

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 VIỆN 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 Viện 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 CBTI



TỔNG GIÁM ĐỐC
Nguyễn Cẩm Phương

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2026

**CÔNG TY CỔ PHẦN CÔNG NGHỆ VIỄN THÔNG
SÀI GÒN**



MỤC LỤC

----- oOo -----

	Trang
1. BẢO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH	01 - 04
2. BẢO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH	05
3. BẢO CÁO LƯU CHUYỀN TIỀN TỆ	06 - 07
4. BÀN THUYẾT MINH BẢO CÁO TÀI CHÍNH	08 - 48

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

Tại ngày 30 tháng 9 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		2.302.227.244.068	2.353.839.914.480
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	53.492.182.811	89.995.351.236
1. Tiền	111		53.492.182.811	19.995.351.236
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	70.000.000.000
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	V.2	243.858.582.406	198.122.526.501
1. Chứng khoán kinh doanh	121		-	-
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		-	-
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	123		259.451.384.156	213.715.328.251
4. Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn (*)	124		(15.592.801.750)	(15.592.801.750)
5. Đầu tư ngắn hạn khác	125		-	-
Dự phòng tổn thất các khoản đầu tư ngắn hạn	126		-	-
6. khác (*)			-	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		367.655.197.694	493.526.911.861
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	72.761.748.847	204.922.640.580
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	199.894.777.013	122.308.738.635
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ hợp đồng xây dựng	134		-	-
5. Phải thu ngắn hạn khác	135	V.5a	144.329.935.736	215.626.796.548
6. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	136	V.6	(49.331.263.902)	(49.331.263.902)
7. Tài sản thiếu chờ xử lý	137		-	-
IV. Hàng tồn kho	140	V.7	1.625.150.152.534	1.559.669.733.977
1. Hàng tồn kho	141		1.625.150.152.534	1.559.669.733.977
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
V. Tài sản sinh học ngắn hạn	150		-	-
1. Súc vật nuôi lấy sản phẩm một lần ngắn hạn	151		-	-
2. Cây trồng theo mùa vụ hoặc lấy sản phẩm một lần ngắn hạn	152		-	-
3. Dự phòng tổn thất tài sản sinh học ngắn hạn	153		-	-
VI. Tài sản ngắn hạn khác	160		12.071.128.623	12.525.390.905
1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161	V.8	4.801.687.367	1.095.543.353
2. Thuế GTGT được khấu trừ	162		3.616.941.256	7.847.037.528
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	163	V.16	-	30.450.024
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	164		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	165	V.9	3.652.500.000	3.552.360.000

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

Tại ngày 30 tháng 9 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		2.950.053.361.769	2.784.758.342.910
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		103.912.446.290	13.013.941.000
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212		-	-
3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213		-	-
4. Phải thu nội bộ dài hạn	214		-	-
5. Phải thu dài hạn khác	215	V.5b	103.912.446.290	13.013.941.000
6. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	216		-	-
II. Tài sản cố định	220		82.341.995.929	89.657.249.062
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.10	82.270.417.022	89.644.489.048
- Nguyên giá	222		200.921.616.859	199.871.111.018
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(118.651.199.837)	(110.226.621.970)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
- Nguyên giá	225		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	226		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227	V.11	71.578.907	12.760.014
- Nguyên giá	228		506.257.900	425.897.900
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(434.678.993)	(413.137.886)
III. Tài sản sinh học dài hạn	230		-	-
IV. Bất động sản đầu tư	240	V.12	214.443.361.992	222.321.969.876
- Nguyên giá	241		270.554.247.636	270.054.247.636
- Giá trị hao mòn lũy kế	242		(56.110.885.644)	(47.732.277.760)
V. Tài sản dở dang dài hạn	250		385.882.588.739	383.951.307.576
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	251		-	-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	252	V.13	385.882.588.739	383.951.307.576
VI. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	260	V.2b	2.150.681.848.217	2.057.600.577.923
1. Đầu tư vào công ty con	261		872.826.000.000	872.826.000.000
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	262		154.363.680.000	783.763.680.000
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	263		1.614.846.152.005	792.842.790.125
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	264		(491.353.983.788)	(391.831.892.202)
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	265		-	-
VII. Tài sản dài hạn khác	270		12.791.120.602	18.213.297.473
1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271	V.8b	12.791.120.602	18.213.297.473
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	272		-	-
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	273		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	274		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	280		5.252.280.605.837	5.138.598.257.390

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

Tại ngày 30 tháng 9 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		3.025.174.218.858	2.993.832.549.008
I. Nợ ngắn hạn	310		2.114.280.794.040	2.125.200.344.818
1. Phải trả cho người bán ngắn hạn	311	V.14	117.429.185.354	92.539.304.870
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.15	911.551.424	856.746.785
3. Phải trả cổ tức, lợi nhuận	313			
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	V.16	344.137.488.384	332.862.159.592
5. Phải trả người lao động	315		3.938.025.276	146.148.672
6. Chi phí phải trả ngắn hạn	316	V.17	381.261.646.107	379.777.555.421
7. Phải trả nội bộ ngắn hạn	317		-	-
8. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	318		-	-
9. Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn	319	V.18a	60.243.206.755	5.136.172.037
10. Phải trả ngắn hạn khác	320	V.19a	216.213.644.578	370.050.678.037
11. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	321	V.20a	990.146.046.162	943.831.579.404
12. Dự phòng phải trả ngắn hạn	322		-	-
13. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		-	-
14. Quỹ bình ổn giá	324		-	-
15. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	325		-	-
II. Nợ dài hạn	330		910.893.424.818	868.632.204.190
1. Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	-
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước dài hạn	333		-	-
4. Chi phí phải trả dài hạn	334		-	-
5. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	335		-	-
6. Phải trả nội bộ dài hạn	336		-	-
7. Doanh thu chờ phân bổ dài hạn	337	V.18b	6.419.922.865	9.126.083.424
8. Phải trả dài hạn khác	338	V.19b	13.225.580.137	11.334.484.871
9. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	339	V.20b	869.791.862.926	825.949.984.916
10. Trái phiếu chuyển đổi	340		-	-
11. Cổ phiếu ưu đãi	341		-	-
12. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	342	V.21	21.456.058.890	22.221.650.979
13. Dự phòng phải trả dài hạn	343		-	-
14. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	344		-	-

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	30/09/2026	01/01/2026 (Đã phân loại lại)
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		2.227.106.386.979	2.144.765.708.382
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.22	2.227.106.386.979	2.144.765.708.382
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	4111		1.480.035.180.000	1.480.035.180.000
- Cổ phiếu ưu đãi	4112		-	-
2. Thặng dư vốn	412		(465.119.800)	(465.119.800)
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	-
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414		-	-
5. Cổ phiếu mua lại của chính mình (*)	415		(3.100.000)	(3.100.000)
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		-	-
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		-	-
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		-	-
9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419		-	-
9. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419		-	-
10. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		747.539.426.779	665.198.748.182
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	420a		665.198.748.182	330.492.830.952
- LNST chưa phân phối kỳ này	420b		82.340.678.597	334.705.917.230
12. Nguồn vốn đầu tư XDCB	422		-	-
II. Nguồn kinh phí, quỹ khác	430		-	-
1. Nguồn kinh phí	431		-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	432		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		5.252.280.605.837	5.138.598.257.390

TP. Hồ Chí Minh, ngày 27 tháng 10 năm 2026

Người lập biểu

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 9 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	9 tháng đầu năm 2026 công bố	9 tháng đầu năm 2025 công bố
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01		282.649.948.438	220.543.893.739	655.442.282.282	1.086.613.911.453
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-	-	-
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	VI.1	282.649.948.438	220.543.893.739	655.442.282.282	1.086.613.911.453
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	165.965.086.694	132.509.205.679	397.561.852.188	420.353.885.535
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		116.684.861.744	88.034.688.060	257.880.430.094	666.260.025.918
(20 = 10 - 11)						
6. Lãi/lỗ của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư	21		-	-	-	-
7. Doanh thu hoạt động tài chính	22	VI.3	8.029.729.290	5.491.113.259	123.670.261.895	10.834.991.796
8. Chi phí tài chính	23	VI.4	61.756.164.011	48.528.399.833	158.591.950.443	110.414.246.656
Trong đó: Chi phí lãi vay	24		20.641.480.896	23.385.900.617	58.953.939.515	54.996.391.310
9. Chi phí bán hàng	25		1.105.156.088	1.160.383.270	9.580.170.812	4.048.190.003
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.5	29.469.182.554	24.528.579.208	82.833.640.481	78.319.598.727
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		32.384.088.381	19.308.439.008	130.544.930.253	484.312.982.328
(30 = 20 + 21 + (22 - 23) - (25 + 26))						
12. Thu nhập khác	31		12.302.100	773.811.720	1.305.263.680	2.758.727.690
13. Chi phí khác	32		35.170.016	11.512.216	600.995.191	77.635.424
14. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		(22.867.916)	762.299.504	704.268.489	2.681.092.266
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		32.361.220.465	20.070.738.512	131.249.198.742	486.994.074.594
(50 = 30 + 40)						
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.6	19.321.500.740	14.534.834.526	49.674.112.234	121.848.720.032
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	VI.7	-	-	(765.592.089)	(765.592.089)
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		13.039.719.725	5.535.903.986	82.340.678.597	365.910.946.651
(60 = 50 - 51 - 52)						

Người lập biểu

Nguyễn Ngọc Hà

Quyền Kế toán trưởng

Lê Nguyễn Hoàng Anh

TP. Hồ Chí Minh, ngày 27 tháng 10 năm 2026

Tổng Giám đốc



Nguyễn Cẩm Phương

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	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	131.249.198.742	486.994.074.594
2. Điều chỉnh cho các khoản :			
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02 V.11,12,13	20.114.626.858	14.296.934.110
- Các khoản dự phòng	03 VI.4,5	99.522.091.586	55.751.618.796
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04	-	-
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư, tài chính	05	(503.099.433.137)	(233.176.577.634)
- Chi phí đi vay	06 VI.4	58.953.939.515	54.996.391.310
- Các khoản điều chỉnh khác	07	-	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	(193.259.576.436)	378.862.441.176
- Tăng (-), giảm (+) các khoản phải thu	09	39.233.755.173	966.211.613.755
- Tăng (-), giảm (+) hàng tồn kho	10	(65.480.418.557)	(38.850.102.422)
- Tăng (+), giảm (-) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập phải nộp)	11	(151.497.144.150)	(929.837.741.851)
- Tăng (+), giảm (-) chi phí chờ phân bổ	12	1.716.032.857	(16.026.537.261)
- Tăng (-), giảm (+) chứng khoán kinh doanh	13	-	-
- Chi phí đi vay đã trả	14	31.355.474.765	(57.463.360.051)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15 V.18	(37.235.376.268)	(18.053.786.342)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16	-	-
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17	(100.142.596)	(964.480.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	(375.267.395.212)	283.878.047.004
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác	21	(16.152.135.929)	189.177.487.329
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TSDH khác	22	545.454.545	118.181.818
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	329.113.260.795	(276.189.083.491)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	21.900.000.000	21.000.000.000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(567.071.232.880)	(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	812.535.488	1.072.895.363
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	248.607.882.019	(104.820.518.981)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	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 CSH	31	-	-
2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32	-	-
3. Tiền thu từ đi vay	33 IX.3	603.542.191.108	308.116.295.656
4. Tiền trả nợ gốc vay	34 IX.4	(513.385.846.340)	(576.628.936.001)
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	90.156.344.768	(268.512.640.345)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+ 30 + 40)	50	(36.503.168.425)	(89.455.112.322)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	89.995.351.236	106.165.068.882
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	-	-
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)	70 V.1	53.492.182.811	16.709.956.560

TP. Hồ Chí Minh, ngày 27 tháng 10 năm 2026

Người lập biểu



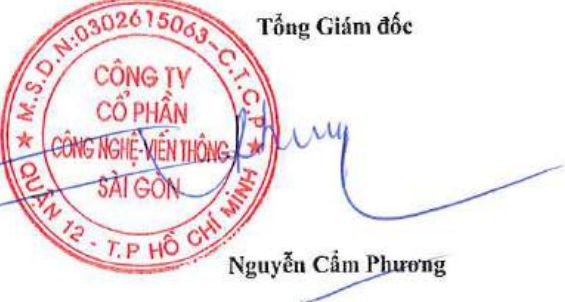
Nguyễn Ngọc Hà

Quyền Kế toán trưởng



Lê Nguyễn Hoàng Anh

Tổng Giám đốc



Nguyễn Cẩm Phương



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

Công ty CP Công nghệ Viễn thông Sài Gòn 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.

Hình thức sở hữu vốn

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

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, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

2. 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.

3. Ngành nghề kinh doanh chính

Hoạt động chính của Công ty bao gồm:

- 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.

Các hoạt động thường xuyên của Công ty bao gồm:

- 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 tin. Chi tiết: Thiết lập trang thông tin điện tử tổng hợp.

- 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh của Công ty 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.

5. Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp trong năm tài chính có ảnh hưởng đến báo cáo tài chính

Không có

6. Tổng số nhân viên đến ngày 30 tháng 09 năm 2026: 282 nhân viên.(Ngày 31 tháng 12 năm 2025: 249 nhân viên).

7. Cấu trúc doanh nghiệp

7.1. Danh sách các công ty con

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2026, Công ty có bảy (07) công ty con sở hữu trực tiếp như sau:

<i>Tên Công ty con và địa chỉ trụ sở chính</i>	<i>Hoạt động chính</i>	<i>Vốn thực góp</i>	<i>Tỷ lệ lợi ích</i>	<i>Tỷ lệ quyền biểu quyết</i>
1. Công ty CP Đầu tư Bất động sản Saigontel	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	35.000.000.000	70,0%	70,0%
2. Công ty CP Đầu tư Kinh Bắc	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,...	46.243.000.000	100,0%	100,0%
3. Công ty CP Đầu tư và Phát Triển Đô Thị Sài Gòn	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...	120.000.000.000	60,0%	60,0%
4. Công ty TNHH MTV Công Nghiệp SaigonTel - Thái Nguyên	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê	1.583.000.000	100,0%	100,0%

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

<i>Tên Công ty con và địa chỉ trụ sở chính</i>	<i>Hoạt động chính</i>	<i>Tỷ lệ vốn góp</i>	<i>Tỷ lệ lợi ích</i>	<i>Tỷ lệ quyền biểu quyết</i>
5. Công ty TNHH Saigontel Long An	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê	525.000.000.000	75,0%	75,0%
6. Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Công nghệ cao Saigontel	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê	125.000.000.000	100,0%	100,0%
7. Công ty TNHH Linh kiện điện tử Quảng Yên (*)	Sản xuất linh kiện điện tử	-	100,0%	100,0%

(*) 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.

7.2. Danh sách các công ty liên doanh, liên kết

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2026, Công ty có ba (03) công ty liên kết như sau:

<i>Tên Công ty liên kết/liên doanh</i>	<i>Hoạt động chính</i>	<i>Vốn thực góp</i>	<i>Tỷ lệ lợi ích</i>	<i>Tỷ lệ quyền biểu quyết</i>
1. Công ty CP SkyX Saigontel	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.	3.480.000.000	30,0%	30,0%
2. Công ty CP Dệt May Viễn thông Sài Gòn VINA	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).	139.368.680.000	48,9%	48,9%
3. Công ty TNHH Saigontel STS Việt Nam	Kinh doanh dịch vụ tư vấn quản lý, dịch vụ thiết kế kỹ thuật hoàn thiện công trình xây dựng	11.515.000.000	49,0%	49,0%

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

7.3. Danh sách các đơn vị trực thuộc không có tư cách pháp nhân hạch toán độc lập

Chi Nhánh Bắc Ninh

Thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 21.13.000043 ngày 09 tháng 9 năm 2004 (đăng ký thay đổi lần thứ 6, ngày 15 tháng 01 năm 2024) do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bắc Ninh cấp.

Trụ sở hoạt động của Chi nhánh: Khu Công Nghiệp Đại Đồng Hoàn Sơn, Xã Đại Đồng, Tỉnh Bắc Ninh.

Lĩnh vực kinh doanh: Đầu tư, kinh doanh thương mại, xây dựng, thiết kế, tư vấn và dịch vụ.

Hoạt động chính của Chi nhánh:

Mua bán máy vi tính, thiết bị điện - điện tử, vật tư - thiết bị bưu chính viễn thông. Mua bán, lắp đặt vật tư, thiết bị truyền dẫn, đầu nối, thiết bị bảo vệ phục vụ ngành thông tin. Tư vấn kỹ thuật ngành tin học. Thiết kế, lắp đặt hệ thống mạng máy tính. Sản xuất, mua bán phần mềm. Dịch vụ tin học: lắp đặt, sửa chữa, bảo trì máy tính. Sản xuất CD - VCD (có nội dung được phép lưu hành và chỉ hoạt động khi có đủ điều kiện kinh doanh theo quy định của pháp luật).

Đào tạo dạy nghề (chỉ hoạt động khi được cấp phép theo quy định của pháp luật). Đại lý cung cấp dịch vụ Internet. Đại lý cung cấp dịch vụ bưu chính viễn thông. Đầu tư xây dựng và kinh doanh cơ sở hạ tầng trong các khu công nghiệp. Tư vấn đầu tư, tư vấn khoa học kỹ thuật. Dịch vụ chuyển giao công nghệ. Xây dựng công nghiệp, dân dụng, giao thông, cầu đường, thủy lợi, công trình điện đến 35KV. Dịch vụ giao nhận hàng hoá, cho thuê kho bãi. Kinh doanh nhà, xưởng (xây dựng, sửa chữa nhà để bán hoặc cho thuê). Đầu tư, xây dựng, kinh doanh khu vui chơi giải trí.

Chi Nhánh Thái Nguyên

Thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0302615063-005 ngày 22 tháng 5 năm 2023 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Thái Nguyên cấp.

Trụ sở hoạt động của Chi nhánh: Tổ dân phố Tảo Dịch, Lô CC2-2, Cụm Công Nghiệp Tân Phú 2, Phường Trung Thành, Tỉnh Thái Nguyên, Việt Nam.

Hoạt động chính của Chi nhánh:

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; Không thực hiện đầu tư xây dựng hạ tầng nghĩa trang, nghĩa địa để chuyển nhượng quyền sử dụng đất).
- 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.

Chi Nhánh Quảng Ninh

Thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0302615063-006 ngày 26 tháng 8 năm 2025 do Sở Tài chính tỉnh Quảng Ninh cấp.

Trụ sở hoạt động của Chi nhánh: Khu công nghiệp Đông Triều, khu phố Tân Yên, khu phố Yên Dương, Phường Hoàng Quế, Tỉnh Quảng Ninh, Việt Nam.

Lĩnh vực kinh doanh: Kinh doanh bất động sản, quảng cáo, tư vấn quản lý và môi giới

Hoạt động chính của Chi nhánh:

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 (Không thực hiện đầu tư xây dựng hạ tầng nghĩa trang, nghĩa địa để chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn với hạ tầng).
- Kho bãi và lưu giữ hàng hóa.
- Hoạt động tư vấn quản lý.
- Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

8. Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính

Ngày 27 tháng 10 năm 2025, Bộ Tài chính ban hành Thông tư số 99/2025/TT-BTC hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp ("Thông tư 99"). Thông tư 99 thay thế hướng dẫn trước đây về Chế độ kế toán doanh nghiệp theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 ("Thông tư 200") và các thông tư sửa đổi Thông tư 200. Thông tư 99 có hiệu lực từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 và áp dụng cho các kỳ kế toán năm bắt đầu từ hoặc sau ngày 01 tháng 01 năm 2026. Do sự khác biệt về nguyên tắc ghi nhận, đo lường và trình bày giữa hai thông tư, Công ty đã thực hiện điều chỉnh hồi tố số liệu so sánh của kỳ trước nhằm đảm bảo tính nhất quán và khả năng so sánh giữa các kỳ. Các ảnh hưởng trọng yếu của việc thay đổi thông tư đã được trình bày tại các thuyết minh có liên quan.

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

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc ngày 31 tháng 12 hàng năm.

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán của Công ty là Đồng Việt Nam (VND).
Trong kỳ kế toán, Công ty không có thay đổi về đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán so với kỳ trước.

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

Công ty áp dụng các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp được ban hành theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27 tháng 10 năm 2025 của Bộ Tài chính "Thông tư 99" và các quy định có liên quan trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

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

Công ty cam kết rằng Báo cáo tài chính 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. Báo cáo tài chính phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ của Công ty.

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN, ƯỚC TÍNH KẾ TOÁN VÀ CÁC QUY ĐỊNH PHÁP LUẬT CÓ LIÊN QUAN ÁP DỤNG**1. Nguyên tắc chuyển đổi Báo cáo tài chính lập bằng ngoại tệ sang Đồng Việt Nam**

Báo cáo tài chính của Công ty được lập bằng Đồng Việt Nam (VND), do đó không phát sinh việc chuyển đổi Báo cáo tài chính từ ngoại tệ sang Đồng Việt Nam.

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 nghĩa 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.

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. 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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 gửi; vàng tiền tệ.

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, Công ty 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, là tỷ giá mua – bán chuyển khoản trung bình của ngân hàng nơi Công ty 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 Công ty 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.

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/USD.

Đối với vàng tiền tệ, áp dụng theo giá mua do Ngân hàng Nhà nước hoặc 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.

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

3. Nguyên tắc xác định lãi suất thực tế (lãi suất hiệu lực) dùng để chiết khấu dòng tiền

Lãi suất thực tế (lãi suất hiệu lực) dùng để chiết khấu dòng tiền đối với các khoản mục được ghi nhận theo giá trị hiện tại, giá trị phân bổ, giá trị thu hồi,... là lãi suất của ngân hàng thương mại cho vay đang áp dụng phổ biến trên thị trường tại thời điểm giao dịch/mà Công ty có thể đi vay dưới hình thức phát hành công cụ nợ không có quyền chuyển đổi thành cổ phiếu trong điều kiện sản xuất, kinh doanh đang diễn ra bình thường.

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

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

Các khoản tương đương tiền 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.

5. Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính**Nguyên tắc kế toán đối với 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, chứng chỉ tiền gửi, 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, 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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

5. Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính (tt)**Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh, công ty liên kết**

Đầu tư vào công ty con phản ánh giá trị các khoản đầu tư trực tiếp tại các đơn vị có tư cách pháp nhân và hạch toán độc lập mà Công ty nắm quyền kiểm soát. Quyền này được xác lập khi Công ty sở hữu trên 50% quyền biểu quyết hoặc có quyền chi phối các chính sách tài chính và hoạt động của bên nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích kinh tế từ các hoạt động của bên nhận đầu tư đó. Việc xác định quyền kiểm soát dựa trên bản chất thực tế của mối quan hệ, một khoản đầu tư vẫn được phân loại là công ty con dù tỷ lệ sở hữu dưới 50% nếu Công ty nắm quyền chi phối thực tế, và ngược lại.

Công ty liên kết là doanh nghiệp mà Công ty 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.

Các khoản đầu tư này được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá mua cộng các chi phí liên quan trực tiếp đến giao dịch. Trường hợp đầu tư bằng tài sản phi tiền tệ, giá trị khoản đầu tư được ghi nhận theo giá trị hợp lý của tài sản phi tiền tệ tại thời điểm phát sinh. Cổ tức và lợi nhuận phát sinh trước thời điểm mua khoản đầu tư được ghi giảm giá trị khoản đầu tư. Cổ tức và lợi nhuận phát sinh sau thời điểm mua được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính. Đối với cổ tức nhận bằng cổ phiếu, Công ty chỉ theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm và không ghi nhận giá trị.

Việc xác định quyền kiểm soát và ảnh hưởng đáng kể được thực hiện trên cơ sở bản chất giao dịch tại thời điểm lập Báo cáo tài chính và không bị ảnh hưởng bởi kế hoạch thanh lý trong tương lai. Trường hợp quyền này bị hạn chế bởi các yếu tố pháp lý hoặc điều hành, Công ty đánh giá theo thực tế để phân loại khoản đầu tư. Khi không còn quyền kiểm soát hoặc ảnh hưởng đáng kể, khoản đầu tư được ghi giảm; chênh lệch giữa giá trị thu hồi và giá trị ghi sổ được ghi nhận vào kết quả tài chính trong kỳ.

Tại thời điểm kết thúc kỳ kế toán, Công ty đánh giá khả năng tổn thất của các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết trên cơ sở các bằng chứng khách quan và thông tin hiện có, bao gồm tình hình lỗ lũy kế, suy giảm giá trị tài sản hoặc khả năng thu hồi vốn của đơn vị được đầu tư, đối với các khoản đầu tư niêm yết, giá trị hợp lý được xác định theo giá đóng cửa tại ngày kết thúc kỳ kế toán. Dự phòng được trích lập khi giá trị có thể thu hồi của khoản đầu tư thấp hơn giá trị ghi sổ. Giá trị có thể thu hồi được xác định trên cơ sở giá trị hợp lý (nếu xác định được) hoặc giá trị tài sản thuần của đơn vị được đầu tư (được xác định trên cơ sở tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và khả năng tạo dòng tiền trong tương lai của đơn vị nhận đầu tư). Khoản dự phòng được ghi nhận vào chi phí tài chính trong kỳ và được hoàn nhập khi nguyên nhân dẫn đến việc trích lập không còn.

Việc trích lập dự phòng tổn thất đối với khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết được thực hiện căn cứ vào Báo cáo tài chính hợp nhất của doanh nghiệp được đầu tư. Trường hợp đơn vị được đầu tư là doanh nghiệp độc lập không có công ty con, việc trích lập dự phòng được căn cứ vào Báo cáo tài chính riêng của doanh nghiệp được đầu tư.

Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư vào công cụ vốn của 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 Công ty 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.

Đầu tư khác: Là các khoản đầu tư vào tài sản không phục vụ hoạt động kinh doanh, như vàng, đá quý, tranh, hiện vật... không tham gia vào hoạt động sản xuất kinh doanh thông thường nhưng được mua với mục đích nắm giữ chờ tăng giá.

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

Các phương pháp kế toán đối với các giao dịch khác liên quan đến đầu tư tài chính

Các giao dịch khác liên quan đến các khoản đầu tư tài chính được ghi nhận và trình bày phù hợp với bản chất kinh tế của giao dịch và các quy định kế toán hiện hành.

6. Nguyên tắc ghi nhận các khoản phải thu thương mại và phải thu khác:

Các khoản phải thu phản ánh quyền đòi tiền hoặc lợi ích kinh tế của Công ty 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 Công ty 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 Công ty đồng kiểm soát và các khoản phải thu khác theo quy định. Đối với các khoản phải thu khác có giá trị trọng yếu, Công ty 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: Công ty 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 tồn 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.

7. Nguyên tắc ghi nhận 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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

8. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao tài sản cố định (TSCĐ)**8.1. Nguyên tắc ghi nhận TSCĐ hữu hình**

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

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

Xác định nguyên giá trong từng trường hợp

Tài sản cố định hữu hình mua sẵn

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

Tài sản cố định là nhà cửa, vật kiến trúc gắn liền với quyền sử dụng đất thì giá trị quyền sử dụng đất được xác định riêng biệt và ghi nhận là tài sản cố định vô hình.

8.2. Nguyên tắc ghi nhận TSCĐ vô hình

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

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

Xác định nguyên giá trong từng trường hợp

Chương trình phần mềm

Chi phí liên quan đến các chương trình phần mềm máy tính không phải là một bộ phận gắn kết với phần cứng có liên quan được vốn hóa. Nguyên giá của phần mềm máy tính là toàn bộ các chi phí mà Công ty đã chi ra tính đến thời điểm đưa phần mềm vào sử dụng.

8.3. Phương pháp khấu hao TSCĐ

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

Thời gian hữu dụng ước tính của các TSCĐ như sau:

Nhà xưởng, vật kiến trúc	05 - 25 năm
Máy móc, thiết bị	05 năm
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	03 - 15 năm
Thiết bị, dụng cụ quản lý	04 - 05 năm
Phần mềm máy tính	05 năm

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

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang phản ánh các chi phí liên quan trực tiếp (bao gồm cả chi phí lãi vay) có liên quan phù hợp với chính sách kế toán của Công ty đến các tài sản đang trong quá trình xây dựng, máy móc thiết bị đang lắp đặt để phục vụ cho mục đích sản xuất, cho thuê và quản lý cũng như chi phí liên quan đến việc sửa chữa tài sản cố định đang thực hiện. Các tài sản này được ghi nhận theo giá gốc và không được tính khấu hao.

Chi phí này được kết chuyển ghi tăng tài sản khi công trình hoàn thành, việc nghiệm thu tổng thể đã thực hiện xong, tài sản được bàn giao và đưa vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

Nguyên tắc ghi nhận Bất động sản đầu tư: Bất động sản đầu tư là quyền sử dụng đất, nhà, một phần của nhà hoặc cơ sở hạ tầng thuộc sở hữu của Công ty hay thuê tài chính được sử dụng nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê hoặc chờ tăng giá. Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế.

Nguyên giá của bất động sản đầu tư: Là toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra hoặc giá trị hợp lý của các khoản đưa ra để trao đổi nhằm có được bất động sản đầu tư tính đến thời điểm mua hoặc xây dựng hoàn thành bất động sản đầu tư đó.

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

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

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

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

Thời gian hữu dụng ước tính của các bất động sản đầu tư sử dụng cho thuê như sau:

Nhà xưởng

10 năm

Quyền sử dụng đất

44 năm

Bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá không được trích khấu hao. Trường hợp có bằng chứng chắc chắn cho thấy bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá bị giảm giá so với giá trị thị trường và khoản giảm giá được xác định một cách đáng tin cậy thì bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá được ghi giảm nguyên giá và tổn thất được ghi nhận vào giá vốn hàng bán.

11. Nguyên tắc kế toán các 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, Công ty 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.

12. 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 bảo hiểm, công cụ dụng cụ, chi phí sửa chữa, bảo dưỡng định kỳ tài sản cố định 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 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.

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

Chi phí sửa chữa, bảo dưỡng định kỳ tài sản cố định phân bổ đến kỳ sửa chữa, bảo dưỡng tiếp theo.

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

13. Nguyên tắc kế toán phải trả

Các khoản nợ phải trả được ghi nhận khi Công ty 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 Công ty. 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.

Các khoản phải trả nội bộ phản ánh nghĩa vụ thanh toán giữa Công ty và các đơn vị trực thuộc, chi nhánh hoặc các đơn vị nội bộ theo mô hình tổ chức của Công ty, được theo dõi chi tiết theo từng đối tượng và nội dung. Cuối kỳ, các khoản này được đối chiếu và bù trừ với phải thu nội bộ, các chênh lệch được xử lý theo quy định.

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; tài sản thừa chờ xử lý; các khoản nhận ký quỹ, ký cược; doanh thu chờ phân bổ; các khoản thu hộ; các khoản nhận vốn góp hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC); tài sản nhận tài trợ, biếu tặng có điều kiện và các khoản phải trả, phải nộp khác theo quy định. Các khoản chênh lệch giá phát sinh trong giao dịch bán và thuê lại tài sản là thuê tài chính hoặc thuê hoạt động. 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.

14. 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 Công ty 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 Công ty 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 Công ty. 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 Công ty.

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 Công ty 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.

15. 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 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

16. 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; khoản doanh thu tương ứng với giá trị hàng hóa, dịch vụ 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.

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 và cho thuê nhà xưởng xây dựng sẵn tại Khu công nghiệp Đại Đồng - Hoàn Sơn, xã Đại Đồng, tỉnh Bắc Ninh..

17. 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.

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

Các khoản vay và nợ thuê tài chính của Công ty bao gồm các khoản vay ngắn hạn, vay dài hạn, vay ngân hàng, vay từ các bên liên quan, trái phiếu thông thường, trái phiếu phát hành riêng lẻ, trái phiếu có tài sản bảo đảm, nợ thuê tài chính và các khoản vay khác phục vụ cho hoạt động sản xuất kinh doanh và đầu tư của Công ty. 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 kế 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 Công ty 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.

Đối với các khoản nợ thuê tài chính, giá trị nợ phải trả được ghi nhận theo giá trị hiện tại của các khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu hoặc giá trị hợp lý của tài sản thuê tại thời điểm ghi nhận ban đầu, tùy theo giá trị nào thấp hơn.

19. Nguyên tắc ghi nhận và vốn hóa 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 Công ty. 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".

Chi phí đi vay được vốn hóa khi công ty 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

20. 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 và tình hình phân phối lợi nhuận hoặc xử lý lỗ của Công ty theo quy định của pháp luật và Điều lệ Công ty.

Việc phân phối lợi nhuận được thực hiện trên cơ sở lợi nhuận sau thuế chưa phân phối của Công ty sau khi xem xét tình hình tài chính, dòng tiền và các hạn chế theo quy định của pháp luật, Điều lệ Công ty và nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông.

Khi phân phối lợi nhuận, Công ty xem xét ảnh hưởng của các khoản mục phi tiền tệ có thể ảnh hưởng đến khả năng chi trả cổ tức hoặc lợi nhuận, bao gồm các khoản lãi do đánh giá lại tài sản mang đi góp vốn, đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ, đánh giá lại các công cụ tài chính và các khoản mục phi tiền tệ khác.

Trường hợp Công ty lập Báo cáo tài chính hợp nhất, việc phân phối lợi nhuận được căn cứ trên lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể phân phối cho chủ sở hữu sau khi xem xét tình hình tài chính, khả năng thanh toán và nhu cầu vốn cho hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty và các đơn vị thành viên, đồng thời không vượt quá mức lợi nhuận sau thuế chưa phân phối thấp hơn giữa Báo cáo tài chính riêng và Báo cáo tài chính hợp nhất.

21. 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.

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.

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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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 (thanh lý các khoản đầu tư vào công ty liên kết, công ty con, đầu tư vốn khác; lãi tỷ giá hối đoái)...

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.

22. 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 có cơ sở hạ tầng, bất động sản đầu tư; 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.

23. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận 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.

24. 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 Công ty. 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.

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 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.

25. Nguyên tắc kế toán bán, thanh lý TSCĐ, bất động sản đầu tư

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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

26. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế TNDN hiện hành, chi phí thuế TNDN hoãn lại

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

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

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 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.

Thuế suất 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 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.

Công ty chỉ bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp; và các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại 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.

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp áp dụng cho cả Công ty trong năm hiện hành là 20%.

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

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 thuế trả trước cho nhiều năm, do vậy theo quy định tại Tiết N350 Điều 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 thuế 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 thuế 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 thuế 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.

27. 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 Công ty sau khi trừ đi phần Quỹ khen thưởng và phúc lợi được trích lập trong kỳ chia cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ.

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 Công ty (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 tương 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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

28. Bên liên quan

Theo chuẩn mực kế toán số 26 - Thông tin về các bên liên quan tại công ty như sau:

- (i) Những doanh nghiệp kiểm soát, hoặc bị kiểm soát trực tiếp hoặc gián tiếp thông qua một hoặc nhiều bên trung gian, hoặc dưới quyền bị kiểm soát chung với doanh nghiệp báo cáo (bao gồm công ty mẹ, công ty con, các công ty con cùng tập đoàn);
- (ii) Các công ty liên kết (quy định tại Chuẩn mực kế toán số 07 “Kế toán các khoản đầu tư vào công ty liên kết”);

(iii) Các cá nhân có quyền trực tiếp hoặc gián tiếp biểu quyết ở các doanh nghiệp báo cáo dẫn đến có ảnh hưởng đáng kể tới doanh nghiệp này, kể cả các thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này. Thành viên mật thiết trong gia đình của một cá nhân là những người có thể chi phối hoặc bị chi phối bởi người đó khi giao dịch với doanh nghiệp như quan hệ: Bố, mẹ, vợ, chồng, con, anh, chị em ruột;

(iv) Các nhân viên quản lý chủ chốt có quyền và trách nhiệm về việc lập kế hoạch, quản lý và kiểm soát các hoạt động của doanh nghiệp báo cáo, bao gồm những người lãnh đạo, các nhân viên quản lý của công ty và các thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này;

(v) Các doanh nghiệp do các cá nhân được nêu ở trường hợp (iii) hoặc trường hợp (iv) của Mục 1.3 bài viết này nắm trực tiếp hoặc gián tiếp phần quan trọng quyền biểu quyết hoặc thông qua việc này người đó có thể có ảnh hưởng đáng kể tới doanh nghiệp. Trường hợp này bao gồm những doanh nghiệp được sở hữu bởi những người lãnh đạo hoặc các cổ đông chính của doanh nghiệp báo cáo và những doanh nghiệp có chung một thành viên quản lý chủ chốt với doanh nghiệp báo cáo.

Trong việc xem xét từng mối quan hệ của các bên liên quan cần chú ý tới bản chất của mỗi quan hệ chứ không chỉ hình thức pháp lý của các quan hệ đó.

29. Nguyên tắc trình bày tài sản, doanh thu, kết quả kinh doanh theo bộ phận

Bộ phận kinh doanh bao gồm bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh và bộ phận theo khu vực địa lý.

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh là một bộ phận có thể phân biệt được của Công ty tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ riêng lẻ, một nhóm các sản phẩm hoặc các dịch vụ có liên quan mà bộ phận này có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh khác.

Bộ phận theo khu vực địa lý là một bộ phận có thể phân biệt được của Công ty tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ trong phạm vi một môi trường kinh tế cụ thể mà bộ phận này có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh trong các môi trường kinh tế khác.

Nhằm phục vụ công tác quản lý, Công ty có quy mô trên toàn quốc nên trình bày báo cáo bộ phận chính yếu theo lĩnh vực kinh doanh, còn báo cáo bộ phận thứ yếu theo khu vực địa lý.

30. Ước tính kế toán

Việc lập báo cáo tài chính riêng tuân thủ theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu về tài sản, nợ phải trả và việc trình bày các khoản nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày kết thúc năm tài chính cũng như các số liệu về doanh thu và chi phí trong suốt năm tài chính. Các ước tính và giả định thường xuyên được đánh giá dựa trên kinh nghiệm trong quá khứ và các yếu tố khác, bao gồm các giả định trong tương lai có ảnh hưởng trọng yếu tới báo cáo tài chính riêng của Công ty và được Ban Tổng Giám đốc đánh giá hợp lý.

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**1. Tiền và các khoản tương đương tiền**

	30/09/2026	01/01/2026
Tiền	53.492.182.811	19.995.351.236
Tiền mặt	182.156.475	682.266.515
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	53.310.026.336	19.313.084.721
Các khoản tương đương tiền	-	70.000.000.000
Cộng	53.492.182.811	89.995.351.236

2. Các khoản đầu tư tài chính (Xem trang 41-42)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

3. Phải thu của khách hàng ngắn hạn	30/09/2026		01/01/2026	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Khách hàng bên liên quan (i)	8.314.327.260	-	8.523.443.094	-
Khách hàng bên thứ ba	64.447.421.587	(4.064.467.970)	196.399.197.486	(4.064.467.970)
+ CÔNG TY CỔ PHẦN CÔNG NGHỆ CAO ĐỒNG ĐỒNG PHƯƠNG	8.581.674.796			
+ CTCP Công nghệ kết cấu thép Quốc tế	14.060.475.000	-	14.060.475.000	-
Khách hàng trong nước khác	41.805.271.791	(4.064.467.970)	182.338.722.486	(4.064.467.970)
Cộng	72.761.748.847	(4.064.467.970)	204.922.640.580	(4.064.467.970)

(i) Số dư phải thu khách hàng bên liên quan chi tiết trình bày tại IX.4. Số dư với các bên liên quan.

4. Trả trước cho người bán ngắn hạn	30/09/2026		01/01/2026	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Trung Tâm Cung ứng dịch vụ phường Hoàng Quế (1)	95.876.146.500	-	1.000.000.000	-
Trung tâm Phát triển quỹ đất Thị xã Phổ Yên (2)	72.544.055.817	-	72.544.055.817	-
Công ty CP Giao thông Bình Nguyên (3)	15.593.190.586	-	18.448.202.367	-
Công ty CP Tư vấn và Đầu tư Kim Hà	-		11.862.049.394	-
Nhà cung cấp trong nước khác	15.881.384.110	(1.073.851.604)	18.454.431.057	(1.073.851.604)
Cộng	199.894.777.013	(1.073.851.604)	122.308.738.635	(1.073.851.604)

(1) Khoản ứng trước cho 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.

(2) Khoản ứng trước cho 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.

(3) Khoản ứng trước cho nhiều hợp đồng thi công san lấp mặt bằng dự án, hạ tầng kỹ thuật tại cụm Công nghiệp Tân Phú 1, cụm Công nghiệp Tân Phú 2.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

5. Phải thu khác	30/09/2026		01/01/2026	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a. Ngắn hạn	144.329.935.736	(44.192.944.328)	215.626.796.548	(44.192.944.328)
+ Ký cược, ký quỹ	58.500.000	-	29.000.000	-
+ Tạm ứng	99.464.506.397	-	167.544.308.609	-
Nguyễn Khắc Tài	2.324.268.700	-	-	-
Nguyễn Duy Phong (1)	37.546.980.160	-	62.582.153.106	-
Các đối tượng khác	59.593.257.537	-	104.962.155.503	-
+ Các khoản phải thu khác	44.806.929.339	(44.192.944.328)	48.053.487.939	(44.192.944.328)
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)
Ban Giải phóng mặt bằng Huyện Đan Phượng	3.919.091.328	(3.919.091.328)	3.919.091.328	(3.919.091.328)
Các đối tượng khác	9.197.838.011	(8.583.853.000)	12.444.396.611	(8.583.853.000)
b. Dài hạn	103.912.446.290	-	13.013.941.000	-
+ Tạm ứng	90.898.505.290	-	-	-
+ Ký cược, ký quỹ	13.013.941.000	-	13.013.941.000	-
Bên liên quan (i)	898.725.000	-	898.725.000	-
Bên thứ ba	12.115.216.000	-	12.115.216.000	-
Cộng	248.242.382.026	(44.192.944.328)	228.640.737.548	(44.192.944.328)

(i) Số dư phải thu khách hàng bên liên quan chi tiết trình bày tại IX.4. Số dư với các bên liên quan.

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

(2) Các khoản tạm ứng về việc thực hiện công việc phát triển dự án của Công ty.

6. Nợ xấu - Dự phòng phải thu khó đòi (xem trang 43)

7. Hàng tồn kho	30/09/2026		01/01/2026	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Chi phí SXKD dở dang	1.625.097.015.978	-	1.559.562.672.421	-
Chi phí DA CCN Tân Phú 1	486.753.592.908	-	522.847.851.440	-
Chi phí DA CCN Tân Phú 2	466.521.295.698	-	427.794.813.029	-
Dự án Cụm CN Lương Sơn	88.433.431.969	-	87.817.478.148	-
Chi phí dự án KCN Đại Đồng Hoàn Sơn 2	355.746.717.088	-	482.863.282.194	-
Chi phí xây dựng hạ tầng chung KCN Đại Đồng Hoàn Sơn 1	31.098.671.544	-	29.963.522.202	-
Dự án Khu CN Đông Triều	187.767.738.602	-	-	-
Chi phí SX, KD dở dang khác	8.775.568.169	-	8.275.725.408	-
Hàng hoá	53.136.556	-	107.061.556	-
Cộng	1.625.150.152.534	-	1.559.669.733.977	-

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

7. Hàng tồn kho (t.t)

- Giá trị hàng tồn kho ứ đọng, kém, mất phẩm chất không có khả năng tiêu thụ tại thời điểm cuối kỳ: không có.
- Giá trị hàng tồn kho dùng để thế chấp, cầm cố bảo đảm các khoản nợ phải trả tại thời điểm 30/09/2026: 1.397.455.037.663 VND. Trong đó, giá trị dự án KCN Đại Đồng Hoàn Sơn 2 là 355.746.717.088 VND, Dự án CCN Tân Phú 1, 2 là 953.274.888.606 VND, Dự án Cụm CN Lương Sơn là 88.433.431.969 VND được dùng làm tài sản thế chấp nhằm đảm bảo cho khoản vay của Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam và Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng.
- Giá trị hàng tồn kho đã bao gồm chi phí đi vay được vốn hóa tại ngày 30/09/2026 với giá trị là 262.216.198.328 VND, phát sinh liên quan đến việc đầu tư, xây dựng hàng tồn kho đủ điều kiện vốn hóa theo quy định hiện hành.

8.. Chi phí chờ phân bổ	30/09/2026	01/01/2026
a. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	4.801.687.367	1.095.543.353
Chi phí khác	4.134.983.453	773.448.965
Công cụ dụng cụ, bảo hiểm, đào tạo	666.703.914	322.094.388
b. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	12.791.120.602	18.213.297.473
Chi phí chờ phân bổ	10.492.186.700	14.682.325.113
Chi phí sửa chữa nhà xưởng	2.298.933.902	3.530.972.360
Cộng	17.592.807.969	19.308.840.826
9. Tài sản khác	30/09/2026	01/01/2026
Ngắn hạn	3.652.500.000	3.552.360.000
Vàng, kim khí quý, đá quý	3.652.500.000	3.552.360.000
Cộng	3.652.500.000	3.552.360.000

10. Tài sản cố định hữu hình (Xem trang 44)**11. Tài sản cố định vô hình**

Khoản mục	Chương trình phần mềm	Tổng cộng
Nguyên giá		
Số dư đầu năm	425.897.900	425.897.900
Mua trong kỳ	80.360.000	80.360.000
Số dư cuối kỳ	506.257.900	506.257.900
Giá trị hao mòn lũy kế		
Số dư đầu năm	413.137.886	413.137.886
Khấu hao trong kỳ	21.541.107	21.541.107
Số dư cuối kỳ	434.678.993	434.678.993
Giá trị còn lại		
Số dư đầu năm	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 bảo đảm các khoản vay: 0 VND.

* Nguyên giá tài sản cố định vô hình cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 356.697.900 VND.

* Các cam kết về việc mua, bán tài sản cố định vô hình có giá trị lớn trong tương lai: không phát sinh.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

12. Tăng, giảm bất động sản đầu tư

Khoản mục	Quyền sử dụng đất	Nhà cửa	Nhà xưởng	Tổng cộng
Nguyên giá				
Số dư đầu năm	8.669.522.368	214.735.544.848	46.649.180.420	270.054.247.636
Tăng trong kỳ		500.000.000		500.000.000
Số dư cuối kỳ	8.669.522.368	215.235.544.848	46.649.180.420	270.554.247.636
Giá trị hao mòn lũy kế				
Số dư đầu năm	2.988.326.209	4.294.710.895	40.449.240.656	47.732.277.760
Khấu hao trong kỳ	171.592.290	6.445.550.661	1.761.464.933	8.378.607.884
Chuyển nhượng				-
Số dư cuối kỳ	3.159.918.499	10.740.261.556	42.210.705.589	56.110.885.644
Giá trị còn lại				
Số dư đầu năm	5.681.196.159	210.440.833.953	6.199.939.764	222.321.969.876
Số dư cuối kỳ	5.509.603.869	204.495.283.292	4.438.474.831	214.443.361.992

* Giá trị còn lại cuối kỳ của BĐSĐT cho thuê dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo khoản vay: 204.495.283.292 VND.

13. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	30/09/2026	01/01/2026
Các dự án tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu (1)	114.410.569.731	114.099.687.558
Các dự án tỉnh Long An (1)	60.192.527.694	60.192.527.694
Các dự án tỉnh Hải Dương (1)	59.720.742.137	59.720.742.137
Các dự án tỉnh Đồng Nai (1)	58.836.264.815	58.830.473.407
Các dự án TP Đà Nẵng (1)	41.484.411.148	50.784.411.148
Dự án khác (1)	51.238.073.214	40.323.465.632
Cộng	385.882.588.739	383.951.307.576

Các dự án khác 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.

14. Phải trả người bán ngắn hạn

	30/09/2026	01/01/2026
Phải trả người bán bên liên quan (i)	27.885.600	11.070.000
Phải trả người bán bên thứ ba	117.401.299.754	92.528.234.870
Công ty CP Tư vấn và Đầu tư Kim Hà	21.827.163.853	-
Công ty TNHH Roland Berger	17.500.000.000	17.500.000.000
CN Trung tâm Phát triển Quỹ đất KV III	16.944.687.790	16.944.687.790
Công ty CP Giao thông Bình Nguyên	9.501.049.444	9.663.648.954
Nhà cung cấp trong nước khác	51.628.398.667	48.419.898.126
Cộng	117.429.185.354	92.539.304.870

(i) Số dư phải thu khách hàng bên liên quan chi tiết trình bày tại IX.4. Số dư với các bên liên quan.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

15. Người mua trả tiền trước		30/09/2026	01/01/2026	
Khách hàng khác		911.551.424	856.746.785	
Cộng		911.551.424	856.746.785	
16. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước				
	01/01/2026	Số phải nộp trong kỳ	Số đã thực nộp trong kỳ	30/09/2026
a. Phải nộp				
Thuế GTGT	21.094.745.180	64.899.951.928	72.712.559.342	13.282.137.766
Thuế thu nhập doanh nghiệp	311.424.048.450	50.970.001.538	37.235.376.268	325.158.673.720
Thuế thu nhập cá nhân	264.744.430	2.619.336.649	2.115.585.160	768.495.919
Thuế tài nguyên	78.621.532	2.168.258.926	1.417.063.282	829.817.176
Thuế nhà đất và tiền thuê đất	-	6.907.880.448	2.809.516.645	4.098.363.803
Các loại thuế khác	-	381.803.245	381.803.245	-
Cộng	332.862.159.592	127.947.232.734	116.671.903.942	344.137.488.384
	01/01/2026	Phát sinh tăng trong kỳ	Đã nhận/đã bù trừ trong kỳ	30/09/2026
b. Phải thu				
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	30.450.024	-	(30.450.024)	-
Cộng	30.450.024	-	(30.450.024)	-
17. Chi phí phải trả ngắn hạn		30/09/2026	01/01/2026	
Chi phí lãi vay		184.289.925.021	171.674.575.967	
Bên liên quan (i)		138.018.944.203	141.019.953.873	
Bên thứ ba		46.270.980.818	30.654.622.094	
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 I (*)		55.870.690.993	45.756.000.000	
Chi phí khác		10.214.486.927	20.424.199.616	
Cộng		381.261.646.107	379.777.555.421	
(i) Số dư chi phí phải trả đối với bên liên quan chi tiết trình bày tại IX.4. Số dư với các bên liên quan. Công ty đã có kế hoạch và đạt được thỏa thuận thanh toán trong năm 2026 đối với các bên liên quan này.				
18. Doanh thu chờ phân bổ		30/09/2026	01/01/2026	
a. Ngắn hạn				
Doanh thu cho thuê văn phòng, cung cấp dịch vụ		2.117.589.420	1.039.811.332	
Doanh thu cho thuê văn phòng, nhà xưởng, phí CSHT		58.125.617.335	4.096.360.705	
Cộng		60.243.206.755	5.136.172.037	
b. Dài hạn				
Doanh thu cho thuê văn phòng, cung cấp dịch vụ		6.419.922.865	9.126.083.424	
Cộng		6.419.922.865	9.126.083.424	

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

	30/09/2026	01/01/2026
19. Phải trả khác		
a. Ngắn hạn		
Kinh phí công đoàn + BHXH - BHYT - BHTN	693.109.721	170.111.760
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	134.995.196.810	275.764.634.082
Bên liên quan (i)	27.669.000.000	27.669.000.000
Bên thứ ba	107.326.196.810	248.095.634.082
+ Đặt cọc dự án Tân Phú 1, Tân Phú 2 (ii)	81.955.351.159	95.612.103.619
+ Đặt cọc dự án Đại đồng Hoàn Sơn II (ii)	24.181.406.321	151.323.155.663
+ Các đối tượng khác	1.189.439.330	1.160.374.800
Chi phí lãi vay - Bên liên quan (i)	20.375.654.878	18.700.000.000
Các khoản phải trả, phải nộp khác	60.149.683.169	75.415.932.195
Bên liên quan (i)	50.757.476.836	53.897.476.836
Bên thứ ba	-	21.446.455.359
Các đối tượng khác	9.392.206.333	72.000.000
Cộng	216.213.644.578	370.050.678.037
b. Dài hạn		
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	6.722.249.640	5.467.296.118
Nhận đặt cọc cho thuê nhà xưởng và thi công xây dựng	6.503.330.497	5.867.188.753
Cộng	13.225.580.137	11.334.484.871

(i) Số dư phải trả khác đối với bên liên quan chi tiết trình bày tại IX.4. Số dư với các bên liên quan.

(ii) 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.

20. 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	1.023.121.417.742	1.023.121.417.742	943.831.579.404	943.831.579.404
Công ty CP Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Hưng Yên (1)	42.702.892.883	42.702.892.883	42.702.892.883	42.702.892.883
Công ty CP Đầu tư Phát triển Long An (2)	98.206.917.963	98.206.917.963	98.206.917.963	98.206.917.963
Công ty CP Phân phối và Dịch vụ Saigontel (3)	33.790.000.000	33.790.000.000	34.186.400.000	34.186.400.000
Công ty CP Đầu tư & Phát triển Hạ tầng Khu công nghệ cao Sài Gòn (4)	28.812.000.000	28.812.000.000	28.812.000.000	28.812.000.000
Công ty CP KumBa	1.280.000.000	1.280.000.000	1.280.000.000	1.280.000.000

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

20 Vay và nợ thuê tài chính (t.t)	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				
Công ty TNHH MTV KCN Tân Phú Trung - Long An (5)	1.352.111.550	1.352.111.550	1.352.111.551	1.352.111.551
Công Ty TNHH MTV PTDT Trảng Cát (6)	315.000.000.000	315.000.000.000	315.000.000.000	315.000.000.000
Công ty Cổ phần Phát Triển Đô Thị Sài Gòn Tây Bắc (7)	22.500.000.000	22.500.000.000	22.500.000.000	22.500.000.000
Công Ty TNHH Đầu Tư Và Phát Triển Công Nghệ Cao SaiGonTel (8)	23.896.273.972	23.896.273.972	19.496.273.972	19.496.273.972
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam (9)	273.318.705.366	273.318.705.366	208.080.901.728	208.080.901.728
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam (11)	32.975.371.580	32.975.371.580	-	-
Công ty CP Đầu tư Phát triển Hạ tầng Đức Hòa (19)	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
b. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	869.791.862.926	869.791.862.926	825.949.984.916	825.949.984.916
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam (9)	761.831.060.627	761.831.060.627	583.983.180.132	583.983.180.132
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng (12)	105.099.102.299	105.099.102.299	241.166.004.784	241.166.004.784
Các đối tượng khác	2.861.700.000	2.861.700.000	800.800.000	800.800.000
Cộng	1.892.913.280.668	1.892.913.280.668	1.769.781.564.320	1.769.781.564.320

20.1. Thuyết minh về các khoản vay bên liên quan

(1) Khoản vay Công ty Cổ Phần 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, 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, Phụ lục số 06/2021/TTMV/HY-SGT ngày 28/10/2025, mục đích: bổ sung vốn lưu động. Lãi suất: 1%/năm, thời hạn đến hết ngày 28/10/2026.

(2) Khoản vay Công ty Cổ Phần Đầu Tư Phát Triển Long An 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, chi tiết như sau:

(2.1) Hợp đồng số 02/2021/HĐCVT/LADIC-SGT ngày 01/11/2021 và các Phụ lục số 1-02/2021/HĐCVT/ LADIC-SGT, Phụ lục số 3-02/2021/HĐCVT/LADIC-SGT, Phụ lục số 4-02/2021/HĐCVT/LADIC-SGT, Phụ lục số 5-02/2021/HĐCVT/LADIC-SGT, mục đích: phục vụ hoạt động kinh doanh. Lãi suất: 4%/năm, thời hạn đến hết ngày 23/11/2026.

(2.2) 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, Phụ lục số 03/0601/2023/HĐCVT/ LADIC-SGT, mục đích: phục vụ hoạt động kinh doanh. Lãi suất: 4%/năm, thời hạn đến hết ngày 12/01/2027.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

20.1. Thuyết minh về các khoản vay bên liên quan (tt)

(2.3) 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, Phụ lục số 03/1808/2023/HĐCVT/ LADIC-SGT, mục đích: thực hiện đầu tư, hoạt động kinh doanh. Lãi suất: 4,0%/năm, thời hạn đến hết ngày 17/02/2027.

(3) Khoản vay không có tài sản đảm bảo Công ty Cổ Phần Phân Phối Và Dịch Vụ Saigontel, chi tiết như sau:

(3.1) 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, Phụ lục số TT1-0104/2026/TTMV/SDJ-SGT, mục đích: hoạt động kinh doanh. Lãi suất: 3,5%/năm, thời hạn đến hết ngày 01/04/2028.

(3.2) Thỏa thuận mượn vốn số 2509/2026/HĐCV/SDJ-SGT ngày 25/09/2026. Lãi suất: 12%/năm, thời hạn đến hết ngày 24/09/2027.

(4) Vay không có tài sản đảm bảo Công ty Cổ Phần 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 với lãi suất 0,01%/ tháng, 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.

(5) Vay không có tài sản đảm bảo Công ty Cổ Phần Tân Phú Trung - Long An, chi tiết như sau:

Hợp đồng cho vay số 03/2020/AT/TPT-LA-SGT ngày 01/04/2020 và các phụ lục, phụ lục số 03G/2025/AT/ PLHĐ/TPT-LA-SGT ngày 01/04/2025, phụ lục gần nhất số 03H/2026/AT/ PLHĐ/TPT-LA-SGT ngày 31/03/2026. Lãi suất: 12%/năm, thời hạn đến hết ngày 30/03/2027.

(6) Khoản vay Công Ty TNHH MTV PTDT Trảng Cát, chi tiết như sau:

(6.1) 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.

(6.2) 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.

(7) Khoản vay tín chấp của Công ty Cổ phần Phát Triển Đô Thị Sài Gòn Tây Bắc, chi tiết như sau:

(7.1) 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: 12%/năm, thời hạn đến hết ngày 31/01/2027.

(7.2) 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, Phụ lục số 07C/2025/AT/SCD-SGT ngày 01/10/2025. 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.

(8) Khoản vay tín chấp của Công Ty TNHH Đầu Tư Và Phát Triển Công Nghệ Cao SaiGonTel, chi tiết như sau:

(8.1) Hợp đồng cho vay số 01/2024/HĐCV/HITECH-SGT ngày 13/06/2024 và Phụ lục đính kèm, mục đích vay: bổ sung vốn phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh. Lãi suất: 6%/năm, thời hạn đến hết ngày 13/06/2027.

(8.2) Hợp đồng cho vay số 02/2024/HĐCV/HITECH-SGT ngày 13/12/2024, mục đích vay: bổ sung vốn phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh. Lãi suất: 5%/năm, thời hạn đến hết ngày 13/12/2026.

(8.3) Hợp đồng cho vay số 01/2025/HĐCV/HITECH-SGT ngày 01/08/2025, mục đích vay: bổ sung vốn phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh, thời hạn đến hết ngày 31/07/2027.

(8.4) Hợp đồng cho vay số 01/2026/HĐCV/HITECH-SGT ngày 29/05/2026, mục đích vay: bổ sung vốn phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh. Lãi suất: 8%, thời hạn đến hết ngày 28/05/2027.

BẢN THUYẾT MINH BẢO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

20.2. Thuyết minh các khoản vay ngân hàng

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

(9.1) Hợp đồng cho vay Dự án đầu tư số 01/2022/HĐCVDADTL/NHCT282-SGT ký ngày 18/10/2022 và các Phụ lục lịch trả nợ, để 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. Số dư tại ngày 30/09/2026 là 487.091.280.767 VNĐ.

(9.2) 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. Số dư tại ngày 30/09/2026 là 7.366.385.386 VNĐ.

(9.3) 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. Số dư tại ngày 30/06/2026 là 157.198.742.200 VNĐ.

(9.4) 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. Số dư tại ngày 30/09/2026 là 158.336.087.594 VNĐ.

(9.5) 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. Số dư tại ngày 30/09/2026 là 4.930.916.488 VNĐ.

(9.6) 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. Số dư tại ngày 30/09/2026 là 39.956.083.450 VNĐ.

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

(10.1) 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. Số dư tại ngày 30/09/2026 là 338.350.000 VNĐ.

(10.2) 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. Số dư tại ngày 30/09/2026 là 360.000.000 VNĐ.

BẢN THUYẾT MINH BẢO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

20.2. Thuyết minh các khoản vay ngân hàng (t.t)

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

(11.1) 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 Land Cruiser Prado CD. Số dư tại ngày 30/09/2026 là 2.516.000.000 đồng.

(11.2) 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.

(12) 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 30/09/2026 là 9,9% cho 23 khoản vay bù đắp, tái tài trợ và vay thi công. 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. Số dư tại ngày 30/09/2026 là 105.099.102.299 VNĐ

20.3. Thuyết minh các khoản vay Công ty

(19) Vay không có tài sản đảm bảo Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Hạ tầng Đức Hòa, chi tiết như sau:

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, Phụ lục số 05/01/HĐCV/ĐH-SGT ngày 29/09/2026 mục đích: phục vụ hoạt động kinh doanh. Lãi suất: 6%/năm, thời hạn vay đến hết ngày 28/09/2027.

	30/09/2026	01/01/2026
21. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả		
Thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phải trả	21.456.058.890	22.221.650.979
- Thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phải trả phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế	21.456.058.890	22.221.650.979
Cộng	21.456.058.890	22.221.650.979

22. Vốn chủ sở hữu

1. Bảng đối chiếu biến động của Vốn chủ sở hữu: xem trang 49.

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		100,00%	1.480.035.180.000	1.480.035.180.000
Cộng		100,00%	1.480.035.180.000	1.480.035.180.000
Tình hình góp vốn điều lệ như sau:		Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp	Vốn điều lệ đã góp	Vốn điều lệ còn phải góp
		VND	Tỷ lệ %	VND
Góp vốn bằng tiền		1.480.035.180.000	100%	1.480.035.180.000
Cộng		1.480.035.180.000	100%	1.480.035.180.000
			9 tháng đầu năm 2026 công bố	9 tháng đầu năm 2025 công bố
3. Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu				

Vốn góp của chủ sở hữu			
Vốn góp đầu năm		1.480.035.180.000	1.480.035.180.000
Vốn góp cuối kỳ		1.480.035.180.000	1.480.035.180.000

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	<i>148.003.518</i>	<i>148.003.518</i>
Số lượng cổ phiếu được mua lại	310	310
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	<i>310</i>	<i>310</i>
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	148.003.208	148.003.208
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	<i>148.003.208</i>	<i>148.003.208</i>
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: đồng Việt Nam/cổ phiếu.	<u>10.000</u>	<u>10.000</u>

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

	9 tháng đầu năm 2026 công bố	9 tháng đầu năm 2025 công bố
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ		
a. Doanh thu		
Doanh thu hoạt động thương mại - dịch vụ	114.957.712.576	76.453.113.227
Doanh thu từ hoạt động kinh doanh bất động sản, cho thuê đất, văn phòng & nhà xưởng	<u>540.484.569.706</u>	<u>1.010.160.798.226</u>
Cộng	<u>655.442.282.282</u>	<u>1.086.613.911.453</u>

b. Doanh thu cho thuê tài sản

Trong kỳ, Công ty đã ghi nhận doanh thu từ hoạt động cho thuê lại đất tại Khu công nghiệp Đại Đồng Hoàn Sơn, Bắc Ninh và tại Cụm công nghiệp Tân Phú 1, Thái Nguyên vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh theo chính sách kế toán như được trình bày tại Thuyết minh số V.20. Nếu doanh thu từ việc cho thuê đất này được phân bổ đều trong thời hạn thuê đất, ảnh hưởng đến doanh thu, lợi nhuận kế toán trước thuế trong kỳ của Công ty như sau:

	9 tháng đầu năm 2026 công bố	9 tháng đầu năm 2025 công bố
b1. Ghi nhận doanh thu một lần		
Doanh thu	330.396.986.970	976.187.194.074
Lợi nhuận kế toán trước thuế	<u>113.231.832.944</u>	<u>589.194.209.810</u>
b2. Ghi nhận doanh thu theo phương pháp phân bổ dần theo thời gian cho thuê	9 tháng đầu năm 2026 công bố	9 tháng đầu năm 2025 công bố
Doanh thu	9.717.558.440	27.891.062.688
Lợi nhuận kế toán trước thuế	<u>3.330.348.028</u>	<u>16.834.120.280</u>

2. Giá vốn hàng bán

Giá vốn hoạt động thương mại - dịch vụ	42.843.143.605	29.209.800.911
Giá vốn hoạt động kinh doanh bất động sản, cho thuê nhà xưởng, đất & văn phòng	<u>354.718.708.583</u>	<u>391.144.084.624</u>
Cộng	<u>397.561.852.188</u>	<u>420.353.885.535</u>

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

	9 tháng đầu năm 2026 công bố	9 tháng đầu năm 2025 công bố
3. Doanh thu hoạt động tài chính		
Lãi tiền gửi, cho vay	18.641.540.338	9.986.589.334
Lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	36.595.153	791.652.307
Lãi từ hoạt động ủy thác đầu tư	-	-
Doanh thu hoạt động tài chính khác	104.992.126.404	56.750.155
Cộng	123.670.261.895	10.834.991.796
4. Chi phí tài chính		
Chi phí lãi vay	58.953.939.515	54.996.391.310
Lỗ chênh lệch tỷ giá phát sinh	115.417.495	-
Dự phòng/(Hoàn nhập) dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và tồn thất đầu tư	99.522.091.586	55.409.218.796
Lỗ chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	501.847	8.636.550
Cộng	158.591.950.443	110.414.246.656
5. Chi phí quản lý doanh nghiệp		
Chi phí nhân viên quản lý	49.457.133.148	31.369.543.084
Chi phí đồ dùng văn phòng	160.750.060	694.214.484
Chi phí khấu hao	3.317.849.837	3.630.737.974
Thuế, phí, lệ phí	1.787.835.137	929.667.408
Chi phí dự phòng/(hoàn nhập dự phòng)	-	342.400.000
Chi phí dịch vụ mua ngoài	28.105.200.750	13.568.045.473
Chi phí bằng tiền khác	9.585.042.361	27.784.990.304
Cộng	92.413.811.293	78.319.598.727
Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp trong năm được dự tính như sau:		
6 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành		
a. Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp năm hiện hành	49.674.112.234	121.848.720.032
b. Tổng Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	49.674.112.234	121.848.720.032
7 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại		
Thu nhập thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ việc hoãn nhập thuế thu nhập hoãn lại phải trả	(765.592.089)	(765.592.089)
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	(765.592.089)	(765.592.089)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

VII. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

1. Các khoản giao dịch không bằng tiền ảnh hưởng đến báo cáo lưu chuyển tiền tệ trong tương lai: Không có
2. Các khoản tiền do doanh nghiệp nắm giữ nhưng không được sử dụng: Không có
3. Số tiền đi vay thực thu trong năm

	9 tháng đầu năm 2026 công bố	9 tháng đầu năm 2025 công bố
- Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường	603.542.191.108	308.116.295.656

4. Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm

	9 tháng đầu năm 2026 công bố	9 tháng đầu năm 2025 công bố
- Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	513.385.846.340	576.628.936.001

VIII. THÔNG TIN SO SÁNH

Như đã trình bày trong thuyết minh, kể từ ngày 01/01/2026 Công ty áp dụng Thông tư 99. Do việc thay đổi chính sách kế toán này, việc trình bày một khoản mục của báo cáo tài chính có thay đổi. Một số số liệu so sánh tại ngày 01 tháng 01 năm 2026 đã được phân loại cho phù hợp với Thông tư 99 về trình bày báo cáo tài chính. Bảng so sánh số liệu đã trình bày trong kỳ trước, trước và sau khi được trình bày lại 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 bảng báo cáo tình hình tài chính				
1. Khoản mục Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	123	22.329.760.203	213.715.328.251	191.385.568.048
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. Phải thu về cho vay ngắn hạn		171.627.000.000	-	(171.627.000.000)
4. Khoản mục Phải thu ngắn hạn khác	135	235.385.364.596	215.626.796.548	(19.758.568.048)
5. Khoản mục Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	136	(64.924.065.652)	(49.331.263.902)	15.592.801.750
6. Phải thu dài hạn khác	215	65.845.358.540	13.013.941.000	(52.831.417.540)
7. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	263	740.011.372.585	792.842.790.125	52.831.417.540

IX. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

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

Không có những khoản nợ tiềm tàng, khoản cam kết và những thông tin tài chính khác ảnh hưởng đến việc lập và trình bày các báo cáo tài chính.

2. Các sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính

Không có sự kiện nào phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính yêu cầu phải điều chỉnh số liệu hoặc công bố trong Báo cáo tài chính.

Tại ngày kết thúc năm tài chính, Tổng Công ty/Doanh nghiệp không có công nợ với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt.

Các khoản công nợ phải thu các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt không có bảo đảm và sẽ được thanh toán bằng tiền. Không có khoản dự phòng phải thu khó đòi nào được lập cho các khoản nợ phải thu các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

3. Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt

	Chức vụ	9 tháng đầu năm 2026 công bố	9 tháng đầu năm 2025 công bố
+ Thành viên Hội đồng Quản trị và Ban kiểm soát			
Ông Đặng Thành Tâm (*)	Chủ tịch HĐQT	-	-
Bà Nguyễn Thị Kim Thanh	Thành viên HĐQT	117.000.000	117.000.000
Bà Nguyễn Cẩm Phương	Thành viên HĐQT	117.000.000	117.000.000
Bà Hồ Thị Kim Oanh	Thành viên HĐQT	117.000.000	117.000.000
Ông Nguyễn Thanh Thái	Thành viên HĐQT	117.000.000	117.000.000
Ông Nguyễn Đức Thuận	Trưởng BKS	108.000.000	108.000.000
Bà Sú Ngọc Bích	Thành viên BKS	90.000.000	90.000.000
Bà Lê Thị Kim Nhung	Thành viên BKS	90.000.000	90.000.000
+ Ban Tổng Giám đốc			
Bà Nguyễn Cẩm Phương	Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc	428.559.064	240.358.827
Ông Lê Nguyễn Hoàng Anh	Phó Tổng Giám đốc Tài chính kiêm Quyền Kế toán trưởng	626.454.239	527.972.502
Ông Phạm Văn Lực	Phó Tổng Giám đốc Đô thị	641.375.000	536.375.000
Ông Nguyễn Anh Tú	Phó Tổng Giám đốc Kỹ thuật kiêm Giám đốc	268.220.000	741.765.000
Ông Vũ Ngọc Ánh	Phó Tổng Giám đốc kiêm Giám Đốc Chi nhánh Bắc Ninh	736.767.780	484.073.308
Cộng		3.457.376.083	3.286.544.637

(*) 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.

4. 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	223.456.253.425	175.792.766.298
Cho vay	195.925.000.000	164.865.000.000
Công ty TNHH Saigontel Long An	176.500.000.000	151.000.000.000
Công ty CP Dệt may Viễn thông Sài Gòn Vina	17.900.000.000	12.350.000.000
Công ty TNHH Saigontel STS Việt Nam	1.525.000.000	515.000.000
Công ty CP TN Global	-	1.000.000.000
Lãi cho vay	27.531.253.425	10.927.766.298
Công ty TNHH Saigontel Long An	25.723.948.220	10.004.622.187
Công ty CP Dệt may Viễn thông Sài Gòn Vina	1.674.904.112	864.635.621
Công ty TNHH Saigontel STS Việt Nam	88.949.040	18.344.108
Công ty CP TN Global	43.452.053	40.164.382
2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	87.071.232.880	-
Công ty TNHH Saigontel Long An	87.071.232.880	-
3. Phải thu khách hàng ngắn hạn	8.314.327.260	8.523.443.094
Công ty CP Tập đoàn Đầu tư Hạ tầng Việt Nam	8.180.224.372	8.104.751.452
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	32.281.200	14.850.000
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Công nghệ cao Saigontel	5.075.925	-
Công ty TNHH Saigontel Long An	49.004.800	5.184.000

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

Bên liên quan	Số dư tại ngày		
	30/09/2026	01/01/2026	
4. Phải thu ngắn hạn và dài hạn khác	898.725.000	4.398.725.000	
Công ty CP TN Global	898.725.000	898.725.000	
Công ty CP Đầu tư Bất động sản Saigontel	-	3.500.000.000	
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	138.607.020.915	118.132.830.584	
Chi phí lãi vay			
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	25.095.585.237	23.484.078.387	
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	3.003.889.159	-	
Công ty CP Phân phối và Dịch vụ Saigontel	3.179.309.466	2.537.662.737	
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Công nghệ cao Saigontel	2.125.550.689	1.305.041.099	
Công ty CP Kumba	57.442.194	-	
6. Phải trả ngắn hạn khác	98.802.131.714	104.160.975.397	
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	27.669.000.000	27.669.000.000	
Công ty CP Dệt may Viễn thông Sài Gòn Vi Na	27.669.000.000	27.669.000.000	
Chi phí lãi vay	20.375.654.878	22.234.498.561	
Công ty TNHH MTV Phát triển Đô thị Trảng Cát	18.700.000.000	18.700.000.000	
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 TNHH Đầu tư và Phát triển Công nghệ cao Saigontel	174.947.934	374.947.934	
Công ty CP Kumba	272.710.684	272.710.684	
Công ty CP Đầu tư Phát triển Long An	103.633.463	103.633.463	
Phải trả ngắn hạn khác	50.757.476.836	54.257.476.836	
Công ty CP Đầu tư Bất Động Sản Saigontel	50.397.476.836	53.897.476.836	
Công ty TNHH MTV Công nghiệp Saigontel - Thái Nguyên	360.000.000	360.000.000	
5. Giao dịch với các bên liên quan khác			
Các giao dịch phát sinh giữa Công ty với các bên liên quan khác như sau:			
Bên liên quan khác	Tính chất giao dịch	9 tháng đầu năm 2026 công bố	9 tháng đầu năm 2025 công bố
Công ty CP Đầu tư Bất động sản Saigontel	Phải thu tiền bán hàng cung cấp dịch vụ	642.953.276	615.732.211
	Phải trả tiền dịch vụ	-	874.000.000
	Phải trả tiền hợp tác kinh doanh dự án TM7	-	170.576.327
	Trả tiền hợp tác kinh doanh dự án TM7	3.500.000.000	224.333.947
	Cần trừ công nợ	642.953.276	826.700.151
	0	-	-
Công ty CP Đầu tư và Phát Triển Đô Thị Sài Gòn	Phải thu tiền bán hàng cung cấp dịch vụ	30.014.850.000	23.100.000
	Thu tiền bán hàng, cung cấp dịch vụ	30.014.850.000	23.100.000
	Phải trả tiền lãi vay	6.575.342	-
	Trả tiền lãi vay	6.575.342	-
	Vay tiền	1.500.000.000	-
	Trả tiền gốc vay	1.500.000.000	-
Công ty TNHH Saigontel Long An	Phải thu tiền bán hàng cung cấp dịch vụ	95.995.600	43.296.000
	Thu tiền bán hàng, cung cấp dịch vụ	52.174.800	31.867.000
	Phải trả tiền mua hàng hóa, dịch vụ	5.497.200	56.320.000
	Trả tiền mua hàng hóa, dịch vụ	15.249.600	58.938.000
	Cho vay	25.500.000.000	150.000.000.000
	Phải thu tiền lãi cho vay	15.106.832.882	6.035.038.629

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

5. Giao dịch với các bên liên quan khác (t.t)

Bên liên quan khác	Tính chất giao dịch	9 tháng đầu năm 2026 công bố	9 tháng đầu năm 2025 công bố
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Công nghệ cao Saigontel	Phải thu tiền bán hàng cung cấp dịch vụ	5.075.925	2.233.000
	Thu tiền bán hàng, cung cấp dịch vụ	-	2.233.000
	Phải trả tiền lãi vay	821.504.109	740.465.755
	Trả tiền lãi vay	200.000.000	600.000.000
	Vay tiền	4.400.000.000	1.496.273.972
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	810.268.491	434.093.153
Công ty CP Đầu tư Phát triển Long An	Phải thu tiền bán hàng cung cấp dịch vụ	17.431.200	74.041.000
	Thu tiền bán hàng, cung cấp dịch vụ	-	64.141.000
	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	3.045.532.995	5.325.968.655
	Trả tiền lãi vay	-	190.381.683
	Vay tiền	-	22.131.466.379
	Trả tiền gốc vay	-	16.100.000.000
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
Công ty Cổ phần Phát Triển Đô Thị Sài Gòn Tây Bắc	Phải trả tiền lãi vay	1.611.506.850	1.346.301.370
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	43.404.438
	Trả tiền mua hàng hóa, dịch vụ	43.404.438	43.404.438
	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	75.472.920	-

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

5. Trình bày tài sản, doanh thu, kết quả kinh doanh theo bộ phận: Xem thuyết minh tại trang số 46.
6. Thông tin về hoạt động liên tục: Công ty vẫn tiếp tục hoạt động trong tương lai.

TP. Hồ Chí Minh, ngày 27 tháng 10 năm 2026

Người lập biểu

Nguyễn Ngọc Hà

Quyền Kế toán trưởng

Lê Nguyễn Hoàng Anh

Tổng Giám đốc



Nguyễn Cẩm Phương

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

V.2. Các khoản đầu tư tài chính

a. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	30/09/2026			01/01/2026 (Đã trình bày 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	20.402.328.981	20.402.328.981	-	22.329.760.203	22.329.760.203	-
- Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam (VND)	17.002.328.981	17.002.328.981	-	22.329.760.203	22.329.760.203	-
- Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam (VND)	3.400.000.000	3.400.000.000				
Gốc và lãi cho vay	239.049.055.175	223.456.253.425	(15.592.801.750)	191.385.568.048	175.792.766.298	(15.592.801.750)
- Bên liên quan (i)	223.456.253.425	223.456.253.425	-	175.792.766.298	175.792.766.298	-
- Bên thứ ba - Công ty CP Địa ốc Viễn Đông Việt Nam	15.592.801.750		(15.592.801.750)	15.592.801.750		(15.592.801.750)
Cộng	259.451.384.156	243.858.582.406	(15.592.801.750)	213.715.328.251	198.122.526.501	(15.592.801.750)

(i) Chi tiết đối tượng cho vay bên liên quan được trình bày tại thuyết minh số IX.4. Số dư với các bên liên quan.

b. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	30/09/2026			01/01/2026 (Đã trình bày lại)		
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị thuần (*)	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị thuần (*)
- Đầu tư vào công ty con	872.826.000.000	(111.208.519.943)	761.617.480.057	872.826.000.000	(86.304.113.794)	786.521.886.206
Công ty CP Đầu tư Bất động sản Saigontel (1)	35.000.000.000	(4.030.468.594)	30.969.531.406	35.000.000.000	(3.235.681.640)	31.764.318.360
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh Bắc (2)	66.243.000.000	(45.201.740.311)	21.041.259.689	66.243.000.000	(45.201.741.459)	21.041.258.541
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Đô Thị Sài Gòn (3)	120.000.000.000	-	120.000.000.000	120.000.000.000	-	120.000.000.000
Công ty TNHH MTV Công Nghiệp SaigonTel - Thái Nguyên (4)	1.583.000.000	(272.460.382)	1.310.539.618	1.583.000.000	(267.471.957)	1.315.528.043
Công ty TNHH Saigontel Long An (5)	525.000.000.000	(59.779.483.256)	465.220.516.744	525.000.000.000	(36.485.547.923)	488.514.452.077
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Công nghệ cao Saigontel (6)	125.000.000.000	(1.924.367.400)	123.075.632.600	125.000.000.000	(1.113.670.815)	123.886.329.185

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

b. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (tt)	30/09/2026			01/01/2026		
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị thuần (*)	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị thuần (*)
- Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	154.363.680.000	(7.112.712.226)	147.250.967.774	154.363.680.000	(6.529.320.784)	147.834.359.216
Công ty CP Dệt May Viễn thông Sài Gòn Vina (7)	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 (8)	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 (18)	11.515.000.000	(628.931.028)	10.886.068.972	11.515.000.000	(371.867.267)	11.143.132.733
- Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	1.614.846.152.005	(373.032.751.619)	1.241.813.400.386	1.422.242.790.125	(298.998.457.624)	1.123.244.332.501
Công ty CP Đầu tư Phát triển Long An (9)	284.992.120.000	-	284.992.120.000	600.000.000.000	-	600.000.000.000
Công ty CP Phân phối và Dịch vụ Saigontel (10)	89.400.000.000	(538.223.494)	88.861.776.506	29.400.000.000	(1.837.500.000)	27.562.500.000
Công ty CP Khoáng sản Sài Gòn Quy Nhơn (11)	220.000.000.000	(200.000.000.000)	20.000.000.000	220.000.000.000	(187.160.232.711)	32.839.767.289
Công ty CP Dịch Vụ Bưu Chính Viễn Thông Sài Gòn (12)	265.313.144.445	(165.313.144.445)	100.000.000.000	265.313.144.445	(101.441.526.386)	163.871.618.059
Công ty CP Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Hưng Yên (13)	90.000.000.000	-	90.000.000.000	90.000.000.000	-	90.000.000.000
Công Ty Cổ Phần Tập Đoàn Đầu Tư Vũng Tàu (14)	-	-	-	59.460.000.000	(1.377.814.847)	58.082.185.153
Công ty CP ĐT PT HT Khu công nghệ cao Sài Gòn (15)	28.812.000.000	-	28.812.000.000	28.812.000.000	-	28.812.000.000
Trường ĐHDL Hùng Vương (16)	42.300.000.000	(2.300.000.000)	40.000.000.000	42.300.000.000	(2.300.000.000)	40.000.000.000
Công ty CP Đầu tư Phát triển nhà máy điện Sài Gòn Bình Thuận (17)	29.246.203.140	(1.358.680)	29.244.844.460	29.246.203.140	(1.358.680)	29.244.844.460
Công ty CP Tập Đoàn Đầu Tư Hạ Tầng Việt Nam	420.000.009.000	-	420.000.009.000	-	-	-
Công ty CP Đầu tư Việt Số	4.880.025.000	(4.880.025.000)	-	4.880.025.000	(4.880.025.000)	-
Hợp đồng BCC không đồng kiểm soát với bên liên quan (*)	87.071.232.880	-	87.071.232.880	-	-	-
Hợp đồng Ủy thác đầu tư không đồng kiểm soát cho cá nhân (18)	52.831.417.540	-	52.831.417.540	52.831.417.540	-	52.831.417.540
Cộng	2.642.035.832.005	(491.353.983.788)	2.150.681.848.217	2.449.432.470.125	(391.831.892.202)	2.057.600.577.923

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

V.9. Nợ xấu

	30/09/2026			01/01/2026	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Thời gian quá hạn	Giá gốc	Thời gian quá hạn
Các tổ chức và cá nhân khác					
Ngắn hạn					
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	4.064.467.970	-	Trên 3 năm	4.064.467.970	Trên 3 năm
Trả trước cho người bán	1.073.851.604	-	Trên 3 năm	1.073.851.604	Trên 3 năm
Phải thu ngắn hạn khác	49.123.746.078	-	Trên 3 năm	49.123.746.078	Trên 3 năm
- Công ty CP Truyền thông Hữu nghị	31.869.953.000	-	Trên 3 năm	31.869.953.000	Trên 3 năm
- Công ty khác	17.253.793.078	-	Trên 3 năm	9.411.393.078	Trên 3 năm
Phải thu cho vay	10.662.000.000	-	Trên 3 năm	10.662.000.000	Trên 3 năm
- Công ty CP Địa ốc Viễn Đông Việt Nam	10.662.000.000	-	Trên 3 năm	10.662.000.000	Trên 3 năm
Tổng cộng	64.924.065.652	-		64.924.065.652	

Tình hình biến động dự phòng nợ phải thu như sau:

	Nợ phải thu ngắn hạn	Tổng cộng
Số đầu năm	64.924.065.652	64.924.065.652
Trích lập dự phòng bổ sung	-	-
Hoàn nhập dự phòng	-	-
Số cuối năm	64.924.065.652	64.924.065.652

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

V.10. 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 năm	61.517.953.361	51.954.460.210	38.332.080.497	48.066.616.950	199.871.111.018
Mua trong kỳ	50.950.453	641.295.545	3.648.159.843	-	4.340.405.841
ĐT XDCB h.thành	-	-	-	-	-
Thanh lý, nhượng bán	-	-	(3.289.900.000)	-	(3.289.900.000)
Số dư cuối kỳ	61.568.903.814	52.595.755.755	38.690.340.340	48.066.616.950	200.921.616.859
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số dư đầu năm	43.850.528.725	10.865.512.597	25.487.967.119	30.022.613.529	110.226.621.970
Khấu hao trong kỳ	1.743.929.742	4.978.058.607	2.428.048.747	2.564.440.771	11.714.477.867
Thanh lý, nhượng bán	-	-	(3.289.900.000)	-	(3.289.900.000)
Phân loại lại	-	-	-	-	-
Số dư cuối kỳ	45.594.458.467	15.843.571.204	24.626.115.866	32.587.054.300	118.651.199.837
Giá trị còn lại					
Số dư đầu năm	17.667.424.636	41.088.947.613	12.844.113.378	18.044.003.421	89.644.489.048
Số dư cuối kỳ	15.974.445.347	36.752.184.551	14.064.224.474	15.479.562.650	82.270.417.022

* Giá trị còn lại của tài sản cố định hữu hình đã dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: 47.220.273.492 VND.

* Nguyên giá tài sản cố định hữu hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 37,206,279,081 VND

* Nguyên giá tài sản cố định hữu hình cuối năm chờ thanh lý: không phát sinh

* Các thay đổi khác về Tài sản cố định hữu hình: không có.

* Các cam kết về việc mua, bán tài sản cố định hữu hình có giá trị lớn trong tương lai: không có.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

V.22. 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 phần	Cổ Phiếu Quỹ	Chênh lệch tỷ giá	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
Số dư tại ngày 01/01/2025	1.480.035.180.000	(465.119.800)	(3.100.000)	-	330.492.830.952	1.810.059.791.152
Lợi nhuận	-	-	-	-	365.910.946.651	365.910.946.651
Số dư tại ngày 30/09/2025	1.480.035.180.000	(465.119.800)	(3.100.000)	-	696.403.777.603	2.175.970.737.803
Số dư tại ngày 01/01/2026	1.480.035.180.000	(465.119.800)	(3.100.000)	-	665.198.748.182	2.144.765.708.382
Tăng vốn						-
Lợi nhuận	-	-	-	-	82.340.678.597	82.340.678.597
Tăng khác						-
Giảm khác						-
Số dư tại ngày 30/09/2026	1.480.035.180.000	(465.119.800)	(3.100.000)	-	747.539.426.779	2.227.106.386.979

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

IX. 5 Trình bày tài sản, doanh thu, kết quả kinh doanh theo bộ phận

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

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

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2026, Công ty báo cáo hoạt động theo các bộ phận kinh doanh: hoạt động thương mại - dịch vụ và hoạt động khác, hoạt động cho thuê văn phòng, đất & nhà xưởng và hoạt động kinh doanh BĐS Công ty phân tích chi tiết các chỉ tiêu theo bộ phận như sau:

Chỉ tiêu	Hoạt động thương mại - dịch vụ và hoạt động khác	Hoạt động cho thuê văn phòng, đất & nhà xưởng	Hoạt động kinh doanh BĐS	Tổng cộng
1. Doanh thu thuần	114.957.712.576	210.087.582.736	330.396.986.970	655.442.282.282
2. Giá vốn	42.843.143.605	151.342.351.762	203.376.356.821	397.561.852.188
- Giá vốn				
- Chi phí phân bổ				
- Chi phí khấu hao				
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	72.114.568.971	58.745.230.974	127.020.630.149	257.880.430.094
4. Tài sản bộ phận	53.136.556	1.835.101.903.139	-	1.835.155.039.695
5. Tài sản không phân bổ				3.417.125.566.142
Tổng tài sản				5.252.280.605.837
6. Nợ phải trả bộ phận	-		50.757.476.836	50.757.476.836
7. Nợ phải trả không phân bổ				2.974.416.742.022
Tổng nợ phải trả				3.025.174.218.858

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

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2026, Công ty báo cáo hoạt động theo các khu vực địa lý: TP. Hồ Chí Minh, Bắc Ninh và Thái Nguyên. Công ty phân tích chi tiết các chỉ tiêu theo khu vực địa lý như sau:

Chỉ tiêu	TP. Hồ Chí Minh	Bắc Ninh	Thái Nguyên	Tổng cộng
1. Doanh thu thuần	99.766.785.666	389.481.811.813	166.193.684.803	655.442.282.282
2. Giá vốn	54.053.519.279	221.957.224.949	121.551.107.960	397.561.852.188
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh	45.713.266.387	167.524.586.864	44.642.576.843	257.880.430.094
4. Tài sản bộ phận	2.343.775.808.955	2.056.787.291.860	851.717.505.022	5.252.280.605.837
5. Tài sản không phân bổ				-
Tổng tài sản				5.252.280.605.837
6. Nợ phải trả bộ phận	1.599.392.181.177	657.609.822.217	768.172.215.464	3.025.174.218.858
7. Nợ phải trả không phân bổ				-
Tổng nợ phải trả				3.025.174.218.858

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 9 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 03 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 Riêng lẻ công bố						
STT	Chỉ tiêu	Quý 3 năm 2026 công bố	Quý 3 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	282.649.948.438	220.543.893.739	62.106.054.699	28%	(1)
2.	Các khoản giảm trừ doanh thu	-	-	-		
3.	Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	282.649.948.438	220.543.893.739	62.106.054.699	28%	
4.	Giá vốn hàng bán	165.965.086.694	132.509.205.679	33.455.881.015	25%	
5.	Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	116.684.861.744	88.034.688.060	28.650.173.684	33%	
6.	Doanh thu hoạt động tài chính	8.029.729.290	5.491.113.259	2.538.616.031	46%	(1)
7.	Chi phí tài chính	61.756.164.011	48.528.399.833	13.227.764.178	27%	(2)
	<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	<i>20.641.480.896</i>	<i>23.385.900.617</i>	<i>(2.744.419.721)</i>	<i>-12%</i>	
8.	Chi phí bán hàng	1.105.156.088	1.160.383.270	(55.227.182)	-5%	
9.	Chi phí quản lý doanh nghiệp	29.469.182.554	24.528.579.208	4.940.603.346	20%	
10.	Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	32.384.088.381	19.308.439.008	13.075.649.373	68%	
11.	Thu nhập khác	12.302.100	773.811.720	(761.509.620)	-98%	(3)
12.	Chi phí khác	35.170.016	11.512.216	23.657.800	206%	
13.	Lợi nhuận khác	(22.867.916)	762.299.504	(785.167.420)	-103%	
14.	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	32.361.220.465	20.070.738.512	12.290.481.953	61%	
15.	Chi phí thuế TNDN hiện hành	19.321.500.740	14.534.834.526	4.786.666.214	33%	
16.	Chi phí thuế TNDN hoãn lại	-	-	-		
17.	Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	13.039.719.725	5.535.903.986	7.503.815.739	136%	

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

- (1) - Quý 03/2026 doanh thu từ hoạt động cho thuê đất tại KCN của Chi nhánh Thái Nguyên đạt 32 tỷ đồng, của Chi nhánh Bắc Ninh đạt 207 tỷ đồng. Hiệu quả hơn so với doanh thu Quý 03 năm 2025 tăng 28% cùng kỳ.
- (2) - Doanh thu hoạt động tài chính ở Quý 03/2026 tăng 46% so với cùng kỳ năm trước do lãi suất cho vay tăng mạnh ở quý 03/2026 và tăng nhiều ở Chi nhánh Bắc Ninh.
- (3) - Chính nguyên nhân trên làm cho Lợi nhuận trước thuế Quý 03/2026 tăng 68 % so với cùng kỳ năm 2025 và Lợi nhuận sau thuế Quý 03/2026 tăng 61% so với cùng kỳ.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 9 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 lũy kế 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 Riêng lẻ công bố

STT	Chi tiêu	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	655.442.282.282	1.086.613.911.453	(431.171.629.171)	-40%	(1)
2.	Các khoản giảm trừ doanh thu	-	-	-		
3.	Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	655.442.282.282	1.086.613.911.453	(431.171.629.171)	-40%	(1)
4.	Giá vốn hàng bán	397.561.852.188	420.353.885.535	(22.792.033.347)	-5%	
5.	Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	257.880.430.094	666.260.025.918	(408.379.595.824)	-61%	(1)
6.	Doanh thu hoạt động tài chính	123.670.261.895	10.834.991.796	112.835.270.099	1041%	(2)
7.	Chi phí tài chính	158.591.950.443	110.414.246.656	48.177.703.787	44%	
	<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	<i>58.953.939.515</i>	<i>54.996.391.310</i>	<i>3.957.548.205</i>	<i>7%</i>	
8.	Chi phí bán hàng	9.580.170.812	4.048.190.003	5.531.980.809	137%	(3)
9.	Chi phí quản lý doanh nghiệp	82.833.640.481	78.319.598.727	4.514.041.754	6%	
10.	Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	130.544.930.253	484.312.982.328	(353.768.052.075)	-73%	
11.	Thu nhập khác	1.305.263.680	2.758.727.690	(1.453.464.010)	-53%	
12.	Chi phí khác	600.995.191	77.635.424	523.359.767		
13.	Lợi nhuận khác	704.268.489	2.681.092.266	(1.976.823.777)	-74%	
14.	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	131.249.198.742	486.994.074.594	(355.744.875.852)	-73%	
15.	Chi phí thuế TNDN hiện hành	49.674.112.234	121.848.720.032	(72.174.607.798)	-59%	
16.	Chi phí thuế TNDN hoãn lại	(765.592.089)	(765.592.089)	-		
17.	Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	82.340.678.597	365.910.946.651	(283.570.268.054)	-77%	(4)

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

- (1) - Trong 6 tháng đầu năm 2026 doanh thu ở Công ty mẹ và các Chi nhánh Thái Nguyên, Chi nhánh Bắc Ninh vẫn đạt Doanh thu tốt. Nhưng vẫn giảm so với doanh thu cùng kỳ năm 2025 là do sự đột phá kinh doanh ở Chi nhánh Bắc Ninh vào thời gian đầu triển khai hoạt động kinh doanh bất động sản tại KCN Đại Đồng Hoàn Sơn giai đoạn 2. Dẫn tới Doanh thu giảm 40% và Lợi nhuận gộp giảm 61% so với cùng kỳ năm 2025.
- (2) - Doanh thu từ hoạt động đầu tư tài chính ở kỳ 9 tháng đầu năm 2026 tăng vượt trội so với cùng kỳ năm 2025 tới từ Doanh thu chuyển nhượng 31.500.788 cổ phần của Công ty Cổ Phần Đầu tư Phát triển Long An (LADIC), tương đương 104 tỷ đồng.
- (3) - Chi phí bán hàng kỳ báo cáo lũy kế 9 tháng đầu năm 2026 tăng 137 % so với cùng kỳ năm 2025 là do xúc tiến đầu tư và hội nghị mạnh mẽ tại Công ty mẹ.
- (4) - Tuy Doanh thu tài chính 9 tháng đầu năm 2026 tăng so với cùng kỳ năm 2025, tuy nhiên không đáng kể so với doanh thu toàn Công ty. Dẫn tới lợi nhuận sau thuế 9 tháng đầu năm 2026 giảm 77% so với cùng kỳ năm 2025.