CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN

# BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
# QUÝ III NĂM 2026

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN

Digitally signed by CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN
Date: 2026.10.30 18:35:46 +07'00'

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN**

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**
**CHO KỲ KẾ TOÁN KẾT THÚC NGÀY 30 THÁNG 09 NĂM 2026**


| NỘI DUNG | TRANG |
|---|---|
| Thông tin chung | 1 |
| Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc | 2 |
| Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất (Mẫu số B 01 – DN/HN) | 3 |
| Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất (Mẫu số B 02 – DN/HN) | 6 |
| Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất (Mẫu số B 03 – DN/HN) | 8 |
| Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (Mẫu số B 09 – DN/HN) | 10 |

## CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN

### THÔNG TIN CHUNG

Công ty Cổ phần Địa Ốc Sài Gòn Thương Tín ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh ("GCNĐKKD") số 4103002210 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 29 tháng 3 năm 2004, và các GCNĐKKD điều chỉnh sau đó.

Cổ phiếu của Công ty được niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh ("SGDCK HCM") với mã SCR theo Quyết định số 468/QĐ-SGDHCM do SGDCK HCM cấp ngày 18 tháng 11 năm 2016.

Hoạt động chính đăng ký của Công ty và các công ty con ("Tập đoàn") là kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê; kinh doanh nhà; đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng khu công nghiệp, khu dân cư; cho thuê kho bãi, nhà xưởng, văn phòng; hoạt động hỗ trợ dịch vụ tài chính, tư vấn đầu tư; tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất; môi giới bất động sản; dịch vụ nhà đất; sàn giao dịch bất động sản; tư vấn bất động sản; quản lý bất động sản; xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác; đại lý, môi giới, đấu giá hàng hóa; hoạt động kiến trúc và kỹ thuật có liên quan; hoạt động thiết kế chuyên dụng.

Công ty có trụ sở chính tại số số 512 Lý Thường Kiệt, Phường Tân Sơn Nhất, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Ngoài ra, Công ty còn có địa điểm kinh doanh tại 3 địa điểm kinh doanh khác như sau:

- 301 Đường ĐT 743, Khu phố Đồng An 2, Phường Bình Hòa, Thành phố Hồ Chí Minh;
- 266 - 268 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Phường Xuân Hòa, Thành phố Hồ Chí Minh;
- Lô A16 đường C3, lô A17.4 đường D8, lô A19.2 đường N3, lô A0.2, A0.3, A0, A3 đường D1, KCN Thành Thành Công, Phường Trảng Bàng, Tỉnh Tây Ninh;

### HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Các thành viên Hội đồng Quản trị trong kỳ và vào ngày lập báo cáo này như sau:

| | | |
|---|---|---|
| Ông Nguyễn Thành Chương | Chủ tịch | |
| Ông Nguyễn Văn Hòa | Thành viên độc lập | |
| Ông Nguyễn Văn Bảnh | Thành viên không điều hành | |
| Ông Nguyễn Thái Sơn | Thành viên | |
| Ông Trần Văn An | Thành viên | miễn nhiệm ngày 23 tháng 4 năm 2026 |
| Ông Tô Hoài Long | Thành viên | bổ nhiệm ngày 23 tháng 4 năm 2026 |

### ỦY BAN KIỂM TOÁN TRỰC THUỘC HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Các thành viên Ủy ban Kiểm toán trực thuộc Hội đồng Quản trị trong kỳ và vào ngày lập báo cáo này như sau:

| | |
|---|---|
| Ông Nguyễn Văn Hòa | Chủ tịch |
| Ông Nguyễn Văn Bảnh | Thành viên |

### BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Các thành viên Ban Tổng Giám đốc trong kỳ và vào ngày lập báo cáo này như sau:

| | | |
|---|---|---|
| Ông Võ Thanh Lâm | Tổng Giám đốc | |
| Bà Đinh Thị Ngọc Trang | Phó Tổng Giám đốc | |
| Bà Nguyễn Thị Nghi | Phó Tổng Giám đốc | miễn nhiệm ngày 07 tháng 5 năm 2026 |
| Ông Trần Minh Chánh | Giám đốc Tài chính | |

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN**

**NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT**

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong kỳ và tại ngày lập báo cáo này là Ông Võ Thanh Lâm.

**BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Địa Ốc Sài Gòn Thương Tín ("Công ty") trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2026.

**TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Ban Tổng Giám đốc của Công ty Cổ phần Địa Ốc Sài Gòn Thương Tín ("Công ty") chịu trách nhiệm lập Báo cáo tài chính hợp nhất thể hiện trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty và các Công ty con (gọi chung là "Tập đoàn") tại ngày 30 tháng 09 năm 2026, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của kỳ kế toán kết thúc vào ngày nêu trên. Trong quá trình lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Ban Tổng Giám đốc cần phải:

- chọn lựa các chính sách kế toán phù hợp và áp dụng một cách nhất quán;
- thực hiện các đánh giá và ước tính một cách hợp lý và thận trọng; và
- lập báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở nguyên tắc hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Tập đoàn sẽ tiếp tục hoạt động.

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo việc các sổ sách kế toán thích hợp được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn, với mức độ chính xác hợp lý, tại bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng các sổ sách kế toán tuân thủ với chế độ kế toán đã được áp dụng Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm về việc quản lý các tài sản của Tập đoàn và do đó phải thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và những vi phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc cam kết rằng Tập đoàn đã tuân thủ những yêu cầu nêu trên trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo.

**CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn tại ngày 30 tháng 09 năm 2026, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của kỳ kế toán kết thúc cùng ngày nêu trên phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc:

M.S.D.N: 0303315400 - C.T.C.P - CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN - P. TÂN BÌNH - T.P HỒ CHÍ MINH

Võ Thanh Lâm
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
Ngày 28 tháng 10 năm 2026

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN

Mẫu số B 01 – DN/HN

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

| Mã số | TÀI SẢN | Thuyết minh | Tại ngày 30/09/2026 VND | Tại ngày 31/12/2025 VND |
|---|---|---|---|---|
| **100** | **TÀI SẢN NGẮN HẠN** | | **5.386.205.457.280** | **6.798.173.643.751** |
| **110** | **Tiền và các khoản tương đương tiền** | **5** | **262.476.838.166** | **336.620.573.277** |
| 111 | Tiền | | 171.883.153.234 | 143.495.645.608 |
| 112 | Các khoản tương đương tiền | | 90.593.684.932 | 193.124.927.669 |
| **120** | **Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn** | | **1.272.064.903.821** | **1.187.882.302.430** |
| 123 | Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn | 6 | 1.283.605.456.513 | 1.199.422.855.122 |
| 124 | Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác dài hạn | 6 | (11.540.552.692) | (11.540.552.692) |
| **130** | **Các khoản phải thu ngắn hạn** | | **1.076.916.989.231** | **1.615.698.872.547** |
| 131 | Phải thu ngắn hạn của khách hàng | 7 | 177.585.583.726 | 174.131.397.722 |
| 132 | Trả trước cho người bán ngắn hạn | 8 | 234.818.478.574 | 1.075.457.805.586 |
| 135 | Phải thu ngắn hạn khác | 9 | 696.948.412.764 | 398.528.974.084 |
| 136 | Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi | 9 | (32.437.524.260) | (32.419.304.845) |
| 137 | Tài sản thiếu chờ xử lý | | 2.038.427 | - |
| **140** | **Hàng tồn kho** | **10** | **1.981.219.199.214** | **3.493.092.278.505** |
| 141 | Hàng tồn kho | | 1.993.047.275.699 | 3.499.663.387.935 |
| 142 | Dự phòng giảm giá hàng tồn kho | | (11.828.076.485) | (6.571.109.430) |
| **160** | **Tài sản ngắn hạn khác** | | **793.527.526.848** | **164.879.616.992** |
| 161 | Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn | 11 | 21.090.320.343 | 2.039.305.612 |
| 162 | Thuế GTGT được khấu trừ | 20 | 52.153.758.772 | 137.966.325.463 |
| 163 | Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước | 20 | 476.924.459 | 1.529.686.093 |
| 165 | Tài sản ngắn hạn khác | | 719.806.523.274 | 23.344.299.824 |

## BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

| Mã số | TÀI SẢN (tiếp theo) | Thuyết minh | Tại ngày 30/09/2026 VND | Tại ngày 31/12/2025 VND |
|---|---|---|---|---|
| **200** | **TÀI SẢN DÀI HẠN** | | **8.257.132.342.254** | **6.097.557.685.590** |
| **210** | **Các khoản phải thu dài hạn** | | **2.152.938.519.315** | **2.288.596.301.704** |
| 212 | Trả trước cho người bán dài hạn | 8 | 394.613.836.690 | 394.613.836.690 |
| 215 | Phải thu dài hạn khác | 9 | 1.759.324.682.625 | 1.894.482.465.014 |
| 216 | Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi | 9 | (1.000.000.000) | (500.000.000) |
| **220** | **Tài sản cố định** | | **90.979.951.866** | **93.491.270.017** |
| 221 | Tài sản cố định hữu hình | 12 | 4.227.997.504 | 2.542.382.024 |
| 222 | Nguyên giá | | 19.404.642.537 | 17.323.343.279 |
| 223 | Giá trị khấu hao lũy kế | | (15.176.645.033) | (14.780.961.255) |
| 227 | Tài sản cố định vô hình | 14 | 86.751.954.362 | 90.948.887.993 |
| 228 | Nguyên giá | | 141.433.771.297 | 141.433.771.297 |
| 229 | Giá trị hao mòn lũy kế | | (54.681.816.935) | (50.484.883.304) |
| **240** | **Bất động sản đầu tư** | **15** | **3.552.417.224.384** | **1.557.996.407.148** |
| 241 | Nguyên giá | | 3.832.560.453.848 | 1.774.648.790.599 |
| 242 | Giá trị khấu hao lũy kế | | (280.143.229.464) | (216.652.383.451) |
| 250 | **Tài sản dở dang dài hạn** | | **618.492.718.779** | **613.070.063.028** |
| 251 | Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn | | 618.492.718.779 | 613.070.063.028 |
| **260** | **Đầu tư tài chính dài hạn** | **16** | **1.483.380.071.044** | **969.648.306.810** |
| 262 | Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết | | 597.502.121.102 | - |
| 263 | Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác | | 847.881.663.056 | 878.652.569.810 |
| 264 | Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác dài hạn | | (40.465.251.584) | (56.311.955.315) |
| 265 | Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn | | 78.461.538.470 | 147.307.692.315 |
| **270** | **Tài sản dài hạn khác** | | **358.923.856.866** | **574.755.336.883** |
| 271 | Chi phí chờ phân bổ dài hạn | 11 | 335.326.641.199 | 541.045.028.787 |
| 279 | Lợi thế thương mại | 17 | 23.597.215.667 | 33.710.308.096 |
| **280** | **TỔNG TÀI SẢN** | | **13.643.337.799.534** | **12.895.731.329.341** |

Mẫu số B 01 – DN/HN

## BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
(tiếp theo)

| Mã số | NGUỒN VỐN | Thuyết minh | Tại ngày 30/09/2026 VND | Tại ngày 31/12/2025 VND |
|---|---|---|---|---|
| **300** | **NỢ PHẢI TRẢ** | | **8.262.221.514.368** | **7.538.409.432.961** |
| **310** | **Nợ ngắn hạn** | | **4.322.681.880.207** | **3.215.502.666.603** |
| 311 | Phải trả người bán ngắn hạn | 18 | 376.951.826.246 | 260.698.915.005 |
| 312 | Người mua trả tiền trước ngắn hạn | 19 | 478.296.973.227 | 530.618.869.955 |
| 313 | Phải trả cổ tức, lợi nhuận | | 474.196.098 | 778.217.098 |
| 314 | Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn | | 31.168.282.706 | 28.295.229.961 |
| 315 | Phải trả người lao động | | 2.469.667.764 | 3.924.060.454 |
| 316 | Chi phí phải trả ngắn hạn | 21 | 820.114.018.686 | 387.566.928.524 |
| 319 | Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn | 22 | 181.008.476.520 | 120.900.553.488 |
| 320 | Phải trả ngắn hạn khác | 23 | 513.602.238.032 | 554.326.780.710 |
| 321 | Vay và nợ thuê tài chín ngắn hạn | | 1.876.245.894.013 | 1.285.478.311.290 |
| 323 | Quỹ khen thưởng, phúc lợi | | 42.350.306.915 | 42.914.800.118 |
| **330** | **Nợ dài hạn** | | **3.939.539.634.161** | **4.322.906.766.358** |
| 332 | Người mua trả tiền trước dài hạn | 19 | 158.015.249.149 | 145.096.748.450 |
| 334 | Chi phí phải trả dài hạn | 21 | 64.292.326.239 | 69.487.059.998 |
| 337 | Doanh thu chờ phân bổ dài hạn | 22 | 677.627.364.692 | 989.897.336.225 |
| 338 | Phải trả dài hạn khác | 23 | 122.449.942.070 | 130.767.611.032 |
| 339 | Vay và nợ thuê tài chính dài hạn | 24 | 2.839.629.779.519 | 2.900.369.680.797 |
| 342 | Thuế thu nhập hoãn lại phải trả | | 77.524.972.492 | 87.288.329.856 |
| **400** | **VỐN CHỦ SỞ HỮU** | | **5.381.116.285.166** | **5.357.321.896.380** |
| 411 | Vốn cổ phần | 25 | 4.305.950.360.000 | 4.305.950.360.000 |
| *411a* | *- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết* | | *4.305.950.360.000* | *4.305.950.360.000* |
| 412 | Thặng dư vốn | 25 | 332.633.781.211 | 332.633.781.211 |
| 418 | Quỹ đầu tư phát triển | 25 | 156.557.329.395 | 156.557.329.395 |
| 419 | Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu | 25 | 24.890.292.522 | 24.890.292.522 |
| 420 | Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối | 25 | 496.929.295.506 | 469.601.855.850 |
| *420a* | *- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước* | | *466.401.855.850* | *393.271.750.365* |
| *420b* | *- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay* | | *30.527.439.656* | *76.330.105.485* |
| 429 | Lợi ích cổ đông không kiểm soát | 26 | 64.155.226.532 | 67.688.277.402 |
| **440** | **TỔNG NGUỒN VỐN** | | **13.643.337.799.534** | **12.895.731.329.341** |

| Đặng Thị Kim Thanh | Nguyễn Việt Hùng | Võ Thanh Lâm |
|---|---|---|
| Người lập | Kế toán trưởng | Tổng Giám đốc |

Ngày 28 tháng 10 năm 2026

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN

Mẫu số B 02 – DN/HN

## BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

| Mã số | | Thuyết minh | Quý 3/2026 VND | Quý 3/2025 VND | Kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2026 VND | 30/09/2025 VND |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **01** | **Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ** | **27.1** | **244.999.313.283** | **431.642.318.552** | **581.685.325.543** | **950.620.827.145** |
| 02 | Các khoản giảm trừ doanh thu | 27.1 | - | (67.274.120) | (313.990.880) | (123.724.120) |
| **10** | **Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ** | **27.1** | **244.999.313.283** | **431.575.044.432** | **581.371.334.663** | **950.497.103.025** |
| **11** | **Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp** | **28** | **(190.138.217.979)** | **(186.788.145.542)** | **(440.606.870.363)** | **(632.119.509.213)** |
| **20** | **Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ** | | **54.861.095.304** | **244.786.898.890** | **140.764.464.300** | **318.377.593.812** |
| 21 | Lãi/lỗ của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư | 27.3 | - | - | 747.642.324 | - |
| 22 | Doanh thu hoạt động tài chính | 27.2 | 74.857.610.757 | 42.022.685.836 | 190.380.450.894 | 209.946.910.176 |
| 23 | Chi phí tài chính | 29 | (93.659.864.692) | (72.588.090.331) | (236.993.604.195) | (203.038.833.908) |
| *24* | *- Trong đó: Chi phí đi vay* | *29* | *(85.992.748.293)* | *(70.582.624.967)* | *(231.408.228.877)* | *(197.541.163.542)* |
| 25 | Chi phí bán hàng | 30 | (14.001.907.447) | (5.515.544.068) | (19.635.741.646) | (10.907.560.257) |
| 26 | Chi phí quản lý doanh nghiệp | 30 | (18.710.328.512) | (159.625.103.311) | (52.848.290.239) | (200.926.979.585) |
| 27 | Phần lãi (lỗ) trong công ty liên kết | | 1.333.088.254 | (34.045.380.326) | 4.153.121.102 | (45.662.534.057) |
| **30** | **Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh** | | **4.679.693.664** | **15.035.466.690** | **26.568.042.540** | **67.788.596.181** |
| 31 | Thu nhập khác | 31 | 11.703.804.601 | 5.276.264.273 | 15.583.239.280 | 8.356.339.595 |
| 32 | Chi phí khác | 31 | (4.788.393.094) | (8.719.848.513) | (6.649.320.237) | (13.860.061.275) |
| **40** | **Lợi nhuận (lỗ) khác** | | **6.915.411.507** | **(3.443.584.240)** | **8.933.919.043** | **(5.503.721.680)** |
| **50** | **Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế TNDN** | | **11.595.105.171** | **11.591.882.450** | **35.501.961.583** | **62.284.874.501** |
| 51 | Chi phí thuế TNDN hiện hành | 32 | (7.153.145.807) | (10.644.325.791) | (18.270.930.161) | (25.732.585.192) |
| 52 | Chi phí thuế TNDN hoãn lại | | (541.194.490) | 871.701.966 | 9.763.357.364 | (2.642.196.718) |
| **60** | **Lợi nhuận sau thuế TNDN** | | **3.900.764.874** | **1.819.258.625** | **26.994.388.786** | **33.910.092.591** |

## BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT (tiếp theo)

| Mã số | | Thuyết minh | Quý 3/2026 VND | Quý 3/2025 VND | Kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2026 VND | 30/09/2025 VND |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | *Phân bổ cho:* | | | | | |
| 61 | Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ | 25.1 | 4.964.833.355 | 1.244.850.891 | 30.527.439.656 | 32.195.388.491 |
| 62 | Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát | 26 | (1.064.068.481) | 574.407.734 | (3.533.050.870) | 1.714.704.100 |

Đặng Thị Kim Thanh
Người lập

Nguyễn Việt Hùng
Kế toán trưởng

Võ Thanh Lâm
Tổng Giám đốc
Ngày 28 tháng 10 năm 2026

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN

Mẫu số B 03 – DN/HN

## BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
(Theo phương pháp gián tiếp)

| Mã số | | Thuyết minh | Kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2026 VND | 30/09/2025 VND |
|---|---|---|---|---|
| | **LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH** | | | |
| 01 | **Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế** | | **35.501.961.583** | **62.284.874.500** |
| | *Điều chỉnh cho các khoản:* | | | |
| 02 | Khấu hao TSCĐ, BĐS đầu tư, phân bổ lợi thế thương mại | | 80.845.557.507 | 58.189.482.272 |
| 03 | Các khoản dự phòng (hoàn nhập dự phòng) | | (10.071.517.261) | 153.997.023.068 |
| 05 | Lãi/Lỗ từ hoạt động đầu tư, tài chính | | (125.876.989.772) | (160.455.755.265) |
| 06 | Chi phí lãi vay | 29 | 231.408.228.877 | 197.541.163.542 |
| 08 | **Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động** | | **211.807.240.934** | **311.556.788.117** |
| 09 | (Tăng)/ giảm các khoản phải thu | | 212.509.528.806 | (281.942.188.745) |
| 10 | (Tăng)/ giảm hàng tồn kho | | 1.501.193.456.485 | (244.314.679.826) |
| 11 | Tăng/ (giảm) các khoản phải trả | | (2.960.747.293.484) | 534.098.961.252 |
| 12 | (Tăng)/ giảm chi phí chờ phân bổ | | 186.667.372.857 | (46.968.125.496) |
| 13 | (Tăng)/ giảm chứng khoán kinh doanh | | - | 2.863.432 |
| 14 | Chi phí đi vay đã trả | | (217.406.777.798) | (205.253.978.106) |
| 15 | Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp | | (23.621.102.887) | (25.072.627.649) |
| 17 | Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh | | (3.764.493.203) | (4.253.084.560) |
| 20 | **Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh** | | **(1.093.362.068.290)** | **37.853.928.419** |
| | **LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ** | | | |
| 21 | Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định | | (2.628.923.729) | (897.736.878.601) |
| 23 | Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác | | (426.205.209.700) | (918.241.838.831) |
| 24 | Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác | | 359.824.426.698 | 888.782.835.873 |
| 25 | Tiền chi đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác | | (343.365.600.000) | (152.227.000.000) |
| 26 | Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác | | 830.832.997.877 | 520.057.458.400 |
| 27 | Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia | | 70.732.960.588 | 153.186.999.078 |
| 30 | **Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư** | | **489.190.651.734** | **(406.178.424.081)** |

Mẫu số B 03 – DN/HN

## BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
(Theo phương pháp gián tiếp)
(tiếp theo)

| Mã số | | Thuyết minh | Kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2026 VND | 30/09/2025 VND |
|---|---|---|---|---|
| | **LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH** | | | |
| 33 | Tiền thu từ đi vay | 24 | 2.316.609.000.734 | 2.723.635.963.133 |
| 34 | Tiền chi trả nợ gốc vay | 24 | (1.786.581.319.289) | (2.223.249.619.347) |
| 35 | Tiền chi trả nợ gốc thuê tài chính | 24 | - | (164.533.315) |
| **40** | **Lưu chuyển thuần từ hoạt động tài chính** | | **530.027.681.445** | **500.221.810.471** |
| **50** | **Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ** | | **(74.143.735.111)** | **131.897.314.809** |
| **60** | **Tiền và tương đương tiền đầu kỳ** | 5 | **336.620.573.277** | **151.639.112.928** |
| **70** | **Tiền và tương đương tiền cuối kỳ** | 5 | **262.476.838.166** | **283.536.427.737** |

| | | |
|---|---|---|
| Đặng Thị Kim Thanh | Nguyễn Việt Hùng | Võ Thanh Lâm |
| Người lập | Kế toán trưởng | Tổng Giám đốc |
| | | Ngày 28 tháng 10 năm 2026 |

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**
**CHO KỲ KẾ TOÁN KẾT THÚC NGÀY 30 THÁNG 09 NĂM 2026**

## 1 THÔNG TIN CÔNG TY

Công ty Cổ phần Địa Ốc Sài Gòn Thương Tín ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 4103002210 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 29 tháng 3 năm 2004, và các Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp điều chỉnh sau đó.

Cổ phiếu của Công ty được niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh ("SGDCK HCM") với mã "SCR" theo Quyết định số 468/QĐ-SGDHCM do SGDCK HCM cấp ngày 18 tháng 11 năm 2016.

Hoạt động chính đăng ký của Công ty và các công ty con ("Tập đoàn") là kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê; kinh doanh nhà; đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng khu công nghiệp, khu dân cư; cho thuê kho bãi, nhà xưởng, văn phòng; hoạt động hỗ trợ dịch vụ tài chính, tư vấn đầu tư; tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất; môi giới bất động sản; dịch vụ nhà đất; sàn giao dịch bất động sản; tư vấn bất động sản; quản lý bất động sản; xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác; đại lý, môi giới, đấu giá hàng hóa; hoạt động kiến trúc và kỹ thuật có liên quan; hoạt động thiết kế chuyên dụng.

Công ty có trụ sở chính tại số 512 Lý Thường Kiệt, Phường Tân Sơn Nhất, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Ngoài ra, Công ty còn có địa điểm kinh doanh tại 3 địa điểm kinh doanh khác như sau:

- 301 Đường ĐT 743, Khu phố Đồng An 2, Phường Bình Hòa, Thành phố Hồ Chí Minh;
- 266 - 268 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Phường Xuân Hòa, Thành phố Hồ Chí Minh;
- Lô A16 đường C3, lô A17.4 đường D8, lô A19.2 đường N3, lô A0.2, A0.3, A0, A3 đường D1, KCN Thành Thành Công, Phường Trảng Bàng, Tỉnh Tây Ninh;

Số lượng nhân viên của Tập đoàn tại ngày 30 tháng 09 năm 2026 là 371 người (tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 316 người).

Vào ngày 30 tháng 09 năm 2026, Tập đoàn có tám (08) công ty con và một ( 01) công ty liên kết chi tiết như sau:

## 1 THÔNG TIN CÔNG TY (tiếp theo)

| STT | Tên | Địa điểm | Tình trạng | Hoạt động kinh doanh chính | 30/09/2026 Tỷ lệ lợi ích (%) | 30/09/2026 Tỷ lệ biểu quyết (%) | 31/12/2025 Tỷ lệ lợi ích (%) | 31/12/2025 Tỷ lệ biểu quyết (%) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | **I - Công ty con** | | | | | | | |
| 1 | Công ty TNHH MTV Kinh Doanh Dịch Vụ Địa Ốc Sài Gòn Thương Tín | TP Hồ Chí Minh (TPHCM) | Đang hoạt động | Kinh doanh bất động sản | 100,00 | 100,00 | 100,00 | 100,00 |
| 2 | Công ty TNHH Dịch Vụ Quản Lý Bất Động Sản Sài Gòn Thương Tín | TPHCM | Đang hoạt động | Kinh doanh bất động sản | 94,44 | 94,44 | 94,44 | 94,44 |
| 3 | Công ty Cổ phần Đầu Tư Phát Triển Bất Động Sản Đông Sài Gòn | TPHCM | Đang hoạt động | Bất động sản | 99,99 | 99,99 | 100,00 | 100,00 |
| 4 | Công ty Cổ phần Thương Tín Tàu Cuốc | TPHCM | Đang hoạt động | Xây dựng và bất động sản | 99,90 | 99,90 | 99,90 | 99,90 |
| 5 | Công ty Cổ phần Mai Lan | TPHCM | Đang hoạt động | Dịch vụ | 65,20 | 65,20 | 65,20 | 65,20 |
| 6 | Công ty Cổ phần Đầu Tư Kinh Doanh Bất Động Sản Hùng Anh Năm | TPHCM | Đang hoạt động | Bất động sản | 99,99 | 100,00 | 99,99 | 100,00 |
| 7 | Công ty Cổ phần Thương Mại Nguyễn Kim Đà Nẵng | Đà Nẵng | Đang hoạt động | Bất động sản và dịch vụ thương mại | 99,89 | 99,90 | 99,84 | 99,85 |
| 8 | Công ty Cổ phần Đầu Tư Bất Động Sản TTC Land Hưng Điền | TPHCM | Đang hoạt động | Bất động sản | 61,00 | 61,00 | 61,00 | 61,00 |
| | **II - Công ty liên kết** | | | | | | | |
| 1 | Công ty Cổ phần Đầu Tư Tín Nghĩa - Á Châu | Đồng Nai | Đang hoạt động | Bất động sản | 36,63 | 36,63 | - | - |

## 2 CƠ SỞ TRÌNH BÀY

### 2.1 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn được trình bày bằng đồng Việt Nam ("VND") phù hợp với Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các Chuẩn mực kế toán Việt Nam khác do Bộ Tài chính ban hành theo:

- Quyết định số 149/2001/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2001 về việc ban hành bốn Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 1);
- Quyết định số 165/2002/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2002 về việc ban hành sáu Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 2);
- Quyết định số 234/2003/QĐ-BTC ngày 30 tháng 12 năm 2003 về việc ban hành sáu Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 3);
- Quyết định số 12/2005/QĐ-BTC ngày 15 tháng 2 năm 2005 về việc ban hành sáu Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 4); và
- Quyết định số 100/2005/QĐ-BTC ngày 28 tháng 12 năm 2005 về việc ban hành bốn Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 5).
- 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 hướng dẫn, sửa đổi Thông tư 200.

  Công ty đã áp dụng áp dụng phi hồi tố các yêu cầu có liên của Thông tư 99 kể từ ngày 1 tháng 1 năm 2026, trừ trường hợp Thông tư 99 có quy định khác.
- Tập đoàn áp dụng Thông tư số 202/2014/TT-BTC ("Thông tư 202") được Bộ Tài chính ban hành ngày 22/12/2014 và Thông tư số 43/2026/TT-BTC ngày 20/04/2026 hướng dẫn phương pháp lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

Theo đó, báo cáo tài chính hợp nhất được trình bày kèm theo và việc sử dụng báo cáo này không dành cho các đối tượng không được cung cấp các thông tin về các thủ tục, nguyên tắc và thông lệ kế toán tại Việt Nam và hơn nữa không được chủ định trình bày tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Tập đoàn theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận rộng rãi ở các nước và lãnh thổ khác ngoài Việt Nam.

### 2.2 Hình thức sổ kế toán áp dụng

Hình thức sổ kế toán được áp dụng của Tập đoàn là Nhật ký chung.

### 2.3 Kỳ kế toán năm

Kỳ kế toán năm của Tập đoàn áp dụng cho việc lập báo cáo tài chính hợp nhất bắt đầu từ ngày 1 tháng 1 và kết thúc ngày 31 tháng 12.

### 2.4 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Báo cáo tài chính hợp nhất được lập bằng đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán của Tập đoàn là đồng Việt Nam ("VND").

### 2.5 Cơ sở hợp nhất

Các công ty con được hợp nhất toàn bộ kể từ ngày mua, là ngày Tập đoàn thực sự nắm quyền kiểm soát công ty con, và tiếp tục được hợp nhất cho đến ngày Tập đoàn thực sự chấm dứt quyền kiểm soát đối với

Các báo cáo tài chính của công ty mẹ và các công ty con sử dụng để hợp nhất phải được lập cho cùng một kỳ kế toán và được áp dụng các chính sách kế toán một cách thống nhất.

Số dư các tài khoản trên bảng cân đối kế toán giữa các đơn vị trong cùng Tập đoàn, các khoản thu nhập và chi phí, các khoản lãi hoặc lỗ nội bộ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch này được loại trừ hoàn toàn.

Lợi ích của các cổ đông không kiểm soát là phần lợi ích trong lãi, hoặc lỗ, và trong tài sản thuần của công ty con không được nắm giữ bởi Tập đoàn và được trình bày riêng biệt trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và trong phần vốn chủ sở hữu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất.

Ảnh hưởng do các thay đổi trong tỷ lệ sở hữu công ty con mà không làm mất quyền kiểm soát được hạch toán vào lợi nhuận sau thuế chưa phân phối.

## 2 CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

### 2.5 Cơ sở hợp nhất (tiếp theo)

Trường hợp Tập đoàn thoái một phần vốn nắm giữ tại công ty con, sau khi thoái vốn Tập đoàn mất quyền kiểm soát và công ty con trở thành công ty liên doanh, liên kết của Tập đoàn thì khoản đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết được trình bày theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Kết quả của việc thoái vốn được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

Trường hợp Tập đoàn phát sinh lãi khi góp vốn bằng tài sản phi tiền tệ hoặc bán tài sản cho công ty liên doanh, liên kết, Tập đoàn chỉ ghi nhận khoản lãi tương ứng với phần sở hữu của các bên khác trong công ty liên doanh, liên kết. Khoản lãi chưa thực hiện tương ứng với phần sở hữu của Tập đoàn được phân bổ dần vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất theo tiến độ thu hồi tài sản trên báo cáo của công ty liên doanh, liên kết.

Trường hợp Tập đoàn thoái một phần vốn nắm giữ tại công ty con, sau khi thoái vốn Tập đoàn mất quyền kiểm soát và công ty con trở thành khoản đầu tư thông thường của Tập đoàn thì khoản đầu tư được trình bày theo phương pháp giá gốc. Kết quả của việc thoái vốn được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

Trường hợp trước đây Tập đoàn đã thoái một phần vốn tại công ty con và đã ghi nhận kết quả từ việc thoái vốn đó trong lợi nhuận sau thuế chưa phân phối của bảng cân đối kế toán hợp nhất, nay thoái thêm một phần vốn đầu tư tại công ty con dẫn đến mất quyền kiểm soát, theo đó Tập đoàn kết chuyển phần lãi, lỗ đã ghi nhận trước đây trong lợi nhuận sau thuế chưa phân phối sang báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

## 3 TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

### 3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi không kỳ hạn, các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn gốc không quá ba (3) tháng, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền. Các khoản tiền và tương đương tiền bị hạn chế sử dụng không được trình bày tại chỉ tiêu.

### 3.2 Hàng tồn kho

*Hàng hóa bất động sản*

Bất động sản được mua hoặc được xây dựng để bán trong quá trình hoạt động bình thường của Tập đoàn, không phải để cho thuê hoặc chờ tăng giá, được ghi nhận là hàng hóa bất động sản theo giá thấp hơn giữa giá thành để đưa mỗi sản phẩm đến vị trí và điều kiện hiện tại và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá thành của hàng hóa bất động sản bao gồm:

- Chi phí tiền sử dụng đất và tiền thuê đất;
- Chi phí xây dựng trả cho nhà thầu; và
- Chi phí lãi vay, chi phí tư vấn, thiết kế, chi phí san lấp, đền bù giải phóng mặt bằng, phí tư vấn, thuế chuyển nhượng đất, chi phí quản lý xây dựng chung và các chi phí liên quan khác.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong điều kiện kinh doanh bình thường, dựa trên giá thị trường vào ngày báo cáo và chiết tính giá trị thời gian của dòng tiền, nếu đáng kể, và trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.

Giá vốn của bất động sản đã bán được ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất dựa trên các chi phí trực tiếp tạo thành bất động sản đó và chi phí chung được phân bổ trên cơ sở diện tích tương ứng của bất động sản đó.

*Hàng tồn kho khác*

Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá thành để đưa mỗi sản phẩm đến vị trí và điều kiện hiện tại và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong điều kiện kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.

Công ty áp dụng phương pháp kê khai thường xuyên để hạch toán hàng tồn kho (chủ yếu là hàng hóa) với giá trị được xác định theo chi phí mua theo phương pháp bình quân gia quyền.

*Dự phòng giảm giá hàng tồn kho*

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được trích lập cho phần giá trị dự kiến bị tổn thất do các khoản suy giảm trong giá trị (do giảm giá, hư hỏng, kém phẩm chất, lỗi thời, vv) có thể xảy ra đối với nguyên vật liệu, thành phẩm, hàng hóa tồn kho khác thuộc quyền sở hữu của Tập đoàn dựa trên bằng chứng hợp lý về sự suy giảm giá trị tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

Số tăng hoặc giảm khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được hạch toán vào giá vốn hàng bán trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

### 3.3 Các khoản phải thu

Các khoản phải thu được trình bày trên báo cáo tài chính hợp nhất theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu từ khách hàng và phải thu khác sau khi cấn trừ các khoản dự phòng được lập cho các khoản phải thu khó đòi.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị của các khoản phải thu mà Tập đoàn dự kiến không có khả năng thu hồi tại ngày kết thúc kỳ kế toán Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

## 3 TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

### 3.4 Tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định hữu hình được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào sẵn sàng hoạt động như dự kiến.

Các chi phí mua sắm, nâng cấp và đổi mới tài sản cố định được ghi tăng nguyên giá của tài sản và chi phí bảo trì, sửa chữa được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất khi phát sinh.

Khi tài sản cố định hữu hình được bán hay thanh lý, các khoản lãi hoặc lỗ phát sinh do thanh lý tài sản (là phần chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của tài sản) được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

### 3.5 Thuê tài sản

Việc xác định một thỏa thuận có phải là thỏa thuận thuê tài sản hay không dựa trên bản chất của thỏa thuận đó tại thời điểm khởi đầu: liệu việc thực hiện thỏa thuận này có phụ thuộc vào việc sử dụng một tài sản nhất định và thỏa thuận có bao gồm điều khoản về quyền sử dụng tài sản hay không.

Thỏa thuận thuê tài sản được phân loại là thuê tài chính nếu theo hợp đồng thuê tài sản bên cho thuê chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu tài sản cho bên đi thuê Tất cả các thỏa thuận thuê tài sản khác được phân loại là thuê hoạt động.

*Trong trường hợp Tập đoàn là bên đi thuê*

Tài sản theo hợp đồng thuê tài chính được vốn hóa trên Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất tại thời điểm khởi đầu thuê tài sản theo giá trị thấp hơn giữa giá trị hợp lý của tài sản thuê và giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu Khoản tiền gốc trong các khoản thanh toán tiền thuê trong tương lai theo hợp đồng thuê tài chính được hạch toán như khoản nợ phải trả Khoản tiền lãi trong các khoản thanh toán tiền thuê được hạch .toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất trong suốt thời gian thuê tài sản theo lãi suất cố định trên số dư còn lại của khoản nợ thuê tài chính phải trả.

Tài sản thuê tài chính đã được vốn hóa được trích khấu hao theo phương pháp khấu hao đường thẳng theo thời gian ngắn hơn giữa thời gian hữu dụng ước tính và thời hạn thuê tài sản nếu không chắc chắn là bên thuê sẽ được chuyển giao quyền sở hữu tài sản khi hết hạn hợp đồng thuê.

Các khoản tiền thuê theo hợp đồng thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất theo phương pháp đường thẳng trong thời hạn của hợp đồng thuê.

*Trong trường hợp Tập đoàn là bên cho thuê*

Tài sản theo hợp đồng cho thuê hoạt động được ghi nhận là tài sản cố định trên Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất Chi phí trực tiếp ban đầu để thương thảo thỏa thuận cho thuê hoạt động được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất khi phát sinh.

Thu nhập từ tiền cho thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất theo phương pháp đường thẳng trong thời gian cho thuê.

### 3.6 Tài sản cố định 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 giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào sử dụng như dự kiến.

Các chi phí nâng cấp và đổi mới tài sản cố định vô hình được ghi tăng nguyên giá của tài sản và các chi phí khác được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất khi phát sinh.

## 3 TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

### 3.6 Tài sản cố định vô hình (tiếp theo)

Khi tài sản cố định vô hình được bán hay thanh lý, các khoản lãi hoặc lỗ phát sinh do thanh lý tài sản (là phần chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của tài sản) được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

*Quyền sử dụng đất*

Quyền sử dụng đất được ghi nhận như tài sản vô hình khi Tập đoàn nắm giữ đất này để sử dụng trong sản xuất, kinh doanh cung cấp dịch vụ hoặc cho các đối tượng khác thuê và Công ty được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất Nguyên giá quyền sử dụng đất bao gồm tất cả những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa đất vào trạng thái sẵn sàng để sử dụng.

Quyền sử dụng đất được khấu trừ dựa trên thời gian sử dụng hữu ích, ngoại trừ quyền sử dụng đất có thời gian sử dụng vô thời hạn thì không được khấu trừ.

### 3.7 Khấu hao và hao mòn

Khấu hao tài sản cố định hữu hình và hao mòn tài sản cố định vô hình được trích theo phương pháp khấu hao đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của các tài sản như sau:

| | |
|---|---|
| Nhà cửa, vật kiến trúc | 6 năm |
| Máy móc, thiết bị | 2 - 3 năm |
| Phương tiện vận tải | 7 năm |
| Thiết bị văn phòng | 3 - 6 năm |
| Phần mềm máy tính | 3 - 6 năm |
| Tài sản vô hình khác | 3 - 8 năm |
| Quyền sử dụng đất | Không tính khấu hao |

### 3.8 Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá bao gồm các chi phí giao dịch liên quan trừ đi giá trị khấu hao và hao mòn lũy kế.

Các khoản chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được hạch toán vào giá trị còn lại của bất động sản đầu tư khi Tập đoàn có khả năng thu được các lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu của bất động sản đầu tư đó.

Khấu hao và hao mòn bất động sản đầu tư được trích theo phương pháp khấu hao đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của các bất động sản như sau:

| | |
|---|---|
| Nhà cửa, vật kiến trúc | 24 - 50 năm |
| Quyền sử dụng đất có thời hạn | 10 - 33 năm |

Bất động sản đầu tư không còn được trình bày trong Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất sau khi đã bán hoặc sau khi bất động sản đầu tư đã không còn được sử dụng và xét thấy không thu được lợi ích kinh tế trong tương lai từ việc thanh lý bất động sản đầu tư đó Chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của bất động sản đầu tư được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất trong kỳ thanh lý.

Việc chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho thành bất động sản đầu tư chỉ khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như trường hợp 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 có sự thay đổi về mục đích sử dụng như các trường hợp 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.

## 3 TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

### 3.9 Chi phí đi vay

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay của Tập đoàn và được hạch toán như chi phí phát sinh trong kỳ ngoại trừ các khoản được vốn hóa như theo nội dung của đoạn tiếp theo.

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua sắm, xây dựng hoặc hình thành một tài sản cụ thể cần có một thời gian đủ dài để có thể đưa vào sử dụng theo mục đích định trước hoặc để bán được vốn hóa vào nguyên giá của tài sản đó.

### 3.10 Chi phí chờ phân bổ

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí chờ phân bổ ngắn hạn hoặc chi phí chờ phân bổ dài hạn trên Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất và được phân bổ trong khoảng thời gian trả trước của chi phí hoặc thời gian các lợi ích kinh tế tương ứng được tạo ra từ các chi phí này.

Các loại chi phí sau đây được hạch toán vào chi phí trả trước dài hạn để phân bổ dần từ 2 đến 5 năm hoặc ghi nhận phù hợp với doanh thu vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất:

- Công cụ, dụng cụ xuất dùng với giá trị lớn và được sử dụng trên một năm;
- Nhà mẫu; và
- Chi phí hoa hồng cho dự án.

### 3.11 Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại

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

Lợi thế thương mại phát sinh từ hợp nhất kinh doanh được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, là phần chênh lệch giữa giá phí hợp nhất kinh doanh so với với phần sở hữu của bên mua trong giá trị hợp lý thuần của tài sản, nợ phải trả có thể xác định được và các khoản nợ tiềm tàng đã ghi nhận Nếu giá phí hợp nhất kinh doanh thấp hơn giá trị hợp lý của tài sản thuần của bên bị mua, phần chênh lệch đó sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất Sau khi ghi nhận ban đầu, lợi thế thương mại được xác định giá trị bằng giá gốc trừ đi giá trị phân bổ lũy kế Lợi thế thương mại được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu ích được ước tính tối đa là mười (10) năm. Định kỳ công ty mẹ phải đánh giá tổn thất lợi thế thương mại tại công ty con, nếu có bằng chứng cho thấy số lợi thế thương mại bị tổn thất lớn hơn số phân bổ hàng năm thì phân bổ theo số lợi thế thương mại bị tổn thất ngay trong kỳ phát sinh.

### 3.12 Các khoản đầu tư

*Đầu tư vào công ty liên kết*

Các khoản đầu tư vào các công ty liên kết được hạch toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu Công ty liên kết là các công ty mà trong đó Tập đoàn có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải là công ty con hay công ty liên doanh của Tập đoàn Thông thường, Tập đoàn được coi là có ảnh hưởng đáng kể nếu sở hữu trên 20% quyền bỏ phiếu ở đơn vị nhận đầu tư.

Theo phương pháp vốn chủ sở hữu, khoản đầu tư được ghi nhận ban đầu trên Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất theo giá gốc, sau đó được điều chỉnh theo những thay đổi của phần sở hữu của Tập đoàn trong tài sản thuần của công ty liên kết sau khi mua Lợi thế thương mại phát sinh được phản ánh trong giá trị còn lại của khoản đầu tư Tập đoàn không khấu hao lợi thế thương mại này mà hàng năm thực hiện đánh giá xem lợi thế thương mại có bị suy giảm giá trị hay không Báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất phản ánh phần sở hữu của Tập đoàn trong kết quả hoạt động kinh doanh của công ty liên kết sau khi mua.

## 3 TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

### 3.12 Các khoản đầu tư (tiếp theo)

*Đầu tư vào công ty liên kết (tiếp theo)*

Phần sở hữu của nhà đầu tư trong lợi nhuận (lỗ) của công ty liên kết sau khi mua được phản ánh trên báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất và phần sở hữu của nhà đầu tư trong thay đổi sau khi mua của các quỹ của công ty liên kết được ghi nhận vào các quỹ Thay đổi lũy kế sau khi mua được điều chỉnh vào giá trị còn lại của khoản đầu tư vào công ty liên kết Cổ tức nhận được từ công ty liên kết được cấn trừ vào khoản đầu tư vào công ty liên kết.

Các báo cáo tài chính của công ty liên kết được lập cùng kỳ với các báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn và sử dụng các chính sách kế toán nhất quán với Tập đoàn Các điều chỉnh hợp nhất thích hợp đã được ghi nhận để bảo đảm các chính sách kế toán được áp dụng nhất quán với Tập đoàn trong trường hợp cần thiết.

*Đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác*

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác được ghi nhận theo giá mua thực tế.

*Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn.*

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận theo giá gốc Sau ghi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được ghi nhận theo giá trị có thể thu hồi Các khoản suy giảm giá trị của khoản đầu tư nếu phát sinh được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư.

*Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư góp vốn*

Dự phòng cho việc giảm giá trị của các khoản đầu tư được lập khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy có sự suy giảm giá trị của các khoản đầu tư này vào ngày kết thúc kỳ kế toán Tăng hoặc giảm số dư dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

### 3.13 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

Các khoản phải trả và chi phí trích trước được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được không phụ thuộc vào việc Tập đoàn đã nhận được hóa đơn của nhà cung cấp hay chưa.

### 3.14 Cổ phiếu mua lại của chính mình

Các công cụ vốn chủ sở hữu được Tập đoàn mua lại (cổ phiếu mua lại của chính mình) được ghi nhận theo nguyên giá và trừ vào vốn chủ sở hữu Tập đoàn không ghi nhận các khoản lãi hoặc lỗ khi mua, bán, phát hành hoặc hủy các công cụ vốn chủ sở hữu của mình.

### 3.15 Phân chia lợi nhuận

Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (không bao gồm các khoản lãi từ giao dịch mua giá rẻ) có thể được chia cho các cổ đông sau khi được Đại Hội đồng cổ đông phê duyệt và sau khi đã trích lập các quỹ dự phòng theo Điều lệ của Tập đoàn và các quy định của pháp luật Việt Nam.

Tập đoàn trích lập các quỹ dự phòng sau từ lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Tập đoàn theo đề nghị của Hội đồng Quản trị và được các cổ đông phê duyệt tại Đại Hội đồng cổ đông thường niên:

- *Quỹ đầu tư phát triển*

  Quỹ này được trích lập nhằm phục vụ việc mở rộng hoạt động hoặc đầu tư chiều sâu của Tập đoàn.

- *Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu*

  Nguồn kinh phí cho hoạt động kinh doanh, dự án bao gồm ngân sách hoạt động dự kiến.

- *Quỹ khen thưởng, phúc lợi*

  Quỹ này được trích lập để khen thưởng, khuyến khích vật chất, đem lại lợi ích chung và nâng cao phúc lợi cho công nhân viên, và được trình bày như một khoản phải trả trên Báo cáo tình hình tài chính hợp

## 3 TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

### 3.16 Lãi trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận sau thuế thuộc về cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Tập đoàn (sau khi đã điều chỉnh cho việc trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ.

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

### 3.17 Ghi nhận doanh thu

Doanh thu được ghi nhận khi Tập đoàn có khả năng nhận được các lợi ích kinh tế có thể xác định được một cách chắc chắn Doanh thu được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản đã thu hoặc sẽ thu được sau khi trừ đi các khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán và hàng bán bị trả lại Các điều kiện ghi nhận cụ thể sau đây cũng phải được đáp ứng khi ghi nhận doanh thu:

*Doanh thu bán biệt thự, nhà phố và căn hộ*

Đối với các biệt thự, nhà phố và căn hộ mà Tập đoàn bán sau khi đã xây dựng hoàn tất, doanh thu và giá vốn được được ghi nhận khi phần lớn rủi ro và lợi ích liên quan đến biệt thự, nhà phố và căn hộ đã được chuyển giao sang người mua.

*Hợp đồng xây dựng*

Trường hợp hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo giá trị khối lượng thực hiện, khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng có thể được ước tính một cách đáng tin cậy và được xác nhận bởi khách hàng, thì doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận trên hóa đơn.

Các khoản tăng giảm khi thực hiện hợp đồng, các khoản tiền thưởng và các khoản thanh toán khác chỉ được tính vào doanh thu khi đã được thống nhất với khách hàng.

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng không thể được ước tính một cách đáng tin cậy, thì doanh thu chỉ được ghi nhận tương đương với chi phí của hợp đồng đã phát sinh mà việc hoàn trả là tương đối chắc chắn Chi phí của hợp đồng chỉ được ghi nhận là chi phí trong năm khi các chi phí này đã phát sinh.

*Doanh thu bán lô đất và đất đã xây dựng cơ sở hạ tầng*

Doanh thu bán lô đất và đất đã xây dựng cơ sở hạ tầng được xác định là tổng số tiền được nhận theo hợp đồng khi đất và đất đã xây dựng cơ sở hạ tầng được bàn giao cho khách hàng.

*Doanh thu dịch vụ môi giới bất động sản và dịch vụ khác*

Doanh thu được ghi nhận khi hoàn thành việc cung cấp dịch vụ.

*Tiền lãi*

Doanh thu được ghi nhận khi tiền lãi phát sinh trên cơ sở dồn tích (có tính đến lợi tức mà tài sản đem lại) trừ khi khả năng thu hồi tiền lãi không chắc chắn.

*Cổ tức*

Doanh thu được ghi nhận khi quyền được nhận khoản thanh toán cổ tức của Công ty được xác lập.

*Tiền cho thuê*

Thu nhập từ tiền cho thuê tài sản theo hợp đồng thuê hoạt động được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê.

## 3 TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

### 3.18 Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp

Giá vốn bán hàng và dịch vụ cung cấp là tổng chi phí phát sinh của thành phẩm, hàng hóa, vật tư xuất bán và dịch vụ cung cấp cho khách hàng trong kỳ, được ghi nhận theo nguyên tắc phù hợp với doanh thu và nguyên tắc thận trọng.

### 3.19 Chi phí tài chính

Chi phí tài chính phản ánh những khoản chi phí hoạt động tài chính phát sinh trong kỳ chủ yếu bao gồm các chi phí lãi vay, chi phí phát sinh từ hoạt động đi vay và phát hành trái phiếu, khoản lỗ phát sinh khi bán ngoại tệ, lỗ tỷ giá hối đoái, chi phí mua lại trái phiếu chuyển đổi và chiết khấu thanh toán.

### 3.20 Chi phí bán hàng

Chi phí bán hàng phản ánh các chi phí thực tế phát sinh trong quá trình bán sản phẩm, hàng hoá, cung cấp dịch vụ, chủ yếu bao gồm các chi phí chào hàng, giới thiệu sản phẩm, quảng cáo sản phẩm và hoa hồng bán hàng.

### 3.21 Chi phí quản lý doanh nghiệp

Chi phí quản lý doanh nghiệp phản ánh các chi phí quản lý chung của doanh nghiệp gồm các chi phí về lương nhân viên bộ phận quản lý doanh nghiệp (tiền lương, tiền công, các khoản phụ cấp,); bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, kinh phí công đoàn, bảo hiểm thất nghiệp của nhân viên quản lý doanh nghiệp; chi phí vật liệu văn phòng, công cụ lao động, khấu hao TSCĐ dùng cho quản lý doanh nghiệp; khoản lập dự phòng phải thu khó đòi; dịch vụ mua ngoài và chi phí bằng tiền khác.

### 3.22 Thuế

*Thuế thu nhập hiện hành*

Tài sản thuế thu nhập và thuế thu nhập phải nộp cho kỳ hiện hành và các kỳ trước được xác định bằng số tiền dự kiến được thu hồi từ hoặc phải nộp cho cơ quan thuế, dựa trên các mức thuế suất và các luật thuế có hiệu lực đến ngày kết thúc kỳ kế toán.

Thuế thu nhập hiện hành được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập hiện hành cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

Tập đoàn chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hiện hành phải nộp khi Tập đoàn có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và Tập đoàn dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải trả và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

*Thuế thu nhập hoãn lại*

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định cho các khoản chênh lệch tạm thời tại ngày kết thúc kỳ kế toán giữa cơ sở tính thuế thu nhập của các tài sản và nợ phải trả và giá trị ghi sổ của chúng cho mục đích lập báo cáo tài chính hợp nhất.

Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế, ngoại trừ thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hay nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán hoặc thu nhập chịu thuế (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại cần được ghi nhận cho tất cả các chênh lệch tạm thời được khấu trừ, giá trị được khấu trừ chuyển sang các kỳ sau của các khoản lỗ tính thuế và các khoản ưu đãi thuế chưa sử dụng, khi chắc chắn trong tương lai sẽ có thu nhập chịu thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ, các khoản lỗ tính thuế và các ưu đãi thuế chưa sử dụng này, ngoại trừ tài sản thuế hoãn lại phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hoặc nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán hoặc thu nhập chịu thuế (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch.

## 3 TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

### 3.22 Thuế (tiếp theo)

*Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)*

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phải được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán và phải giảm giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại đến mức bảo đảm chắc chắn có đủ thu nhập chịu 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 kỳ kế toán và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ thu nhập chịu thuế trong tương lai để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận này.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho kỳ kế toán khi tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán, dựa trên các mức thuế suất và luật thuế có hiệu lực vào ngày kết thúc kỳ kế toán.

Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập hoãn lại cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

Tập đoàn chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi Tập đoàn có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế đối với cùng một đơn vị chịu thuế hoặc Tập đoàn 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 nộp hoặc tài sản thuế thu nhập hoãn lại được thanh toán hoặc thu hồi.

### 3.23 Các bên liên quan

Các bên được coi là bên liên quan của Tập đoàn nếu một bên có khả năng, trực tiếp hoặc gián tiếp, kiểm soát bên kia hoặc gây ảnh hưởng đáng kể tới bên kia trong việc ra các quyết định tài chính và hoạt động, hoặc khi Tập đoàn và bên kia cùng chịu sự kiểm soát chung hoặc ảnh hưởng đáng kể chung Các bên liên quan có thể là các công ty hoặc các cá nhân bao gồm các thành viên mật thiết trong gia đình của họ.

### 3.24 Thông tin bộ phận

Một bộ phận là một hợp phần có thể xác định riêng biệt được của Tập đoàn tham gia vào việc cung cấp các sản phẩm hoặc dịch vụ liên quan (bộ phận chia theo hoạt động kinh doanh ), hoặc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ trong một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận chia theo vùng địa lý ), mỗi bộ phận này chịu rủi ro và thu được lợi ích khác biệt với các bộ phận khác Hoạt động kinh doanh bất động sản trong lãnh thổ Việt Nam chủ yếu tạo ra doanh thu và lợi nhuận cho Tập đoàn, trong khi các khoản doanh thu khác chiếm tỷ trọng nhỏ trong tổng doanh thu của Tập đoàn Do đó, Ban Tổng Giám đốc Tập đoàn nhận định là Tập đoàn chỉ có một bộ phận theo hoạt động kinh doanh và khu vực địa lý Theo đó, thông tin theo bộ phận không được trình bày.

## 4 HỢP NHẤT KINH DOANH

Trong kỳ Tập đoàn không phát sinh giao dịch hợp nhất kinh doanh.

## 5 TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

| | 30/09/2026 VND | 31/12/2025 VND |
|---|---|---|
| Tiền mặt | 40.305.261 | 15.828.542 |
| Tiền gửi không kỳ hạn | 171.842.847.973 | 143.479.817.066 |
| *- Ngân hàng TMCP Nam Á* | - | 2.452.329.832 |
| *- Ngân hàng TCMP Phương Đông* | 3.208.913.263 | 6.385.255.652 |
| *- Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát Triển Việt Nam* | 13.124.589.244 | 2.438.205.496 |
| *- Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng (VPBank)* | 147.799.505.414 | - |
| *- Khác* | 7.709.840.052 | 132.204.026.086 |
| Các khoản tương đương tiền *(*)* | 90.593.684.932 | 193.124.927.669 |
| **TỔNG CỘNG** | **262.476.838.166** | **336.620.573.277** |

*(*)* Các khoản tương đương tiền thể hiện các khoản tiền gửi ngân hàng tại các ngân hàng thương mại có kỳ hạn gốc không quá ba (3) tháng và hưởng lãi suất từ 0,5% đến 4,75%/năm (Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025: từ 3,0%/năm đến 4,55%/năm).

## 6 ĐẦU TƯ NẮM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN

### a. Ngắn hạn

| | 30/09/2026 | | 31/12/2025 | |
|---|---|---|---|---|
| | Giá gốc VND | Dự phòng VND | Giá gốc VND | Dự phòng VND |
| Tiền gửi có kỳ hạn (*) | 102.327.618.527 | - | 91.947.663.094 | - |
| Cho vay (**) | 1.071.870.613.681 | (11.540.552.692) | 1.016.844.575.519 | (11.540.552.692) |
| Hợp tác kinh doanh | 109.407.224.305 | - | 90.630.616.509 | - |
| **TỔNG CỘNG** | **1.283.605.456.513** | **(11.540.552.692)** | **1.199.422.855.122** | **(11.540.552.692)** |

**(*)** Số dư này thể hiện các khoản tiền gửi có kỳ hạn gốc trên ba (3) tháng và kỳ hạn còn lại từ trên ba (3) tháng đến mười hai (12) tháng tại các ngân hàng thương mại và hưởng lãi suất dao động từ 3,7% đến 8,45%/năm (Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025: từ 3,2% đến 5,5%/năm).

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026, một số khoản tiền gửi có kỳ hạn này được dùng làm tài sản đảm bảo cho khoản vay tại các ngân hàng (Thuyết minh số 24).

**Chi tiết về tiền gửi có kỳ hạn:**

| | 30/09/2026 VND | 31/12/2025 VND |
|---|---|---|
| Ngân hàng TMCP Phương Đông | 19.587.351.745 | 14.487.954.043 |
| Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát Triển Việt Nam | 56.938.131.456 | 56.738.131.456 |
| Các ngân hàng khác | 23.427.119.805 | 18.019.103.458 |
| Lãi tiền gửi có kỳ hạn | 2.375.015.521 | 2.702.474.137 |
| **TỔNG CỘNG** | **102.327.618.527** | **91.947.663.094** |

## 6 ĐẦU TƯ NẮM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN ( tiếp theo)

**Chi tiết các khoản cho vay ngắn hạn :**

| | 30/09/2026 VND | 31/12/2025 VND |
|---|---|---|
| Cho vay bên liên quan (Thuyết minh số 33) | 868.702.481.924 | 837.733.283.859 |
| Cho vay bên khác: | 203.168.131.757 | 179.111.291.660 |
| *- Công ty Cổ phần Đầu Tư Phát Triển Tân Sơn Nhất* | *143.800.501.008* | *97.708.390.157* |
| *- Khác* | *59.367.630.749* | *81.402.901.503* |
| Hợp tác kinh doanh | *109.407.224.305* | *90.630.616.509* |
| BCC bên liên quan (Thuyết minh số 33) | *109.407.224.305* | *90.630.616.509* |
| *Gốc Hợp tác kinh doanh* | *106.606.805.128* | *78.461.538.460* |
| *Lợi nhuận Hợp tác kinh doanh* | *2.800.419.177* | *12.169.078.049* |
| **TỔNG CỘNG** | **1.181.277.837.986** | **1.107.475.192.028** |
| Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn | (11.540.552.692) | (11.540.552.692) |
| **GIÁ TRỊ THUẦN** | **1.169.737.285.294** | **1.095.934.639.336** |

**b. Dài hạn**

| | 30/09/2026 | | 31/12/2025 | |
|---|---|---|---|---|
| | Giá gốc VND | Dự phòng VND | Giá gốc VND | Dự phòng VND |
| Cho vay | - | - | 10.000.000.000 | - |
| Hợp tác kinh doanh | 78.461.538.470 | - | 137.307.692.315 | - |
| **TỔNG CỘNG** | **78.461.538.470** | **-** | **147.307.692.315** | **-** |

**Chi tiết các khoản đầu tư dài hạn :**

| | 30/09/2026 VND | 31/12/2025 VND |
|---|---|---|
| Cho vay bên liên quan (Thuyết minh số 33) | - | 10.000.000.000 |
| Hợp đồng BCC bên liên quan (Thuyết minh số 33) | 78.461.538.470 | 137.307.692.315 |
| **TỔNG CỘNG** | **78.461.538.470** | **147.307.692.315** |

(**) Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026, các khoản cho vay có mức lãi suất dao động từ 9%/năm đến 11,6%/năm (Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025: từ 7,5%/năm đến 11,5%/năm).

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026, một phần khoản cho vay bên liên quan được đảm bảo bằng cổ phần của một bên liên quan.

## 7 PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

| | 30/09/2026 VND | 31/12/2025 VND |
|---|---|---|
| Phải thu các bên khác | 143.234.062.639 | 140.916.328.869 |
| *- Công ty TNHH MTV Dịch Vụ Công Ích Quận 4* | *23.909.892.689* | *23.909.892.689* |
| *- Công Ty Cổ Phần Nhà Hòa Bình* | *57.681.764.006* | *48.070.260.567* |
| *- Khác (*)* | *61.642.405.944* | *68.936.175.613* |
| Phải thu các bên liên quan (Thuyết minh số 33) | 34.351.521.087 | 33.215.068.853 |
| **TỔNG CỘNG** | **177.585.583.726** | **174.131.397.722** |
| Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi | (10.974.844.008) | (10.956.624.593) |
| **GIÁ TRỊ THUẦN** | **166.610.739.718** | **163.174.773.129** |

*(*)* Số dư này chủ yếu thể hiện các khoản phải thu tương ứng với đợt thanh toán cuối cùng của hợp đồng mua bán bất động sản chưa được chuyển nhượng Giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở và các khoản phải thu về cho thuê.

## 8 TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN

| | 30/09/2026 VND | 31/12/2025 VND |
|---|---|---|
| **Ngắn hạn** | | |
| Trả trước cho các bên khác | 177.219.478.574 | 556.815.980.530 |
| *- Công ty Cổ phần Nội Thất 68 (*)* | *152.227.000.000* | *152.227.000.000* |
| *- Công Ty TNHH Đầu Tư Kinh Doanh An Việt* | - | *358.085.000.000* |
| *- Khác* | *24.992.478.574* | *46.503.980.530* |
| Trả trước cho các bên liên quan (Thuyết minh số 33) | 57.599.000.000 | 518.641.825.056 |
| **TỔNG CỘNG** | **234.818.478.574** | **1.075.457.805.586** |
| **Dài hạn** | | |
| Trả trước cho các bên liên quan (Thuyết minh số 33) | 145.481.128.568 | 145.481.128.568 |
| Trả trước cho các bên khác (**) | 249.132.708.122 | 249.132.708.122 |
| **TỔNG CỘNG** | **394.613.836.690** | **394.613.836.690** |

*(*)* Số dư này thể hiện khoản ứng trước theo Hợp đồng hứa chuyển nhượng và nhận chuyển nhượng cổ phần để nhận chuyển nhượng 32,54% vốn điều lệ tại Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Tân Sơn Nhất.

*(**)* Số dư này thể hiện khoản ứng trước theo các Thỏa Thuận Nguyên Tắc để mua sản phẩm hình thành trong tương lai đối với 74% tổng số lượng sản phẩm của dự án Charmington Iris tọa lạc tại số 76 Đường Tôn Thất Thuyết, Phường Xóm Chiếu, Thành phố Hồ Chí Minh.

## 9 CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

| | 30/09/2026 VND | 31/12/2025 VND |
|---|---|---|
| **Ngắn hạn** | **696.948.412.764** | **398.528.974.084** |
| Phải thu từ góp vốn hợp tác kinh doanh | 8.387.173.667 | 8.387.173.667 |
| Phải thu ủy thác đầu tư | 36.600.852.227 | 36.503.652.227 |
| Đặt cọc, ký quỹ, ký cược | 1.337.000.000 | 20.817.000.000 |
| Tạm ứng cho nhân viên | 60.818.231.005 | 56.923.543.424 |
| Khác (i) | 589.805.155.865 | 275.897.604.766 |
| **Dài hạn** | **1.759.324.682.625** | **1.894.482.465.014** |
| Phải thu từ góp vốn hợp tác kinh doanh (ii) | 1.523.589.381.425 | 1.714.106.604.145 |
| Đặt cọc để thực hiện dự án *(iii)* | 42.000.000.000 | 42.000.000.000 |
| Đặt cọc, ký quỹ, ký cược | 193.735.301.200 | 138.375.860.869 |
| **TỔNG CỘNG** | **2.456.273.095.389** | **2.293.011.439.098** |
| Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi | (21.462.680.252) | (21.462.680.252) |
| **GIÁ TRỊ THUẦN** | **2.434.810.415.137** | **2.271.548.758.846** |
| *Trong đó:* | | |
| *Phải thu các bên liên quan (Thuyết minh số 33)* | *1.867.700.994.089* | *2.049.561.977.271* |
| *Phải thu các bên khác* | *588.572.101.300* | *243.449.461.827* |

*(i)* Số dư này chủ yếu thể hiện các khoản thu từ thanh lý hợp đồng góp vốn hợp tác đầu tư với Công ty Cổ phần May Tiến Phát; từ thanh lý Hợp đồng hứa chuyển nhượng, hứa nhận chuyển nhượng vốn góp/cổ phần với Công ty Cổ phần Nội thất 68, Công ty Cổ phần May Tiến Phát, Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh An Việt.

*(ii)* Số dư này chủ yếu thể hiện các khoản đầu tư theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh với Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân để phát triển dự án Khu phức hợp Vịnh Đầm tại đặc khu Phú Quốc, Tỉnh An Giang

*(iii)* Số dư này thể hiện khoản đặt cọc theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh với Công ty Cổ phần Đầu Tư và Vận Tải Việt Nam trong năm 2012 để thực hiện dự án Charmington La Pointe trên quy mô diện tích 5.055,1 m2 tại Phường Hòa Hưng, TP. Hồ Chí Minh

## 10 HÀNG TỒN KHO

| | 30/09/2026<br>VND | 31/12/2025<br>VND |
|---|---|---|
| Bất động sản dở dang (*) | 1.389.826.119.400 | 2.604.508.266.610 |
| Hàng hóa bất động sản (*) | 573.660.346.099 | 824.869.017.204 |
| Dịch vụ đang cung cấp dở dang | 28.487.210.794 | 70.008.902.141 |
| Nguyên vật liệu | 1.061.205.010 | 276.107.584 |
| Công cụ, dụng cụ | 12.394.396 | 1.094.396 |
| **TỔNG CỘNG** | **1.993.047.275.699** | **3.499.663.387.935** |
| Dự phòng giảm giá hàng tồn kho | (11.828.076.485) | (6.571.109.430) |
| **GIÁ TRỊ THUẦN** | **1.981.219.199.214** | **3.493.092.278.505** |

(*) Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với các dự án được dùng làm tài sản thế chấp cho các khoản vay dài hạn ngân hàng (Thuyết minh số 24.2).

***Chi phí lãi vay vốn hóa***

Trong kỳ, Tập đoàn đã vốn hóa chi phí lãi vay với tổng số tiền là 41.467.639.863 VND vào bất động sản dở dang (cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 38.209.733.267 VND). Các khoản chi phí đi vay này liên quan đến các khoản vay nhằm tài trợ cho việc xây dựng và phát triển các dự án bất động sản đang triển khai của Tập đoàn.

**Tài sản dở dang dài hạn :**

| | 30/09/2026<br>VND | 31/12/2025<br>VND |
|---|---|---|
| Bất động sản dở dang dài hạn | 618.492.718.779 | 613.070.063.028 |
| **TỔNG CỘNG** | **618.492.718.779** | **613.070.063.028** |

## 11 CHI PHÍ CHỜ PHÂN BỔ

| | 30/09/2026<br>VND | 31/12/2025<br>VND |
|---|---|---|
| **Ngắn hạn** | **21.090.320.343** | **2.039.305.612** |
| Công cụ, dụng cụ | 2.334.806.362 | 250.743.331 |
| Chi phí thuê đất, mặt bằng | 1.468.827.525 | 1.308.539.649 |
| Khác | 17.286.686.456 | 480.022.632 |
| **Dài hạn** | **335.326.641.199** | **541.045.028.787** |
| Chi phí môi giới, nhà mẫu | 213.801.281.920 | 274.818.882.126 |
| Chi phí thuê đất, mặt bằng | 108.606.204.082 | 258.619.630.877 |
| Công cụ, dụng cụ | 768.333.764 | 62.672.267 |
| Khác | 12.150.821.433 | 7.543.843.517 |
| **TỔNG CỘNG** | **356.416.961.542** | **543.084.334.399** |

## 12 TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

| | Máy móc và thiết bị VND | Phương tiện vận tải VND | Thiết bị văn phòng VND | Tài sản cố định hữu hình khác VND | Tổng cộng VND |
|---|---|---|---|---|---|
| **Nguyên giá** | | | | | |
| Vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 | 1.432.546.471 | 4.767.455.751 | 11.123.341.057 | - | 17.323.343.279 |
| Mua trong kỳ | 2.057.666.666 | - | 272.433.703 | 60.700.000 | 2.390.800.369 |
| Chuyển từ thuê tài chính | - | - | - | - | - |
| Thanh lý, nhượng bán | - | - | (309.501.111) | - | (309.501.111) |
| Vào ngày 30 tháng 09 năm 2026 | 3.490.213.137 | 4.767.455.751 | 11.086.273.649 | 60.700.000 | 19.404.642.537 |
| *Trong đó:* | | | | | |
| *Đã khấu hao hết* | *571.064.990* | *840.954.545* | *10.300.733.946* | - | 11.712.753.481 |
| **Khấu hao lũy kế** | | | | | |
| Vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 | (612.664.673) | (3.232.571.250) | (10.935.725.332) | - | (14.780.961.255) |
| Khấu hao trong kỳ | (132.479.692) | (407.741.254) | (162.940.609) | (2.023.334) | (705.184.889) |
| Chuyển từ thuê tài chính | - | - | - | - | - |
| Thanh lý, nhượng bán | - | - | 309.501.111 | - | 309.501.111 |
| Vào ngày 30 tháng 09 năm 2026 | (745.144.365) | (3.640.312.504) | (10.789.164.830) | (2.023.334) | (15.176.645.033) |
| **Giá trị còn lại** | | | | | |
| Vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 | 819.881.798 | 1.534.884.501 | 187.615.725 | - | 2.542.382.024 |
| Vào ngày 30 tháng 09 năm 2026 | 2.745.068.772 | 1.127.143.247 | 297.108.819 | 58.676.666 | 4.227.997.504 |

## 13 TÀI SẢN CỐ ĐỊNH THUÊ TÀI CHÍNH

| | Phương tiện vận tải VND |
|---|---|
| **Nguyên giá** | |
| Vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 | - |
| Chuyển sang TSCĐ hữu hình | - |
| Vào ngày 30 tháng 09 năm 2026 | - |
| **Khấu hao lũy kế** | |
| Vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 | - |
| Khấu hao trong kỳ | - |
| Chuyển sang TSCĐ hữu hình | - |
| Vào ngày 30 tháng 09 năm 2026 | - |
| **Giá trị còn lại** | |
| Vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 | - |
| Vào ngày 30 tháng 09 năm 2026 | - |

## 14 TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

| | Quyền sử dụng đất VND | Phần mềm máy tính VND | Tổng cộng VND |
|---|---|---|---|
| **Nguyên giá** | | | |
| Vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 | 119.454.114.181 | 21.979.657.116 | 141.433.771.297 |
| Vào ngày 30 tháng 09 năm 2026 | 119.454.114.181 | 21.979.657.116 | 141.433.771.297 |
| **Hao mòn lũy kế** | | | |
| Vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 | (33.366.913.913) | (17.117.969.391) | (50.484.883.304) |
| Hao mòn trong kỳ | (2.763.719.865) | (1.433.213.766) | (4.196.933.631) |
| Vào ngày 30 tháng 09 năm 2026 | (36.130.633.778) | (18.551.183.157) | (54.681.816.935) |
| **Giá trị còn lại** | | | |
| Vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 | 86.087.200.268 | 4.861.687.725 | 90.948.887.993 |
| Vào ngày 30 tháng 09 năm 2026 | 83.323.480.403 | 3.428.473.959 | 86.751.954.362 |
| *Trong đó:* | | | |
| *Tài sản sử dụng để thế chấp (Thuyết minh số 24)* | - | - | - |
| *Đã hao mòn hết* | - | *2.023.653.500* | *2.023.653.500* |

## 15 BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

| | Nhà cửa, vật kiến trúc VND |
|---|---|
| **Nguyên giá** | |
| Vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 | 1.774.648.790.599 |
| Mua trong kỳ | 238.123.360 |
| XDCB hoàn thành | 2.066.062.036.682 |
| Tăng khác | - |
| Thanh lý, nhượng bán | (8.388.496.793) |
| Vào ngày 30 tháng 09 năm 2026 | 3.832.560.453.848 |
| **Khấu hao lũy kế** | |
| Vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 | (216.652.383.451) |
| Khấu hao trong kỳ | (65.830.346.558) |
| Thanh lý, nhượng bán | 2.339.500.545 |
| Vào ngày 30 tháng 09 năm 2026 | (280.143.229.464) |
| **Giá trị còn lại** | |
| Vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 | 1.557.996.407.148 |
| Vào ngày 30 tháng 09 năm 2026 | 3.552.417.224.384 |
| **Trong đó:** | |
| Tài sản sử dụng để thế chấp (Thuyết minh số 24) | 837.404.981.837 |

## 16 ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

| | 30/09/2026 VND | 31/12/2025 VND |
|---|---|---|
| Đầu tư vào công ty liên kết (Thuyết minh số 16.1) | 597.502.121.102 | - |
| Đầu tư dài hạn khác (Thuyết minh số 16.2) | 847.881.663.056 | 878.652.569.810 |
| **TỔNG CỘNG** | **1.445.383.784.158** | **878.652.569.810** |
| Hoàn nhập/(Dự phòng) đầu tư tài chính dài hạn | (40.465.251.584) | (56.311.955.315) |
| **GIÁ TRỊ THUẦN** | **1.404.918.532.574** | **822.340.614.495** |

## 16 ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (tiếp theo)

### 16.1 Đầu tư vào công ty liên kết

| STT | Tên công ty | Lĩnh vực kinh doanh | 30/09/2026 | | | 31/12/2025 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | Tỷ lệ sở hữu % | Tỷ lệ biểu quyết % | Giá trị ghi sổ VND | Tỷ lệ sở hữu | Tỷ lệ biểu quyết | Giá trị ghi sổ VND |
| 1 | Công ty Cổ phần Đầu Tư Tín Nghĩa - Á Châu | Bất động sản và dịch vụ thương mại | 36,63 | 36,63 | 597.502.121.102 | - | - | - |
| | **TỔNG CỘNG** | | | | **597.502.121.102** | | | - |

*Từ ngày 27 tháng 02 năm 2026, Công ty Cổ phần Đầu Tư Tín Nghĩa - Á Châu là công ty liên kết của Tập đoàn*

## 16 ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (tiếp theo)

### 16.1 Đầu tư vào công ty liên kết (tiếp theo)

Chi tiết đầu tư vào công ty liên kết như sau:

| | 30/09/2026 | 31/12/2025 |
|---|---|---|
| | VND | VND |
| **Giá trị đầu tư** | | |
| Số đầu kỳ | - | - |
| Đầu tư tăng thêm trong kỳ | 593.349.000.000 | - |
| Thanh lý trong kỳ | - | - |
| Số cuối kỳ | 593.349.000.000 | - |
| **Phần lũy kế lãi/(lỗ) sau khi đầu tư vào công ty liên kết** | | |
| Số đầu kỳ | - | - |
| Phần lãi (lỗ) trong công ty liên kết | 4.153.121.102 | - |
| Thanh lý trong kỳ | - | - |
| Số cuối kỳ | 4.153.121.102 | - |
| **Giá trị đầu tư còn lại** | | |
| Số đầu kỳ | - | - |
| Số cuối kỳ | 597.502.121.102 | - |

## 16 ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (tiếp theo)

### 16.2 Đầu tư dài hạn khác

Chi tiết đầu tư dài hạn khác như sau:

| STT | Tên công ty | 30/09/2026 | | | 31/12/2025 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | Tỷ lệ biểu quyết % | Giá gốc VND | Dự phòng VND | Tỷ lệ biểu quyết % | Giá gốc VND | Dự phòng VND |
| 1 | Công ty Cổ phần Đầu Tư Xây Dựng Hùng Anh | 0,62 | 14.951.584 | (14.951.584) | 0,62 | 14.951.584 | (14.951.584) |
| 2 | Công ty Cổ phần Thương Mại và Xây Dựng Phước Tân | - | - | - | 1,41 | 22.081.940.500 | - |
| 3 | Công ty Cổ phần Nội Thất 68 | 8,00 | 1.600.000.000 | (1.600.000.000) | 8,00 | 1.600.000.000 | (1.600.000.000) |
| 4 | Công ty Cổ phần Khai Thác và Quản Lý Khu Công Nghiệp Đặng Huỳnh | 7,74 | 225.601.346.000 | - | 7,74 | 225.601.346.000 | - |
| 5 | Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân | 6,55 | 514.114.599.472 | - | 8,35 | 564.102.099.726 | - |
| 6 | Công ty Cổ Phần May Tiến Phát | 11,02 | 38.849.166.000 | (38.850.300.000) | 18,51 | 65.252.232.000 | (54.697.003.731) |
| 7 | Công ty Cổ phần Năng lượng TTC | 11,01 | 67.701.600.000 | - | - | - | - |
| | **TỔNG CỘNG** | | **847.881.663.056** | **(40.465.251.584)** | | **878.652.569.810** | **(56.311.955.315)** |

Giá trị hợp lý các khoản đầu tư này chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức tại ngày 30 tháng 09 năm 2026 do chưa thu thập được đầy đủ thông tin thị trường. Tuy nhiên, dựa vào tình hình hoạt động hiện tại của các công ty này, Ban Tổng Giám đốc Công ty tin tưởng rằng giá trị hợp lý lớn hơn giá trị ghi sổ của khoản đầu tư này.

## 17 LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

| | 30/09/2026 VND | 31/12/2025 VND |
|---|---|---|
| **Nguyên giá** | | |
| Số đầu kỳ và cuối kỳ | 143.694.480.800 | 143.694.480.800 |
| **Phân bổ lũy kế** | | |
| Số đầu kỳ | (109.984.172.704) | (96.500.049.465) |
| Phân bổ trong kỳ | (10.113.092.429) | (13.484.123.239) |
| Số cuối kỳ | (120.097.265.133) | (109.984.172.704) |
| **Giá trị còn lại** | | |
| Số đầu kỳ | 33.710.308.096 | 47.194.431.335 |
| Số cuối kỳ | 23.597.215.667 | 33.710.308.096 |

## 18 PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

| | 30/09/2026 VND | 31/12/2025 VND |
|---|---|---|
| Phải trả các bên khác | 346.064.541.035 | 225.890.103.109 |
| - *Công ty Cổ phần Xây dựng Coteccons* | *299.815.041.418* | *153.390.659.853* |
| - *Khác* | *46.249.499.617* | *72.499.443.256* |
| Phải trả các bên liên quan (Thuyết minh số 33) | 30.887.285.211 | 34.808.811.896 |
| **TỔNG CỘNG** | **376.951.826.246** | **260.698.915.005** |

## 19 NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC

| | 30/09/2026 VND | 31/12/2025 VND |
|---|---|---|
| **Ngắn hạn** | **478.296.973.227** | **530.618.869.955** |
| Các bên khác | 299.488.634.187 | 418.006.501.603 |
| - *Công ty Cổ phần Xây Dựng và Kết Cấu Thép Đại Tín* | - | *127.300.000.000* |
| - *Khác (i)* | *299.488.634.187* | *290.706.501.603* |
| Các bên liên quan (Thuyết minh số 33) | 178.808.339.040 | 112.612.368.352 |
| **Dài hạn** | **158.015.249.149** | **145.096.748.450** |
| Các bên liên quan (Thuyết minh số 33) | 145.096.748.450 | 145.096.748.450 |
| Các bên khác | 12.918.500.699 | - |
| **TỔNG CỘNG** | **636.312.222.376** | **675.715.618.405** |

*(i)* Số dư này chủ yếu thể hiện các khoản nhận tạm ứng theo tiến độ hợp đồng từ khách hàng mua nhà và căn hộ thuộc các dự án đang được thi công xây dựng của Tập đoàn. Tập đoàn sẽ bàn giao nhà và căn hộ cho khách hàng sau khi hoàn thành xây dựng và ghi nhận doanh thu tương ứng.

## 20 THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP/PHẢI THU NHÀ NƯỚC

| | Tại ngày 01/01/2026 VND | Phát sinh trong kỳ VND | Thanh toán/cấn trừ trong kỳ VND | Tại ngày 30/09/2026 VND |
|---|---|---|---|---|
| **Phải nộp** | | | | |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp | 24.593.137.236 | 18.270.930.161 | (23.621.102.887) | 19.242.964.510 |
| Thuế giá trị gia tăng | 1.866.660.684 | 47.079.878.170 | (46.858.292.831) | 2.088.246.023 |
| Thuế thu nhập cá nhân | 1.806.006.902 | 4.695.204.594 | (4.235.604.592) | 2.265.606.904 |
| Tiền thuê đất | - | 14.884.873.000 | (7.442.436.500) | 7.442.436.500 |
| Thuế, phí và lệ phí khác | 29.425.139 | 8.413.010.526 | (8.313.406.896) | 129.028.769 |
| **TỔNG CỘNG** | **28.295.229.961** | **93.343.896.451** | **(90.470.843.706)** | **31.168.282.706** |
| **Phải thu** | | | | |
| Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ | 137.966.325.463 | 33.857.805.672 | (119.670.372.363) | 52.153.758.772 |
| Thuế giá trị gia tăng nộp thừa | - | | 385.231.268 | 385.231.268 |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp | 91.000.000 | | - | 91.000.000 |
| Khác | 1.438.686.093 | - | (1.437.992.902) | 693.191 |
| **TỔNG CỘNG** | **139.496.011.556** | **33.857.805.672** | **(120.723.133.997)** | **52.630.683.231** |

## 21 CHI PHÍ PHẢI TRẢ

| | 30/09/2026 VND | 31/12/2025 VND |
|---|---|---|
| **Ngắn hạn** | **820.114.018.686** | **387.566.928.524** |
| Chi phí xây dựng phải trả | 654.682.168.742 | 241.024.212.408 |
| Chi phí lãi vay: | 85.380.554.181 | 71.379.103.102 |
| *Các bên liên quan (Thuyết minh số 33)* | *2.293.106.959* | *4.906.609.582* |
| *Các bên khác* | *83.087.447.222* | *66.472.493.520* |
| Chi phí bồi thường đất dự án Charmington Dragonic | 38.282.833.530 | 38.282.833.530 |
| Khác | 41.768.462.233 | 36.880.779.484 |
| **Dài hạn** | **64.292.326.239** | **69.487.059.998** |
| Chi phí thuê đất và chia lợi nhuận cố định (*) | 64.292.326.239 | 69.487.059.998 |
| **TỔNG CỘNG** | **884.406.344.925** | **457.053.988.522** |

(*) Số dư này thể hiện khoản trích trước chi phí thuê đất và chia lợi nhuận cố định với Công ty Cổ phần Đầu Tư và Vận Tải Việt Nam theo HĐHTKD liên quan đến phần dự án Charmington La Pointe đã hoàn thành và đưa vào cho thuê.

## 22 DOANH THU CHỜ PHÂN BỔ

| | 30/09/2026 VND | 31/12/2025 VND |
|---|---|---|
| **Ngắn hạn** | **181.008.476.520** | **120.900.553.488** |
| Tiền cho thuê nhận trước | 179.435.704.050 | 118.510.404.283 |
| Lợi nhuận chưa thực hiện (*) | 1.572.772.470 | 2.390.149.205 |
| **Dài hạn** | **677.627.364.692** | **989.897.336.225** |
| Tiền cho thuê nhận trước | 677.627.364.692 | 989.897.336.225 |
| **TỔNG CỘNG** | **858.635.841.212** | **1.110.797.889.713** |

(*) Số dư này thể hiện giá trị của khoản lợi nhuận mà Tập đoàn nhận được từ việc cho vay, bán các bất động sản đầu tư và cung cấp dịch vụ cho các công ty liên kết theo tỷ lệ sở hữu của Tập đoàn trong các công ty liên kết này.

## 23 PHẢI TRẢ KHÁC

| | 30/09/2026 VND | 31/12/2025 VND |
|---|---|---|
| **Ngắn hạn** | **513.602.238.032** | **554.326.780.710** |
| Tiền đặt cọc nhận từ khách hàng để mua căn hộ | 411.166.701.633 | 430.614.667.463 |
| Quỹ bảo trì chung cư | 11.675.485.701 | 19.348.890.344 |
| Nhận đặt cọc, ký cược, ký quỹ | 6.101.456.850 | 4.889.040.315 |
| Nhận góp vốn hợp tác kinh doanh | 3.709.094.200 | 9.021.540.421 |
| Khác | 80.949.499.648 | 90.452.642.167 |
| **Dài hạn** | **122.449.942.070** | **130.767.611.032** |
| Nhận đặt cọc, ký cược, ký quỹ | 122.449.942.070 | 130.767.611.032 |
| **TỔNG CỘNG** | **636.052.180.102** | **685.094.391.742** |
| *Trong đó:* | | |
| *Phải trả các bên khác* | *519.053.286.630* | *577.923.828.300* |
| *Phải trả các bên liên quan (Thuyết minh số 33)* | *116.998.893.472* | *107.170.563.442* |

## 24 VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

| | Tại ngày 01/01/2026 VND | Tăng trong kỳ VND | Giảm trong kỳ VND | Vay và nợ dài hạn đến hạn trả VND | Tại ngày 30/09/2026 VND |
|---|---|---|---|---|---|
| **Ngắn hạn** | **1.285.478.311.290** | **1.954.823.682.062** | **(1.786.581.319.289)** | **422.525.219.950** | **1.876.245.894.013** |
| Vay cá nhân và tổ chức (Thuyết minh số 24.3) | 541.112.978.436 | 501.186.984.178 | (665.041.947.622) | - | 377.258.014.992 |
| Vay ngắn hạn ngân hàng (Thuyết minh số 24.1) | 257.100.336.714 | 1.453.636.697.884 | (754.834.263.507) | - | 955.902.771.091 |
| Vay dài hạn ngân hàng đến hạn trả (Thuyết minh số 24.2) | 487.264.996.140 | - | (366.705.108.160) | 422.525.219.950 | 543.085.107.930 |
| Nợ thuê tài chính dài hạn đến hạn trả | - | - | - | - | - |
| **Dài hạn** | **2.900.369.680.797** | **361.785.318.672** | **-** | **(422.525.219.950)** | **2.839.629.779.519** |
| Vay dài hạn trái phiếu (Thuyết minh số 24.2) | 850.000.000.000 | - | - | - | 850.000.000.000 |
| Vay dài hạn ngân hàng (Thuyết minh số 24.2) | 2.050.369.680.797 | 361.785.318.672 | - | (422.525.219.950) | 1.989.629.779.519 |
| | **4.185.847.992.087** | **2.316.609.000.734** | **(1.786.581.319.289)** | **-** | **4.715.875.673.532** |
| *Trong đó:* | | | | | |
| *Vay từ bên khác* | *4.012.155.153.087* | | | | *4.696.435.673.532* |
| *Vay từ bên liên quan( thuyết minh số 33)* | *173.692.839.000* | | | | *19.440.000.000* |

## 24 VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

### 24.1 Vay ngắn hạn ngân hàng

Chi tiết các khoản vay ngắn hạn tại các ngân hàng thương mại được trình bày như sau:

| *Bên cho vay* | *30/09/2026 VND* | *Ngày đáo hạn* | *Hình thức đảm bảo* |
|---|---|---|---|
| Ngân hàng Thương Mại Cổ phần Đầu Tư và Phát Triển Việt Nam | 231.699.785.208 | Từ tháng 11 năm 2026 đến tháng 8 năm 2027 | (1) Tiền gửi có kỳ hạn tại ngân hàng;<br>(2) Căn hộ Carillon 1, thuộc sở hữu bên liên quan;<br>(3) Thửa đất tại phường Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh thuộc sở hữu của bên liên quan;<br>(4) Thửa đất tại đặc khu Phú Quốc, tỉnh An Giang, thuộc sở hữu của bên liên quan.<br>(5) Thửa đất tại Xã Phước Vĩnh An, HCM, thuộc sở hữu của bên thứ ba.<br>(6) Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại xã Xuân Thới Sơn, Tp.Hồ Chí Minh |
| Ngân hàng Thương Mại Cổ phần Công Thương Việt Nam | 16.789.471.069 | Từ tháng 10 năm 2026 đến tháng 03 năm 2027 | Quyền sử dụng đất và nhà kho kết hợp nhà xưởng trên đất tại xã Cần Giuộc, Tỉnh Tây Ninh thuộc sở hữu của bên liên quan. |
| Ngân hàng Thương Mại Cổ phần Nam Á | 10.027.715.174 | Tháng 02 năm 2027 | (1) Quyền tài sản phát sinh từ Hợp đồng cho thuê kho;<br>(2) Quyền và lợi ích được hưởng từ việc bồi thường, giải phóng mặt bằng để thực hiện dự án tại phường Chợ Lớn, TP.Hồ Chí Minh. |
| Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng (VPBANK) | 697.385.799.640 | Từ tháng 12 năm 2026 đến tháng 02 năm 2027 | (1) Tiền gửi có kỳ hạn tại ngân hàng;<br>(2) Một số cổ phần thuộc danh mục đầu tư của Tập đoàn |
| | **955.902.771.091** | | |

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026, các khoản vay ngắn hạn tại các ngân hàng thương mại có mức lãi suất dao động từ 4,5%/năm đến 14%/năm (Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025: từ 7,7%/năm đến 10,5%/năm).

## 24 VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

### 24.2 Vay dài hạn ngân hàng

Chi tiết các khoản vay dài hạn tại các ngân hàng thương mại được trình bày như sau:

| *Bên cho vay* | *30/09/2026* *VND* | *Ngày đáo hạn* | *Hình thức đảm bảo* |
|---|---|---|---|
| Ngân hàng Thương Mại Cổ phần Nam Á | 67.856.000.000 | Tháng 9 năm 2031 | (1) Quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng cho thuê kho với bên liên quan;<br>(2) Quyền và lợi ích được hưởng từ việc bồi thường, giải phóng mặt bằng để thực hiện dự án tại phường Chợ Lớn, TP.Hồ Chí Minh |
| Ngân hàng Thương Mại Cổ phần Phương Đông | 734.818.846.958 | Từ tháng 6 năm 2027 đến tháng 10 năm 2033 | (1) Tiền gửi có kỳ hạn tại ngân hàng;<br>(2) Quyền tài sản phát sinh từ Hợp đồng thuê đất tại Dự án Trung tâm Thương mại TTC Plaza Đức Trọng;<br>(3) Một số cổ phần thuộc sở hữu của bên thứ ba;<br>(4) Quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán công trình xây dựng thuộc dự án tại đặc khu Phú Quốc, tỉnh An Giang;<br>(5) Quyền sử dụng đất và bất động sản dự án tại Phú Quốc thuộc sở hữu của bên liên quan.<br>(6) Quyền sử dụng đất và nhà kho kết hợp nhà xưởng trên đất tại xã Cần Giuộc, Tỉnh Tây Ninh thuộc sở hữu của bên liên quan. |
| Ngân hàng Thương Mại Cổ phần Đầu Tư và Phát Triển Việt Nam | 802.391.040.491 | Tháng 2 năm 2036 | (1) Tài sản phát sinh hình thành trong tương lai từ dự án tại Đà Nẵng;<br>(2) Tài sản, quyền tài sản phát sinh từ các hợp đồng cho thuê tại một số dự án;<br>(3) Một số cổ phần thuộc danh mục đầu tư của Tập đoàn. |
| Ngân Hàng Thương mại Cổ phần Sài Gòn Tài Lộc | 784.400.000.000 | Từ tháng 10 năm 2035 đến tháng 3 năm 2040 | (1) Quyền tài sản phát sinh từ Quyền sử dụng đất thuê trả tiền hàng năm và tài sản gắn liền với đất tại phường Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh<br>(2) Quyền tài sản phát sinh từ Quyền sử dụng đất và công trình xây dựng trên đất tại 266-268 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Phường Xuân Hòa, TPHCM. |
| Ngân hàng TMCP Tiên Phong - Hội Sở Chính | 58.000.000.000 | Tháng 12 năm 2030 | Quyền tài sản phát sinh từ Quyền sử dụng đất, quyền khai thác và công trình xây dựng trên đất tại Phường Pleiku, tỉnh Gia Lai thuộc sở hữu của bên thứ ba. |

## 24 VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

### 24.2 Vay dài hạn ngân hàng ( tiếp theo)

Chi tiết các khoản vay dài hạn tại các ngân hàng thương mại được trình bày như sau (tiếp theo):

| *Bên cho vay* | *30/09/2026 VND* | *Ngày đáo hạn* | *Hình thức đảm bảo* |
|---|---|---|---|
| Ngân hàng Thương Mại Cổ phần An Bình | 85.249.000.000 | Tháng 11 năm 2028 | Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Phú Quốc, tỉnh An Giang. |
| | **2.532.714.887.449** | | |
| *Trong đó:* | | | |
| *Vay dài hạn* | *1.989.629.779.519* | | |
| *Vay dài hạn đến hạn trả* | *543.085.107.930* | | |

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026, các khoản vay dài hạn tại các ngân hàng thương mại có mức lãi suất dao động từ 9%/năm đến 14%/năm (Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025: từ 8%/năm đến 12,5%/năm).

**Trái phiếu dài hạn:**

Chi tiết các khoản trái phiếu được trình bày như sau:

| *Tổ chức phát hành bảo lãnh* | *30/09/2026* | *Ngày đáo hạn* | *Mục đích* | *Hình thức đảm bảo* |
|---|---|---|---|---|
| Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phương Đông | 850.000.000.000 | Tháng 12 năm 2029 | Đầu tư vào một phần Dự án Khu phức hợp Vịnh Đầm là Khu resort nghỉ dưỡng A4-1 và Đất phức hợp dịch vụ du lịch - lưu trú B1-9 thuộc Dự án Khu phức hợp Vịnh Đầm tại địa điểm đặc khu Phú Quốc, tỉnh An Giang do Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân làm Chủ đầu tư. | Quyền sử dụng đất thuộc dự án Khu phức hợp Vịnh Đầm, đặc khu Phú Quốc tỉnh An Giang thuộc sở hữu của Công ty Cổ Phần Toàn Hải Vân |
| | **850.000.000.000** | | | |
| *Trong đó:* | | | | |
| Trái phiếu dài hạn đến hạn trả | - | | | |
| Trái phiếu dài hạn | **850.000.000.000** | | | |

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026, khoản trái phiếu có mức lãi suất 12.8%/năm.

## 24 VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

### 24.3 Vay từ cá nhân và tổ chức

Chi tiết vay tín chấp ngắn hạn từ các cá nhân và tổ chức được trình bày như sau:

| | *30/09/2026 VND* | *31/12/2025 VND* |
|---|---|---|
| Vay từ cá nhân | 357.818.014.992 | 368.575.639.436 |
| Vay từ tổ chức | 19.440.000.000 | 172.537.339.000 |
| *Công ty Cổ phần Đầu Tư Thành Thành Công* | - | *68.930.000.000* |
| *Công ty Cổ phần Khu Công Nghiệp Thành Thành Công* | - | *20.000.000.000* |
| *Công ty Cổ phần Khai Thác và Quản Lý Khu Công Nghiệp Đặng Huỳnh* | - | *59.439.339.000* |
| *Công ty Cổ phần Đầu Tư Hạ Tầng Cụm Công Nghiệp Tân Hội* | *19.440.000.000* | *10.560.000.000* |
| *Khác* | - | *13.608.000.000* |
| | **377.258.014.992** | **541.112.978.436** |

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026, các khoản vay tín chấp từ các cá nhân và tổ chức có mức lãi suất dao động từ 9,0%/năm đến 12%/năm (Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025: từ 7,0%/năm đến 13,0%/năm).

## 25 VỐN CHỦ SỞ HỮU

### 25.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

| | Vốn cổ phần VND | Thặng dư vốn cổ phần VND | Quỹ đầu tư phát triển VND | Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu VND | Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối VND | Tổng cộng VND |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Từ ngày ngày 1 tháng 1 năm 2025 đến ngày ngày 31 tháng 12 năm 2025** | | | | | | |
| Vào ngày ngày 1 tháng 1 năm 2025 | 4.305.950.360.000 | 332.633.781.211 | 156.557.329.395 | 24.890.292.522 | 398.071.750.365 | 5.218.103.513.493 |
| Lợi nhuận thuần trong kỳ | - | - | - | - | 76.330.105.485 | 76.330.105.485 |
| Phát hành cổ phiếu | - | - | | | | - |
| Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi | | | | | - | - |
| Thay đổi tỷ lệ sở hữu công ty con trong kỳ | | - | - | - | - | - |
| Chi phí hoạt động của HĐQT | | | | | (4.800.000.000) | (4.800.000.000) |
| Vào ngày ngày 31 tháng 12 năm 2025 | 4.305.950.360.000 | 332.633.781.211 | 156.557.329.395 | 24.890.292.522 | 469.601.855.850 | 5.289.633.618.978 |

## 25 VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

### 25.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu (tiếp theo)

| | Vốn cổ phần VND | Thặng dư vốn cổ phần VND | Quỹ đầu tư phát triển VND | Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu VND | Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối VND | Tổng cộng VND |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Từ ngày ngày 1 tháng 1 năm 2026 đến ngày ngày 30 tháng 09 năm 2026** | | | | | | |
| Vào ngày ngày 1 tháng 1 năm 2026 | 4.305.950.360.000 | 332.633.781.211 | 156.557.329.395 | 24.890.292.522 | 469.601.855.850 | 5.289.633.618.978 |
| Lợi nhuận thuần trong kỳ | - | - | - | - | 30.527.439.656 | 30.527.439.656 |
| Chi phí hoạt động của HĐQT | | | | | (3.200.000.000) | (3.200.000.000) |
| Vào ngày ngày 30 tháng 09 năm 2026 | 4.305.950.360.000 | 332.633.781.211 | 156.557.329.395 | 24.890.292.522 | 496.929.295.506 | 5.316.961.058.634 |

## 25 VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

### 25.2 Cổ phiếu

| | Số lượng cổ phiếu | |
|---|---|---|
| | 30/09/2026 | 31/12/2025 |
| **Cổ phiếu đăng ký phát hành** | 430.595.036 | 430.595.036 |
| **Cổ phiếu đã bán ra công chúng** | | |
| Cổ phiếu phổ thông | 430.595.036 | 430.595.036 |
| **Cổ phiếu đang lưu hành** | | |
| Cổ phiếu phổ thông | 430.595.036 | 430.595.036 |

### 25.3 Tình hình tăng giảm vốn cổ phần và phân phối cổ tức

| | Kỳ kế toán kết thúc ngày | |
|---|---|---|
| | 30/09/2026 | 31/12/2025 |
| ***Vốn cổ phần*** | | |
| Vốn góp đầu kỳ | 4.305.950.360.000 | 4.305.950.360.000 |
| Vốn góp trong năm | - | - |
| Vốn góp cuối kỳ | **4.305.950.360.000** | **4.305.950.360.000** |

## 26 LỢI ÍCH CỔ ĐÔNG KHÔNG KIỂM SOÁT

| | 30/09/2026<br>VND | 31/12/2025<br>VND |
|---|---|---|
| Vốn điều lệ đã góp | 22.680.507.024 | 22.680.507.024 |
| Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối | 41.474.719.508 | 45.007.770.378 |
| **TỔNG CỘNG** | **64.155.226.532** | **67.688.277.402** |

Chi tiết tình hình biến động lợi ích của cổ đông không kiểm soát trong kỳ:

| | Kỳ kế toán kết thúc ngày | |
|---|---|---|
| | 30/09/2026<br>VND | 31/12/2025<br>VND |
| Số đầu kỳ | 67.688.277.402 | 247.092.164.893 |
| Lãi thuần trong kỳ | (3.533.050.870) | (8.947.841.247) |
| Chia cổ tức | - | (1.080.278.500) |
| Thay đổi tỷ lệ sở hữu | - | (169.375.767.744) |
| **Số cuối kỳ** | **64.155.226.532** | **67.688.277.402** |

## 27 DOANH THU

### 27.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

| | Kỳ kế toán kết thúc ngày | |
|---|---|---|
| | 30/09/2026 VND | 30/09/2025 VND |
| **Tổng doanh thu** | **581.685.325.543** | **950.620.827.145** |
| Doanh thu từ chuyển nhượng bất động sản | - | 35.846.582.420 |
| Doanh thu từ dịch vụ cho thuê | 237.448.835.925 | 217.482.176.073 |
| Doanh thu từ dịch vụ bất động sản | 112.641.671.581 | 313.659.818.436 |
| Doanh thu từ bán hàng hóa | 7.755.885.101 | 141.662.235.800 |
| Doanh thu từ dịch vụ xây dựng | 212.724.796.356 | 229.891.241.976 |
| Doanh thu từ dịch vụ khác | 11.114.136.580 | 12.078.772.440 |
| **Các khoản giảm trừ** | **(313.990.880)** | **(123.724.120)** |
| Hàng bán bị trả lại | (313.990.880) | (112.287.320) |
| Giảm giá hàng bán | - | (11.436.800) |
| **DOANH THU THUẦN** | **581.371.334.663** | **950.497.103.025** |
| *Trong đó:* | | |
| Doanh thu với bên thứ ba | 392.896.140.378 | 856.237.604.891 |
| Doanh thu với bên liên quan *(Thuyết minh số 33)* | 188.475.194.285 | 94.259.498.134 |

### 27.2 Doanh thu hoạt động tài chính

| | Kỳ kế toán kết thúc ngày | |
|---|---|---|
| | 30/09/2026 VND | 30/09/2025 VND |
| Thu nhập từ lãi tiền gửi ngân hàng | 12.645.779.950 | 5.263.563.475 |
| Thu nhập từ lãi cho vay | 87.302.342.479 | 104.641.856.767 |
| Thu nhập từ lãi hợp tác kinh doanh | 24.681.994.520 | 22.925.332.980 |
| Thu nhập từ hoạt động đầu tư | 9.025.089.246 | 63.375.054.518 |
| Thu nhập từ lãi sử dụng vốn | 56.725.244.699 | 13.741.102.436 |
| **TỔNG CỘNG** | **190.380.450.894** | **209.946.910.176** |

### 27.3 Lãi/lỗ của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư

| | Kỳ kế toán kết thúc ngày | |
|---|---|---|
| | 30/09/2026 VND | 30/09/2025 VND |
| Doanh thu từ bán, thanh lý BĐS đầu tư | 6.796.638.572 | - |
| Giá trị còn lại của BĐS đầu tư | 6.048.996.248 | - |
| **TỔNG CỘNG** | **747.642.324** | **-** |

## 28 GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

| | Kỳ kế toán kết thúc ngày | |
|---|---|---|
| | 30/09/2026 VND | 30/09/2025 VND |
| Giá vốn chuyển nhượng bất động sản | - | 86.090.922.943 |
| Giá vốn dịch vụ cho thuê | 115.937.469.999 | 100.685.098.487 |
| Giá vốn dịch vụ bất động sản | 112.563.476.801 | 76.507.282.431 |
| Giá vốn bán hàng hóa | 7.755.885.101 | 141.454.235.800 |
| Giá vốn dịch vụ xây dựng | 196.390.715.259 | 220.389.121.162 |
| Giá vốn dịch vụ khác | 2.702.356.148 | 3.295.100.490 |
| Dự phòng/(Hoàn nhập) giảm giá hàng tồn kho | 5.256.967.055 | 3.697.747.900 |
| **TỔNG CỘNG** | **440.606.870.363** | **632.119.509.213** |

## 29 CHI PHÍ TÀI CHÍNH

| | Kỳ kế toán kết thúc ngày | |
|---|---|---|
| | 30/09/2026 VND | 30/09/2025 VND |
| Chi phí lãi vay | 231.408.228.877 | 197.541.163.542 |
| Chi phí lãi hợp tác kinh doanh | 4.145.269.749 | 3.789.318.435 |
| Dự phòng/(Hoàn nhập) các khoản giảm giá đầu tư | (15.846.703.731) | - |
| Lỗ từ hoạt động đầu tư (chuyển nhượng vốn/cổ phần) | 8.533.710.100 | 37.953.401 |
| Chi phí tài chính khác | 8.753.099.200 | 1.670.398.530 |
| **TỔNG CỘNG** | **236.993.604.195** | **203.038.833.908** |

## 30 CHI PHÍ BÁN HÀNG VÀ CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

| | Kỳ kế toán kết thúc ngày | |
|---|---|---|
| | 30/09/2026 VND | 30/09/2025 VND |
| **Chi phí bán hàng** | **19.635.741.646** | **10.907.560.257** |
| Chi phí nhân viên | 6.268.603.229 | 5.353.796.350 |
| Chi phí môi giới, quảng cáo | 11.333.051.983 | 523.700.795 |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài | 1.554.504.752 | 4.749.876.639 |
| Chi phí khác | 479.581.682 | 280.186.473 |
| **Chi phí quản lý doanh nghiệp** | **52.848.290.239** | **200.926.979.585** |
| Chi phí nhân viên | 28.773.415.498 | 25.706.700.472 |
| Chi phí thiết bị văn phòng | 285.320.684 | 122.499.186 |
| Chi phí khấu hao và hao mòn | 3.894.868.760 | 4.120.425.242 |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài | 12.377.974.143 | 10.967.899.249 |
| Phân bổ lợi thế thương mại | 10.113.092.429 | 10.113.092.429 |
| Chi phí bằng tiền khác | 3.937.472.196 | 2.466.449.369 |
| Dự phòng/(hoàn nhập) nợ phải thu khó đòi | (6.533.853.471) | 147.429.913.638 |
| **TỔNG CỘNG** | **72.484.031.885** | **211.834.539.842** |

## 31 THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

| | Kỳ kế toán kết thúc ngày | |
|---|---|---|
| | 30/09/2026 VND | 30/09/2025 VND |
| **Thu nhập khác** | **15.583.239.280** | **8.356.339.595** |
| Thu nhập từ phạt vi phạm hợp đồng | 11.072.921.774 | 4.419.877.888 |
| Thu nhập từ các khoản ủy thác đầu tư | - | 1.031.658.504 |
| Thu nhập khác | 4.510.317.506 | 2.904.803.203 |
| **Chi phí khác** | **6.649.320.237** | **13.860.061.275** |
| Chi phí phạt vi phạm hợp đồng | 223.216.388 | 5.695.144.318 |
| Lỗ thanh lý công cụ, dụng cụ | 29.531.072 | - |
| Chi phí khác | 6.396.572.777 | 8.164.916.957 |
| **LỢI NHUẬN (LỖ) KHÁC** | **8.933.919.043** | **(5.503.721.680)** |

## 32 THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN") áp dụng cho Tập đoàn là 20% thu nhập chịu thuế.

Các báo cáo thuế của Tập đoàn sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế Do việc áp dụng luật và các quy định về thuế có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên các báo cáo tài chính hợp nhất có thể sẽ bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

Thuế TNDN hiện hành phải trả được xác định dựa trên thu nhập chịu thuế của kỳ hiện tại. Thu nhập chịu thuế khác với thu nhập được báo cáo trong báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản mục thu nhập chịu thuế hay chi phí được khấu trừ cho mục đích tính thuế trong các kỳ khác và cũng không bao gồm các khoản mục không phải chịu thuế hay không được khấu trừ cho mục đích tính thuế. Thuế TNDN hiện hành phải trả của Tập đoàn được tính theo thuế suất đã ban hành đến ngày kết thúc kỳ kế toán.

## 33 NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Danh sách các bên liên quan với Tập đoàn trong kỳ và tại ngày 30 tháng 09 năm 2026 như sau:

| *Bên liên quan* | *Mối quan hệ* |
|---|---|
| Công ty Cổ phần Đầu Tư Thành Thành Công | Cổ đông lớn |
| Công ty Cổ phần Khu Công Nghiệp Thành Thành Công | Công ty có cùng quản lý chủ chốt |
| Công ty Cổ Phần Khai Thác và Quản Lý Khu Công Nghiệp Đặng Huỳnh | Công ty có cùng quản lý chủ chốt |
| Công ty Cổ phần Đầu tư hạ tầng Cụm công nghiệp Tân Hội | Công ty có cùng quản lý chủ chốt |
| Công ty Cổ phần Khai thác Xây dựng Thương mại và Xuất nhập khẩu Thái Tôn | Công ty có cùng quản lý chủ chốt |
| Công Ty Cổ phần Công Nghệ Phụ Trợ S&D | Công ty có cùng quản lý chủ chốt |
| Công ty Cổ phần Thương mại Thành Thành Công | Công ty có cùng quản lý chủ chốt |
| Công ty Cổ Phần Xây Dựng Và Kết Cấu Thép Đại Tín | Công ty có cùng quản lý chủ chốt |
| Công ty Cổ Phần Điện Gia Lai | Công ty có cùng quản lý chủ chốt |
| Công ty Cổ phần May Tiến Phát | Bên liên quan khác |
| Công ty Cổ phần Đầu Tư Tín Nghĩa - Á Châu | Công ty liên kết |
| Công ty Cổ phần Du lịch Thành Thành Công | Bên liên quan khác |
| Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân | Bên liên quan khác |
| Bà Huỳnh Bích Ngọc (không còn là bên liên quan từ ngày 30/06/2026) | Chủ tịch HĐQT trước đây |
| Ông Nguyễn Thành Chương | Chủ tịch HĐQT |
| Ông Trần Văn An | Thành viên HĐQT đến ngày 23 tháng 4 năm 2026 |
| Ông Tô Hoài Long | Thành viên HĐQT từ ngày 23 tháng 4 năm 2026 |
| Ông Nguyễn Thái Sơn | Thành viên HĐQT |
| Ông Nguyễn Văn Hòa | Thành viên HĐQT độc lập kiêm Chủ tịch UBKT |
| Ông Nguyễn Văn Bảnh | Thành viên HĐQT không điều hành kiêm Thành viên UBKT |
| Ông Võ Thanh Lâm | Tổng Giám đốc |
| Bà Đinh Thị Ngọc Trang | Phó Tổng Giám đốc |
| Bà Nguyễn Thị Nghi | Phó Tổng Giám đốc đến ngày 07 tháng 5 năm 2026 |

## 33 NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

### 33.1 Giao dịch với các bên liên quan

Những giao dịch trọng yếu của Tập đoàn với các Bên liên quan trong kỳ này và kỳ trước:

| Bên liên quan | Nội dung nghiệp vụ | Kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2026 VND | 30/09/2025 VND |
|---|---|---|---|
| Công ty Cổ phần May Tiến Phát | Cung cấp dịch vụ | 370.236.500 | 329.765.703 |
| | Mua dịch vụ | 1.683.631.800 | 1.683.631.800 |
| | Gốc cho vay | 10.189.750.000 | 285.080.000.000 |
| | Thu hồi gốc cho vay | 6.371.426.698 | 159.677.326.030 |
| | Lãi cho vay | 61.386.642.049 | 72.279.708.769 |
| | Góp vốn HTKD | - | 289.000.000.000 |
| Công ty Cổ phần Đầu Tư Thành Thành Công | Cung cấp dịch vụ | 33.300.000 | 31.000.000 |
| | Lãi cho vay | 1.569.739.945 | 679.084.932 |
| | Gốc đi vay | 50.000.000.000 | 324.560.000.000 |
| | Hoàn trả gốc đi vay | 118.930.000.000 | 96.910.000.000 |
| | Lãi đi vay | 1.659.738.358 | 5.921.491.778 |
| | Gốc cho vay | 37.145.000.000 | 10.000.000.000 |
| | Thu hồi gốc cho vay | 25.356.000.000 | 8.580.000.000 |
| | Mua dịch vụ | 2.124.682.000 | 1.721.432.000 |
| Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân | Cung cấp dịch vụ | 22.860.000 | 7.170.000 |
| | Trả hàng hóa | 251.208.671.105 | 125.939.547.341 |
| | Thu hồi góp vốn HTKD | 171.300.887.177 | 58.846.153.845 |
| | Lợi nhuận HTKD | 24.681.994.520 | 22.925.332.980 |
| | Góp vốn HTKD | 186.419.757.724 | 21.215.000.000 |
| | Lãi trái phiếu | 76.914.520.563 | 54.039.041.095 |
| | Chi phí sử dụng vốn | 56.725.244.699 | 16.453.774.076 |
| | Chi phí phát hành trái phiếu | - | 192.800.000 |
| | Mua hàng hóa | - | 121.997.567.647 |
| | Gốc cho vay | 80.000.000.000 | - |
| | Thu hồi gốc cho vay | 80.000.000.000 | - |
| | Lãi cho vay | 144.657.535 | - |
| Công ty Cổ phần Khu Công Nghiệp Thành Thành Công | Cung cấp dịch vụ | 167.844.787.785 | 73.687.552.431 |
| | Mua dịch vụ | 2.201.452.668 | 2.150.142.499 |
| | Gốc đi vay | 60.000.000.000 | 488.300.000.000 |
| | Hoàn trả gốc đi vay | 80.000.000.000 | 520.560.000.000 |
| | Lãi đi vay | 137.068.493 | 14.760.313.915 |
| | Mua tài sản | - | 91.159.548.805 |
| | Thuê tài sản | - | 92.862.800.900 |
| | Thu trước | - | 4.633.689.054 |
| | Chuyển nhượng cổ phần | - | 218.625.750.000 |

## 33 NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

### 33.1 Giao dịch với các bên liên quan ( tiếp theo)

| | | 30/09/2026 VND | 30/09/2025 VND |
|---|---|---|---|
| Công ty Cổ Phần Khai Thác và Quản Lý Khu Công Nghiệp Đặng Huỳnh | Gốc đi vay | 303.440.000.000 | 527.500.000.000 |
| | Hoàn trả gốc đi vay | 362.879.339.000 | 488.270.000.000 |
| | Lãi đi vay | 3.299.744.919 | 12.981.307.122 |
| | Cung cấp dịch vụ | 20.204.010.000 | 20.204.010.000 |
| | Mua dịch vụ | 182.000.000 | 126.000.000 |
| | Gốc cho vay | 61.000.000.000 | - |
| | Thu hồi gốc cho vay | 40.000.000.000 | - |
| | Lãi cho vay | 103.838.466 | - |
| | Nhận chuyển nhượng cổ phần | 36.615.600.000 | - |
| Công ty Cổ phần Đầu Tư Hạ Tầng Cụm Công Nghiệp Tân Hội | Hoàn trả gốc đi vay | 1.120.000.000 | 12.900.000.000 |
| | Lãi đi vay | 865.164.932 | 247.037.258 |
| | Cung cấp dịch vụ | 59.501.347.691 | 181.322.995.547 |
| | Gốc đi vay | 10.000.000.000 | 11.900.000.000 |
| | Thu trước | - | 40.597.895.963 |
| | Chuyển nhượng cổ phần | 31.090.500.000 | - |
| | Nhận chuyển nhượng cổ phần | 31.086.000.000 | - |
| Công ty Cổ phần Khai thác Xây dựng Thương mại và Xuất nhập khẩu Thái Tôn | Mua dịch vụ | 13.300.508.790 | 13.300.508.790 |
| | Chuyển nhượng cổ phần | 18.350.000.000 | - |
| | Gốc cho vay | 9.000.000.000 | - |
| | Thu hồi gốc cho vay | 9.000.000.000 | - |
| | Lãi cho vay | 46.602.740 | - |
| Công ty Cổ phần Thương mại Thành Thành Công | Cung cấp dịch vụ | 128.652.000 | 124.702.000 |
| | Gốc đi vay | - | 10.000.000.000 |
| | Hoàn trả gốc đi vay | - | 10.000.000.000 |
| | Mua dịch vụ | 9.259.259 | 10.958.904 |
| Công ty Cổ phần Đầu Tư Tín Nghĩa - Á Châu | Cung cấp dịch vụ | 11.278.381.654 | 236.128.146.329 |
| | Gốc đi vay | - | 14.000.000.000 |
| | Lãi đi vay | - | 221.506.850 |
| | Mua dịch vụ | 50.000.000 | - |
| | Chuyển nhượng cổ phần | 50.004.030.000 | - |
| Công ty Cổ phần du lịch Thành Thành Công | Mua dịch vụ | 78.534.007 | 106.574.074 |
| | Gốc cho vay | - | 14.000.000.000 |
| | Thu hồi gốc cho vay | - | 14.000.000.000 |
| | Lãi cho vay | - | 20.136.986 |
| | Mua hàng hóa | 4.629.630 | - |
| Công ty Cổ phần Xây Dựng Và Kết Cấu Thép Đại Tín | Mua dịch vụ | 100.784.150.299 | - |
| | Cung cấp dịch vụ | 10.310.750 | - |
| Công ty Cổ phần Điện Gia Lai | Cung cấp dịch vụ | 8.000.000 | - |
| Bà Huỳnh Bích Ngọc | Lãi đi vay | 695.502.419 | 1.197.933.227 |
| Ông Đặng Hồng Anh | Mua dịch vụ | - | 231.744.000 |

## 33 NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

### 33.2 Số dư cuối năm với các bên liên quan

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, số dư với các bên liên quan được trình bày như sau:

| | | 30/09/2026<br>VND | 31/12/2025<br>VND |
|---|---|---|---|
| *(i)* | ***Phải thu ngắn hạn của khách hàng (Thuyết minh số 7)*** | | |
| | Công ty Cổ phần May Tiến Phát | 4.282.618.277 | 8.118.824.476 |
| | Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân | 5.486.400 | 1.485.222.747 |
| | Công ty Cổ phần Khu Công Nghiệp Thành Thành Công | 14.932.264.700 | - |
| | Công Ty Cổ phần Khai Thác và Quản Lý Khu Công Nghiệp Đặng Huỳnh | - | 5.143.361.000 |
| | Công ty Cổ Phần Đầu Tư Hạ Tầng Cụm Công Nghiệp Tân Hội | 2.907.298.540 | 15.835.415.893 |
| | Công ty Cổ phần Thương mại Thành Thành Công | 45.234.720 | 10.524.400 |
| | Công ty Cổ phần Đầu Tư Tín Nghĩa - Á Châu | 11.932.359.163 | 2.621.720.337 |
| | Công ty Cổ Phần Xây Dựng Và Kết Cấu Thép Đại Tín | 244.423.287 | - |
| | Công ty Cổ Phần Điện Gia Lai | 1.836.000 | - |
| | | **34.351.521.087** | **33.215.068.853** |
| *(ii)* | ***Trả trước cho người bán (Thuyết minh số 8)*** | | |
| | **Ngắn hạn** | **57.599.000.000** | **518.641.825.056** |
| | Công ty Cổ phần May Tiến Phát | - | 499.042.825.056 |
| | Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân | 19.599.000.000 | 19.599.000.000 |
| | Công Ty Cổ phần Khai Thác và Quản Lý Khu Công Nghiệp Đặng Huỳnh | 34.000.000.000 | - |
| | Công ty Cổ Phần Xây Dựng Và Kết Cấu Thép Đại Tín | 4.000.000.000 | - |
| | **Dài hạn** | **145.481.128.568** | **145.481.128.568** |
| | Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân | 145.481.128.568 | 145.481.128.568 |
| | | **203.080.128.568** | **664.122.953.624** |
| *(iii)* | ***Cho vay (Thuyết minh số 6)*** | | |
| | **Ngắn hạn** | **868.702.481.924** | **837.733.283.859** |
| | Công ty Cổ phần May Tiến Phát | 824.291.903.498 | 837.629.831.790 |
| | Công ty Cổ phần Đầu Tư Thành Thành Công | 23.172.438.575 | 21.917.808 |
| | Công Ty Cổ Phần Du Lịch Thành Thành Công | - | 20.136.986 |
| | Công ty Cổ phần Đầu Tư Tín Nghĩa - Á Châu | 61.397.275 | 61.397.275 |
| | Công Ty Cổ phần Khai Thác và Quản Lý Khu Công Nghiệp Đặng Huỳnh | 21.103.838.466 | - |
| | Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân | 26.301.370 | - |
| | Công Ty Cổ phần Xây Dựng Thương Mại Và Xuất Nhập Khẩu Thái Tôn | 46.602.740 | - |
| | **Dài hạn** | - | **10.000.000.000** |
| | Công ty Cổ phần Đầu Tư Thành Thành Công | - | 10.000.000.000 |
| | | **868.702.481.924** | **847.733.283.859** |
| | ***Hợp tác kinh doanh (Thuyết minh số 6)*** | | |
| | **Ngắn hạn** | **109.407.224.305** | **90.630.616.509** |
| | Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân | 109.407.224.305 | 90.630.616.509 |
| | **Dài hạn** | **78.461.538.470** | **137.307.692.315** |
| | Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân | 78.461.538.470 | 137.307.692.315 |
| | | **187.868.762.775** | **227.938.308.824** |

## 33 NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

### 33.2 Số dư cuối năm với các bên liên quan (tiếp theo)

| | 30/09/2026<br>VND | 31/12/2025<br>VND |
|---|---|---|
| ***(iv) Các khoản phải thu khác (Thuyết minh số 9)*** | | |
| **Ngắn hạn** | **272.425.795.568** | **206.082.805.053** |
| Công ty Cổ phần May Tiến Phát | 235.590.720.667 | 95.452.188.544 |
| Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân | 34.835.074.901 | 90.630.616.509 |
| Công ty Cổ phần Đầu Tư Tín Nghĩa - Á Châu | - | 20.000.000.000 |
| Công ty Cổ Phần Xây Dựng Và Kết Cấu Thép Đại Tín | 2.000.000.000 | - |
| **Dài hạn** | **1.595.275.198.521** | **1.843.479.172.218** |
| Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân | 1.404.433.390.321 | 1.419.006.804.349 |
| Công ty Cổ phần May Tiến Phát | - | 289.000.000.000 |
| Công Ty Cổ phần Xây Dựng Thương Mại Và Xuất Nhập Khẩu Thái Tôn | 120.585.554.450 | 135.216.114.119 |
| Công ty Cổ phần Khu Công Nghiệp Thành Thành Công | 256.253.750 | 256.253.750 |
| Công ty Cổ phần Đầu Tư Tín Nghĩa - Á Châu | 70.000.000.000 | - |
| | **1.867.700.994.089** | **2.049.561.977.271** |
| ***(v) Phải trả người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 18)*** | | |
| Công ty Cổ phần Đầu Tư Thành Thành Công | 3.038.009.760 | 1.583.943.120 |
| Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân | 23.474.381.043 | 33.196.068.776 |
| Công ty Cổ phần du lịch Thành Thành Công | 85.560.000 | 9.000.000 |
| Công ty Cổ phần Khai Thác và Quản Lý Khu Công Nghiệp Đặng Huỳnh | 61.600.000 | 19.800.000 |
| Công Ty Cổ phần May Tiến Phát | 205.777.220 | - |
| Công ty Cổ Phần Xây Dựng Và Kết Cấu Thép Đại Tín | 4.021.957.188 | - |
| | **30.887.285.211** | **34.808.811.896** |
| ***(vi) Người mua trả tiền trước (Thuyết minh số 19)*** | | |
| **Ngắn hạn** | **178.808.339.040** | **112.612.368.352** |
| Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân | 19.732.893.634 | 54.732.893.634 |
| Công ty Cổ phần Khu Công Nghiệp Thành Thành Công | 1.603.729.156 | 56.953.205.618 |
| Công ty Cổ phần Khai Thác và Quản Lý Khu Công Nghiệp Đặng Huỳnh | - | 926.269.100 |
| Công ty Cổ phần Đầu Tư Hạ Tầng Cụm Công Nghiệp Tân Hội | 171.716.250 | - |
| Công ty Cổ phần Xây Dựng và Kết Cấu Thép Đại Tín | 157.300.000.000 | - |
| **Dài hạn** | **145.096.748.450** | **145.096.748.450** |
| Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân | 145.096.748.450 | 145.096.748.450 |
| | **323.905.087.490** | **257.709.116.802** |
| ***(vii) Phải trả khác (Thuyết minh số 23)*** | | |
| Công ty Cổ phần Đầu Tư Thành Thành Công | | |
| (*) Đặt cọc | 34.427.090.143 | 34.427.090.143 |
| Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân | 60.322.981.800 | 61.805.981.800 |
| Công ty Cổ phần Khai Thác và Quản Lý Khu Công Nghiệp Đặng Huỳnh | 16.311.330.030 | 5.000.000.000 |
| Công ty Cổ phần Khu Công Nghiệp Thành Thành Công | 5.937.491.499 | 5.937.491.499 |
| | **116.998.893.472** | **107.170.563.442** |

## 33 NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

### 33.2 Số dư cuối năm với các bên liên quan (tiếp theo)

| | 30/09/2026 VND | 31/12/2025 VND |
|---|---|---|
| ***(viii) Vay (Thuyết minh số 24)*** | | |
| Công ty Cổ phần Đầu Tư Thành Thành Công | - | 68.930.000.000 |
| Công ty Cổ phần Khu Công Nghiệp Thành Thành Công | - | 20.000.000.000 |
| Công ty Cổ phần Khai Thác và Quản Lý Khu Công Nghiệp Đặng Huỳnh | - | 59.439.339.000 |
| Công ty Cổ phần Đầu Tư Hạ Tầng Cụm Công Nghiệp Tân Hội | 19.440.000.000 | 10.560.000.000 |
| Bà Huỳnh Bích Ngọc (*) | - | 14.763.500.000 |
| | **19.440.000.000** | **173.692.839.000** |

(*) Bà Huỳnh Bích Ngọc không còn là Bên liên quan từ ngày 30/06/2026

| | | |
|---|---|---|
| ***(ix) Chi phí phải trả (Thuyết minh số 21)*** | | |
| **Lãi đi vay phải trả:** | | |
| Công ty Cổ phần Đầu Tư Thành Thành Công | - | 4.906.609.582 |
| Công ty Cổ phần Khai Thác và Quản Lý Khu Công Nghiệp Đặng Huỳnh | 1.745.640.657 | - |
| Công ty Cổ phần Đầu Tư Hạ Tầng Cụm Công Nghiệp Tân Hội | 547.466.302 | - |
| | **2.293.106.959** | **4.906.609.582** |

**Nghiệp vụ với các bên liên quan khác**

Thu nhập của các thành viên Hội đồng Quản trị ("HĐQT"), Ủy ban Kiểm toán ("UBKT") và Ban Tổng Giám đốc được trình bày như sau:

| Tên | Chức vụ | Thu nhập (*) | |
|---|---|---|---|
| | | 30/09/2026 VND | 30/09/2025 VND |
| Ông Nguyễn Thành Chương | Chủ tịch HĐQT | 1.402.556.400 | 1.235.037.600 |
| Ông Đặng Hồng Anh | Phó Chủ tịch miễn nhiệm ngày 24 tháng 4 năm 2025 | - | 253.846.155 |
| Ông Nguyễn Thái Sơn | Thành viên HĐQT | 1.229.479.470 | 888.313.092 |
| Ông Trần Văn An | Thành viên HĐQT miễn nhiệm ngày 23 tháng 4 năm 2026 | 409.826.490 | 888.313.092 |
| Ông Tô Hoài Long | Thành viên HĐQT bổ nhiệm ngày 23 tháng 4 năm 2026 | 819.652.980 | - |
| Ông Nguyễn Văn Bảnh | Thành viên không điều hành | 802.556.406 | 590.877.205 |
| Ông Nguyễn Văn Hòa | Thành viên độc lập | 802.556.406 | 590.877.205 |
| Ông Võ Quốc Khánh | Thành viên HĐQT miễn nhiệm ngày 24 tháng 4 năm 2025 | - | 153.846.154 |
| Ông Phạm Trung Kiên | Thành viên độc lập HĐQT miễn nhiệm ngày 24 tháng 4 năm 2025 | - | 99.999.999 |
| Ông Lê Quang Vũ | Thành viên độc lập HĐQT miễn nhiệm ngày 24 tháng 4 năm 2025 | - | 99.999.999 |
| Ông Võ Thanh Lâm | Tổng Giám đốc | 952.536.000 | 867.016.765 |
| | | **6.419.164.152** | **5.668.127.266** |

*(*) Bao gồm Tiền lương, thù lao, thưởng và lợi ích khác*

## 34 THÔNG TIN SO SÁNH

Kể từ ngày 01/01/2026, Công ty đã chuyển đổi việc áp dụng chính sách kế toán từ Thông tư 200/2014/TT-BTC sang Thông tư 99/2025/TT-BTC. Báo cáo tài chính Quý 1/2026 là báo cáo đầu tiên được lập theo chính sách kế toán mới.

Công ty đã thực hiện phân loại lại các chỉ tiêu trên Báo cáo tình hình tài chính tại ngày 31/12/2025 theo các quy định về trình bày của Thông tư 99/2025/TT-BTC. Bảng so sánh số liệu tại ngày 31/12/2025, trước và sau khi được trình bày lại như sau:

**a. Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất**

| Chỉ tiêu | Mã số | 31/12/2025 | |
|---|---|---|---|
| | | Trình bày lại theo Thông tư 99/2025/TT-BTC | Đã được trình bày trước đây theo Thông tư 200/2014/TT-BTC |
| | | VND | VND |
| Các khoản tương đương tiền | 112 | 193.124.927.669 | 216.469.227.493 |
| Tài sản ngắn hạn khác | 165 | 23.344.299.824 | - |
| Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn | 123 | 1.199.422.855.122 | 89.245.188.957 |
| Phải thu về cho vay ngắn hạn | | - | 887.024.223.300 |
| Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn | 124 | (11.540.552.692) | - |
| Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi | 136 | - | (11.540.552.692) |
| Phải thu ngắn hạn khác | 135 | 398.528.974.084 | 621.682.416.949 |
| Phải thu dài hạn khác | 215 | 1.894.482.465.014 | 2.031.790.157.329 |
| Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn | 265 | 147.307.692.315 | 10.000.000.000 |
| Phải trả ngắn hạn khác | 320 | 554.326.780.710 | 575.959.210.465 |
| Phải trả cổ tức, lợi nhuận | 313 | 778.217.098 | - |
| Chi phí phải trả ngắn hạn | 316 | 387.566.928.524 | 366.712.715.867 |
| **TỔNG CỘNG** | | **4.787.342.587.668** | **4.787.342.587.668** |

**b. Báo cáo lưu chuyển tiền tệ (Theo phương pháp gián tiếp)**

| Chỉ tiêu | Mã số | 30/09/2025 | |
|---|---|---|---|
| | | Trình bày lại theo Thông tư 99/2025/TT-BTC | Đã được trình bày trước đây theo Thông tư 200/2014/TT-BTC |
| | | VND | VND |
| Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ | 50 | 131.897.314.810 | 141.972.143.094 |
| Tiền và tương đương tiền đầu kỳ | 60 | 151.639.112.928 | 175.042.635.149 |
| Tiền và tương đương tiền cuối kỳ | 70 | 283.536.427.738 | 317.014.778.243 |

## 35 SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN

Không có sự kiện trọng yếu nào phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính yêu cầu phải được điều chỉnh hay trình bày trong báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Tập đoàn.

| | | |
|---|---|---|
| Đặng Thị Kim Thanh | Nguyễn Việt Hùng | Võ Thanh Lâm |
| Người lập | Kế toán trưởng | Tổng Giám đốc |
| | | Ngày 28 tháng 10 năm 2026 |