CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG
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 18:37:01 +07'00'

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG
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 riêng (Mẫu số B 01a – DN)	3
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng (Mẫu số B 02a – DN)	6
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng (Mẫu số B 03a – DN)	8
Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng (Mẫu số B 09a – DN)	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 0303315400 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 kinh doanh chính hiện tại của Công ty 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 đường 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 tại các địa chỉ 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 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
Ông Nguyễn Thái Sơn	Thành viên	
Ông Nguyễn Văn Bảnh	Thành viên không điều hành	
Ông Nguyễn Văn Hòa	Thành viên độc lập	

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	
Ông Trần Minh Chánh	Giám đốc Tài chính	
Bà Nguyễn Thị Nghi	Phó Tổng Giám đốc	miễn nhiệm ngày 7 tháng 5 năm 2026

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

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

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN

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 riêng 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 RIÊNG

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

- chọn lựa các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng một cách nhất quán;
- thực hiện các đánh giá và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng cho Công ty có được tuân thủ hay không và tất cả những sai lệch trọng yếu so với những chuẩn mực này đã được trình bày và giải thích trong báo cáo tài chính riêng; và
- lập báo cáo tài chính riêng trên cơ sở nguyên tắc hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty 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 riêng của Công ty, 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 Công ty 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 đã tuân thủ những yêu cầu nêu trên trong việc lập báo cáo tài chính riêng kèm theo.

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính riêng kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng của Công ty tại ngày 30 tháng 09 năm 2026, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng 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 riêng.

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng của Công ty nên đọc báo cáo này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con (gọi chung là "Tập đoàn") để có được các thông tin đầy đủ về tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Tập đoàn.

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
Q. 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 01a – DN

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH RIÊNG

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Tại ngày 30/09/2026 VND	Tại ngày 31/12/2025 VND
100	**TÀI SẢN NGẮN HẠN**		**4.240.522.486.437**	**4.340.015.118.010**
110	**Tiền và các khoản tương đương tiền**	4	**164.358.956.563**	**169.848.965.543**
111	Tiền		164.358.956.563	134.542.037.874
112	Các khoản tương đương tiền		-	35.306.927.669
120	**Đầu tư tài chính ngắn hạn**		**1.095.554.913.620**	**1.014.840.715.726**
123	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	5	1.107.095.466.312	1.026.381.268.418
124	Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	5	(11.540.552.692)	(11.540.552.692)
130	**Các khoản phải thu ngắn hạn**		**924.344.264.989**	**1.472.506.555.635**
131	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6	143.122.250.407	162.404.861.724
132	Trả trước cho người bán ngắn hạn	7	256.900.544.238	1.114.625.253.889
135	Phải thu ngắn hạn khác	8	552.402.418.442	223.539.168.705
136	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	6, 8	(28.080.948.098)	(28.062.728.683)
140	**Hàng tồn kho**	9.1	**1.325.796.568.788**	**1.618.928.375.742**
141	Hàng tồn kho		1.332.367.678.218	1.625.499.485.172
142	Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(6.571.109.430)	(6.571.109.430)
160	**Tài sản ngắn hạn khác**		**730.467.782.477**	**63.890.505.364**
161	Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	10	2.504.902.762	1.312.276.533
162	Thuế GTGT được khấu trừ	17	8.156.356.441	39.233.929.007
165	Tài sản ngắn hạn khác		719.806.523.274	23.344.299.824

Mẫu số B 01a – DN

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH RIÊNG
(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**		**7.037.686.510.772**	**6.735.006.267.784**
210	**Các khoản phải thu dài hạn**		**1.879.368.242.916**	**2.060.264.524.298**
212	Trả trước cho người bán dài hạn	7	242.386.417.634	242.386.417.634
215	Phải thu dài hạn khác	8	1.636.981.825.282	1.817.878.106.664
220	**Tài sản cố định**		**5.127.074.221**	**5.616.320.007**
221	Tài sản cố định hữu hình	11	2.115.664.647	1.334.895.773
222	Nguyên giá		14.946.492.276	13.731.058.573
223	Giá trị hao mòn lũy kế		(12.830.827.629)	(12.396.162.800)
227	Tài sản cố định vô hình	12	3.011.409.574	4.281.424.234
228	Nguyên giá		19.317.961.816	19.317.961.816
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(16.306.552.242)	(15.036.537.582)
240	**Bất động sản đầu tư**	**13**	**1.356.954.925.045**	**1.414.170.899.866**
241	Nguyên giá		1.599.246.893.793	1.607.397.267.226
242	Giá trị hao mòn lũy kế		(242.291.968.748)	(193.226.367.360)
250	**Tài sản dở dang dài hạn**	**9.2**	**15.812.617.201**	**15.328.417.201**
251	Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn		15.812.617.201	15.328.417.201
260	**Đầu tư tài chính dài hạn**	**14**	**3.259.889.540.766**	**2.706.410.160.239**
261	Đầu tư vào công ty con		2.270.706.983.643	2.270.706.983.643
262	Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết		593.349.000.000	-
263	Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		470.070.899.135	502.774.599.410
264	Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác dài hạn		(74.237.342.012)	(67.071.422.814)
270	**Tài sản dài hạn khác**		**520.534.110.623**	**533.215.946.173**
271	Chi phí chờ phân bổ dài hạn	10	520.534.110.623	533.215.946.173
280	**TỔNG TÀI SẢN**		**11.278.208.997.209**	**11.075.021.385.794**

Mẫu số B 01a – DN

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH RIÊNG
(tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Tại ngày 30/09/2026 VND	Tại ngày 31/12/2025 VND
300	**NỢ PHẢI TRẢ**		**5.788.707.732.393**	**5.631.624.062.732**
310	**Nợ ngắn hạn**		**3.252.058.916.835**	**2.987.443.761.161**
311	Phải trả người bán ngắn hạn	15	63.274.176.425	107.000.627.669
312	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	16	508.882.862.485	562.473.485.053
314	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	17	16.206.317.275	18.874.882.811
315	Phải trả người lao động		551.388.716	2.015.311.395
316	Chi phí phải trả ngắn hạn	18	339.560.387.737	331.111.065.375
319	Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn	19	114.077.889.326	121.010.378.494
320	Phải trả ngắn hạn khác	20	539.058.323.505	655.088.494.744
321	Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	21	1.635.641.612.939	1.154.572.772.830
323	Quỹ khen thưởng, phúc lợi		34.805.958.427	35.296.742.790
330	**Nợ dài hạn**		**2.536.648.815.558**	**2.644.180.301.571**
334	Chi phí phải trả dài hạn	18	64.292.326.239	69.487.059.998
337	Doanh thu chờ phân bổ dài hạn	19	460.697.269.652	562.454.316.159
338	Phải trả dài hạn khác	20	51.972.662.135	62.516.244.752
339	Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	21	1.959.686.557.532	1.949.722.680.662
400	**VỐN CHỦ SỞ HỮU**		**5.489.501.264.816**	**5.443.397.323.062**
411	Vốn góp của chủ sở hữu		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		332.633.781.211	332.633.781.211
418	Quỹ đầu tư phát triển		152.607.772.601	152.607.772.601
419	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu		24.890.292.522	24.890.292.522
420	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		673.419.058.482	627.315.116.728
420a	*- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước*		*624.115.116.728*	*502.256.071.051*
420b	*- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này*		*49.303.941.754*	*125.059.045.677*
440	**TỔNG NGUỒN VỐN**		**11.278.208.997.209**	**11.075.021.385.794**

Nguyễn Thị Thanh Loan	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 02a – DN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG

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**	**23.1**	**185.749.894.875**	**404.614.145.428**	**465.051.767.820**	**873.780.112.396**
02	Các khoản giảm trừ doanh thu	23.1	-	(67.274.120)	(313.990.880)	(123.724.120)
10	**Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ**	**23.1**	**185.749.894.875**	**404.546.871.308**	**464.737.776.940**	**873.656.388.276**
11	**Giá vốn hàng bán**	**24**	**(137.485.406.645)**	**(169.858.012.283)**	**(325.566.078.493)**	**(573.972.804.667)**
20	**Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ**		**48.264.488.230**	**234.688.859.025**	**139.171.698.447**	**299.683.583.609**
21	Lãi/lỗ của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư		-	-	747.642.324	-
22	Doanh thu hoạt động tài chính	23.2	63.964.608.003	31.208.522.590	157.906.013.564	166.702.615.941
23	Chi phí tài chính	25	(83.654.949.928)	(60.710.963.391)	(207.934.916.698)	(178.221.501.011)
24	*- Trong đó: Chi phí lãi vay*	*25*	*(66.535.320.783)*	*(59.877.562.199)*	*(189.365.066.643)*	*(168.684.217.585)*
25	Chi phí bán hàng	26	(2.497.382.023)	(5.975.001.817)	(8.054.507.034)	(11.314.889.485)
26	Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	(10.358.476.724)	(149.045.280.798)	(31.132.266.344)	(178.490.716.958)
30	**Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh**		**15.718.287.558**	**50.166.135.609**	**50.703.664.259**	**98.359.092.096**
31	Thu nhập khác	27	10.936.363.918	4.520.426.404	13.941.536.700	6.848.143.089
32	Chi phí khác	27	(696.667.488)	(8.118.626.253)	(2.258.932.503)	(10.462.850.928)
40	**Lợi nhuận (lỗ) khác**		**10.239.696.430**	**(3.598.199.849)**	**11.682.604.197**	**(3.614.707.839)**
50	**Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế TNDN**		**25.957.983.988**	**46.567.935.760**	**62.386.268.456**	**94.744.384.257**

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN

Mẫu số B 02a – DN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG
(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
51	Chi phí thuế TNDN hiện hành	28	(5.328.826.023)	(9.651.658.772)	(13.082.326.702)	(20.503.302.177)
60	**Lợi nhuận sau thuế TNDN**		**20.629.157.965**	**36.916.276.988**	**49.303.941.754**	**74.241.082.080**

Nguyễn Thị Thanh Loan
Người lập

Nguyễn Việt Hùng
Kế toán trưởng

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

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 03a – DN

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG
(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**		**62.386.268.456**	**94.744.384.257**
	Điều chỉnh cho các khoản:			
02	Khấu hao TSCĐ, BĐS đầu tư, phân bổ lợi thế thương mại và lãi từ giao dịch mua rẻ		53.109.781.422	41.696.842.732
03	Các khoản dự phòng (hoàn nhập dự phòng)		7.184.138.613	154.398.987.974
05	(Lãi)/ lỗ từ hoạt động đầu tư, tài chính		(97.388.861.350)	(163.190.542.170)
06	Chi phí đi vay và phát hành trái phiếu	25	189.365.066.643	168.684.217.585
08	**Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động**		**214.656.393.784**	**296.333.890.378**
09	(Tăng)/ giảm các khoản phải thu		1.599.588.931	21.088.284.116
10	(Tăng)/ giảm hàng tồn kho		292.647.606.954	178.672.338.803
11	Tăng/ (giảm) các khoản phải trả		(1.437.128.026.530)	(51.134.453.624)
12	(Tăng)/ giảm chi phí chờ phân bổ		11.489.209.321	(70.587.657.262)
13	(Tăng)/ giảm chứng khoán kinh doanh		-	2.863.432
14	Chi phí đi vay đã trả		(172.719.368.933)	(162.098.680.169)
15	Thuế TNDN đã nộp		(16.118.125.805)	(14.141.894.795)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(3.690.784.363)	(4.180.584.560)
20	**Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh**		**(1.109.263.506.641)**	**193.954.106.319**
	LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác		(1.453.557.063)	(746.504.482.120)
23	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(398.983.345.268)	(939.458.838.831)
24	Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		412.326.551.039	992.634.509.843
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác		(363.870.300.000)	(551.465.980.000)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		861.324.377.877	627.100.705.545
27	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		103.397.054.097	85.746.401.125
30	**Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư**		**612.740.780.682**	**(531.947.684.438)**

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN

Mẫu số B 03a – DN

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG
(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 TÀI CHÍNH			
33	Tiền thu từ đi vay	21	2.192.549.683.862	2.415.991.487.358
34	Tiền trả nợ gốc vay	21	(1.701.516.966.883)	(2.161.063.465.502)
35	Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	21	-	(164.533.315)
40	**Lưu chuyển thuần từ hoạt động tài chính**		**491.032.716.979**	**254.763.488.541**
50	**Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ**		**(5.490.008.980)**	**(83.230.089.578)**
60	**Tiền và tương đương tiền đầu kỳ**	4	**169.848.965.543**	**104.932.708.267**
70	**Tiền và tương đương tiền cuối kỳ**	4	**164.358.956.563**	**21.702.618.689**

Nguyễn Thị Thanh Loan	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 RIÊNG
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 0303315400 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 giao dịch cổ phiếu là "SCR" theo Quyết định số 468/QĐ-SGDHCM do SGDCK HCM cấp ngày 18 tháng 11 năm 2016.

Hoạt động kinh doanh chính hiện tại của Công ty 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 đăng ký 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 tại các địa chỉ 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 Công ty tại ngày 30 tháng 09 năm 2026 là 98 người (ngày 31 tháng 12 năm 2025: 88 người).

Vào ngày 30 tháng 09 năm 2026, Công ty có tám (8) công ty con và một (1) công ty liên kết với 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 ("TP.HCM"	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	TP.HCM	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	TP.HCM	Đang hoạt động	Kinh doanh bất động sản	99,89	99,89	99,89	99,89
4	Công ty Cổ phần Thương Tín Tàu Cuốc	TP.HCM	Đang hoạt động	Xây dựng và bất động sản	82,07	82,07	82,07	82,07
5	Công ty Cổ phần Mai Lan	TP.HCM	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	TP.HCM	Đang hoạt động	Bất động sản	95,00	95,00	95,00	95,00
7	Công ty Cổ phần Thương Mại Nguyễn Kim Đà Nẵng	Đà Nẵng	Đang hoạt động	Bất động sản và dịch vụ thương mại	96,30	96,30	96,30	96,30
8	Công ty Cổ phần Đầu Tư Bất Động Sản TTC Land Hưng Điền	TP.HCM	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	Xây dựng và bất động sản	36,63%	36,63%	-	-

2 CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Mục đích lập báo cáo tài chính riêng

Công ty có các công ty con như được trình bày tại *Thuyết minh số 14.1*. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC - Hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại các văn bản này, Công ty cũng đã lập báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2026.

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng của Công ty nên đọc báo cáo này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất nói trên để có được các thông tin đầy đủ về tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Tập đoàn.

2.2 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Báo cáo tài chính riêng của Công ty 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 số 99/2025/TT-BTC ngày 27 tháng 10 năm 2025 ("Thông tư 99) và các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

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.

Theo đó, báo cáo tài chính riêng 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 riêng, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và lưu chuyển tiền tệ riêng của Công ty theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận rộng rãi ở các nước và lãnh thổ khác ngoài Việt Nam.

2.3 Hình thức sổ kế toán áp dụng

Hình thức sổ kế toán được áp dụng của Công ty là Nhật ký chung.

2.4 Kỳ kế toán năm

Kỳ kế toán năm của Công ty áp dụng cho việc lập báo cáo tài chính riêng bắt đầu từ ngày 1 tháng 1 và kết thúc ngày 31 tháng 12.

2.5 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Báo cáo tài chính riêng được lập bằng đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán của Công ty là đồng Việt Nam ("VND").

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, tiền đang chuyển, 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 Công ty, 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 riêng 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, v.v) có thể xảy ra đối với nguyên vật liệu, thành phẩm, hàng hóa tồn kho khác thuộc quyền sở hữu của Công ty 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 riêng.

3.3 Các khoản phải thu

Các khoản phải thu được trình bày trên báo cáo tài chính riêng 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 Công ty 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 riêng khi phát sinh.

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 riêng 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 riêng.

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 Công ty là bên đi thuê

Tài sản theo hợp đồng thuê tài chính được vốn hóa trên Báo cáo tình hình tài chính riêng 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 riêng 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 riêng theo phương pháp đường thẳng trong thời hạn của hợp đồng thuê.

Trong trường hợp Công ty 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 riêng. 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 riêng khi phát sinh.

Thu nhập từ tiền cho thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng 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 riêng 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 riêng.

Quyền sử dụng đất

Quyền sử dụng đất được ghi nhận như tài sản vô hình khi Công ty 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:

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 vô thời hạn	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 Công ty 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	20 - 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 riêng 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 riêng 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 Công ty 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 chờ phân bổ 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 riêng 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 chờ phân bổ 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 riêng:

- 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 Các khoản đầu tư

Đầu tư vào công ty con

Các khoản đầu tư vào công ty con mà trong đó Công ty nắm quyền kiểm soát được trình bày theo phương pháp giá gốc.

Các khoản phân phối mà Công ty nhận được từ số lợi nhuận thuần lũy kế của công ty con sau ngày Công ty nắm quyền kiểm soát được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng của Công ty. Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi của các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

Đầu tư vào công ty liên kết

Các khoản đầu tư vào công ty liên kết mà trong đó Công ty có ảnh hưởng đáng kể được trình bày theo phương pháp giá gốc.

Các khoản phân phối từ lợi nhuận thuần lũy kế của công ty liên kết sau ngày Công ty có ảnh hưởng đáng kể được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng của Công ty. Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

Đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác

Các khoản đầu tư vào công ty khác được trình bày theo phương pháp giá gốc.

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 riêng 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 riêng.

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

3.12 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 Công ty đã nhận được hóa đơn của nhà cung cấp hay chưa.

3.13 Cổ phiếu mua lại của chính mình

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

3.14 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 Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

Công ty trích lập các quỹ dự phòng sau từ lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Công ty 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 Công ty.
- *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 riêng.

3.15 Ghi nhận doanh thu

Doanh thu được ghi nhận khi Công ty 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 Công ty 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.

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

3.15 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)

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 riêng theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê.

3.16 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.

3.17 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.

3.18 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.

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

3.20 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 riêng 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.

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

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.

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 riêng 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.

Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế đối với cùng một đơn vị chịu thuế hoặc Công ty 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 TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.21 Các bên liên quan

Các bên được coi là bên liên quan của Công ty 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 Công ty 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.

4 TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	30/09/2026 VND	31/12/2025 VND
Tiền mặt	15.772.324	-
Tiền gửi không kỳ hạn	164.343.184.239	134.542.037.874
- Ngân hàng TMCP Đầu Tư Và Phát Triển Việt Nam	*8.977.499.987*	*79.856.284.811*
- Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam	*5.492.055.256*	*27.626.512.881*
- Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng	*147.803.676.335*	*9.846.601.372*
- Khác	*2.069.952.661*	*17.212.638.810*
Các khoản tương đương tiền	-	35.306.927.669
TỔNG CỘNG	**164.358.956.563**	**169.848.965.543**

5 ĐẦU TƯ NẮM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN

	30/09/2026		31/12/2025	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Ngắn hạn				
Tiền gửi có kỳ hạn (*)	82.921.040.419	-	70.607.045.272	-
Cho vay (**)	1.024.174.425.893	(11.540.552.692)	955.774.223.146	(11.540.552.692)
TỔNG CỘNG	**1.107.095.466.312**	**(11.540.552.692)**	**1.026.381.268.418**	**(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 5,9%/năm (Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025: từ 3,7% đến 5%/năm).

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026, một phần các khoản tiền gửi có kỳ hạn này được dùng làm tài sản đảm bảo cho các khoản vay tại các ngân hàng (Thuyết minh số 21.1 và 21.2).

(**) Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026, các khoản cho vay có mức lãi suất dao động từ 9%/năm đến 10,5%/năm (Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025: từ 7,5%/năm đến 11,5%/năm).

5 ĐẦU TƯ NẮM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN NGẮN HẠN (tiếp theo)

Chi tiết về tiền gửi có kỳ hạn:

	30/09/2026 VND	31/12/2025 VND
Gốc tiền gửi có kỳ hạn	80.894.603.006	68.485.188.957
- Ngân hàng TMCP Phương Đông	*12.587.351.745*	*11.987.954.043*
- Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát Triển Việt Nam	*56.938.131.456*	*46.738.131.456*
- Khác	*11.369.119.805*	*9.759.103.458*
Lãi tiền gửi có kỳ hạn	2.026.437.413	2.121.856.315
TỔNG CỘNG	**82.921.040.419**	**70.607.045.272**

Chi tiết về cho vay ngắn hạn:

	30/09/2026 VND	31/12/2025 VND
Cho vay bên liên quan (Thuyết minh số 29)	833.549.313.312	788.954.345.186
Gốc cho vay	*794.062.637.000*	*743.453.712.000*
Lãi cho vay	*39.486.676.312*	*45.500.633.186*
Cho vay bên khác	190.625.112.581	166.819.877.960
- Công ty Cổ phần Đầu Tư Phát Triển Tân Sơn Nhất	131.257.481.832	125.430.638.890
Gốc cho vay	*89.038.390.157*	*86.708.390.157*
Lãi cho vay	*42.219.091.675*	*38.722.248.733*
- Khác	59.367.630.749	41.389.239.070
Gốc cho vay	*34.996.694.445*	*8.365.694.445*
Lãi cho vay	*24.370.936.304*	*33.023.544.625*
TỔNG CỘNG	**1.024.174.425.893**	**955.774.223.146**
Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	(11.540.552.692)	(11.540.552.692)
GIÁ TRỊ THUẦN	**1.012.633.873.201**	**944.233.670.454**

6 PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	30/09/2026 VND	31/12/2025 VND
Phải thu các bên khác	121.738.626.291	125.477.219.920
- 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 (*)	*40.146.969.596*	*53.497.066.664*
Phải thu các bên liên quan (Thuyết minh số 29)	21.383.624.116	36.927.641.804
TỔNG CỘNG	**143.122.250.407**	**162.404.861.724**
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(10.964.517.846)	(10.946.298.431)
GIÁ TRỊ THUẦN	**132.157.732.561**	**151.458.563.293**

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

7 TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN

	30/09/2026 VND	31/12/2025 VND
Ngắn hạn	**256.900.544.238**	**1.114.625.253.889**
Trả trước cho người bán	158.577.562.438	551.798.801.556
- 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	*6.350.562.438*	*41.486.801.556*
Trả trước cho các bên liên quan (Thuyết minh số 29)	98.322.981.800	562.826.452.333
Dài hạn	***242.386.417.634***	***242.386.417.634***
- Công ty TNHH Đầu Tư Sabeco HP (**)	*227.355.785.711*	*227.355.785.711*
- Khác	*15.030.631.923*	*15.030.631.923*
TỔNG CỘNG	**499.286.961.872**	**1.357.011.671.523**

(*) 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.

8 CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

	30/09/2026 VND	31/12/2025 VND
Ngắn hạn	**552.402.418.442**	**223.539.168.705**
Phải thu ủy thác đầu tư	36.600.852.227	36.503.652.227
Phải thu từ góp vốn hợp tác kinh doanh	42.607.084.578	66.858.420.585
Phải thu từ thanh lý hợp đồng *(i)*	370.108.607.024	25.109.000.000
Ký quỹ, ký cược	53.000.000	53.000.000
Tạm ứng cho nhân viên	56.135.126.975	51.861.875.004
Khác	46.897.747.638	43.153.220.889
Dài hạn	**1.636.981.825.282**	**1.817.878.106.664**
Phải thu từ góp vốn hợp tác kinh doanh *(ii)*	1.465.577.975.282	1.631.843.696.995
Đặt cọc để thực hiện dự án *(iii)*	42.000.000.000	42.000.000.000
Đặt cọc, ký quỹ, ký cược *(iv)*	129.403.850.000	144.034.409.669
TỔNG CỘNG	**2.189.384.243.724**	**2.041.417.275.369**
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(17.116.430.252)	(17.116.430.252)
GIÁ TRỊ THUẦN	**2.172.267.813.472**	**2.024.300.845.117**
Trong đó:		
Phải thu các bên liên quan (Thuyết minh số 29)	*1.780.836.357.758*	*1.774.231.718.631*
Phải thu các bên khác	*408.547.885.966*	*267.185.556.738*

8 CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC (tiếp theo)

(i) Số dư này chủ yếu thể hiện các khoản thu từ thanh lý Hợp đồng hứa chuyển nhượng, hứa nhận chuyển nhượng vốn góp với 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 (mới).

(iv) Trong đó đang bao gồm khoản đặt cọc cho Công ty Cổ phần Xây dựng Thương mại và Xuất nhập khẩu Thái Tôn để thuê kho tại 301 đường ĐT 743, phường Bình Hòa, thành phố Hồ Chí Minh (mới).

9 HÀNG TỒN KHO VÀ TÀI SẢN DỞ DANG DÀI HẠN

9.1 Hàng tồn kho

	30/09/2026 VND	31/12/2025 VND
Bất động sản dở dang	854.100.826.147	855.432.301.239
Hàng hóa bất động sản *(*)*	451.662.778.452	702.871.449.557
Dịch vụ đang cung cấp dở dang	26.591.679.223	67.194.639.980
Khác	12.394.396	1.094.396
TỔNG CỘNG	**1.332.367.678.218**	**1.625.499.485.172**
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	(6.571.109.430)	(6.571.109.430)
GIÁ TRỊ THUẦN	**1.325.796.568.788**	**1.618.928.375.742**

(*) 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 21.2)*.

9.2 Tài sản dở dang dài hạn

	30/09/2026 VND	31/12/2025 VND
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	15.812.617.201	15.328.417.201
TỔNG CỘNG	**15.812.617.201**	**15.328.417.201**

10 CHI PHÍ CHỜ PHÂN BỔ

	30/09/2026 VND	31/12/2025 VND
Ngắn hạn	**2.504.902.762**	**1.312.276.533**
Công cụ, dụng cụ	2.250.357.307	1.312.276.533
Các khoản khác	254.545.455	-
Dài hạn	**520.534.110.623**	**533.215.946.173**
Chi phí môi giới, nhà mẫu	334.645.827.018	344.904.686.700
Chi phí thuê đất, mặt bằng	179.759.691.525	184.336.641.147
Công cụ, dụng cụ	6.128.592.080	3.974.618.326
TỔNG CỘNG	**523.039.013.385**	**534.528.222.706**

11 TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Máy móc thiết bị VND	Phương tiện vận tải VND	Thiết bị văn phòng VND	Tổng cộng VND
Nguyên giá				
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2025	487.164.990	2.536.092.728	10.707.800.855	13.731.058.573
Mua trong kỳ	943.000.000	-	272.433.703	1.215.433.703
Vào ngày 30 tháng 09 năm 2026	1.430.164.990	2.536.092.728	10.980.234.558	14.946.492.276
Trong đó:				
Đã khấu hao hết	*487.164.990*	-	*10.274.389.299*	*10.761.554.289*
Khấu hao lũy kế				
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2025	(487.164.990)	(1.388.812.680)	(10.520.185.130)	(12.396.162.800)
Khấu hao trong kỳ	-	(271.724.220)	(162.940.609)	(434.664.829)
Vào ngày 30 tháng 09 năm 2026	(487.164.990)	(1.660.536.900)	(10.683.125.739)	(12.830.827.629)
Giá trị còn lại				
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2025	-	1.147.280.048	187.615.725	1.334.895.773
Vào ngày 30 tháng 09 năm 2026	943.000.000	875.555.828	297.108.819	2.115.664.647

12 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	-	19.317.961.816	19.317.961.816
Vào ngày 30 tháng 09 năm 2026	-	19.317.961.816	19.317.961.816
Trong đó:			
Đã hao mòn hết	-	*5.258.758.000*	*5.258.758.000*
Hao mòn lũy kế			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2025	-	(15.036.537.582)	(15.036.537.582)
Hao mòn trong kỳ	-	(1.270.014.660)	(1.270.014.660)
Vào ngày 30 tháng 09 năm 2026	-	(16.306.552.242)	(16.306.552.242)
Giá trị còn lại			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2025	-	4.281.424.234	4.281.424.234
Vào ngày 30 tháng 09 năm 2026	-	3.011.409.574	3.011.409.574

13 BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	Nhà cửa, vật kiến trúc VND
Nguyên giá	
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2025	1.607.397.267.226
Mua trong kỳ	238.123.360
Thanh lý, nhượng bán	(8.388.496.793)
Vào ngày 30 tháng 09 năm 2026	1.599.246.893.793
Khấu hao lũy kế	
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2025	(193.226.367.360)
Khấu hao trong kỳ	(51.405.101.933)
Thanh lý, nhượng bán	2.339.500.545
Vào ngày 30 tháng 09 năm 2026	(242.291.968.748)
Giá trị còn lại	
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2025	1.414.170.899.866
Vào ngày 30 tháng 09 năm 2026	1.356.954.925.045
Trong đó:	
Tài sản sử dụng để thế chấp (Thuyết minh số 21)	*837.413.162.400*

14 ĐẦU TƯ GÓP VỐN VÀO ĐƠN VỊ KHÁC

	30/09/2026 VND	31/12/2025 VND
Đầu tư vào công ty con *(Thuyết minh số 14.1)*	2.270.706.983.643	2.270.706.983.643
Đầu tư vào công ty liên kết *(Thuyết minh số 14.2)*	593.349.000.000	-
Đầu tư dài hạn khác *(Thuyết minh số 14.3)*	470.070.899.135	502.774.599.410
TỔNG CỘNG	**3.334.126.882.778**	**2.773.481.583.053**
Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác dài hạn	(74.237.342.012)	(67.071.422.814)
GIÁ TRỊ THUẦN	**3.259.889.540.766**	**2.706.410.160.239**

14 ĐẦU TƯ GÓP VỐN VÀO ĐƠN VỊ KHÁC (tiếp theo)

14.1 Đầu tư vào công ty con

Chi tiết các khoản đầu tư vào công ty con như sau:

STT	Tên công ty	30/09/2026			31/12/2025		
		Tỷ lệ sở hữu %	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Tỷ lệ sở hữu %	Giá gốc VND	Dự phòng VND
1	Công ty TNHH MTV Kinh Doanh Dịch Vụ Địa Ốc Sài Gòn Thương Tín	100,00	70.000.000.000	-	100,00	70.000.000.000	-
2	Công ty TNHH Dịch Vụ Quản Lý Bất Động Sản Sài Gòn Thương Tín	94,44	85.000.000.000	-	94,44	85.000.000.000	-
3	Công ty Cổ phần Đầu Tư Phát Triển Bất Động Sản Đông Sài Gòn	99,89	234.112.145.583	(6.325.908.616)	99,89	234.112.145.583	(46.591.092.805)
4	Công ty Cổ phần Thương Tín Tàu Cuốc	82,07	261.645.224.000	-	82,07	261.645.224.000	-
5	Công ty Cổ phần Mai Lan	65,20	105.534.512.410	-	65,20	105.534.512.410	-
6	Công ty Cổ phần Đầu Tư Kinh Doanh Bất Động Sản Hùng Anh Năm	95,00	680.940.335.000	(19.831.814.955)	95,00	680.940.335.000	(15.631.331.956)
7	Công ty Cổ phần Thương Mại Nguyễn Kim Đà Nẵng	96,30	820.031.766.650	(9.023.627.333)	96,30	820.031.766.650	(4.644.598.736)
8	Công ty Cổ phần Đầu Tư Bất Động Sản TTC Land Hưng Điền	61,00	13.443.000.000	(190.739.524)	61,00	13.443.000.000	(189.447.733)
			2.270.706.983.643	**(35.372.090.428)**		**2.270.706.983.643**	**(67.056.471.230)**

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.

14 ĐẦU TƯ GÓP VỐN VÀO ĐƠN VỊ KHÁC (tiếp theo)

14.2 Đầu tư vào công ty liên kết

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

Tên công ty	30/09/2026			31/12/2025		
	Tỷ lệ sở hữu %	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Tỷ lệ sở hữu %	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Công ty Cổ phần Đầu Tư Tín Nghĩa - Á Châu	36,63	593.349.000.000	-	-	-	-
		593.349.000.000	-		-	-

Công ty đã hoàn tất nhận chuyển nhượng 19.778.300 cổ phần, tương đương 36,63 % vốn điều lệ Công ty Cổ phần Đầu tư Tín Nghĩa - Á Châu.

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.

14 ĐẦU TƯ GÓP VỐN VÀO ĐƠN VỊ KHÁC (tiếp theo)

14.3 Đầu tư vào đơn vị khác

Chi tiết các khoản đầu tư vào đơn vị khác như sau:

STT	Tên công ty	30/09/2026			31/12/2025		
		Tỷ lệ sở hữu %	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Tỷ lệ sở hữu %	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 Toàn Hải Vân	4,71	369.903.041.551	-	6,94	468.731.101.326	-
4	Công ty Cổ phần Khai Thác và Quản Lý Khu Công Nghiệp Đặng Huỳnh	0,49	11.946.606.000	-	0,49	11.946.606.000	-
5	Công ty Cổ phần May Tiến Phát	11,02	38.850.300.000	(38.850.300.000)	-	-	-
6	Công ty Cổ Phần Năng Lượng TTC	8,61	49.356.000.000	-	-	-	-
			470.070.899.135	**(38.865.251.584)**		**502.774.599.410**	**(14.951.584)**

Công ty đã hoàn tất nhận chuyển nhượng 2.609.000 cổ phần, tương đương 8,61 % vốn điều lệ Công ty Cổ phần năng lượng TTC.

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.

15 PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	30/09/2026 VND	31/12/2025 VND
Phải trả các bên khác	24.977.705.932	60.100.272.853
- *Khác*	*24.977.705.932*	*60.100.272.853*
Phải trả các bên liên quan (Thuyết minh số 29)	38.296.470.493	46.900.354.816
TỔNG CỘNG	**63.274.176.425**	**107.000.627.669**

16 NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	30/09/2026 VND	31/12/2025 VND
Các bên khác	262.949.412.688	380.960.560.538
- *Khác (i)*	*262.949.412.688*	*380.960.560.538*
Các bên liên quan (Thuyết minh số 29)	245.933.449.797	181.512.924.515
TỔNG CỘNG	**508.882.862.485**	**562.473.485.053**

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

17 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	16.564.249.277	13.082.326.702	(16.118.125.805)	13.528.450.174
Thuế giá trị gia tăng	1.213.949.078	29.849.801.887	(29.776.754.599)	1.286.996.366
Thuế thu nhập cá nhân	1.067.259.317	3.733.805.388	(3.439.619.109)	1.361.445.596
Thuế, phí và lệ phí khác	29.425.139	552.151.749	(552.151.749)	29.425.139
TỔNG CỘNG	**18.874.882.811**	**47.218.085.726**	**(49.886.651.262)**	**16.206.317.275**
Phải thu				
Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	39.233.929.007	(3.120.361.455)	(27.957.211.111)	8.156.356.441
TỔNG CỘNG	**39.233.929.007**	**(3.120.361.455)**	**(27.957.211.111)**	**8.156.356.441**

18 CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	30/09/2026 VND	31/12/2025 VND
Ngắn hạn	**339.560.387.737**	**331.111.065.375**
Chi phí xây dựng dự án	232.978.926.132	241.024.212.408
Chi phí lãi vay	73.320.665.244	56.674.967.534
Các bên liên quan (Thuyết minh số 29)	*2.552.646.822*	*4.906.753.089*
Các bên khác	*70.768.018.422*	*51.768.214.445*
Khác	33.260.796.361	33.411.885.433
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	**403.852.713.976**	**400.598.125.373**

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

19 DOANH THU CHỜ PHÂN BỔ

Số dư này thể hiện khoản tiền cho thuê nhận trước từ việc cho thuê các bất động sản đầu tư của Công ty.

20 PHẢI TRẢ KHÁC

	30/09/2026 VND	31/12/2025 VND
Ngắn hạn	**539.058.323.505**	**655.088.494.744**
Tiền đặt cọc nhận từ khách hàng để mua căn hộ	416.237.701.633	424.831.521.971
Phải trả do thanh lý hợp đồng	-	79.059.000.000
Quỹ bảo trì chung cư	9.864.802.928	19.348.890.344
Nhận ký cược, ký quỹ	26.511.575.350	27.027.363.150
Nhận góp vốn hợp tác kinh doanh	3.707.395.000	3.707.395.000
Khác	82.736.848.594	101.114.324.279
Dài hạn	**51.972.662.135**	**62.516.244.752**
Nhận ký cược, ký quỹ	51.972.662.135	62.516.244.752
TỔNG CỘNG	**591.030.985.640**	**717.604.739.496**
Trong đó:		
Phải trả các bên khác	*439.650.092.168*	*496.246.471.772*
Phải trả các bên liên quan (Thuyết minh số 29)	*151.380.893.472*	*221.358.267.724*

21 VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

	Tại ngày 01/01/2026 VND	Tăng trong năm VND	Giảm trong năm VND	Vay và nợ dài hạn đến hạn trả VND	Tại ngày 30/09/2026 VND
Ngắn hạn	**1.154.572.772.830**	**1.978.144.683.862**	**(1.701.516.966.883)**	**204.441.123.130**	**1.635.641.612.939**
Vay ngắn hạn ngân hàng *(Thuyết minh số 21.1)*	257.100.336.714	1.439.957.699.684	(754.291.064.947)	-	942.766.971.451
Vay cá nhân và tổ chức *(Thuyết minh số 21.3)*	541.694.978.436	538.186.984.178	(676.817.947.622)	-	403.064.014.992
Vay dài hạn ngân hàng đến hạn trả *(Thuyết minh số 21.2)*	355.777.457.680	-	(270.407.954.314)	204.441.123.130	289.810.626.496
Dài hạn	**1.949.722.680.662**	**214.405.000.000**	**-**	**(204.441.123.130)**	**1.959.686.557.532**
Vay dài hạn ngân hàng *(Thuyết minh số 21.2)*	1.099.722.680.662	214.405.000.000	-	(204.441.123.130)	1.109.686.557.532
Phát hành trái phiếu (Thuyết minh số 21.4)	850.000.000.000	-	-	-	850.000.000.000
	3.104.295.453.492	**2.192.549.683.862**	**(1.701.516.966.883)**	**-**	**3.595.328.170.471**
Trong đó:					
Vay từ bên khác	*2.930.020.614.492*				*3.550.082.170.471*
Vay từ bên liên quan (Thuyết minh số 29)	*174.274.839.000*				*45.246.000.000*

21 VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

21.1 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 08 năm 2027	(1) Tiền gửi có kỳ hạn tại ngân hàng; (2) Thửa đất tại Phường Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh thuộc sở hữu của bên liên quan; (3) Thửa đất tại đặc khu Phú Quốc, tỉnh An Giang, thuộc sở hữu của bên liên quan; (4) Căn hộ Carillon 1, thuộc sở hữu bên liên quan; (5) Thửa đất tại Xã Phước Vĩnh An, Tp. Hồ Chí Minh, thuộc sở hữu của bên thứ ba. (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; (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, thuộc sở hữu của bên liên quan.
Ngân hàng Thương Mại Cổ Phần Việt Nam Thịnh Vượng	684.250.000.000	Từ tháng 12 năm 2026 đến tháng 02 năm 2027	(1) Tiền gửi có kỳ hạn tại ngân hàng; (2) Một số cổ phần thuộc sở hữu của bên liên quan.
	942.766.971.451		

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: 7,7%/năm đến 10,5%/năm).

21 VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

21.2 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; (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	489.241.184.028	Từ tháng 6 năm 2027 đến tháng 10 năm 2030	(1) Tiền gửi có kỳ hạn tại ngân hàng; (2) Quyền tài sản phát sinh từ Hợp đồng thuê đất tại Dự án Trung tâm Thương mại TTC Plaza Đức Trọng; (3) Một số cổ phần thuộc sở hữu của bên thứ ba. (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 với bên liên quan.
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; (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 Thương Mại Cổ Phần Tiên Phong	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.
	1.399.497.184.028		
Trong đó:			
Vay dài hạn	*1.109.686.557.532*		
Vay dài hạn đến hạn trả	*289.810.626.496*		

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 9,5%/năm đến 14%/năm (Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025: từ 9%/năm đến 13,6%/năm).

21 VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

21.3 Vay từ cá nhân và tổ chức

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

	30/09/2026 VND	*31/12/2025 VND*
Vay ngắn hạn từ cá nhân	357.818.014.992	368.683.639.436
Vay ngắn hạn từ tổ chức	45.246.000.000	173.011.339.000
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 Xuất Nhập Khẩu Tân Định	-	*13.500.000.000*
Công ty Cổ phần Đầu Tư Hạ Tầng Cụm Công Nghiệp Tân Hội	*19.440.000.000*	*10.560.000.000*
Công ty Cổ phần Mai Lan	*25.806.000.000*	*582.000.000*
	403.064.014.992	**541.694.978.436**

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 7%/năm đến 10,5%/năm (Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025: từ 7,5%/năm đến 10,5%/năm).

21 VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

21.4 Trái phiếu dài hạn

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

Tổ chức phát hành bảo lãnh	*30/09/2026 VND*	*Ngày đáo hạn*	*Lãi suất %/năm*	*Mục đích*	*Hình thức đảm bảo*
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phương Đông	850.000.000.000	Tháng 12 năm 2029	12,8	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	*850.000.000.000*

22 VỐN CHỦ SỞ HỮU

22.1 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 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	152.607.772.601	24.890.292.522	507.056.071.051	5.323.138.277.385
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	125.059.045.677	125.059.045.677
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	152.607.772.601	24.890.292.522	627.315.116.728	5.443.397.323.062

22 VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

22.1 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 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	152.607.772.601	24.890.292.522	627.315.116.728	5.443.397.323.062
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	49.303.941.754	49.303.941.754
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	152.607.772.601	24.890.292.522	673.419.058.482	5.489.501.264.816

22 VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

22.2 Cổ phiếu phổ thông

	Số lượng cổ phiếu	
	30/09/2026	31/12/2025
Cổ phiếu được phép phát hành	430.595.036	430.595.036
Cổ phiếu đã phát hành và góp vốn đầy đủ		
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*

22.3 Các giao dịch về vốn với các cổ đông và phân phối cổ tức

	Kỳ kế toán kết thúc ngày	
	30/09/2026	31/12/2025
Vốn cổ phần đã góp		
Số đầu năm	4.305.950.360.000	4.305.950.360.000
Số cuối năm	**4.305.950.360.000**	**4.305.950.360.000**

23 DOANH THU

23.1 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	**465.051.767.820**	**873.780.112.396**
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	-	34.599.481.468
Doanh thu từ dịch vụ xây dựng	212.724.796.356	229.891.241.976
Doanh thu từ dịch vụ cho thuê	213.384.208.901	215.028.626.435
Doanh thu từ dịch vụ bất động sản	30.099.811.129	251.388.742.102
Doanh thu từ bán hàng hóa	7.755.885.101	141.662.235.800
Doanh thu từ dịch vụ khác	1.087.066.333	1.209.784.615
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	**464.737.776.940**	**873.656.388.276**
Trong đó:		
Doanh thu với bên thứ ba	207.368.029.807	359.063.425.132
Doanh thu với bên liên quan *(Thuyết minh số 29)*	257.369.747.133	514.592.963.144

23 DOANH THU (tiếp theo)

23.2 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	8.823.030.354	2.462.082.715
Thu nhập từ lãi cho vay	83.331.828.786	84.082.109.287
Cổ tức, lợi nhuận được chia	-	1.349.018
Thu nhập từ lãi hoạt động đầu tư	9.025.909.725	63.703.300.845
Thu nhập từ lãi sử dụng vốn	56.725.244.699	16.453.774.076
TỔNG CỘNG	**157.906.013.564**	**166.702.615.941**

23.3 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**	**-**

24 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	-	87.939.796.893
Giá vốn dịch vụ xây dựng	196.390.715.259	220.389.121.162
Giá vốn dịch vụ cho thuê	91.865.005.168	101.040.638.002
Giá vốn dịch vụ bất động sản	29.554.472.965	20.462.728.499
Giá vốn bán hàng hóa	7.755.885.101	141.454.235.800
Giá vốn dịch vụ khác	-	837.410.361
Dự phòng/(Hoàn nhập) giảm giá hàng tồn kho	-	1.848.873.950
TỔNG CỘNG	**325.566.078.493**	**573.972.804.667**

25 CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Kỳ kế toán kết thúc ngày	
	30/09/2026 VND	30/09/2025 VND
Chi phí lãi vay	189.365.066.643	168.684.217.585
Chi phí lãi hợp tác kinh doanh	4.145.269.749	3.789.318.435
Dự phòng/(hoàn nhập) giảm giá đầu tư tài chính	7.165.919.198	5.048.214.906
Chi phí tài chính khác	7.258.661.108	699.750.085
TỔNG CỘNG	**207.934.916.698**	**178.221.501.011**

26 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	**8.054.507.034**	**11.314.889.485**
Chi phí nhân viên	5.593.067.529	5.147.388.543
Chi phí môi giới, quảng cáo	445.730.186	1.062.999.364
Chi phí dịch vụ mua ngoài	679.535.682	3.861.801.457
Chi phí khác	1.336.173.637	1.242.700.121
Chi phí quản lý doanh nghiệp	**31.132.266.344**	**178.490.716.958**
Chi phí nhân viên	23.308.848.353	22.017.516.687
Chi phí thiết bị văn phòng	223.239.224	90.066.144
Chi phí khấu hao và hao mòn	716.308.774	1.253.881.605
Chi phí dịch vụ mua ngoài	10.335.736.262	10.159.640.807
Dự phòng/(Hoàn nhập) nợ phải thu khó đòi	(7.033.853.471)	142.779.663.638
Chi phí khác	3.581.987.202	2.189.948.077
TỔNG CỘNG	**39.186.773.378**	**189.805.606.443**

27 THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

	Kỳ kế toán kết thúc ngày	
	30/09/2026 VND	30/09/2025 VND
Thu nhập khác	**13.941.536.700**	**6.848.143.089**
Thu nhập từ các khoản ủy thác đầu tư	-	1.031.658.504
Thu nhập từ phạt vi phạm hợp đồng	11.072.921.774	4.419.877.888
Thu nhập từ thanh lý tài sản		278.593.682
Khác	2.868.614.926	1.118.013.015
Chi phí khác	**2.258.932.503**	**10.462.850.928**
Chi phí phạt vi phạm hợp đồng	223.216.388	3.360.327.360
Lỗ từ nhượng bán, thanh lý CCDC	-	1.274.030.924
Khác	2.035.716.115	5.828.492.644
LỢI NHUẬN (LỖ) KHÁC	**11.682.604.197**	**(3.614.707.839)**

28 THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

Các báo cáo thuế của Công ty 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 riêng có thể sẽ bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

28.1 Chi phí thuế TNDN

	Kỳ kế toán kết thúc ngày	
	30/09/2026 VND	30/09/2025 VND
Chi phí thuế TNDN hiện hành	13.082.326.702	20.503.302.177
TỔNG CỘNG	**13.082.326.702**	**20.503.302.177**

Dưới đây là đối chiếu chi phí thuế TNDN và kết quả của tổng lợi nhuận kế toán trước thuế nhân với thuế suất thuế TNDN:

	Kỳ kế toán kết thúc ngày	
	30/09/2026 VND	30/09/2025 VND
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	**62.386.268.456**	**94.744.384.257**
Thuế TNDN theo thuế suất phổ thông 20%	12.477.253.691	18.948.876.851
Các khoản điều chỉnh tăng/(giảm):		
Chi phí không được khấu trừ thuế	605.073.011	621.045.496
Chi phí lãi vay không được trừ	-	933.379.830
Chi phí thuế TNDN	**13.082.326.702**	**20.503.302.177**

28.2 Thuế TNDN hiện hành

Thuế TNDN hiện hành phải nộp được xác định dựa trên thu nhập chịu thuế của kỳ hiện tại. Thu nhập chịu thuế của Công ty khác với thu nhập được báo cáo trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản mục thu nhập chịu thuế hay chi phí được 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 trừ cho mục đích tính thuế. Thuế TNDN hiện hành phải nộp của Công ty được tính theo thuế suất đã ban hành đến ngày kết thúc kỳ kế toán.

29 NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

Bên liên quan	*Mối quan hệ*
Công ty TNHH MTV Kinh Doanh Dịch Vụ Địa Ốc Sài Gòn Thương Tín	Công ty con
Công ty TNHH Dịch Vụ Quản Lý Bất Động Sản Sài Gòn Thương Tín	Công ty con
Công ty Cổ phần Đầu Tư Phát Triển Bất Động Sản Đông Sài Gòn	Công ty con
Công ty Cổ phần Thương Tín Tàu Cuốc	Công ty con
Công ty Cổ phần Mai Lan	Công ty con
Công ty TNHH Thương Tín - CJ Cầu Tre	Công ty con (đã giải thể ngày 09/07/2026)
Công ty Cổ phần Đầu Tư Kinh Doanh Bất Động Sản Hùng Anh Năm	Công ty con
Công ty Cổ phần Thương Mại Nguyễn Kim Đà Nẵng	Công ty con
Công ty Cổ phần Đầu Tư Bất Động Sản TTC Land Hưng Điền	Công ty con
Công ty Cổ phần Đầu Tư Tín Nghĩa - Á Châu	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần May Tiến Phát	Bên liên quan khác
Công ty Cổ phần Đầu Tư Thành Thành Công	Cổ đông lớn
Công ty Cổ phần Khai Thác Và Quản Lý KCN Đặng Huỳnh	Công ty có cùng quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Khu Công Nghiệp Thành Thành Công	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 nghiệp 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 Toàn Hải Vân	Bên liên quan khác
Công ty Cổ phần Du lịch Thành Thành Công	Bên liên quan khác
Bà Huỳnh Bích Ngọc	Chủ tịch HĐQT trước đây (không còn là bên liên quan từ ngày 30/06/2026)
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 7 tháng 5 năm 2026

29 NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

29.1 Giao dịch với các bên liên quan

Những giao dịch trọng yếu của Công ty 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 TNHH MTV Kinh Doanh Dịch Vụ Địa Ốc Sài Gòn Thương Tín	Cung cấp dịch vụ	202.500.000	175.848.600
	Gốc cho vay	7.660.175.000	21.053.000.000
	Thu hồi gốc cho vay	465.000.000	-
	Góp vốn HTKD	8.674.808.125	29.310.795.109
	Lãi cho vay	1.697.864.322	525.172.316
Công ty TNHH Dịch Vụ Quản Lý Bất Động Sản Sài Gòn Thương Tín	Cung cấp dịch vụ	3.442.227.570	4.106.567.545
	Mua dịch vụ	21.790.977.949	7.290.079.834
	Gốc cho vay	-	4.475.000.000
	Thu hồi gốc cho vay	-	4.475.000.000
	Lãi cho vay	-	29.608.562
	Thanh lý CCDC, TSCĐ	-	750.000.000
	Giảm thu trước dịch vụ	19.398.268.276	-
Công ty Cổ phần Đầu Tư Phát Triển Bất Động Sản Đông Sài Gòn	Cung cấp dịch vụ	316.626.459	384.869.741
	Chuyển nhượng cổ phần	48.841.380.000	-
	Nhận chuyển nhượng cổ phần	38.850.300.000	-
	Gốc đi vay	-	3.000.000.000
	Hoàn trả gốc đi vay	-	18.390.000.000
	Lãi đi vay	-	1.667.778.328
	Gốc cho vay	40.000.000.000	-
	Thu hồi gốc cho vay	40.000.000.000	-
	Lãi cho vay	138.945.205	-
Công ty Cổ phần Thương Tín Tàu Cuốc	Cung cấp dịch vụ	1.313.816.778	2.121.686.772
	Mua dịch vụ	3.806.221.914	8.113.963.340
	Gốc cho vay	76.465.000.000	9.350.000.000
	Thu hồi gốc cho vay	40.541.000.000	144.567.000.000
	Lãi cho vay	1.180.964.932	3.062.247.616
	Gốc đi vay	10.000.000.000	-
	Hoàn trả gốc đi vay	10.000.000.000	-
	Lãi đi vay	20.136.986	-
Công ty Cổ phần Mai Lan	Cung cấp dịch vụ	81.000.000	62.339.450
	Mua dịch vụ	178.983.234	6.678.829.665
	Gốc đi vay	27.000.000.000	-
	Hoàn trả gốc đi vay	1.776.000.000	2.605.000.000
	Lãi đi vay	293.405.998	464.801.848
Công ty Cổ phần Đầu Tư Kinh Doanh Bất Động Sản Hùng Anh Năm	Cung cấp dịch vụ	108.000.000	72.000.000
	Lãi cho vay	6.357.534	-

29 NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

29.1 Giao dịch với các bên liên quan (tiếp theo)

Những giao dịch trọng yếu của Công ty với các Bên liên quan trong kỳ này và kỳ trước: (tiếp theo)

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 Thương Mại Nguyễn Kim Đà Nẵng	Cung cấp dịch vụ	9.717.680.880	10.217.680.880
	Tăng vốn góp	-	179.999.800.000
	Thu hồi góp vốn HTKD	-	180.000.000.000
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	264.460.000.000
	Thu hồi gốc cho vay	4.000.000.000	136.660.000.000
	Lãi cho vay	57.016.509.019	57.143.338.106
	Góp vốn HTKD	-	289.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu Tư Thành Thành Công	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
	Mua dịch vụ	1.408.966.000	1.054.724.000
Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân	Gốc cho vay	40.000.000.000	-
	Lãi cho vay	118.356.165	-
	Thu hồi gốc cho vay	40.000.000.000	-
	Chi phí sử dụng vốn	56.725.244.699	16.453.774.076
	Góp vốn HTKD	186.419.757.724	21.215.000.000
	Thu hồi góp vốn HTKD	140.600.000.000	-
	Chi phí phát hành trái phiếu tính vào góp vốn HTKD	-	192.800.000
	Lãi trái phiếu tính vào góp vốn HTKD	76.914.520.563	54.039.041.095
	Trả hàng hóa	251.208.671.105	125.939.547.341
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
	Lãi đi vay	3.299.744.919	12.981.307.122
	Hoàn trả gốc đi vay	362.879.339.000	488.270.000.000
	Cung cấp dịch vụ	20.204.010.000	20.204.010.000
	Nhận chuyển nhượng cổ phần	18.270.000.000	-
Công ty Cổ phần Khu Công Nghiệp Thành Thành Công	Gốc đi vay	60.000.000.000	488.300.000.000
	Lãi đi vay	137.068.493	14.732.498.572
	Hoàn trả gốc đi vay	80.000.000.000	501.300.000.000
	Chuyển nhượng cổ phần	-	218.625.750.000
	Cung cấp dịch vụ	165.096.080.035	69.160.870.739
	Mua dịch vụ	2.201.452.668	2.141.710.227
	Thuê tài sản	-	92.862.800.900
	Mua tài sản	-	91.159.548.805
	Thu trước	-	4.633.689.054
Công ty Cổ phần Du lịch Thành Thành Công	Mua dịch vụ	69.274.748	106.574.074
	Gốc cho vay	-	14.000.000.000
	Lãi cho vay	-	20.136.986
	Thu hồi gốc cho vay	-	14.000.000.000

29 NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

29.1 Giao dịch với các bên liên quan (tiếp theo)

Những giao dịch trọng yếu của Công ty với các Bên liên quan trong kỳ này và kỳ trước: (tiếp theo)

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 Đầu Tư Hạ Tầng Cụm Công Nghiệp Tân Hội	Cung cấp dịch vụ	56.517.568.911	179.575.505.532
	Gốc đi vay	10.000.000.000	11.900.000.000
	Hoàn trả gốc đi vay	1.120.000.000	12.900.000.000
	Lãi đi vay	865.164.932	247.037.258
	Chuyển nhượng cổ phần	31.090.500.000	-
	Nhận chuyển nhượng cổ phần	31.086.000.000	-
	Thu trước	-	40.597.895.963
Công ty Cổ phần Xây dựng Thương mại và Xuất Nhập Khẩu Thái Tôn	Mua dịch vụ	13.300.508.790	13.300.508.790
Công ty Cổ phần Thương mại Thành Thành Công	Gốc đi vay	-	10.000.000.000
	Hoàn trả gốc đi vay	-	10.000.000.000
	Lãi đi vay	-	10.958.904
Công ty Cổ Phần Đầu Tư Tín Nghĩa Á Châu	Cung cấp dịch vụ	-	228.181.818.182
	Chuyển nhượng cổ phần	50.004.030.000	-
	Gốc đi vay	-	14.000.000.000
	Lãi đi vay	-	221.506.850
Công ty Cổ phần Xây Dựng Và Kết Cấu Thép Đại Tín	Mua dịch vụ	100.784.150.299	-
Bà Huỳnh Bích Ngọc	Lãi đi vay	-	1.197.933.227

29 NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

29.2 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 VND	31/12/2025 VND
(i) Phải thu ngắn hạn của khách hàng (Thuyết minh số 6)		
Công ty TNHH Dịch Vụ Quản Lý Bất Động Sản Sài Gòn Thương Tín	785.214.970	749.252.053
Công ty Cổ phần Đầu Tư Phát Triển Bất Động Sản Đông Sài Gòn	9.900.000	122.322.877
Công ty Cổ phần Mai Lan	29.700.000	9.900.000
Công ty Cổ phần Đầu Tư Kinh Doanh Bất Động Sản Hùng Anh Năm	4.633.798.438	15.026.894.793
Công ty Cổ phần May Tiến Phát	202.920.300	101.758.250
Công ty Cổ phần Đầu Tư Hạ Tầng Cụm Công Nghiệp Tân Hội	2.289.825.708	15.794.102.831
Công ty Cổ phần Khai Thác và Quản Lý Khu Công Nghiệp Đặng Huỳnh	-	5.123.411.000
Công ty CP Khu Công Nghiệp Thành Thành Công	13.432.264.700	-
TỔNG CỘNG	**21.383.624.116**	**36.927.641.804**
(ii) Trả trước cho người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 7)		
Công ty TNHH MTV Kinh Doanh Dịch Vụ Địa Ốc Sài Gòn Thương Tín	60.322.981.800	61.805.981.800
Công ty TNHH Dịch Vụ Quản lý BĐS Sài Gòn Thương Tín	-	1.977.645.477
Công ty Cổ phần May Tiến Phát	-	499.042.825.056
Công ty Cổ phần Khai Thác Và Quản Lý KCN Đặng Huỳnh	34.000.000.000	-
Công ty Cổ Phần Xây Dựng Và Kết Cấu Thép Đại Tín	4.000.000.000	-
TỔNG CỘNG	**98.322.981.800**	**562.826.452.333**
(iii) Phải thu về cho vay ngắn hạn (Thuyết minh số 5)		
Công ty TNHH MTV KD DV Địa ốc Sài Gòn Thương Tín	28.970.388.050	20.077.348.728
Công ty Cổ phần May Tiến Phát	766.106.205.521	768.795.462.197
Công ty Cổ phần Thương Tín Tàu Cuốc	37.104.964.932	-
Công ty CP Đầu tư Tín Nghĩa - Á Châu	61.397.275	61.397.275
Công Ty Cổ Phần Du Lịch Thành Thành Công	-	20.136.986
Công ty Cổ Phần Đầu Tư Kinh Doanh Bất Động Sản Hùng Anh Năm	1.306.357.534	-
TỔNG CỘNG	**833.549.313.312**	**788.954.345.186**

29 NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

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

	30/09/2026 VND	31/12/2025 VND
(iv) Các khoản phải thu khác (Thuyết minh số 8)		
Ngắn hạn		
Công ty TNHH MTV Kinh Doanh Dịch Vụ Địa Ốc Sài Gòn Thương Tín	36.728.891.581	60.980.227.588
Công ty TNHH Dịch Vụ Quản Lý Bất Động Sản Sài Gòn Thương Tín	6.855.611.132	476.961.640
Công ty Cổ phần May Tiến Phát	169.472.032.823	933.500.700
Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân	34.835.074.901	-
Công ty Cổ Phần Xây Dựng Và Kết Cấu Thép Đại Tín	2.000.000.000	-
Dài hạn		
Công ty Cổ phần Thương Tín Tàu Cuốc	2.819.548.800	2.819.548.800
Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân	1.404.433.390.321	1.281.699.112.034
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 May Tiến Phát	-	289.000.000.000
Công ty Cổ phần Khu Công Nghiệp Thành Thành Công	256.253.750	256.253.750
Công ty Cổ phần Mai Lan	2.850.000.000	2.850.000.000
TỔNG CỘNG	**1.780.836.357.758**	**1.774.231.718.631**

(v) Phải trả người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 15)		
Công ty TNHH Dịch Vụ Quản Lý Bất Động Sản Sài Gòn Thương Tín	8.161.779.625	2.731.150.806
Công ty TNHH MTV Kinh Doanh Dịch Vụ Địa Ốc Sài Gòn	-	7.760.000
Công ty Cổ phần Thương Tín Tàu Cuốc	478.997.055	478.997.055
Công ty Cổ phần Đầu Tư Bất Động Sản TTC Land Hưng Điền	4.157.460.621	4.157.460.621
Công ty Cổ phần Đầu Tư Thành Thành Công	3.038.009.760	1.570.326.480
Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân	18.146.929.024	27.868.616.757
Công ty CP Du lịch Thành Thành Công	85.560.000	9.000.000
Công ty Cổ phần Thương Mại Nguyễn Kim Đà Nẵng	-	3.807.043.097
Công ty Cổ phần May Tiến Phát	205.777.220	-
Công ty Cổ phần Mai Lan	-	6.270.000.000
Công ty Cổ Phần Xây Dựng Và Kết Cấu Thép Đại Tín	4.021.957.188	-
	38.296.470.493	**46.900.354.816**

29 NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

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

	30/09/2026 VND	31/12/2025 VND
(vi) Người mua trả tiền trước ngắn hạn (Thuyết minh số 16)		
Công ty TNHH MTV Kinh Doanh Dịch Vụ Địa Ốc Sài Gòn Thương Tín	88.633.449.797	88.633.449.797
Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân	-	35.000.000.000
Công ty Cổ phần Khu Công Nghiệp Thành Thành Công	-	56.953.205.618
Công Ty CP Khai Thác và Quản Lý Khu Công Nghiệp Đặng Huỳnh	-	926.269.100
Công ty Cổ Phần Xây Dựng Và Kết Cấu Thép Đại Tín	157.300.000.000	-
TỔNG CỘNG	**245.933.449.797**	**181.512.924.515**
(vii) Chi phí phải trả (Thuyết minh số 18)		
Chi phí lãi vay phải trả		
Công ty CP Đầu Tư Hạ Tầng Cụm Công Nghiệp Tân Hội	547.466.302	-
Công ty Cổ phần Đầu Tư Thành Thành Công	-	4.906.609.582
Công ty Cổ phần Mai Lan	259.539.863	143.507
Công Ty CP Khai Thác và Quản Lý Khu Công Nghiệp Đặng Huỳnh	1.745.640.657	-
TỔNG CỘNG	**2.552.646.822**	**4.906.753.089**
(viii) Phải trả khác (Thuyết minh số 20)		
Công ty TNHH Dịch Vụ Quản Lý Bất Động Sản Sài Gòn Thương Tín	100.000.000	846.704.282
Công ty Cổ phần Thương Tín Tàu Cuốc	25.200.000.000	104.259.000.000
Công ty Cổ phần Đầu Tư Bất Động Sản TTC Land Hưng	9.082.000.000	9.082.000.000
Công ty Cổ phần Đầu Tư Thành Thành Công	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 KCN 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
TỔNG CỘNG	**151.380.893.472**	**221.358.267.724**
(ix) Vay (Thuyết minh số 21)		
Công ty Cổ Phần Đầu Tư Thành Thành Công	-	68.930.000.000
Công ty Cổ phần Khai Thác Và Quản Lý KCN Đặng Huỳnh	-	59.439.339.000
Công ty Cổ phần Khu Công Nghiệp Thành Thành Công	-	20.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu Tư Hạ Tầng Cụm Công Nghiệp Tân Hội	19.440.000.000	10.560.000.000
Công ty Cổ phần Mai Lan	25.806.000.000	582.000.000
Bà Huỳnh Bích Ngọc	-	14.763.500.000
TỔNG CỘNG	**45.246.000.000**	**174.274.839.000**

29 NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

29.3 Thu nhập của các thành viên Hội đồng Quản trị ("HĐQT"), Ủy ban Kiểm toán ("UBKT") và Ban Tổng Giám đốc

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 HĐQT miễn nhiệm ngày 24 tháng 4 năm 2025	-	253.846.155
Ông Nguyễn Thái Sơn	Thành viên	1.229.479.470	888.313.092
Ông Trần Văn An	Thành viên miễn nhiệm ngày 23 tháng 4 năm 2026	409.826.490	888.313.092
Ông Tô Hoài Long	Thành viên 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 ngày 24 tháng 4 năm 2025	802.556.406	590.877.205
Ông Võ Quốc Khánh	Thành viên miễn nhiệm ngày 24 tháng 4 năm 2025	-	153.846.154
Ông Phạm Trung Kiên	Thành viên độc lập miễn nhiệm ngày 24 tháng 4 năm 2025	-	99.999.999
Ông Lê Quang Vũ	Thành viên độc lập 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.

30 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 Công ty đã thực hiện phân loại lại các chỉ tiêu trên Báo cáo 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:

Báo cáo tình hình tài chính

Chỉ tiêu	Mã số	01/01/2026	
		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	35.306.927.669	58.651.227.493
Tài sản ngắn hạn khác	165	23.344.299.824	-
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	123	1.026.381.268.418	68.485.188.957
Phải thu về cho vay ngắn hạn	-	-	838.527.796.602
Phải thu ngắn hạn khác	135	223.539.168.705	342.907.451.564
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	136	-	(11.540.552.692)
Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	124	(11.540.552.692)	-
Chi phí phải trả ngắn hạn	316	331.111.065.375	322.361.866.872
Phải trả ngắn hạn khác	320	655.088.494.744	663.837.693.247
TỔNG CỘNG		**2.283.230.672.043**	**2.283.230.672.043**

Báo cáo lưu chuyển tiền tệ

Chỉ tiêu	Mã số	Kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2026	
		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	(83.230.089.578)	(72.625.261.294)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	104.932.708.267	127.806.230.488
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70	21.702.618.689	55.180.969.194

31 SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN

Không có sự kiện trọng yếu nào phát sinh sau ngày kết thúc Kỳ kế toán yêu cầu phải được điều chỉnh hay trình bày trong báo cáo tài chính riêng kèm theo của Công ty.

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