CÔNG TY CP SXKD XNK BÌNH THẠNH (GILIMEX)

334A Phan Văn Trị, Phường Bình Lợi Trung, Thành phố Hồ Chí Minh

MST: 0302181666

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

QUÝ 3 NĂM 2026

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026

Đơn vị tính: VNĐ

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	30/09/2026	01/01/2026
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN	**100**		**3.883.011.778.810**	**3.122.146.930.242**
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	**110**		**269.575.850.989**	**333.080.969.102**
1. Tiền	111	V.1	185.375.850.989	118.469.501.097
2. Các khoản tương đương tiền	112	V.1	84.200.000.000	214.611.468.005
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	**120**		**321.791.177.694**	**439.058.141.644**
1. Chứng khoán kinh doanh	121	V.2	64.057.991.077	64.057.991.077
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122	V.2	(51.872.040.577)	(48.599.369.777)
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	V.2	309.605.227.194	423.599.520.344
4. Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	124		-	-
5. Đầu tư ngắn hạn khác	125		-	-
6. Dự phòng tổn thất các khoản đầu tư ngắn hạn khác	126		-	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	**130**		**486.888.605.288**	**362.362.337.013**
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	151.643.199.800	67.292.492.674
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	234.112.566.534	188.593.044.260
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
5. Phải thu ngắn hạn khác	135	V.5	101.132.838.954	106.476.800.079
6. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	136		-	-
7. Tài sản thiếu chờ xử lý	137		-	-
IV. Hàng tồn kho	**140**		**2.720.887.036.796**	**1.915.794.251.541**
1. Hàng tồn kho	141	V.6	2.720.887.036.796	1.915.794.251.541
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	142	V.6	-	-
V. Tài sản sinh học ngắn hạn	**150**		-	-
1. Súc vật nuôi lấy sản phẩm một lần ngắn hạn	151		-	-
2. Cây trồng theo mùa vụ hoặc lấy sản phẩm một lần ngắn hạn	152		-	-
3. Dự phòng tổn thất tài sản sinh học ngắn hạn	153		-	-
VI. Tài sản ngắn hạn khác	**160**		**83.869.108.043**	**71.851.230.942**
1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161	V.7	1.281.663.797	1.903.919.844
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	162		81.058.932.988	66.278.426.057
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	163	V.14	1.528.511.258	3.668.885.041
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	164		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	165		-	-

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	30/09/2026	01/01/2026
B - TÀI SẢN DÀI HẠN	**200**		**668.461.627.139**	**675.765.644.142**
I. Các khoản phải thu dài hạn	**210**		**1.824.846.720**	**1.929.846.720**
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211	V.3	-	-
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212		-	-
3. Vốn kinh doanh ở các đơn vị trực thuộc	213		-	-
4. Phải thu nội bộ dài hạn	214		-	-
5. Phải thu dài hạn khác	215	V.5	1.824.846.720	1.929.846.720
6. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	216		-	-
II. Tài sản cố định	**220**		**213.160.028.045**	**231.463.632.274**
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.9	189.330.198.922	206.620.345.992
Nguyên giá	222	V.9	399.072.060.132	411.458.517.679
Giá trị hao mòn lũy kế	223	V.9	(209.741.861.210)	(204.838.171.687)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
Nguyên giá	225		-	-
Giá trị hao mòn lũy kế	226		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227	V.10	23.829.829.123	24.843.286.282
Nguyên giá	228	V.10	33.257.571.132	33.257.571.132
Giá trị hao mòn lũy kế	229	V.10	(9.427.742.009)	(8.414.284.850)
III. Tài sản sinh học dài hạn	**230**		-	-
1. Súc vật nuôi cho sản phẩm định kỳ	231		-	-
a) Súc vật nuôi cho sản phẩm định kỳ chưa đến giai đoạn trưởng thành	232		-	-
b) Súc vật nuôi cho sản phẩm định kỳ đến giai đoạn trưởng thành	233		-	-
- Nguyên giá	234		-	-
- Giá trị hao mòn luỹ kế	235		-	-
2. Súc vật nuôi lấy sản phẩm một lần dài hạn	236		-	-
3. Cây trồng theo mùa vụ hoặc lấy sản phẩm một lần dài hạn	237		-	-
4. Dự phòng tổn thất tài sản sinh học dài hạn	238		-	-
IV. Bất động sản đầu tư	**240**		**11.350.537.933**	-
Nguyên giá	241		14.581.643.216	-
Giá trị hao mòn lũy kế	242		(3.231.105.283)	-
V. Tài sản dở dang dài hạn	**250**		**85.925.662.785**	**71.208.527.358**
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	251		-	-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	252	V.11	85.925.662.785	71.208.527.358

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026

Đơn vị tính: VNĐ

	Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	30/09/2026	01/01/2026
VI.	**Đầu tư tài chính dài hạn**	**260**		**21.799.687.035**	**21.821.469.947**
1.	Đầu tư vào công ty con	261		-	-
2.	Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	262	V.2	21.799.687.035	21.821.469.947
3.	Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	263		-	-
4.	Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác dài hạn	264		-	-
5.	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	265		-	-
6.	Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn	266		-	-
VII.	**Tài sản dài hạn khác**	**270**		**334.400.864.621**	**349.342.167.843**
1.	Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271	V.7	269.519.335.579	272.274.998.507
2.	Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	272	V.20	1.375.453.064	1.375.453.064
3.	Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	273		-	-
4.	Tài sản dài hạn khác	274		-	-
5.	Lợi thế thương mại	279		63.506.075.978	75.691.716.272
	TỔNG CỘNG TÀI SẢN	**280**		**4.551.473.405.949**	**3.797.912.574.384**
C -	**NỢ PHẢI TRẢ**	**300**		**1.854.508.682.672**	**1.147.518.071.982**
I.	**Nợ ngắn hạn**	**310**		**633.671.416.993**	**475.879.628.296**
1.	Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.12	129.157.310.193	96.815.770.678
2.	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.13	35.887.196.052	15.221.898.101
3.	Phải trả cổ tức, lợi nhuận	313		615.070.525	590.506.925
4.	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	V.14	27.835.593.432	20.256.315.884
5.	Phải trả người lao động	315		24.382.787.340	31.636.558.776
6.	Chi phí phải trả ngắn hạn	316	V.15	13.835.407.425	6.135.915.927
7.	Phải trả nội bộ ngắn hạn	317		-	-
8.	Phải trả theo tiến độ hợp đồng xây dựng ngắn hạn	318		-	-
9.	Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn	319	V.16	-	-
10.	Phải trả ngắn hạn khác	320	V.17	76.974.967.774	5.049.887.630
11.	Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	321	V.18	324.937.237.439	300.126.927.562
12.	Dự phòng phải trả ngắn hạn	322		-	-
13.	Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323	V.19	45.846.813	45.846.813
14.	Qũy bình ổn giá	324		-	-
15.	Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	325		-	-
II.	**Nợ dài hạn**	**330**		**1.220.837.265.679**	**671.638.443.686**
1.	Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
2.	Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	-
3.	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước dài hạn	333		-	-

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026

Đơn vị tính: VNĐ

	Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	30/09/2026	01/01/2026
4.	Chi phí phải trả dài hạn	334		-	-
5.	Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	335		-	-
6.	Phải trả nội bộ dài hạn	336		-	-
7.	Doanh thu chờ phân bổ dài hạn	337		-	-
8.	Phải trả dài hạn khác	338	V.17	745.481.144	450.749.670
9.	Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	339	V.18	1.220.091.784.535	671.187.694.016
10.	Trái phiếu chuyển đổi	340		-	-
11.	Cổ phiếu ưu đãi	341		-	-
12.	Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	342	V.20	-	-
13.	Dự phòng phải trả dài hạn	343		-	-
14.	Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	344		-	-
D -	**VỐN CHỦ SỞ HỮU**	**400**		**2.696.964.723.277**	**2.650.394.502.402**
1.	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411	V.21	1.016.000.660.000	1.016.000.660.000
	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a	V.21	1.016.000.660.000	1.016.000.660.000
	- Cổ phiếu ưu đãi	411b	V.21	-	-
2.	Thặng dư vốn cổ phần	412	V.21	647.658.730.315	647.658.730.315
3.	Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	-
4.	Vốn khác của chủ sở hữu	414		-	-
5.	Cổ phiếu mua lại của chính mình	415	V.21	(50.342.564.577)	(50.342.231.277)
6.	Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		-	-
7.	Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		-	-
8.	Quỹ đầu tư phát triển	418	V.21	16.724.168.600	20.487.428.600
9.	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419	V.21	661.278.569	150.000.000
10.	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420	V.21	894.577.499.455	851.425.986.894
	- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	420a	V.21	850.176.513.894	819.964.503.157
	- LNST chưa phân phối kỳ này	420b	V.21	44.400.985.561	31.461.483.737
11.	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429	V.21	171.684.950.915	165.013.927.870
	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	**440**		**4.551.473.405.949**	**3.797.912.574.384**

Lập, ngày 20 tháng 10 năm 2026

NGƯỜI LẬP	KẾ TOÁN TRƯỞNG	NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT
DƯƠNG NGỌC HẢI	NGUYỄN THỊ THU HẰNG	LÊ HÙNG

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
QUÝ 3 NĂM 2026

Đơn vị tính: VNĐ

	Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Qúy 3		Lũy kế từ đầu năm đến nay	
				Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
1.	**Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**	01	VI.1	329.432.832.167	198.146.057.575	776.534.757.495	453.100.415.631
2.	**Các khoản giảm trừ doanh thu**	02	VI.2	-	-	-	-
3.	**Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ**	10		329.432.832.167	198.146.057.575	776.534.757.495	453.100.415.631
4.	**Giá vốn hàng bán**	11	VI.3	242.534.449.093	181.068.539.213	589.003.182.489	401.970.142.583
5.	**Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ**	20		86.898.383.074	17.077.518.362	187.531.575.006	51.130.273.048
6.	**Lãi/lỗ của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư**	21		-	-	-	-
7.	**Doanh thu hoạt động tài chính**	22	VI.4	(4.736.990.910)	5.751.153.886	19.470.669.987	36.543.235.770
8.	**Chi phí tài chính**	23	VI.5	4.477.027.075	7.327.913.034	29.813.360.508	33.361.788.100
	Trong đó: Chi phí đi vay	24		2.474.918.681	6.394.252.985	20.472.422.435	13.764.432.693
9.	**Chi phí bán hàng**	25	VI.6	1.455.359.834	1.589.026.682	4.932.245.099	3.784.386.155
10.	**Chi phí quản lý doanh nghiệp**	26	VI.6	30.693.940.665	45.672.902.759	95.751.306.776	132.655.590.952
11.	**Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên kết, liên doanh**	27		-	-	(21.782.912)	(20.967.908)
12.	**Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh**	30		45.535.064.590	(31.761.170.227)	76.483.549.698	(82.149.224.297)
13.	**Thu nhập khác**	31		159.373.991	3.235.080.313	2.960.732.343	4.970.316.992
14.	**Chi phí khác**	32		1.391.882.534	3.222.862.401	2.153.929.149	18.638.922.929

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
QUÝ 3 NĂM 2026

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Quý 3		Lũy kế từ đầu năm đến nay	
			Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
15. Lợi nhuận khác	**40**		**(1.232.508.543)**	**12.217.912**	**806.803.194**	**(13.668.605.937)**
16. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	**50**		**44.302.556.047**	**(31.748.952.315)**	**77.290.352.892**	**(95.817.830.234)**
17. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	**51**	**VI.8**	**13.619.032.035**	**1.245.623.236**	**25.660.677.586**	**6.734.929.887**
18. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	**52**	**VI.8**	-	-	-	-
19. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	**60**		**30.683.524.012**	**(32.994.575.551)**	**51.629.675.306**	**(102.552.760.121)**
20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông của công ty mẹ	61		23.705.012.600	(32.335.610.556)	44.958.652.261	(100.183.526.159)
21. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		6.978.511.412	(658.964.995)	6.671.023.045	(2.369.233.962)
22. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	**70**	**VI.9**	**240**	**(327)**	**455**	**(1.015)**
23. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	**71**		**240**	**(327)**	**455**	**(1.015)**

Lập, ngày 20 tháng 10 năm 2026

NGƯỜI LẬP	KẾ TOÁN TRƯỞNG	NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT
DƯƠNG NGỌC HẢI	NGUYỄN THỊ THU HẰNG	LÊ HÙNG

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(Theo phương pháp gián tiếp)
QUÝ 3 NĂM 2026

Đơn vị tính: VNĐ

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến nay	
			Năm nay	Năm trước
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	**01**		**77.290.352.892**	**(95.817.830.234)**
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02	V.9; V.10	24.409.016.252	17.416.902.279
- Các khoản dự phòng	03	V.2; V.6	3.294.453.712	5.397.498.508
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04	VI.4	(19.684.342)	-
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư, tài chính	05		(26.094.872.863)	(27.867.678.860)
- Chi phí đi vay	06	VI.5	20.472.422.435	13.764.432.693
- Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	**08**		**99.351.688.086**	**(87.106.675.614)**
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09	V.3; V.4; V.5	(183.754.415.003)	(240.206.724.475)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10	V.6	(806.701.435.725)	(250.514.465.732)
- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế TNDN phải nộp)	11	V.12; V.13;V14; V15; V16; V.18	196.856.403.731	124.192.003.955
- Tăng, giảm chi phí chờ phân bổ	12	V.7	3.185.830.196	(8.816.145.290)
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13	V.2	-	-
- Chi phí đi vay đã trả	14		(20.849.873.621)	(745.254.611)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	V.14	(21.946.443.343)	(13.788.053.167)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	-
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17	V.21	(5.009.981.431)	(4.364.320.789)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	**20**		**(738.868.227.110)**	**(481.349.635.723)**
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	21	V.8; V.9; V.10	(21.590.700.622)	(37.633.369.196)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	22		2.035.600.000	7.681.869.023
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	V.2	7.658.496.717	(246.344.132.084)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	V.2	63.196.765.753	69.000.000.000
5. Tiền chi đầu tư, góp vốn vào đơn vị khác	25		-	-
6. Tiền thu hồi đầu tư, góp vốn vào đơn vị khác	26		986.028.555	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	VI.4	12.618.859.688	14.763.532.478
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	**30**		**64.905.050.091**	**(192.532.099.779)**

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(Theo phương pháp gián tiếp)

QUÝ 3 NĂM 2026

Đơn vị tính: VNĐ

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến nay: Năm nay	Năm trước
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận góp vốn của chủ sở hữu	31	V.21	-	-
2. Tiền chi trả góp vốn cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32	V.21	-	-
3. Tiền thu từ đi vay	33	V.18	1.044.527.247.713	618.711.828.278
4. Tiền trả nợ gốc vay	34	V.18	(434.062.847.317)	(51.005.066.453)
5. Tiền chi trả nợ thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	V.21	(23.473.000)	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	**40**		**610.440.927.396**	**567.706.761.825**
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50		**(63.522.249.623)**	**(106.174.973.677)**
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	V.1	**333.080.969.102**	**484.495.567.200**
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		17.131.510	-
Tiền và tương đương tiền cuối năm	70	V.1	**269.575.850.989**	**378.320.593.523**

Lập, ngày 20 tháng 10 năm 2026

NGƯỜI LẬP	KẾ TOÁN TRƯỞNG	NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT
DƯƠNG NGỌC HẢI	NGUYỄN THỊ THU HẰNG	LÊ HÙNG

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
QUÝ 3 NĂM 2026

I. Đặc điểm hoạt động của công ty

1. Hình thức sở hữu vốn

Công Ty Cổ Phần Sản Xuất Kinh Doanh Xuất Nhập Khẩu Bình Thạnh (GILIMEX) tiền thân là doanh nghiệp nhà nước thành lập năm 1982 trực thuộc UBND TP. HCM thực hiện cổ phần hóa theo Quyết định số 134/2000/QĐ-TTg của Chính phủ ban hành ngày 24/11/2000 về việc chuyển Công Ty Sản Xuất Kinh Doanh Xuất Nhập Khẩu Bình Thạnh thành Công Ty Cổ Phần Sản Xuất Kinh Doanh Xuất Nhập Khẩu Bình Thạnh.

Vốn điều lệ của Công ty theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh là: 1.016.000.660.000 VNĐ
Vốn góp của Công ty tại ngày 30/09/2026 là: 1.016.000.660.000 VNĐ
Trụ sở chính của Công ty tại 334A Phan Văn Trị, Phường Bình Lợi Trung, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Lĩnh vực kinh doanh

Sản xuất, thương mại.

3. Nghành nghề kinh doanh

- Chế biến, bảo quản thủy sản và sản phẩm từ thủy sản, chi tiết: sản xuất, chế biến hàng thủy sản (không kinh doanh tại trụ sở);
- Sản xuất thực phẩm khác chưa được phân vào đâu, chi tiết: sản xuất, chế biến lương thực, thực phẩm (không hoạt động tại trụ sở);
- Chế biến và bảo quản rau quả, chi tiết: sản xuất, chế biến hàng nông lâm sản (không hoạt động tại trụ sở);
- Sản xuất khác chưa được phân vào đâu, chi tiết: sản xuất, chế biến hàng da, cao su, thiết bị, máy móc, vật liệu xây dựng, các loại nguyên liệu và các sản phẩm khác (không hoạt động tại trụ sở), sản xuất, chế biến hàng thủ công mỹ nghệ, may mặc (không gia công cơ khí, tái chế phế thải, xi mạ điện, tẩy, nhuộm, hồ, in, gia công hàng đã qua sử dụng tại trụ sở);
- Hoạt động dịch vụ hỗ trợ kinh doanh khác còn lại chưa được phân vào đâu, chi tiết: xuất khẩu hàng nông lâm thủy hải sản, thủ công, mỹ nghệ, may mặc, hàng da, cao su, lương thực, thực phẩm, thiết bị, máy móc, vật liệu xây dựng, các loại nguyên liệu và các sản phẩm khác. Nhập khẩu thiết bị máy móc, nguyên liệu, vật tư, phương tiện vận tải, hàng tiêu dùng, kim khí điện máy, điện tử. Hợp tác đầu tư trong lĩnh vực du lịch, nhà hàng, khách sạn;
- Hoạt động cấp tín dụng khác, chi tiết: dịch vụ cầm đồ;
- Hoạt động chuyên môn, khoa học và công nghệ khác chưa được phân vào đâu, chi tiết: dịch vụ thương mại;
- Xây dựng nhà các loại, chi tiết: xây dựng;
- Hoạt động thiết kế chuyên dụng, chi tiết: trang trí nội thất;
- Chuẩn bị mặt bằng, chi tiết: san lấp mặt bằng;
- Kinh doanh BĐS, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê, chi tiết: kinh doanh địa ốc.

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

5. Cấu trúc Công ty

Tổng số các công ty con đầu tư trực tiếp: 14 công ty.

Tổng số các công ty con đầu tư trực tiếp được hợp nhất: 14 công ty

Tổng số các công ty con đầu tư gián tiếp: 03 công ty.

Tổng số các công ty con đầu tư gián tiếp được hợp nhất: 03 công ty

Tổng số các công ty liên doanh, liên kết: 01 công ty.

Tổng số các công ty liên doanh, liên kết được hợp nhất: 01 công ty.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
QUÝ 3 NĂM 2026

Danh sách các Công ty con được hợp nhất:

- Công ty TNHH May Thạnh Mỹ
  + Địa chỉ: CCN - TTCN Hắc Dịch, KP Trảng Cát, P. Tân Thành, TP. Hồ Chí Minh.
  – Tỷ lệ lợi ích của Công ty mẹ: 100%
  – Quyền biểu quyết của Công ty mẹ: 100%

- Công ty TNHH MTV Bất Động Sản Gia Định
  + Địa chỉ: 572 Lê Quang Định, Phường Hạnh Thông, Thành phố Hồ Chí Minh.
  + Tỷ lệ lợi ích của Công ty mẹ: 100%
  + Quyền biểu quyết của Công ty mẹ: 100%

- Công ty CP May Hàng Gia Dụng Gilimex - PPJ
  + Địa chỉ: 334A Phan Văn Trị, Phường Bình Lợi Trung, Thành phố Hồ Chí Minh.
  + Tỷ lệ lợi ích của Công ty mẹ: 99,45%
  + Quyền biểu quyết của Công ty mẹ: 99,45%

- Công ty CP Sản Xuất Kinh Doanh Kim Khí Đại Tây Dương
  + Địa chỉ: CCN - TTCN Hắc Dịch, KP Trảng Cát, P. Tân Thành, TP. Hồ Chí Minh.
  + Tỷ lệ lợi ích của Công ty mẹ: 99,95%
  + Quyền biểu quyết của Công ty mẹ: 100%

- Công ty CP SXKD Thiết Bị Chiếu Sáng Thái Bình Dương
  + Địa chỉ: CCN - TTCN Hắc Dịch, KP Trảng Cát, P. Tân Thành, TP. Hồ Chí Minh.
  + Tỷ lệ lợi ích của Công ty mẹ: 99,9%
  + Quyền biểu quyết của Công ty mẹ: 99,9%

- Công ty TNHH MTV Kho Vận Gilimex
  – Địa chỉ: CCN - TTCN Hắc Dịch, KP Trảng Cát, P. Tân Thành, TP. Hồ Chí Minh.
  – Tỷ lệ lợi ích của Công ty mẹ: 100%
  – Quyền biểu quyết của Công ty mẹ: 100%

- Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Hạ tầng BT
  – Địa chỉ: 334A Phan Văn Trị, Phường Bình Lợi Trung, Thành phố Hồ Chí Minh.
  + Tỷ lệ lợi ích của Công ty mẹ: 100%
  + Quyền biểu quyết của Công ty mẹ: 100%

- Công ty TNHH Lưu Công Hiệu
  + Địa chỉ: Số 10A2 KDC An Bình, Trần Quốc Toản, KP 1, Phường Trấn Biên, Tỉnh Đồng Nai.
  + Tỷ lệ lợi ích của Công ty mẹ: 100%
  + Quyền biểu quyết của Công ty mẹ: 100%

- Công ty CP KCN Gilimex
  + Địa chỉ: 45 Nguyễn Huệ, Phường Thuận Hóa, Thành Phố Huế.
  + Tỷ lệ lợi ích của Công ty mẹ: 78,46%
  + Quyền biểu quyết của Công ty mẹ: 78,46%

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
QUÝ 3 NĂM 2026

- Công ty CP BĐS Hưng Khang
  - Địa chỉ: 334A Phan Văn Trị, Phường Bình Lợi Trung, Thành phố Hồ Chí Minh.
  - Tỷ lệ lợi ích của Công ty mẹ: 99,998%
  - Quyền biểu quyết của Công ty mẹ: 99,998%

- Công ty CP Ichiban Star
  - Địa chỉ: Số 03 Đại lộ Hữu Nghị, KCN Việt Nam - Singapore, Phường Bình Hòa, TP. Hồ Chí Minh.
  - Tỷ lệ lợi ích của Công ty mẹ: 99,99%
  - Quyền biểu quyết của Công ty mẹ: 99,99%

- Công ty TNHH MTV Gilimex Đồng Nai
  - Địa chỉ: 111A, Ấp 2A, Xã Xuân Bắc, Tỉnh Đồng Nai.
  - Tỷ lệ lợi ích của Công ty mẹ: 100%
  - Quyền biểu quyết của Công ty mẹ: 100%

- Công ty CP Gilimex Long Khánh
  - Địa chỉ: Tổ 11, Ấp 4, Xã An Viễn, Tỉnh Đồng Nai.
  - Tỷ lệ lợi ích của Công ty mẹ: 99,97%
  - Quyền biểu quyết của Công ty mẹ: 99,97%

- Công ty CP Khu Công Nghiệp Gilimex Vĩnh Long
  - Địa chỉ: 53C10 Phạm Thái Bường, Phường Phước Hậu, Tỉnh Vĩnh Long.
  - Tỷ lệ lợi ích của Công ty mẹ: 81%
  - Quyền biểu quyết của Công ty mẹ: 95%

- Công ty CP Đầu Tư Mỹ Khang
  - Địa chỉ: Số 5 Đường Hoà Bình, Khu Đô Thị - Dịch Vụ VSIP Quảng Ngãi, P. Trương Quang Trọng, Tỉnh Quảng Ngãi, Việt Nam
  - Tỷ lệ lợi ích của Công ty mẹ: 99,99%
  - Quyền biểu quyết của Công ty mẹ: 99,99%

- Công ty CP Khu Công Nghiệp Gilimex Bắc Giang
  - Địa chỉ: Số 31 Nguyễn Thị Lưu, P. Bắc Giang, Tỉnh Bắc Ninh.
  - Tỷ lệ lợi ích của Công ty mẹ: 87,84%
  - Quyền biểu quyết của Công ty mẹ: 87,84%

- Công ty TNHH Khu Công Nghiệp Gilimex Bắc Ninh
  - Địa chỉ: Khu Đô Thị (tô 9) Phố Mới, Phường Thuận Thành, Tỉnh Bắc Ninh, Việt Nam.
  - Tỷ lệ lợi ích của Công ty mẹ: 78,46%
  - Quyền biểu quyết của Công ty mẹ: 78,46%

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
QUÝ 3 NĂM 2026

Danh sách Công ty liên kết được hợp nhất:

- Công ty CP Đầu Tư và Phát Triển Hoàng An
  + Địa chỉ: Số 26A3, Đường Tạo Lực 5, KCN Việt Nam - Singapore 2, P. Bình Dương, TP. Hồ Chí Minh
  + Tỷ lệ lợi ích của Công ty mẹ: 35%
  + Quyền biểu quyết của Công ty mẹ: 35%

6. Nhân viên

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán Tập đoàn có 1.234 nhân viên đang làm việc tại các công ty trong Tập đoàn.

II. Kỳ kế toán, đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

1. Kỳ kế toán

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

2. Đơn vị tiền tệ

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

III. Chuẩn mực và Chế độ kế toán

1. Chế độ kế toán

Nhóm Công ty áp dụng Chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27/10/2025 của Bộ Tài chính, Thông tư số 43/2026/TT-BTC ngày 20/04/2026 sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 202/2014/TT-BTC của Bộ Tài chính về hướng dẫn lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất và các Thông tư hướng dẫn, bổ sung, sửa đổi chế độ kế toán doanh nghiệp.

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

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

IV. Các chính sách kế toán áp dụng

1. Các loại tỷ giá hối đoái đang áp dụng trong kỳ kế toán:

Tỷ giá hối đoái lựa chọn áp dụng trong kỳ kế toán khi hạch toán các nghiệp vụ phát sinh có gốc ngoại tệ và tỷ giá đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có số dư gốc ngoại tệ: .....

Tỷ giá giao dịch thực tế:

Nhóm Công ty sử dụng tỷ giá giao dịch thực tế tại ngày phát sinh các nghiệp vụ để hạch toán các nghiệp vụ phát sinh có gốc ngoại tệ quy đổi sang Đồng Việt Nam (VND); Tỷ giá giao dịch thực tế là tỷ giá mua, bán chuyển khoản trung bình trong ngày của Ngân hàng nơi Nhóm Công ty thường xuyên có giao dịch hoặc tỷ giá xấp xỉ mua, bán trung bình ngày, tuần, tháng ... nhưng phải đảm bảo không thể vượt quá (+,-1%) so với tỷ giá trung bình tại ngày giao dịch.

Tỷ giá ghi sổ:

Tỷ giá ghi sổ bao gồm tỷ giá ghi sổ thực tế đích danh hoặc tỷ giá ghi sổ bình quân gia quyền. Việc áp dụng tỷ giá ghi sổ thực tế đích danh hay tỷ giá ghi sổ bình quân gia quyền tùy theo đặc điểm và yêu cầu quản lý các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ của Nhóm Công ty.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
QUÝ 3 NĂM 2026

a) Tỷ giá ghi sổ thực tế đích danh là tỷ giá được xác định khi thu hồi khoản nợ phải thu, các tài sản khác hoặc khi thanh toán khoản nợ phải trả bằng ngoại tệ, được xác định theo tỷ giá giao dịch thực tế cụ thể tại từng thời điểm đã phát sinh giao dịch (nếu chưa phát sinh việc đánh giá lại) hoặc tỷ giá đã được đánh giá lại cuối kỳ trước của từng đối tượng (nếu đã phát sinh việc đánh giá lại).

b) Tỷ giá ghi sổ bình quân gia quyền là tỷ giá được xác định trên cơ sở trung bình giữa giá trị đã được quy đổi ra đơn vị tiền tệ trong kế toán theo tỷ giá giao dịch thực tế phát sinh đối với bên Nợ các tài khoản tiền, nợ phải thu, tài sản khác hoặc bên Có các tài khoản nợ phải trả chia cho số lượng nguyên tệ tồn đầu kỳ và số lượng nguyên tệ phát sinh tăng trong kỳ của từng đối tượng. Tỷ giá ghi sổ bình quân gia quyền có thể được xác định tại thời điểm cuối kỳ hoặc từng thời điểm thanh toán.

Trong trường hợp Ngân hàng thương mại nơi Nhóm công ty thường xuyên giao dịch không công bố tỷ giá phát sinh đồng ngoại tệ thì công ty sử dụng tỷ giá giao dịch tính chéo đối với trường hợp tỷ giá giao dịch của đồng ngoại tệ này.

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

a. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền

Các khoản tiền là toàn bộ số tiền hiện có của Nhóm Công ty tại thời điểm lập báo cáo, bao gồm: Tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn và tiền đang chuyển; Riêng đối với khoản tiền và tương đương tiền của Nhóm Công ty bị hạn chế sử dụng không được trình bày tại chỉ tiêu này mà phải trình bày ở khoản mục tài sản ngắn và dài hạn khác trên bảng báo cáo tài chính hợp nhất.

b. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tương đương tiền

Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư có thời gian thu hồi còn lại không quá 3 tháng kể từ ngày đầu tư có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có rủi ro trong chuyển đổi thành tiền kể từ ngày mua khoản đầu tư đó tại thời điểm lập Báo cáo tài chính hợp nhất.

c. Nguyên tắc, phương pháp chuyển đổi các đồng tiền khác

Các nghiệp vụ kinh tế phát sinh bằng ngoại tệ phải theo dõi chi tiết theo nguyên tệ và phải được quy đổi ra đồng Việt Nam. Khoản thấu chi ngân hàng được phản ánh tương tự như khoản vay ngân hàng.

Tại thời điểm lập Báo cáo tài chính hợp nhất theo quy định của pháp luật, Nhóm Công ty đánh giá lại số dư ngoại tệ và vàng tiền tệ theo nguyên tắc:
- Số dư ngoại tệ: theo tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình ngoại tệ thực tế của ngân hàng thương mại nơi Nhóm Công ty thường xuyên có giao dịch tại thời điểm lập Báo cáo tài chính hợp nhất;
- Vàng tiền tệ: theo giá mua trên thị trường trong nước tại thời điểm lập Báo cáo tài chính hợp nhất. Giá mua trên thị trường trong nước là giá mua được công bố bởi Ngân hàng Nhà nước. Trường hợp Ngân hàng Nhà nước không công bố giá mua vàng thì tính theo giá mua công bố bởi các đơn vị được phép kinh doanh vàng theo luật định.

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

Là các khoản đầu tư ra bên ngoài Nhóm Công ty nhằm mục đích sử dụng hợp lý vốn nâng cao hiệu quả hoạt động của Nhóm Công ty như: đầu tư góp vốn vào công ty con, công ty liên doanh, liên kết, đầu tư chứng khoán và các khoản đầu tư tài chính khác…

Phân loại các khoản đầu tư khi lập Báo cáo tài chính hợp nhất theo nguyên tắc như sau:

- Các khoản đầu tư có kỳ hạn thu hồi còn lại không quá 12 tháng hoặc trong 1 chu kỳ sản xuất kinh doanh được phân loại là ngắn hạn.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
QUÝ 3 NĂM 2026

- Các khoản đầu tư có kỳ hạn thu hồi còn lại trên 12 tháng hoặc trên 1 chu kỳ sản xuất kinh doanh được phân loại là dài hạn.

a. Chứng khoán kinh doanh

Là khoản đầu tư mua chứng khoán và công cụ tài chính khác vì mục đích kinh doanh (nắm giữ với mục đích chờ tăng giá để bán ra kiếm lời). Chứng khoán kinh doanh bao gồm:
- Cổ phiếu, trái phiếu niêm yết trên thị trường chứng khoán;
- Các loại chứng khoán và công cụ tài chính khác như thương phiếu, hợp đồng kỳ hạn, hợp đồng hoán đổi ...

Chứng khoán kinh doanh được ghi nhận ban đầu theo giá trị hợp lý của các khoản thanh toán tại thời điểm giao dịch phát sinh. Các chi phí mua chứng khoán kinh doanh (nếu có) như chi phí môi giới, giao dịch, cung cấp thông tin, thuế, phí ngân hàng,... được hạch toán vào chi phí tài chính trong kỳ. Thời điểm ghi nhận các khoản chứng khoán kinh doanh là thời điểm nhà đầu tư có quyền sở hữu, cụ thể như sau:

- Chứng khoán niêm yết được ghi nhận tại thời điểm khớp lệnh (T+0);
- Chứng khoán chưa niêm yết được ghi nhận tại thời điểm chính thức có quyền sở hữu theo quy định của pháp luật.

Nhóm Công ty phải hạch toán đầy đủ, kịp thời các khoản thu nhập từ hoạt động đầu tư chứng khoán kinh doanh.

Nhóm Công ty chỉ được ghi nhận cổ tức được chia bằng tiền từ chứng khoán kinh doanh vào doanh thu hoạt động tài chính cho giai đoạn sau ngày đầu tư. Khoản cổ tức được chia bằng tiền hoặc các khoản lãi thu bằng tiền cho giai đoạn trước ngày đầu tư được ghi giảm giá trị khoản đầu tư.

Trường hợp nhà đầu tư nhận được thêm cổ phiếu do đơn vị nhận đầu tư là công ty cổ phần sử dụng thặng dư vốn, các quỹ thuộc vốn chủ sở hữu và lợi nhuận sau thuế chưa phân phối để phát hành thêm cổ phiếu (chia cổ tức bằng cổ phiếu), nhà đầu tư chỉ theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm trên thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất, không ghi nhận giá trị cổ phiếu được nhận, không ghi nhận doanh thu hoạt động tài chính và không ghi nhận tăng chứng khoán kinh doanh.
Nhóm Công ty phải mở sổ để theo dõi chi tiết các loại chứng khoán kinh doanh mà Nhóm Công ty đang nắm giữ (theo từng loại chứng khoán; theo từng đối tượng, mệnh giá, giá mua thực tế, từng loại nguyên tệ sử dụng để đầu tư...).

Khi thanh lý, nhượng bán hoặc hoán đổi chứng khoán kinh doanh (tính theo từng loại chứng khoán), giá vốn được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền hoặc nhập trước xuất trước. Nhóm Công ty phải áp dụng nhất quán phương pháp đã chọn để tính giá vốn của chứng khoán kinh doanh qua các kỳ kế toán. Trường hợp thay đổi phương pháp tính giá vốn của chứng khoán kinh doanh, Nhóm Công ty phải trình bày và thuyết minh như thay đổi chính sách kế toán theo quy định của chuẩn mực kế toán Việt Nam.

Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh: Tại thời điểm kết thúc kỳ kế toán, nếu giá trị thị trường của chứng khoán kinh doanh bị giảm xuống thấp hơn giá gốc, Nhóm Công ty phải trích lập dự phòng tổn thất chứng khoán kinh doanh.

Trong quá trình nắm giữ, Nhóm Công ty không được tái phân loại chứng khoán kinh doanh thành khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn và ngược lại.

Việc xác định tỷ giá giao dịch thực tế, tỷ giá ghi sổ, các giao dịch phát sinh và đánh giá lại chứng khoán kinh doanh là khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ (nếu có) được hướng dẫn tại Tài khoản 413 - Chênh lệch tỷ giá hối đoái.

b. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
QUÝ 3 NĂM 2026

Khoản đầu tư này không phản ánh các loại trái phiếu và công cụ nợ nắm giữ vì mục đích mua bán để kiếm lời. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn (thời gian thu hồi còn lại từ 3 tháng trở lên), tín phiếu, kỳ phiếu, trái phiếu, cổ phiếu ưu đãi bên phát hành bắt buộc phải mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai và các khoản cho vay nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác.

Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn: các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn nếu chưa được lập dự phòng theo quy định của pháp luật, Nhóm Công ty phải đánh giá khả năng thu hồi. Trường hợp có bằng chứng chắc chắn cho thấy một phần hay toàn bộ khoản đầu tư có thể không thể thu hồi được, số tổn thất phải ghi nhận vào chi phí tài chính trong kỳ. Việc trích lập hoặc hoàn nhập khoản dự phòng này được thực hiện ở thời điểm lập Báo cáo tài chính hợp nhất. Trường hợp số tổn thất không thể xác định được một cách đáng tin cậy thì không ghi giảm khoản đầu tư và được thuyết minh về khả năng thu hồi của khoản đầu tư trên Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất.

c. Các khoản đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết

Khoản đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết được kế toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Công ty liên kết là công ty mà trong đó nhà đầu tư có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải là công ty con hay công ty liên doanh của nhà đầu tư. Nhà đầu tư nắm giữ trực tiếp hoặc gián tiếp thông qua các công ty con ít nhất 20% quyền biểu quyết của bên nhận đầu tư thì được gọi là nhà đầu tư có ảnh hưởng đáng kể, trừ khi có quy định hoặc thoả thuận khác.

Theo phương pháp vốn chủ sở hữu, khoản đầu tư được ghi nhận ban đầu theo giá gốc. Sau đó, giá trị ghi sổ của khoản đầu tư được điều chỉnh tăng hoặc giảm tương ứng với phần sở hữu của nhà đầu tư trong lãi hoặc lỗ của bên nhận đầu tư sau ngày đầu tư. Khoản được phân chia từ bên nhận đầu tư phải hạch toán giảm giá trị ghi sổ của khoản đầu tư. Việc điều chỉnh giá trị ghi sổ cũng phải được thực hiện khi lợi ích của nhà đầu tư thay đổi do có sự thay đổi vốn chủ sở hữu của bên nhận đầu tư nhưng không được phản ánh trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh. Những thay đổi trong vốn chủ sở hữu của bên nhận đầu tư có thể bao gồm những khoản phát sinh từ việc đánh giá lại TSCĐ và các khoản đầu tư, chênh lệch tỷ giá quy đổi ngoại tệ và những điều chỉnh các chênh lệch phát sinh khi hợp nhất kinh doanh.

d. Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác

Là các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác nhưng không có quyền kiểm soát hoặc đồng kiểm soát, không có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư.

Phản ánh số hiện có và tình hình tăng, giảm của các khoản đầu tư khác nắm giữ đến ngày đáo hạn (ngoài các khoản tiền gửi có kỳ hạn, trái phiếu và cho vay), như cổ phiếu ưu đãi được phân loại là nợ phải trả, thương phiếu,... .

4. Nguyên tắc ghi nhận các khoản phải thu

Các khoản phải thu được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn phải thu, đối tượng phải thu, loại nguyên tệ phải thu và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Nhóm Công ty.

Việc phân loại các khoản phải thu được thực hiện theo nguyên tắc:
- Phải thu khách hàng: các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua-bán giữa Nhóm Công ty và người mua như bán hàng, cung cấp dịch vụ, thanh lý / nhượng bán tài sản, tiền bán hàng xuất khẩu của bên giao ủy thác thông qua bên nhận ủy thác;
- Phải thu nội bộ: các khoản phải thu giữa đơn vị cấp trên và đơn vị cấp dưới trực thuộc không có tư cách pháp nhân hạch toán phụ thuộc;
- Phải thu khác: các khoản phải thu không có tính chất thương mại, không liên quan đến giao dịch mua-bán.

Phân loại các khoản phải thu khi lập Báo cáo tài chính hợp nhất theo nguyên tắc như sau:

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
QUÝ 3 NĂM 2026

- Các khoản phải thu có kỳ hạn thu hồi còn lại không quá 12 tháng hoặc trong 1 chu kỳ sản xuất kinh doanh được phân loại là ngắn hạn.

- Các khoản phải thu có kỳ hạn thu hồi còn lại trên 12 tháng hoặc trên 1 chu kỳ sản xuất kinh doanh được phân loại là dài hạn.

Tại thời điểm kết thúc kỳ kế toán, Nhóm Công ty phải đánh giá lại số dư các khoản nợ phải thu là khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ (trừ các khoản trả trước cho người bán; nếu tại thời điểm lập báo cáo có bằng chứng chắc chắn về việc người bán không thể cung cấp hàng hóa, dịch vụ mà Nhóm Công ty sẽ phải nhận lại các khoản trả trước bằng ngoại tệ thì các khoản này được coi là các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ) theo tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình của ngân hàng thương mại nơi Nhóm Công ty thường xuyên có giao dịch; Việc xác định tỷ giá giao dịch thực tế, tỷ giá ghi sổ, các giao dịch phát sinh và đánh giá lại các khoản nợ phải thu bằng ngoại tệ được hướng dẫn tại Tài khoản 413 - Chênh lệch tỷ giá hối đoái.

Khi lập Báo cáo tài chính hợp nhất, Nhóm Công ty phải tiến hành phân loại các khoản nợ phải thu, các khoản nợ phải thu có thể được trả đúng hạn, bị quá hạn hoặc chưa quá hạn nhưng không có khả năng thu hồi hoặc khó có khả năng thu hồi... để có biện pháp xử lý đối với khoản nợ phải thu khó đòi và trích lập dự phòng nợ phải thu khó đòi theo quy định.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi: Các khoản nợ phải thu khó đòi được trích lập dự phòng phải thu khó đòi khi lập Báo cáo tài chính hợp nhất. Việc trích lập hoặc hoàn nhập khoản dự phòng này được thực hiện ở thời điểm lập Báo cáo tài chính hợp nhất và được ghi nhận vào chi phí quản lý doanh nghiệp trong kỳ. Đối với những khoản phải thu khó đòi kéo dài trong nhiều năm mà Nhóm Công ty đã cố gắng dùng mọi biện pháp để thu nợ nhưng vẫn không thu được nợ và xác định khách nợ thực sự không có khả năng thanh toán thì Nhóm Công ty có thể phải làm các thủ tục bán nợ cho Công ty mua, bán nợ hoặc xóa những khoản nợ phải thu khó đòi trên sổ kế toán (thực hiện theo quy định của Pháp luật và Điều lệ Công ty).

5. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

a. Nguyên tắc ghi nhận

Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá gốc. Trường hợp giá trị thuần có thể thực hiện được thấp hơn giá gốc thì phải tính theo giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

Các tài sản được Nhóm Công ty mua về để sản xuất, sử dụng hoặc để bán không được trình bày là hàng tồn kho trên Báo cáo tình hình tài chính mà được trình bày là tài sản dài hạn, bao gồm:

- Đối với vật tư, thiết bị, phụ tùng thay thế có thời gian dự trữ trên 12 tháng hoặc hơn một chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường; sản phẩm dở dang có thời gian sản xuất, luân chuyển vượt quá một chu kỳ SXKD thông thường.

- Các loại sản phẩm, hàng hóa, vật tư, tài sản nhận giữ hộ, nhận ký gửi, nhận ủy thác xuất nhập khẩu, nhận gia công... không thuộc quyền sở hữu và kiểm soát của Nhóm Công ty thì không được phản ánh là hàng tồn kho của Nhóm Công ty mà mở sổ chi tiết theo dõi sản phẩm, hàng hóa, vật tư, tài sản nhận giữ hộ, nhận ký gửi, nhận ủy thác xuất nhập khẩu, nhận gia công,... và thuyết minh trên Báo cáo tài chính hợp nhất.

b. Phương pháp tính giá trị hàng tồn kho

Giá trị hàng tồn kho cuối kỳ được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
QUÝ 3 NĂM 2026

- Phương pháp bình quân gia quyền: Theo phương pháp này, giá trị của từng mặt hàng tồn kho được tính theo giá trị trung bình của từng mặt hàng tồn kho đầu kỳ và giá trị từng mặt hàng tồn kho được mua hoặc sản xuất trong kỳ. Giá trị trung bình có thể được tính theo từng kỳ hoặc sau từng lô hàng nhập về, phụ thuộc vào điều kiện cụ thể của mỗi Nhóm Công ty.

e. Phương pháp hạch toán hàng tồn kho

Hàng tồn kho được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

d. Phương pháp lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho

Cuối niên độ kế toán, nếu giá trị hàng tồn kho không thu hồi đủ do bị hư hỏng, lỗi thời, giá bán bị giảm hoặc chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm hoặc để sẵn sàng bán sản phẩm thì Nhóm Công ty lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho. Số dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập là chênh lệch giữa giá gốc của hàng tồn kho lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được của chúng.

e. Tiêu thức phân bổ nguyên vật liệu

- Đối với nguyên vật liệu, vật tư, thiết bị dùng cho sản xuất, được xuất dùng dựa trên nhu cầu thực tế của công trình; Căn cứ vào yêu cầu đề xuất cung cấp vật tư, thiết bị kế toán sẽ làm Phiếu xuất kho vật tư, thiết bị, nguyên vật liệu dùng cho sản xuất, đối với loại vật tư, thiết bị dùng cho sản xuất mà theo dõi riêng được thì sẽ ghi nhận theo số lượng và giá trị thực tế phát sinh còn đối với nguyên vật liệu phát sinh không theo dõi riêng được thì sẽ thực việc phân bổ chi phí nguyên vật liệu cho công trình khi hoàn thành căn cứ vào định mức tiêu hao nguyên vật liệu.

- Đối với nguyên vật liệu, vật tư, thiết bị dùng cho việc trao đổi, nhượng bán thì sẽ ghi nhận theo số lượng và giá trị thực tế phát sinh của nguyên vật liệu, vật tư thiết bị nhượng bán vào giá vốn.

- Đối với công cụ dụng cụ, thiết bị và phụ tùng thay thế sẽ ghi nhận trực tiếp theo số lượng và giá trị thực tế phát sinh của công cụ dụng cụ, phụ tùng thay thế khi có giá trị nhỏ và chỉ liên quan tới 01 kỳ kế toán vào chi phí sản xuất theo tính chất phát sinh của khoản mục chi phí; còn công cụ dụng cụ có giá trị lớn, liên quan tới nhiều kỳ kế toán sẽ được kết chuyển sang tài khoản chi phí chờ phân bổ đối với phần giá trị còn lại khi và sẽ được phân bổ dần vào chi phí theo tính chất của tài sản (không quá 03 năm) vào các khoản mục chi phí SXKD trong từng kỳ kế toán.

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

Tài sản cố định được ghi nhận theo nguyên giá. Trong quá trình sử dụng, tài sản cố định được theo dõi chi tiết nguyên giá, hao mòn luỹ kế và giá trị còn lại.

Nguyên giá TSCĐ thuê tài chính được ghi nhận bằng giá trị hợp lý của tài sản thuê hoặc giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu (trường hợp giá trị hợp lý cao hơn giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu) cộng với các chi phí trực tiếp phát sinh ban đầu liên quan đến hoạt động thuê tài chính.

Đối với TSCĐ là bất động sản: Khi mua sắm bất động sản, Nhóm Công ty phải tách riêng giá trị quyền sử dụng đất và tài sản trên đất theo quy định của pháp luật. Phần giá trị tài sản trên đất được ghi nhận là nguyên giá TSCĐ hữu hình; Giá trị quyền sử dụng đất được ghi nhận là nguyên giá TSCĐ vô hình hoặc chi phí chờ phân bổ tùy từng trường hợp theo quy định của pháp luật.

Trong quá trình sử dụng, Nhóm Công ty trích khấu hao TSCĐ vào chi phí SXKD đối với TSCĐ có liên quan đến SXKD. Riêng TSCĐ vô hình là quyền sử dụng đất thì chỉ tính khấu hao đối với những TSCĐ vô hình là quyền sử dụng đất có thời hạn. Bất động sản đầu tư được trích khấu hao như TSCĐ, trừ bất động sản đầu tư chờ tăng giá không trích khấu hao mà chỉ xác định tổn thất do giảm giá trị.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
QUÝ 3 NĂM 2026

Các chi phí sửa chữa, bảo dưỡng TSCĐ phát sinh thường xuyên hằng kỳ để TSCĐ hoạt động bình thường được ghi nhận vào chi phí sản xuất kinh doanh trong kỳ. Các TSCĐ theo yêu cầu kỹ thuật phải được sửa chữa, bảo dưỡng định kỳ (như tua bin nhà máy điện, động cơ máy bay...) thì Nhóm Công ty được hạch toán chi phí phát sinh vào chi phí chờ phân bổ và định kỳ phân bổ dần vào chi phí sản xuất, kinh doanh cho đến kỳ bảo dưỡng tiếp theo. Đối với các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu để nâng cấp, cải tạo làm tăng năng lực hoặc kéo dài thời gian sử dụng của TSCĐ (tăng lợi ích kinh tế của TSCĐ) thì được hạch toán tăng nguyên giá TSCĐ.

Khấu hao được trích theo phương pháp đường thẳng. Thời gian khấu hao được ước tính như sau:

-	Nhà cửa, vật kiến trúc	05 - 35	năm
-	Máy móc, thiết bị	05 - 11	năm
-	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	06 - 15	năm
-	Thiết bị văn phòng	04 - 12	năm
-	Phần mềm máy tính	05 - 06	năm

7. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

Chi phí thực hiện các dự án đầu tư XDCB là toàn bộ chi phí cần thiết để xây dựng mới hoặc sửa chữa, nâng cấp, cải tạo, mở rộng hay trang bị lại kỹ thuật công trình. Việc xác định nội dung chi phí đầu tư XDCB được thực hiện theo quy định của pháp luật về quản lý chi phí đầu tư xây dựng hiện hành. Chỉ những chi phí liên quan trực tiếp đến hoạt động đầu tư XDCB TSCĐ, BĐSĐT (là những chi phí cần thiết và không thể tránh được khi thực hiện hoạt động đầu tư XDCB) và quá trình đầu tư xây dựng tài sản dở dang không bị gián đoạn một cách bất thường do chậm triển khai hoặc chậm tiến độ so với thời gian xây dựng dự kiến,... mới được vốn hóa vào giá trị của TSCĐ, BĐSĐT.

Trường hợp công trình, hạng mục công trình mà Nhóm Công ty đang đầu tư xây dựng hoặc hợp tác kinh doanh để đầu tư xây dựng nhưng không thể tiếp tục triển khai được dự án thì Nhóm Công ty phải căn cứ vào tình hình thực tiễn để đánh giá khả năng thu hồi của các khoản chi phí đầu tư XDCB đã bỏ ra, phần chênh lệch nếu có sẽ được hạch toán vào kết quả SXKD của Nhóm Công ty trong kỳ.

Khi đầu tư XDCB, các chi phí xây lắp, chi phí thiết bị thường tính trực tiếp cho từng công trình, hạng mục công trình; Các chi phí quản lý dự án và chi phí khác thường được chi chung. Nhóm Công ty phải tiến hành tính toán, phân bổ chi phí quản lý dự án và chi phí khác cho từng công trình, hạng mục công trình theo nguyên tắc:

- Nếu xác định được riêng các chi phí quản lý dự án và chi phí khác liên quan trực tiếp đến từng công trình, hạng mục công trình thì tính trực tiếp cho công trình, hạng mục công trình đó;
- Các chi phí quản lý dự án và chi phí khác chi chung có liên quan đến nhiều công trình, hạng mục công trình mà không tính trực tiếp được cho từng công trình, hạng mục công trình thì đơn vị được phân bổ theo những tiêu thức phù hợp nhất với từng công trình, hạng mục công trình.

Trường hợp dự án đã hoàn thành đưa vào trạng thái có khả năng hoạt động theo cách thức dự định của Nhóm Công ty nhưng quyết toán dự án chưa được duyệt thì Nhóm Công ty ghi tăng nguyên giá TSCĐ theo giá tạm tính (giá tạm tính phải căn cứ vào chi phí thực tế đã phát sinh, chi phí ước tính chắc chắn sẽ phải bỏ ra để có được TSCĐ) để trích khấu hao TSCĐ, nhưng sau đó phải điều chỉnh theo giá quyết toán được phê duyệt.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
QUÝ 3 NĂM 2026

Chi phí sửa chữa, bảo dưỡng thường xuyên cho TSCĐ hoạt động bình thường được hạch toán trực tiếp vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ của bộ phận sử dụng TSCĐ. Đối với các TSCĐ theo yêu cầu kỹ thuật phải sửa chữa, bảo dưỡng định kỳ, Nhóm Công ty được trích trước chi phí sửa chữa, bảo dưỡng (nếu có nghĩa vụ) hoặc tính chi phí sửa chữa, bảo dưỡng phát sinh vào chi phí chờ phân bổ và định kỳ phân bổ vào chi phí sản xuất, kinh doanh của bộ phận sử dụng TSCĐ. Đối với các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu liên quan đến nâng cấp, cải tạo làm tăng năng lực hoặc kéo dài thời gian sử dụng của TSCĐ thì được hạch toán tăng nguyên giá TSCĐ.

Trong giai đoạn đầu tư xây dựng để hình thành TSCĐ hoặc BĐSĐT, Nhóm Công ty không được vốn hóa các khoản chênh lệch tỷ giá hối đoái vào giá trị tài sản dở dang.

Trường hợp dự án đầu tư bị hủy bỏ hoặc tồn thất, Nhóm Công ty phải tiến hành thanh lý và thu hồi các chi phí đã phát sinh của dự án. Phần chênh lệch giữa chi phí đầu tư thực tế phát sinh và số thu từ việc thanh lý được ghi nhận vào chi phí khác hoặc xác định trách nhiệm bồi thường của tổ chức, cá nhân để thu hồi.

Đối với cây lâu năm cho sản phẩm định kỳ thỏa mãn là TSCĐ (chè, cà phê, cao su, hồ tiêu, cây ăn quả,...) thì các chi phí khai hoang, làm đất, gieo trồng, chăm sóc cây,... trong thời kỳ XDCB (trước giai đoạn trưởng thành, bắt đầu cho sản phẩm bói) được phản ánh vào Tài khoản 241 - Xây dựng cơ bản dở dang. Khi cây lâu năm cho sản phẩm định kỳ trưởng thành và bắt đầu cho sản phẩm thì Nhóm Công ty kết chuyển từ Tài khoản 241 - Xây dựng cơ bản dở dang sang Tài khoản 211 - TSCĐ hữu hình.

8. Nguyên tắc ghi nhận các hợp đồng hợp tác kinh doanh

Hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC) là thỏa thuận bằng hợp đồng của hai hoặc nhiều bên để cùng thực hiện hoạt động kinh tế nhưng không hình thành pháp nhân độc lập. Hoạt động này có thể được đồng kiểm soát hoặc không được đồng kiểm soát bởi các bên góp vốn hoặc được kiểm soát bởi một trong số các bên tham gia hợp đồng. BCC có các hình thức sau:

- BCC theo hình thức tài sản đồng kiểm soát;
- BCC theo hình thức hoạt động kinh doanh đồng kiểm soát;
- BCC theo chia lợi nhuận sau thuế.

9. Nguyên tắc ghi nhận thuế TNDN hoãn lại

Tài sản thuế TNDN hoãn lại và thuế TNDN hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán dựa trên các mức thuế suất có hiệu lực tại ngày kết thúc năm tài chính.

10. Nguyên tắc ghi nhận chi phí chờ phân bổ

Các nội dung được phản ánh là chi phí chờ phân bổ, bao gồm:

- Chi phí về thuê cơ sở hạ tầng, thuê hoạt động TSCĐ đã phát sinh (quyền sử dụng đất, nhà xưởng, kho bãi, văn phòng làm việc, cửa hàng và TSCĐ khác) phục vụ cho sản xuất, kinh doanh nhiều kỳ kế toán;

- Chi phí mua bảo hiểm (bảo hiểm cháy, nổ, bảo hiểm trách nhiệm dân sự chủ phương tiện vận tải, bảo hiểm thân xe, bảo hiểm tài sản,...) và các khoản chi mà Nhóm Công ty đã trả một lần cho nhiều kỳ kế toán;

- Công cụ, dụng cụ, bao bì luân chuyển, đồ dùng cho thuê liên quan đến hoạt động kinh doanh trong nhiều kỳ kế
- Chi phí sửa chữa, bảo dưỡng định kỳ TSCĐ liên quan đến hoạt động kinh doanh trong nhiều kỳ kế toán;
- Số chênh lệch giá bán nhỏ hơn giá trị còn lại của TSCĐ bán và thuê lại là thuê tài chính;
- Số chênh lệch giá bán nhỏ hơn giá trị hợp lý của TSCĐ bán và thuê lại là thuê hoạt động;
- Lợi thế thương mại phát sinh từ việc hợp nhất kinh doanh không hình thành công ty mẹ - công ty con (mua tài sản thuần), trừ trường hợp hợp nhất kinh doanh dưới sự kiểm soát chung;

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
QUÝ 3 NĂM 2026

- Các khoản chi phí chờ phân bổ khác không thỏa mãn điều kiện là TSCĐ, ví dụ như các chi phí khác phát sinh liên quan đến nhiều kỳ kế toán, tiền đọc tài liệu khai thác tài nguyên, khoáng sản,...

Việc tính và phân bổ chi phí chờ phân bổ vào chi phí SXKD từng kỳ kế toán căn cứ vào tính chất, mức độ từng loại chi phí để lựa chọn phương pháp và tiêu thức hợp lý, nhất quán.

Các khoản chi phí chờ phân bổ bao gồm công cụ, dụng cụ, bao bì luân chuyển... đã xuất dùng , phần còn lại ghi được ghi nhận vào tài khoản chi phí chờ phân bổ để phân bổ tiếp và các khoản chi phí trả trước được theo dõi theo từng kỳ hạn trả trước đã phát sinh, đã phân bổ vào các đối tượng chịu chi phí của từng kỳ kế toán và số còn lại chưa phân bổ vào chi phí.

Phân loại các chi phí chờ phân bổ khi lập Báo cáo tài chính hợp nhất theo nguyên tắc như sau:

- Giá trị của tài sản là công cụ dụng cụ, bao bì luân chuyển, lợi thế thương mại... và số tiền trả trước để được cung cấp hàng hóa, dịch vụ trong khoảng thời gian không quá 12 tháng hoặc một chu kỳ SXKD thông thường kể từ thời điểm trả trước được phân loại là ngắn hạn.

- Giá trị của tài sản là công cụ dụng cụ, bao bì luân chuyển, lợi thế thương mại... và số tiền trả trước để được cung cấp hàng hóa, dịch vụ trong khoảng thời gian trên 12 tháng hoặc trên một chu kỳ SXKD thông thường kể từ thời điểm trả trước được phân loại là dài hạn.

Nhóm Công ty phải theo dõi chi tiết từng khoản chi phí chờ phân bổ theo từng kỳ hạn, số đã phát sinh, số đã phân bổ vào các đối tượng chịu chi phí của từng kỳ kế toán và số còn lại chưa phân bổ vào chi phí.

11. Nguyên tắc ghi nhận các khoản phải trả

Các khoản phải trả được theo dõi chi tiết theo thời hạn thanh toán còn lại của các khoản phải trả, đối tượng phải trả, loại nguyên tệ phải trả và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Nhóm Công ty.

Việc phân loại các khoản phải trả được thực hiện theo nguyên tắc:
- Phải trả người bán: các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản và khoản phải trả khi nhập khẩu thông qua người nhận ủy thác;
- Phải trả nội bộ: các khoản phải trả giữa đơn vị cấp trên và đơn vị cấp dưới trực thuộc không có tư cách pháp nhân hạch toán phụ thuộc;
- Phải trả khác: các khoản phải trả không có tính chất thương mại, không liên quan đến giao dịch mua,bán, cung cấp hàng hóa, dịch vụ như KPCĐ, BHXH, ký quỹ, ký cược ngắn và dài hạn, các khoản tạm ứng, cho mượn bằng các tài sản phi tiền tệ...

Phân loại các khoản phải trả khi lập Báo cáo tài chính hợp nhất theo nguyên tắc như sau:

- Các khoản phải trả có thời gian thanh toán còn lại không quá 12 tháng hoặc trong 1 chu kỳ sản xuất kinh doanh được phân loại là ngắn hạn.

- Các khoản phải trả có thời gian thanh toán còn lại từ 12 tháng trở lên hoặc trên 1 chu kỳ sản xuất kinh doanh được phân loại là dài hạn.

Tại thời điểm lập Báo cáo tài chính hợp nhất theo quy định của pháp luật, Nhóm Công ty đánh giá lại số dư của các khoản nợ phải trả có gốc ngoại tệ (trừ các khoản người mua trả tiền trước; nếu tại thời điểm lập báo cáo có bằng chứng chắc chắn về việc Nhóm Công ty không thể cung cấp hàng hóa, dịch vụ và Nhóm Công ty sẽ phải trả lại các khoản nhận trước bằng ngoại tệ thì các khoản này được coi là các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ) theo tỷ giá thực tế bình quân mua, bán chuyển khoản ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi Nhóm Công ty thường xuyên có giao dịch tại thời điểm lập Báo cáo tài chính hợp nhất.

12. Nguyên tắc kế toán phải trả cổ tức, lợi nhuận

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
QUÝ 3 NĂM 2026

Các khoản phải trả cổ tức, lợi nhuận phải trả cho nhà đầu tư, cổ đông, thành viên góp vốn của Nhóm Công ty tại thời điểm kết thúc kỳ kế toán.

Thời điểm công ty ghi nhận khoản phải trả về cổ tức, lợi nhuận là thời điểm công không có quyền từ chối nghĩa vụ chi trả cổ tức, lợi nhuận cho các cổ đông, thành viên góp vốn của công ty theo quy định của pháp luật liên quan. Tùy theo từng loại hình Nhóm Công ty, việc xác định thời điểm và việc chi trả cổ tức, lợi nhuận thực hiện như sau:

- Đối với Nhóm Công ty thuộc đối tượng điều chỉnh của pháp luật về chứng khoán thì thời điểm bên nhận đầu tư không có quyền từ chối chi trả cổ tức được căn cứ theo quy định của pháp luật về chứng khoán.

- Đối với các Nhóm Công ty còn lại thì thời điểm bên nhận đầu tư không có quyền từ chối chi trả cổ tức được căn cứ theo quy định của Luật Nhóm Công ty, Điều lệ của Nhóm Công ty.

13. Nguyên tắc ghi nhận vay và nợ phải trả thuê tài chính

Các khoản vay dưới hình thức phát hành trái phiếu hoặc phát hành cổ phiếu ưu đãi có điều khoản bắt buộc bên phát hành phải mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai không phản ánh vào khoản mục này.

Các khoản vay, nợ cần được theo dõi chi tiết theo từng đối tượng, từng khế ước và từng loại tài sản vay nợ. Các khoản nợ thuê tài chính được phản ánh theo giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu hoặc giá trị hợp lý của tài sản thuê.

Phân loại các khoản phải vay và nợ phải trả thuê tài chính khi lập Báo cáo tài chính hợp nhất theo nguyên tắc như sau:

- Các khoản vay, mượn tiền, nợ thuê tài chính có thời gian trả nợ từ 12 tháng trở xuống kể từ thời điểm kết thúc kỳ kế toán hoặc Nhóm Công ty không có quyền từ chối nghĩa vụ chi trả tại bất kỳ thời điểm nào trong thời hạn 12 tháng kể từ thời điểm kết thúc kỳ kế toán được phân loại là ngắn hạn.

- Các khoản vay, mượn tiền, nợ thuê tài chính có thời gian trả nợ trên 12 tháng kể từ thời điểm kết thúc kỳ kế toán được phân loại là dài hạn.

- Các chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến khoản vay (ngoài lãi vay phải trả), như chi phí thẩm định, kiểm toán, lập hồ sơ vay vốn, chi phí thu xếp khoản vay,... được phân bổ dần theo thời hạn của khoản vay. Việc vốn hóa chi phí đi vay phải tuân thủ Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 16 - Chi phí đi vay. Trường hợp đi vay để đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh, liên kết,... thì chi phí đi vay không được vốn hóa.

Tại thời điểm lập Báo cáo tài chính hợp nhất theo quy định của pháp luật, Nhóm Công ty đánh giá lại số dư của các khoản vay, nợ thuê tài chính có gốc ngoại tệ theo tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình của ngân hàng thương mại nơi Nhóm Công ty mở tài khoản tiền gửi tại thời điểm kết thúc kỳ kế toán.

14. Nguyên tắc ghi nhận vay và vốn hóa các khoản chi phí đi vay

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến các khoản vay được ghi nhận vào chi phí tài chính trong kỳ, trừ trường hợp chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hoá) khi có đủ các điều kiện quy định trong Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 16 "Chi phí đi vay".

15. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
QUÝ 3 NĂM 2026

Các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã cung cấp cho người mua trong kỳ nhưng thực tế chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán và các khoản phải trả cho người lao động được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ để đảm bảo khi chi phí phát sinh thực tế không gây đột biến cho chi phí sản xuất kinh doanh trên cơ sở đảm bảo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí. Việc trích trước chi phí phải trả phải được tính toán một cách chặt chẽ và phải có bằng chứng hợp lý, tin cậy. Khi các chi phí đó phát sinh, nếu có chênh lệch với số đã trích, kế toán tiến hành ghi bổ sung hoặc ghi giảm chi phí tương ứng với phần chênh lệch.

Những khoản chi phí trích trước chưa sử dụng cuối năm được thuyết minh trong Báo cáo tài chính hợp nhất.

16. Nguyên tắc ghi nhận các khoản dự phòng phải trả

Dự phòng phải trả được ghi nhận khi thỏa mãn các điều kiện sau:

Giá trị được ghi nhận của một khoản dự phòng phải trả là giá trị được ước tính hợp lý nhất về khoản tiền sẽ phải chi để thanh toán nghĩa vụ nợ hiện tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

Một khoản dự phòng cho các khoản chi phí tái cơ cấu Nhóm Công ty chỉ được ghi nhận khi có đủ các điều kiện ghi nhận đối với các khoản dự phòng theo quy định tại Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 18 "Các khoản dự phòng, tài sản và nợ tiềm tàng".

Các khoản dự phòng phải trả được trích lập hay hoàn nhập tại thời điểm lập Báo cáo tài chính hợp nhất theo quy định của pháp luật. Các khoản dự phòng phải trả khi trích lập ghi nhận vào chi phí quản lý doanh nghiệp. Riêng đối với khoản dự phòng phải trả về bảo hành sản phẩm, hàng hóa được ghi nhận vào chi phí bán hàng; khoản dự phòng phải trả về chi phí bảo hành công trình xây lắp được ghi nhận vào chi phí sản xuất chung và hoàn nhập vào thu nhập khác.

Chỉ những khoản chi phí liên quan đến khoản dự phòng phải trả đã lập ban đầu mới được bù đắp bằng khoản dự phòng phải trả đó.

17. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu chờ phân bổ

Doanh thu chờ phân bổ bao gồm doanh thu nhận trước như: số tiền khách hàng đã trả trước cho một hoặc nhiều kỳ kế toán về cho thuê tài sản; khoản lãi nhận trước khi cho vay vốn hoặc mua các công cụ nợ; chênh lệch giữa bán hàng trả chậm, trả góp theo cam kết so với giá bán trả tiền ngay; doanh thu tương ứng với hàng hóa, dịch vụ hoặc số phải chiết khấu giảm giá cho khách hàng trong chương trình khách hàng truyền thống.

Số dư các khoản doanh thu chờ phân bổ bằng ngoại tệ tại ngày kết thúc năm tài chính nếu không có bằng chứng chắn chắn cho thấy Nhóm Công ty sẽ phải trả lại khoản tiền nhận trước cho khách hàng bằng ngoại tệ thì không đánh giá chênh lệch tỷ giá tại thời điểm lập Báo cáo tài chính hợp nhất.

18. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

a. Nguyên tắc ghi nhận vốn góp của chủ sở hữu, thặng dư vốn cổ phần, quyền chọn trái phiếu chuyển đổi, vốn khác của chủ sở hữu

Vốn đầu tư của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực góp của chủ sở hữu và được theo dõi chi tiết cho từng tổ chức, từng cá nhân tham gia góp vốn.

Khi giấy phép đầu tư quy định vốn điều lệ của công ty được xác định bằng ngoại tệ thì việc xác định phần vốn góp của nhà đầu tư bằng ngoại tệ được căn cứ vào số lượng ngoại tệ đã thực góp và quy đổi ra đơn vị tiền tệ trong kế toán để ghi nhận vào vốn đầu tư của chủ sở hữu, thặng dư vốn (nếu có) theo tỷ giá giao dịch thực tế tại từng thời điểm thực góp vốn.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
QUÝ 3 NĂM 2026

Trường hợp nhận vốn góp bằng tài sản phi tiền tệ, Nhóm Công ty phải định giá tài sản góp vốn để phản ánh tăng vốn đầu tư của chủ sở hữu. Việc định giá tài sản góp vốn phải tuân thủ theo quy định của pháp luật Nhóm Công ty (ví dụ nghiêm cấm kê khai khống vốn điều lệ, không góp đủ số vốn điều lệ như đã đăng ký; cố ý định giá tài sản góp vốn không đúng giá trị,...). Đối với việc góp vốn bằng các tài sản vô hình như thương hiệu, nhãn hiệu, tên thương mại, quyền khai thác, phát triển dự án... thì Nhóm Công ty thực hiện theo quy định của pháp luật về Nhóm Công ty và pháp luật về sở hữu trí tuệ.

Đối với công ty cổ phần, vốn góp cổ phần của các cổ đông được ghi theo giá thực tế phát hành cổ phiếu, nhưng được phản ánh tại hai chỉ tiêu riêng:
- Vốn góp của chủ sở hữu được ghi nhận theo mệnh giá của cổ phiếu;
- Thặng dư vốn được ghi nhận theo số chênh lệch lớn hơn hoặc nhỏ hơn giữa giá thực tế phát hành cổ phiếu và mệnh giá.

Ngoài ra, thặng dư vốn cổ phần cũng được ghi nhận theo số chênh lệch lớn hơn hoặc nhỏ hơn giữa giá thực tế phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi tái phát hành cổ phiếu mua lại của chính mình.

Chi phí phát hành cổ phiếu (bao gồm các chi phí trực tiếp để phát hành cổ phiếu và chi phí khác liên quan đến phát hành cổ phiếu):
+ Đối với chi phí phát hành cổ phiếu tương ứng với số cổ phiếu không phát hành được sẽ hạch toán vào chi phí tài chính.
– Đối với chi phí phát hành cổ phiếu tương ứng với số cổ phiếu phát hành thành công được đưa vào thặng dư vốn.

Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu phát hành cổ phiếu phát sinh khi công ty phát hành loại trái phiếu có thể chuyển đổi thành một số lượng cổ phiếu xác định được quy định sẵn trong phương án phát hành. Giá trị cấu phần vốn của trái phiếu chuyển đổi là chênh lệch giữa tổng số tiền thu về từ việc phát hành trái phiếu chuyển đổi và giá trị cấu phần nợ của trái phiếu chuyển đổi. Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, giá trị quyền chọn cổ phiếu của trái phiếu chuyển đổi được ghi nhận riêng biệt trong phần vốn đầu tư của chủ sở hữu. Khi đáo hạn trái phiếu, kế toán quyền chọn này sang thặng dư vốn.

Vốn khác phản ánh vốn kinh doanh được hình thành do bổ sung từ kết quả hoạt động kinh doanh hoặc do được tặng, biếu, tài trợ, đánh giá lại tài sản (theo quy định hiện hành), chênh lệch (nếu có) giữa giá phí để thực hiện giao dịch sáp nhập với giá trị ghi sổ của tài sản thuần trên Báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty bị sáp nhập trong trường hợp sáp nhập Nhóm Công ty được thực hiện giữa các bên dưới sự kiểm soát chung; chênh lệch do đánh giá lại tài sản được phép ghi tăng, giảm vốn đầu tư của chủ sở hữu,....

b. Nguyên tắc ghi nhận chênh lệch đánh giá lại tài sản

Chênh lệch đánh giá lại tài sản phản ánh chênh lệch do đánh giá lại tài sản hiện có và tình hình xử lý số chênh lệch đó. Tài sản được đánh giá lại chủ yếu là TSCĐ, bất động sản đầu tư, một số trường hợp có thể và cần thiết đánh giá lại vật tư, công cụ, dụng cụ, thành phẩm, hàng hóa, sản phẩm dở dang ...

Chênh lệch đánh giá lại tài sản trong các trường hợp:
- Khi có quyết định của Nhà nước;
- Các trường hợp khác theo quy định của pháp luật.

Không phản ánh số chênh lệch đánh giá lại khi đưa tài sản đi góp vốn đầu tư vào đơn vị khác, khi tổ chức lại Nhóm Công ty (nếu có) theo quy định của pháp luật Nhóm Công ty. Khoản chênh lệch đánh giá lại trong các trường hợp khi đưa tài sản đi góp vốn vào đơn vị khác hoặc khi tổ chức lại Nhóm Công ty (nếu có) thu nhập khác (nếu lãi) hoặc chi phí khác (nếu lỗ).

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
QUÝ 3 NĂM 2026

Giá trị tài sản được xác định lại trên cơ sở bảng giá Nhà nước quy định, Hội đồng định giá tài sản hoặc cơ quan thẩm định giá chuyên nghiệp xác định.

c. Nguyên tắc ghi nhận chênh lệch tỷ giá

Khi lập Báo cáo tài chính hợp nhất, Nhóm Công ty phải đánh giá lại số dư tất cả các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ theo tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình của ngân hàng thương mại nơi Nhóm Công ty thường xuyên có giao dịch tại thời điểm kết thúc kỳ kế toán. Riêng số dư các khoản tiền gửi không kỳ hạn bằng ngoại tệ, Nhóm Công ty phải đánh giá lại số dư tất cả các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ theo tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình của ngân hàng thương mại nơi Nhóm Công ty mở tài khoản tiền gửi. Nhóm Công ty không thực hiện đánh giá lại đối với một phần hoặc toàn bộ giá trị nợ phải thu có gốc ngoại tệ đã được trích lập dự phòng nợ phải thu khó đòi.

Tất cả chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ cuối kỳ đều phải được phản ánh vào doanh thu hoạt động tài chính (nếu lãi) hoặc chi phí tài chính (nếu lỗ) để xác định kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ. Khoản chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ cuối kỳ phải trình bày vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh theo số thuần giữa tổng số lãi và tổng số lỗ do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ.

Các khoản chênh lệch tỷ giá trong kỳ từ các giao dịch bằng ngoại tệ được phản ánh vào doanh thu tài chính (nếu lãi) hoặc chi phí tài chính (nếu lỗ) tại thời điểm phát sinh. Riêng chênh lệch tỷ giá trong giai đoạn trước hoạt động của các Nhóm Công ty do Nhà nước nắm giữ 100% vốn điều lệ có thực hiện dự án, công trình trọng điểm quốc gia thì phản ánh trên Báo cáo tình hình tài chính và phân bổ dần vào doanh thu / chi phí tài chính.

d. Nguyên tắc ghi nhận lợi nhuận chưa phân phối

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối là số lợi nhuận từ các hoạt động của Nhóm Công ty sau khi cộng (+) hoặc trừ (-) các khoản điều chỉnh do áp dụng hồi tố thay đổi chính sách kế toán và điều chỉnh hồi tố sai sót trọng yếu của các năm trước.

Việc phân chia lợi nhuận hoạt động kinh doanh của Nhóm Công ty phải đảm bảo theo đúng chính sách tài chính hiện hành.

Khi áp dụng hồi tố do thay đổi chính sách kế toán và điều chỉnh hồi tố các sai sót trọng yếu của các năm trước nhưng năm nay mới phát hiện dẫn đến phải điều chỉnh số dư đầu năm phần lợi nhuận sau thuế chưa phân phối thì Nhóm Công ty phải điều chỉnh tăng hoặc giảm số dư đầu năm của TK 4211 - Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm trước trên sổ kế toán và điều chỉnh tăng hoặc giảm chỉ tiêu "Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối" trên Báo cáo tình hình tài chính theo quy định tại Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 29 - Thay đổi chính sách kế toán, ước tính kế toán và các sai sót và Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 17 - Thuế thu nhập doanh nghiệp.

Khi phân phối lợi nhuận cần cân nhắc đến các khoản mục phi tiền tệ nằm trong lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể ảnh hưởng đến luồng tiền và khả năng chi trả cổ tức, lợi nhuận của Nhóm Công ty.

19. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu

a. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu bán hàng

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
QUÝ 3 NĂM 2026

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:
- Phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa đã được chuyển giao cho người mua;
- Nhóm Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Nhóm Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

b. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập Báo cáo;
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

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

Doanh thu hoạt động tài chính bao gồm doanh thu tiền lãi, tiền bản quyền, cổ tức, lợi nhuận được chia và các khoản doanh thu hoạt động tài chính khác. Đối với tiền lãi thu từ các khoản cho vay, bán hàng trả chậm, trả góp: doanh thu được ghi nhận khi chắc chắn thu được và khoản gốc cho vay, nợ gốc phải thu không bị phân loại là quá hạn cần phải lập dự phòng. Doanh thu từ cổ tức được ghi nhận khi quyền nhận cổ tức được xác lập.

d. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu hợp đồng xây dựng

Doanh thu hợp đồng xây dựng được ghi nhận theo một trong hai trường hợp sau:
- Hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo tiến độ kế hoạch: khi kết quả thực hiện hợp đồng được ước tính một cách đáng tin cậy thì doanh thu được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành do nhà thầu tự xác định tại ngày lập Báo cáo tài chính hợp nhất;
- 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 được ước tính một cách đáng tin cậy và được khách hàng xác nhận thì doanh thu được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận.

Khi kết quả thực hiện hợp đồng không thể ước tính một cách đáng tin cậy thì doanh thu ghi nhận tương đương chi phí đã phát sinh mà việc được hoàn trả là tương đối chắc chắn.

e. Nguyên tắc ghi nhận thu nhập khác

Thu nhập khác bao gồm các khoản thu nhập khác ngoài hoạt động sản xuất, kinh doanh của công ty: nhượng bán, thanh lý TSCĐ; tiền phạt do khách hàng vi phạm hợp đồng; tiền bồi thường của bên thứ ba để bù đắp cho tài sản bị tổn thất; khoản thu từ nợ khó đòi đã xử lý xóa sổ; nợ phải trả không xác định được chủ; thu nhập từ quà biếu, tặng bằng tiền, hiện vật ...

20. Nguyên tắc ghi nhận các khoản giảm trừ doanh thu

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
QUÝ 3 NĂM 2026

Việc điều chỉnh giảm doanh thu được thực hiện như sau:
- Điều chỉnh giảm doanh thu của kỳ phát sinh nếu các khoản giảm trừ doanh thu phát sinh cùng kỳ tiêu thụ sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ;
- Điều chỉnh giảm doanh thu như sau nếu các khoản giảm trừ doanh thu phát sinh sau kỳ tiêu thụ sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ:
  + Điều chỉnh giảm doanh thu trên Báo cáo tài chính hợp nhất của kỳ lập báo cáo nếu phát sinh các khoản giảm trừ doanh thu trước thời điểm phát hành Báo cáo tài chính hợp nhất;
  – Điều chỉnh giảm doanh thu trên Báo cáo tài chính hợp nhất của kỳ sau kỳ lập báo cáo nếu phát sinh các khoản giảm trừ doanh thu sau thời điểm phát hành Báo cáo tài chính hợp nhất.

Chiết khấu thương mại phải trả là khoản Nhóm Công ty bán giảm giá niêm yết cho khách hàng mua hàng với khối lượng lớn.

Giảm giá hàng bán là khoản giảm trừ cho người mua do sản phẩm, hàng hóa kém, mất phẩm chất hay không đúng quy cách theo quy định trong hợp đồng kinh tế.

Hàng bán trả lại phản ánh giá trị của số sản phẩm, hàng hóa bị khách hàng trả lại do các nguyên nhân như vi phạm cam kết, vi phạm hợp đồng kinh tế, hàng bị kém, mất phẩm chất, không đúng chủng loại, quy cách.

21. Nguyên tắc ghi nhận giá vốn hàng bán

Giá vốn hàng bán bao gồm trị giá vốn của sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ, bất động sản đầu tư; giá thành sản xuất của sản phẩm xây lắp bán trong kỳ và các chi phí liên quan đến hoạt động kinh doanh bất động sản đầu tư,…

Giá trị hàng tồn kho hao hụt, mất mát được ghi nhận vào giá vốn hàng bán sau khi trừ đi các khoản bồi thường (nếu có).

Đối với chi phí nguyên vật liệu trực tiếp tiêu hao vượt mức bình thường, chi phí nhân công, chi phí sản xuất chung cố định không phân bổ vào giá trị sản phẩm nhập kho được tính vào giá vốn hàng bán sau khi trừ đi các khoản bồi thường (nếu có) kể cả khi sản phẩm, hàng hóa chưa được xác định là tiêu thụ.

22. Nguyên tắc ghi nhận chi phí tài chính

Chi phí tài chính bao gồm các khoản chi phí hoạt động tài chính: chi phí hoặc các khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính; chi phí cho vay và đi vay vốn; chi phí góp vốn liên doanh, liên kết; lỗ chuyển nhượng chứng khoán; dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh; dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác; khoản lỗ phát sinh khi bán ngoại tệ, lỗ tỷ giá hối đoái...

23. Nguyên tắc ghi nhận chi phí bán hàng, chi phí quản lý doanh nghiệp

Chi phí bán hàng phản ánh các chi phí thực tế phát sinh trong quá trình bán sản phẩm, hàng hóa, cung cấp dịch vụ.

Chi phí quản lý doanh nghiệp phản ánh các chi phí chung của công ty gồm các chi phí về lương, bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp, kinh phí công đoàn của nhân viên quản lý; chi phí vật liệu văn phòng, công cụ lao động, khấu hao TSCĐ dùng cho quản lý công ty; tiền thuê đất, thuế môn bài; dự phòng nợ phải thu khó đòi; dịch vụ mua ngoài; chi phí bằng tiền khác...

24. Nguyên tắc ghi nhận chi phí thuế TNDN hiện hành, chi phí thuế TNDN hoãn lại

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành bao gồm chi phí thuế TNDN hiện hành theo quy định của Luật thuế thu nhập doanh nghiệp và chi phí thuế TNDN bổ sung theo quy định về thuế tối thiểu toàn cầu. Trong đó:

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
QUÝ 3 NĂM 2026

– Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành theo quy định của Luật thuế thu nhập doanh nghiệp là số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp tính trên thu nhập chịu thuế trong năm và thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành.

+ Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp bổ sung theo quy định về thuế tối thiểu toàn cầu là số thuế thu nhập doanh nghiệp mà Nhóm Công ty phải nộp bổ sung vào NSNN được xác định theo quy định của pháp luật về thuế tối thiểu toàn cầu. Khi ghi nhận chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp bổ sung theo quy định về thuế tối thiểu toàn cầu, Nhóm Công ty đồng thời ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại.

Chi phí thuế TNDN hoãn lại là số thuế TNDN sẽ phải nộp trong tương lai phát sinh trong tương lai từ việc:
- Ghi nhận thuế thu nhập hoãn lại phải trả trong năm;
- Hoàn nhập tài sản thuế thu nhập hoãn lại đã được ghi nhận từ các năm trước.

Thu nhập thuế TNDN hoãn lại là khoản ghi giảm chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ việc:
– Ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại trong năm;
– Hoàn nhập thuế thu nhập hoãn lại phải trả đã được ghi nhận từ các năm trước.

25. Bên liên quan

Các bên được coi là liên quan nếu một bên có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định các chính sách tài chính và hoạt động. Các bên cũng được xem là bên liên quan nếu cùng chịu sự kiểm soát chung hay chịu ảnh hưởng đáng kể chung.

Trong việc xem xét mối quan hệ của các bên liên quan, bản chất của mối quan hệ được chú trọng nhiều hơn trong hình thức pháp lý.

26. Báo cáo bộ phận

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

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

27. Công cụ tài chính
a. Tài sản tài chính

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
QUÝ 3 NĂM 2026

Theo Thông tư 210, Nhóm Công ty phân loại các tài sản tài chính thành các nhóm:
- Tài sản tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh là một tài sản tài chính được nắm giữ để kinh doanh hoặc được xếp vào nhóm phản ánh theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh tại thời điểm ghi nhận ban đầu;
- Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn là các tài sản tài chính phi phái sinh với các khoản thanh toán cố định hoặc có thể xác định và có kỳ đáo hạn cố định mà Nhóm Công ty có ý định và có khả năng giữ đến ngày đáo hạn;
- Các khoản cho vay và phải thu là các tài sản tài chính phi phái sinh với các khoản thanh toán cố định hoặc có thể xác định và không được niêm yết trên thị trường;
- Tài sản sẵn sàng để bán là các tài sản tài chính phi phái sinh được xác định là sẵn sàng để bán hoặc không được phân loại là tài sản tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn, các khoản cho vay và phải thu.

Việc phân loại các tài sản tài chính này phụ thuộc vào mục đích và bản chất của tài sản tài chính và được quyết định tại thời điểm ghi nhận ban đầu.

Các tài sản tài chính của Nhóm Công ty bao gồm tiền và tiền gửi ngắn hạn, các khoản phải thu khách hàng, phải thu khác, các khoản cho vay, các công cụ tài chính được niêm yết và không được niêm yết.

Các tài sản tài chính được ghi nhận tại ngày mua và dừng ghi nhận tại ngày bán. Tại thời điểm ghi nhận lần đầu tài sản tài chính được xác nhận theo giá gốc cộng với chi phí giao dịch trực tiếp liên quan đến việc mua, phát hành.

b. Nợ phải trả tài chính và công cụ vốn chủ sở hữu

Các công cụ tài chính được phân loại là nợ phải trả tài chính hoặc công cụ vốn chủ sở hữu tại thời điểm ghi nhận ban đầu phù hợp với bản chất và định nghĩa của nợ phải trả tài chính và công cụ vốn chủ sở hữu.

Theo Thông tư 210, Nhóm Công ty phân loại nợ phải trả tài chính thành các nhóm:
- Nợ phải trả tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh là nợ phải trả được nắm giữ để kinh doanh hoặc được xếp vào nhóm phản ánh theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh tại thời điểm ghi nhận ban đầu;
- Các khoản nợ phải trả tài chính được xác định theo giá trị phân bổ được xác định bằng giá trị ghi nhận ban đầu của nợ phải trả tài chính trừ đi các khoản hoàn trả gốc, cộng hoặc trừ các khoản phân bổ lũy kế tính theo phương pháp lãi suất thực tế của phần chênh lệch giữa giá trị ghi nhận ban đầu và giá trị đáo hạn, trừ đi các khoản giảm trừ (trực tiếp hoặc thông qua việc sử dụng một tài khoản dự phòng) do giảm giá trị hoặc do không thể thu hồi.

Việc phân loại nợ phải trả tài chính này phụ thuộc vào mục đích và bản chất của tài sản tài chính và được quyết định tại thời điểm ghi nhận ban đầu.

Nợ phải trả tài chính của Nhóm Công ty bao gồm các khoản phải trả người bán, phải trả khác, các khoản nợ và vay.

Tại thời điểm ghi nhận ban đầu tất cả nợ phải trả tài chính được xác nhận theo giá gốc cộng với chi phí giao dịch trực tiếp liên quan đến việc phát hành.

Công cụ vốn Chủ sở hữu (CSH) : Là hợp đồng chứng tỏ được những lợi ích còn lại về tài sản của Nhóm Công ty sau khi trừ đi toàn bộ nghĩa vụ.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
QUÝ 3 NĂM 2026

Bù trừ các công cụ tài chính: Tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính được bù trừ với nhau và trình bày giá trị thuần trên Báo cáo tình hình tài chính khi và chỉ khi Nhóm Công ty có quyền hợp pháp để bù trừ giá trị đã được ghi nhận; và có dự định thanh toán trên cơ sở thuần hoặc ghi nhận tài sản và thanh toán nợ phải trả cùng một thời điểm.

28. Các nguyên tắc và phương pháp lập Báo cáo tài chính hợp nhất

Công ty mẹ khi lập Báo cáo tài chính hợp nhất phải hợp nhất Báo cáo tài chính riêng của mình và của tất cả các công ty con ở trong nước và ngoài nước do công ty mẹ kiểm soát trực tiếp hoặc gián tiếp, trừ các trường hợp:

+ Quyền kiểm soát của công ty mẹ chỉ là tạm thời vì công ty con này chỉ được mua và nắm giữ cho mục đích bán lại trong thời gian không quá 12 tháng.

+ Hoạt động của công ty con bị hạn chế trong thời gian trên 12 tháng và điều này ảnh hưởng đáng kể tới khả năng chuyển vốn cho công ty mẹ.

Công ty mẹ không được loại trừ khỏi Báo cáo tài chính hợp nhất đối với:

+ Công ty con có hoạt động kinh doanh khác biệt với hoạt động của công ty mẹ và công ty con khác trong tập đoàn;

+ Công ty con là Quỹ tín thác, Quỹ tương hỗ, Quỹ đầu tư mạo hiểm hoặc các doanh nghiệp tương tự.

Báo cáo tài chính hợp nhất được lập và trình bày theo các nguyên tắc kế toán như Báo cáo tài chính của doanh nghiệp độc lập theo qui định của Chuẩn mực kế toán Việt Nam "Trình bày báo cáo tài chính" và qui định của các Chuẩn mực kế toán khác có liên quan.

Báo cáo tài chính hợp nhất được lập trên cơ sở áp dụng chính sách kế toán thống nhất cho các giao dịch và sự kiện cùng loại trong những hoàn cảnh tương tự trong toàn Tập đoàn. Trường hợp công ty con sử dụng các chính sách kế toán khác với chính sách kế toán áp dụng thống nhất trong tập đoàn thì Báo cáo tài chính được sử dụng để hợp nhất phải được điều chỉnh lại theo chính sách chung của tập đoàn. Trường hợp công ty con không thể sử dụng cùng một chính sách kế toán với chính sách chung của tập đoàn thì trong Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất phải trình bày rõ về các khoản mục đã được ghi nhận và trình bày theo các chính sách kế toán khác nhau và phải thuyết minh rõ các chính sách kế toán khác đó.

Báo cáo tài chính riêng của công ty mẹ và Báo cáo tài chính của công ty con sử dụng để hợp nhất phải được lập cho cùng một kỳ kế toán. Nếu ngày kết thúc kỳ kế toán là khác nhau, công ty con phải lập thêm một bộ Báo cáo tài chính cho mục đích hợp nhất có kỳ kế toán trùng với kỳ kế toán của công ty mẹ. Nếu điều này không thể thực hiện được, các Báo cáo tài chính được lập vào thời điểm khác nhau có thể được sử dụng với điều kiện là thời gian chênh lệch đó không vượt quá 3 tháng. Trong trường hợp này, Báo cáo tài chính sử dụng để hợp nhất phải được điều chỉnh cho ảnh hưởng của những giao dịch và sự kiện quan trọng xảy ra giữa ngày kết thúc kỳ kế toán của công ty con và ngày kết thúc kỳ kế toán của tập đoàn. Độ dài của kỳ báo cáo và sự khác nhau về thời điểm lập Báo cáo tài chính phải được thống nhất qua các kỳ.

Kết quả hoạt động kinh doanh của công ty con phải được đưa vào Báo cáo tài chính hợp nhất kể từ ngày công ty mẹ nắm quyền kiểm soát công ty con và chấm dứt vào ngày công ty mẹ thực sự chấm dứt quyền kiểm soát công ty con. Khi đơn vị nhận đầu tư không còn là công ty con và cũng không trở thành công ty liên doanh, liên kết của nhà đầu tư thì nhà đầu tư phải kế toán khoản đầu tư còn lại một cách phù hợp với quy định của pháp luật.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
QUÝ 3 NĂM 2026

Phần sở hữu của công ty mẹ và cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần có thể xác định được của công ty con tại ngày mua phải được trình bày theo giá trị hợp lý, cụ thể:

+ Tài sản thuần của công ty con tại ngày mua được ghi nhận trên Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất theo giá trị hợp lý. Nếu công ty mẹ không sở hữu 100% công ty con thì phần chênh lệch giữa giá trị ghi sổ và giá trị hợp lý phải phân bổ cho cả cổ đông mẹ và cổ đông không kiểm soát.

+ Sau ngày mua, nếu các tài sản của công ty con tại ngày mua (có giá trị hợp lý khác biệt so với giá trị ghi sổ) được khấu hao, thanh lý hoặc bán thì phần chênh lệch giữa giá trị hợp lý và giá trị ghi sổ được coi là đã thực hiện và phải điều chỉnh vào:

- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối tương ứng với phần sở hữu của cổ đông mẹ;
- Lợi ích cổ đông không kiểm soát tương ứng với phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát.

Nếu có chênh lệch giữa giá trị hợp lý và giá trị ghi sổ của tài sản thuần của công ty con tại ngày mua, công ty mẹ phải ghi nhận thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ giao dịch hợp nhất kinh doanh.

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

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

- Sau ngày kiểm soát công ty con, nếu giá phí khoản đầu tư thêm nhỏ hơn phần sở hữu của công ty mẹ trong giá trị ghi sổ của tài sản thuần của công ty con được mua thêm;

- Giá trị thị trường của công ty con bị giảm (ví dụ giá trị thị trường cổ phiếu công ty con bị giảm đáng kể do công ty con liên tục làm ăn thua lỗ);

- Hạng sắp xếp tín nhiệm bị giảm trong thời gian dài; Công ty con lâm vào tình trạng mất khả năng thanh toán, tạm ngừng hoạt động hoặc có nguy cơ giải thể, phá sản, chấm dứt hoạt động;

- Các chỉ tiêu về tài chính bị suy giảm một cách nghiêm trọng và có hệ thống...

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
QUÝ 3 NĂM 2026

Các chỉ tiêu trong Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất và Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất được lập bằng cách cộng từng chỉ tiêu thuộc Báo cáo tình hình tài chính và Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty mẹ và các công ty con trong tập đoàn sau đó thực hiện điều chỉnh cho các nội dung sau:

- Giá trị ghi sổ khoản đầu tư của công ty mẹ trong từng công ty con và phần vốn của công ty mẹ trong vốn chủ sở hữu của công ty con phải được loại trừ toàn bộ đồng thời ghi nhận lợi thế thương mại hoặc lãi từ giao dịch mua giá rẻ (nếu có);
- Phân bổ lợi thế thương mại;

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

- Số dư các khoản mục phải thu, phải trả, cho vay... giữa các đơn vị trong cùng tập đoàn phải được loại trừ hoàn toàn;
- Các khoản doanh thu, thu nhập, chi phí phát sinh từ các giao dịch trong nội bộ tập đoàn phải được loại trừ toàn bộ;
- Các khoản lãi chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch trong nội bộ tập đoàn đang nằm trong giá trị tài sản (như hàng tồn kho, tài sản cố định...) phải được loại trừ hoàn toàn. Các khoản lỗ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch nội bộ đang phản ánh trong giá trị tài sản (hàng tồn kho, tài sản cố định...) cũng phải được loại bỏ trừ khi chi phí gây ra khoản lỗ đó không thể thu hồi được.

Số chênh lệch giữa số thu từ việc thoái vốn tại công ty con và giá trị phần tài sản thuần của công ty con bị thoái vốn cộng với (+) giá trị phần lợi thế thương mại chưa phân bổ hết được ghi nhận ngay trong kỳ phát sinh theo nguyên tắc:

- Nếu giao dịch thoái vốn không làm công ty mẹ mất quyền kiểm soát đối với công ty con, toàn bộ chênh lệch nêu trên được ghi nhận vào chỉ tiêu "Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối" trên Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất.

- Nếu giao dịch thoái vốn dẫn đến việc công ty mẹ mất quyền kiểm soát đối với công ty con, toàn bộ chênh lệch nêu trên được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất. Khoản đầu tư vào công ty con sẽ được hạch toán như một khoản đầu tư tài chính thông thường hoặc kế toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu kể từ khi công ty mẹ không còn nắm quyền kiểm soát công ty con.

Sau khi thực hiện tất cả các bút toán điều chỉnh, phần chênh lệch phát sinh do việc điều chỉnh các chỉ tiêu thuộc Báo cáo kết quả kinh doanh phải được kết chuyển vào lợi nhuận sau thuế chưa phân phối.

Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất được lập căn cứ vào Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, báo cáo lưu chuyển tiền tệ của công ty mẹ và các công ty con theo nguyên tắc: Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất chỉ trình bày luồng tiền giữa tập đoàn với các đơn vị bên ngoài tập đoàn, bao gồm cả luồng tiền phát sinh từ các giao dịch với các công ty liên doanh, liên kết và cổ đông không kiểm soát của tập đoàn. Toàn bộ các luồng tiền phát sinh từ các giao dịch giữa công ty mẹ và công ty con trong nội bộ tập đoàn phải được loại trừ hoàn toàn trên Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất.

Trường hợp công ty mẹ có các công ty con lập Báo cáo tài chính bằng đồng tiền khác với đồng tiền báo cáo của công ty mẹ, trước khi hợp nhất Báo cáo tài chính, công ty mẹ phải chuyển đổi toàn bộ Báo cáo tài chính của các công ty con sang đồng tiền báo cáo của công ty mẹ theo quy định.

Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất được lập để giải thích thêm các thông tin về tài chính và phi tài chính, được căn cứ vào Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất; Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất và các tài liệu có liên quan trong quá trình hợp nhất Báo cáo tài chính.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
QUÝ 3 NĂM 2026

V. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong Bảng cân đối kế toán

Đơn vị tính: VNĐ

1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	30/09/2026	01/01/2026
Tiền mặt	**10.616.533.928**	**9.479.081.929**
Tiền gửi ngân hàng	**174.759.317.061**	**108.990.419.168**
Các khoản tương đương tiền	**84.200.000.000**	**214.611.468.005**
Tiền gửi có kỳ hạn không quá 3 tháng		
Ngân hàng TMCP Ngoại Thương VN	17.000.000.000	23.331.468.005
Ngân hàng TMCP Quân Đội	67.200.000.000	191.280.000.000
Tổng cộng	**269.575.850.989**	**333.080.969.102**

2. Các khoản đầu tư tài chính

2.1 Chứng khoán kinh doanh

	30/09/2026			01/01/2026		
	Giá trị gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá trị gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
Cổ phiếu	**64.057.991.077**	**12.185.950.500**	**(51.872.040.577)**	**64.057.991.077**	**15.458.621.300**	**(48.599.369.777)**
Công ty CP BV DKTN Triều An	2.250.000.000	2.250.000.000	-	2.250.000.000	2.250.000.000	-
Ngân hàng TMCP Ngoại Thương VN	290.000	290.000	-	290.000	290.000	-
Công Ty CP Garmex Sài Gòn	61.222.528.577	9.350.488.000	(51.872.040.577)	61.222.528.577	12.623.158.800	(48.599.369.777)
Công ty CP XNK&DT Thừa Thiên Huế	585.172.500	585.172.500	-	585.172.500	585.172.500	-
Tổng cộng	**64.057.991.077**	**12.185.950.500**	**(51.872.040.577)**	**64.057.991.077**	**15.458.621.300**	**(48.599.369.777)**

Tình hình biến động dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh như sau:

	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	48.599.369.777	46.027.985.577
Trích lập dự phòng bổ sung	3.272.670.800	5.376.530.600
Hoàn nhập dự phòng	-	(2.805.146.400)
Số cuối năm	**51.872.040.577**	**48.599.369.777**

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
QUÝ 3 NĂM 2026

V. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong Bảng cân đối kế toán

Đơn vị tính: VNĐ

2.2 Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn:

	30/09/2026			01/01/2026		
	Giá trị gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá trị gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
Ngắn hạn:	**309.605.227.194**	**309.605.227.194**	-	**423.599.520.344**	**423.599.520.344**	-
Tiền gửi có kỳ hạn trên 3 tháng đến 12 tháng	309.523.227.194	309.523.227.194	-	423.532.520.344	423.532.520.344	-
Cho vay	82.000.000	82.000.000	-	67.000.000	67.000.000	-
b. Dài hạn:	-	-	-	-	-	-
Cho vay	-	-	-	-	-	-
Tổng cộng	**309.605.227.194**	**309.605.227.194**	-	**423.599.520.344**	**423.599.520.344**	-

2.3 Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết:

	30/09/2026				01/01/2026			
	% vốn sở hữu	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	% vốn sở hữu	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
Công ty CP & ĐT PT Hoàng An	35%	21.799.687.035	21.799.687.035	-	35%	21.821.469.947	21.821.469.947	-
Tổng cộng		**21.799.687.035**	**21.799.687.035**	-		**21.821.469.947**	**21.821.469.947**	-

Biến động các khoản đầu tư góp vốn vào các công ty liên doanh, liên kết trong năm như sau:

	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	21.821.469.947	21.864.281.764
Lỗ chia từ công ty liên kết	(21.782.912)	(42.811.817)
Số cuối năm	**21.799.687.035**	**21.821.469.947**

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
QUÝ 3 NĂM 2026

V. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong Bảng cân đối kế toán

Đơn vị tính: VNĐ

3. Các khoản phải thu khách hàng
Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	30/09/2026		01/01/2026	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Phải thu các bên liên quan	-	-	-	-
Phải thu các khách hàng khác	**151.643.199.800**	-	**67.292.492.674**	-
Jellycat Limited	9.160.028.988	-	9.897.633.970	-
Ikea Supply AG	57.511.503.320	-	47.480.043.795	-
Các khoản phải thu khách hàng khác	84.971.667.492	-	9.914.814.909	-
Tổng cộng	**151.643.199.800**	-	**67.292.492.674**	-

4. Trả trước cho người bán
Trả trước cho người bán ngắn hạn

	30/09/2026		01/01/2026	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Trả trước cho các bên liên quan	-	-	-	-
Trả trước cho các người bán khác	**234.112.566.534**	-	**188.593.044.260**	-
Công ty TNHH VSIP Quảng Ngãi	7.425.580.977	-	7.425.580.977	-
Công ty TNHH MTV Tuấn Nhân	-	-	2.471.302.150	-
Công ty TNHH MTV Kiến Trúc Bras	2.878.000.000	-	2.878.000.000	-
Công ty CP TV XD Thái Nam	-	-	9.044.000.000	-
Các nhà cung cấp khác	223.808.985.557	-	166.774.161.133	-
Tổng cộng	**234.112.566.534**	-	**188.593.044.260**	-

5. Phải thu khác
5.1. Phải thu ngắn hạn khác

	30/09/2026		01/01/2026	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Phải thu các bên liên quan	-	-	-	-
Phải thu các tổ chức và cá nhân khác	**101.132.838.954**	-	**106.476.800.079**	-
Tạm ứng	58.577.981.497	-	36.620.044.231	-
Các khoản đặt cọc, ký cược, ký quỹ ngắn hạn	156.500.000	-	58.500.000	-
Các khoản phải thu ngắn hạn khác	42.398.357.457	-	69.798.255.848	-
- Thuế chờ hoàn	*32.576.680.235*	-	*30.827.147.843*	-
- Lãi tiền gửi dự thu Ngân hàng	-	-	*10.323.333.044*	-
- Phải thu khác	*9.821.677.222*	-	*28.647.774.961*	-
Tổng cộng	**101.132.838.954**	-	**106.476.800.079**	-

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
QUÝ 3 NĂM 2026

V. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong Bảng cân đối kế toán

Đơn vị tính: VND

5.2. Phải thu dài hạn khác

	30/09/2026		01/01/2026	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Phải thu các bên liên quan	-	-	-	-
Phải thu các tổ chức và cá nhân khác	**1.824.846.720**	-	**1.929.846.720**	-
Các khoản đặt cọc, ký cược, ký quỹ dài hạn	1.824.846.720	-	1.929.846.720	-
Tổng cộng	**1.824.846.720**	-	**1.929.846.720**	-

6. Hàng tồn kho

	30/09/2026		01/01/2026	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Hàng mua đang đi đường			1.369.745.277	-
Nguyên liệu, vật liệu	350.936.444.419	-	331.324.411.639	-
Công cụ, dụng cụ	54.590.477.005	-	55.183.029.624	-
Chi phí SXKD dở dang	270.603.481.746	-	144.542.826.364	-
Chi phí dự án KCN Phú Bài	589.360.882.317	-	493.042.465.826	-
Chi phí dự án KCN Vĩnh Long	13.271.900.433	-	13.271.900.433	-
Chi phí dự án KCN Nghĩa Hưng	300.749.075.779	-	249.386.079.585	-
Chi phí dự án KCN Thuận Thành III - PK C	624.852.168.948	-	9.487.619.994	-
Thành phẩm	487.473.018.791	-	618.106.534.813	-
Hàng hóa	29.000.466.036	-	30.516.664	-
Hàng hóa gửi bán	49.121.322	-	49.121.322	-
Tổng cộng	**2.720.887.036.796**	-	**1.915.794.251.541**	-

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
QUÝ 3 NĂM 2026

V. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong Bảng cân đối kế toán

Đơn vị tính: VNĐ

7. Chi phí chờ phân bổ

7.1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn

	30/09/2026	01/01/2026
Chi phí bảo hiểm, khám sức khỏe	142.843.944	649.532.519
Chi phí gia công bán thành phẩm (in, thêu)	264.552.901	264.552.901
Chi phí phần mềm, hệ thống mạng	148.979.732	68.556.048
Chi phí công cụ, dụng cụ xuất dùng	276.746.618	48.971.935
Chi phí thuê xưởng, văn phòng	17.952.402	27.000.000
Chi phí bảo trì, sữa chữa, thi công, dịch vụ khác	430.588.200	845.306.441
Tổng cộng	**1.281.663.797**	**1.903.919.844**

7.2. Chi phí chờ phân bổ dài hạn

	30/09/2026	01/01/2026
Chi phí công cụ, dụng cụ xuất dùng	4.233.954.676	18.559.274.238
Chi phí bảo trì, sữa chữa, thi công, dịch vụ khác	10.933.340.716	-
Chi phí phần mềm, hệ thống mạng	305.158.313	97.760.269
Chi phí thuê đất	9.770.867.911	10.046.267.548
Chi phí trả trước tiền thuê đất (Chi phí GPMB được khấu trừ)	242.190.547.022	242.190.547.022
Chi phí marketing chờ phân bổ	2.085.466.941	1.381.149.430
Tổng cộng	**269.519.335.579**	**272.274.998.507**

8. Lợi thế thương mại

	30/09/2026	01/01/2026
Lợi thế thương mại từ giao dịch hợp nhất kinh doanh		
- Công ty CP Ichiban Star	24.046.124.189	28.855.349.027
- Công ty CP BĐS Hưng Khang	20.541.026.305	24.649.231.567
- Công ty CP BĐS Mỹ Khang	12.822.358.302	14.683.668.378
- Công ty TNHH MTV Lưu Công Hiệu	6.096.567.182	7.503.467.300
Tổng cộng	**63.506.075.978**	**75.691.716.272**

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
QUÝ 3 NĂM 2026

V. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong Bảng cân đối kế toán

Đơn vị tính: VNĐ

9. Tăng giảm tài sản cố định hữu hình

Chỉ tiêu	Nhà cửa vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	TSCĐ khác	Tổng cộng
I. Nguyên giá TSCĐ hữu hình						
1. Số dư đầu năm	**261.993.441.552**	**95.659.411.934**	**44.236.861.703**	**4.018.899.857**	**5.549.902.633**	**411.458.517.679**
2. Số tăng trong năm	**2.335.953.680**	**2.754.165.219**	-	**96.546.296**	-	**5.186.665.195**
- Mua trong năm	1.655.953.400	1.054.165.219	-	96.546.296	-	2.806.664.915
- Đầu tư XDCB hoàn thành	680.000.280	-	-	-	-	680.000.280
- Tăng khác	-	1.700.000.000	-	-	-	1.700.000.000
3. Số giảm trong năm	**14.581.643.216**	**2.951.479.526**	**40.000.000**	-	-	**17.573.122.742**
- Chuyển sang BĐS đầu tư	14.581.643.216	-	-	-	-	14.581.643.216
- Thanh lý, nhượng bán	-	2.951.479.526	40.000.000	-	-	2.991.479.526
4. Số dư cuối năm	**249.747.752.016**	**95.462.097.627**	**44.196.861.703**	**4.115.446.153**	**5.549.902.633**	**399.072.060.132**
II. Giá trị hao mòn luỹ kế						
1. Số dư đầu năm	**96.069.582.378**	**72.941.489.645**	**29.664.993.381**	**3.203.582.460**	**2.958.523.823**	**204.838.171.687**
2. Khấu hao trong năm	**5.293.725.750**	**3.353.725.790**	**1.981.637.727**	**108.170.559**	**286.300.728**	**11.023.560.554**
- Khấu hao tăng trong năm	5.293.725.750	3.353.725.790	1.981.637.727	108.170.559	286.300.728	11.023.560.554
3. Giảm trong năm	**3.231.105.283**	**2.848.765.748**	**40.000.000**	-	-	**6.119.871.031**
- Chuyển sang BĐS đầu tư	3.231.105.283	-	-	-	-	3.231.105.283
- Thanh lý, nhượng bán	-	2.848.765.748	40.000.000	-	-	2.888.765.748
4. Số dư cuối năm	**98.132.202.845**	**73.446.449.687**	**31.606.631.108**	**3.311.753.019**	**3.244.824.551**	**209.741.861.210**
III. Giá trị còn lại của TSCĐ hữu hình						
1. Tại ngày đầu năm	**165.923.859.174**	**22.717.922.289**	**14.571.868.322**	**815.317.397**	**2.591.378.810**	**206.620.345.992**
2. Tại ngày cuối năm	**151.615.549.171**	**22.015.647.940**	**12.590.230.595**	**803.693.134**	**2.305.078.082**	**189.330.198.922**

Ghi chú:

- Giá trị còn lại cuối năm của TSCĐ hữu hình dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo khoản vay	: Không có
- Nguyên giá TSCĐ hữu hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	: 86.345.351.103 VND
- Nguyên giá TSCĐ hữu hình cuối năm chờ thanh lý	: Không có
- Các cam kết về việc mua, bán TSCĐ hữu hình có giá trị lớn trong tương lai	: Không có
- Các thay đổi khác về TSCĐ hữu hình	: Không có

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
QUÝ 3 NĂM 2026

V. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong Bảng cân đối kế toán

Đơn vị tính: VND

10. Tăng giảm tài sản cố định vô hình

Chỉ tiêu	Quyền sử dụng đất	Phần mềm máy tính	TSCĐ khác	Tổng cộng
I. Nguyên giá TSCĐ vô hình				
1. Số dư đầu năm	**31.672.832.334**	**1.495.798.798**	**88.940.000**	**33.257.571.132**
2. Số tăng trong năm	-	-	-	-
3. Số giảm trong năm	-	-	-	-
- Giảm khác	-	-	-	-
4. Số dư cuối năm	**31.672.832.334**	**1.495.798.798**	**88.940.000**	**33.257.571.132**
II. Giá trị hao mòn luỹ kế				
1. Số dư đầu năm	**7.193.519.112**	**1.156.451.613**	**64.314.125**	**8.414.284.850**
2. Khấu hao trong năm	**889.585.524**	**110.530.638**	**13.340.997**	**1.013.457.159**
- Khấu hao tăng trong năm	889.585.524	110.530.638	13.340.997	1.013.457.159
- Tăng khác	-	-	-	-
3. Giảm trong năm	-	-	-	-
- Giảm khác	-	-	-	-
4. Số dư cuối năm	**8.083.104.636**	**1.266.982.251**	**77.655.122**	**9.427.742.009**
III. Giá trị còn lại của TSCĐ vô hình				
1. Tại ngày đầu năm	**24.479.313.222**	**339.347.185**	**24.625.875**	**24.843.286.282**
2. Tại ngày cuối năm	**23.589.727.698**	**228.816.547**	**11.284.878**	**23.829.829.123**

Ghi chú:
- Giá trị còn lại cuối năm của TSCĐ vô hình dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo khoản vay : Không có
- Nguyên giá TSCD vô hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng : 666.110.000 VND

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
QUÝ 3 NĂM 2026

V. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong Bảng cân đối kế toán

Đơn vị tính: VND

11. Tài sản dở dang dài hạn

	01/01/2026	Chi phí phát sinh trong năm	Kết chuyển vào TSCĐ trong năm	Kết chuyển vào CCDC trong năm	30/09/2026
Mua sắm tài sản cố định	**8.802.008.364**	**596.653.810**	**596.653.810**	-	**8.802.008.364**
Xây dựng cơ bản dở dang	**62.406.518.994**	**15.397.135.707**	**680.000.280**	-	**77.123.654.421**
- Công trình khu biệt thự Bình Quới, Thanh Đa	5.059.058.152	-	-	-	5.059.058.152
- Công trình kho tổng Gilimex	1.231.088.091	-	-	-	1.231.088.091
- Công trình phường 28, quận Bình Thạnh	1.009.988.310	-	-	-	1.009.988.310
- Công trình mở rộng nhà máy PLE	680.000.280	-	680.000.280	-	-
- Công trình mở rộng nhà máy Thạnh Mỹ	329.577.778	-	-	-	329.577.778
- Công trình KCN Phú Bài	394.445.455	358.317.536	-	-	752.762.991
- Công trình khách sạn 5 sao Hưng Khang	4.725.363.636	-	-	-	4.725.363.636
- Công trình nhà máy xử lý nước thải KCN Phú Bài	48.788.795.019	14.731.378.171	-	-	63.520.173.190
- Công trình nhà điều hành KCN Phú Bài	188.202.273	-	-	-	188.202.273
- Công trình Nhà máy xử lý nước thải KCN Thuận Thành	-	307.440.000	-	-	307.440.000
Tổng cộng	**71.208.527.358**	**15.993.789.517**	**1.276.654.090**	-	**85.925.662.785**

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
QUÝ 3 NĂM 2026

V. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong Bảng cân đối kế toán

Đơn vị tính: VNĐ

12. Phải trả cho người bán

Phải trả người bán ngắn hạn

	30/09/2026	01/01/2026
Phải trả các bên liên quan	-	-
Phải trả các nhà cung cấp khác	**129.157.310.193**	**96.815.770.678**
Taizhou Donghaixiang Dyeing And Finishing Co., Ltd	13.760.553.835	9.975.422.896
Phải trả cho các đối tượng khác	115.396.756.358	86.840.347.782
Tổng cộng	**129.157.310.193**	**96.815.770.678**

13. Người mua trả tiền trước

Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	30/09/2026	01/01/2026
Trả trước của các bên liên quan	-	-
Trả trước của các khách hàng khác	**35.887.196.052**	**15.221.898.101**
Jiangmen Li Hua Industry Co Ltd	2.762.314.266	4.546.538.400
Khách hàng trả trước phí hạ tầng (Ký hợp đồng - chưa thực hiện bàn giao đất)	33.118.209.265	10.675.359.700
Các khách hàng khác	6.672.521	1
Tổng cộng	**35.887.196.052**	**15.221.898.101**

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
QUÝ 3 NĂM 2026

V. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong Bảng cân đối kế toán

Đơn vị tính: VND

14. Thuế và các khoản phải thu, phải nộp cho nhà nước

	01/01/2026		Phải nộp trong năm		30/09/2026	
	Phải nộp	**Phải thu**	**Số phải nộp**	**Số đã nộp**	**Phải nộp**	**Phải thu**
Thuế GTGT hàng bán nội địa	1.160.278.289	-	9.671.839.425	7.874.992.535	2.957.125.181	-
Thuế GTGT hàng nhập khẩu	-	21.704.967	2.058.789.389	2.058.789.389	-	21.704.967
Thuế xuất, nhập khẩu	173.477.915	-	2.755.376.060	2.755.376.060	173.477.915	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	16.890.604.386	1.524.605.391	25.660.677.586	21.946.443.343	20.587.039.527	1.506.806.291
Thuế thu nhập cá nhân	2.031.955.294	-	10.552.743.127	9.346.897.821	3.237.800.599	-
Tiền thuê đất	-	2.122.574.683	6.682.584.042	3.679.859.149	880.150.210	-
Các loại thuế khác	-	-	61.298.986	70.968.831	-	-
Tổng cộng	**20.256.315.884**	**3.668.885.041**	**57.443.308.615**	**47.733.327.128**	**27.835.593.432**	**1.528.511.258**

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
QUÝ 3 NĂM 2026

V. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong Bảng cân đối kế toán

Đơn vị tính: VND

15. Chi phí phải trả
Chi phí phải trả ngắn hạn

	30/09/2026	01/01/2026
Phải trả các bên liên quan	-	-
Phải trả các tổ chức và cá nhân khác	**13.835.407.425**	**6.135.915.927**
Chi phí lãi vay phải trả	13.823.607.021	6.112.744.536
Các chi phí phải trả ngắn hạn khác	11.800.404	23.171.391
Tổng cộng	**13.835.407.425**	**6.135.915.927**

16. Doanh thu chờ phân bổ
Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn

	30/09/2026	01/01/2026
Doanh thu chờ phân bổ liên quan đến các bên liên quan	-	-
Doanh thu chờ phân bổ liên quan đến các tổ chức và cá nhân khác	-	-
- Tiền thu trước kết nối hệ thống cho khách hàng	-	-
Tổng cộng	-	-

17. Phải trả khác
17.1. Phải trả ngắn hạn khác

	30/09/2026	01/01/2026
Phải trả các bên liên quan	-	-
Phải trả các tổ chức và cá nhân khác	**76.974.967.774**	**5.049.887.630**
KPCĐ, BHXH, BHYT, BHTN	1.830.276.585	1.187.660.179
Nhận đặt cọc, ký quỹ, ký cược ngắn hạn	72.717.970.590	1.508.046.233
Các khoản phải trả ngắn hạn khác	2.426.720.599	2.354.181.218
Trong đó:		
+ Ikea Supply AG	*1.362.911.600*	*1.362.911.600*
+ Phải trả khác	*1.063.808.999*	*991.269.618*
Tổng cộng	**76.974.967.774**	**5.049.887.630**

17.2. Phải trả dài hạn khác

	30/09/2026	01/01/2026
Phải trả các bên liên quan	-	-
Phải trả các tổ chức và cá nhân khác	**745.481.144**	**450.749.670**
Nhận đặt cọc, ký quỹ, ký cược ngắn hạn	745.481.144	450.749.670
Tổng cộng	**745.481.144**	**450.749.670**

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
QUÝ 3 NĂM 2026

V. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong Bảng cân đối kế toán

Đơn vị tính: VNĐ

18. Vay và nợ thuê tài chính

18.1. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn

	01/01/2026	Số tiền vay phát sinh trong năm	Phân loại lại	Số tiền vay đã trả trong năm	30/09/2026
Vay ngắn hạn ngân hàng	**115.441.538.827**	**338.302.626.853**	-	**277.031.087.569**	**176.713.078.111**
Ngân hàng TMCP Quân Đội-CN BSG	115.441.538.827	338.302.626.853	-	277.031.087.569	176.713.078.111
Vay ngắn hạn các tổ chức khác	-	**1.000.000**	-	-	**1.000.000**
Vay dài hạn đến hạn trả	**184.685.388.735**	-	**120.569.530.341**	**157.031.759.748**	**148.223.159.328**
Ngân hàng TMCP Quân Đội-CN BSG	184.685.388.735	-	120.569.530.341	157.031.759.748	148.223.159.328
Tổng cộng	**300.126.927.562**	**338.303.626.853**	**120.569.530.341**	**434.062.847.317**	**324.937.237.439**

18.2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn

	01/01/2026	Số tiền vay phát sinh trong năm	Phân loại lại	Số tiền vay đã trả trong năm	30/09/2026
Vay dài hạn ngân hàng	**671.187.694.016**	**669.473.620.860**	**120.569.530.341**	-	**1.220.091.784.535**
Ngân hàng TMCP Quân Đội-CN BSG	671.187.694.016	669.473.620.860	120.569.530.341	-	1.220.091.784.535
Vay dài hạn các tổ chức khác	-	-	-	-	-
Tổng cộng	**671.187.694.016**	**669.473.620.860**	**120.569.530.341**	-	**1.220.091.784.535**

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
QUÝ 3 NĂM 2026

V. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong Bảng cân đối kế toán

Đơn vị tính: VNĐ

18. Vay và nợ thuê tài chính

Ghi chú:

Nội dung	Khoản vay dài hạn Ngân hàng TMCP Quân Đội - CN BSG	Khoản vay dài hạn Ngân hàng TMCP Quân Đội - CN BSG
Số hợp đồng vay	178512.23.201.6504604.TD	285052.25.201.6504604.TD
Ngày hợp đồng	29/12/2023	12/03/2025
Thời hạn vay	36 tháng - 84 tháng	60 tháng
Hạn mức	900.000.000.000	300.000.000.000
Lãi suất	Theo từng giấy nhận nợ	Cố định 8%/năm trong 12 tháng đầu
Hình thức đảm bảo khoản vay	+ Toàn bộ dự án, tài sản thuộc dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng KCN Gilimex tại phường Phú Bài và xã Thủy Phù, thị xã Hương Thủy, tỉnh Thừa Thiên Huế. + Quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng thuê đất số 73/HDTD ngày 22/09/2022 và hợp đồng thuê đất số 81/HĐTĐ ngày 29/11/2022. + Toàn bộ cổ phần của bên Thế Chấp (KCN Gilimex) - số lượng 45.900.000 cổ phiếu, mệnh giá 10.000 đồng. + Toàn bộ cổ phần của Bùi Đăng Thành - số lượng 2.040.000 cổ phiếu, mệnh giá 10.000 đồng. + Toàn bộ cổ phần của Lê Anh Thi - số lượng 3.060.000 cổ phiếu, mệnh giá 10.000 đồng	Các khoản tiền gửi có kỳ hạn

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
QUÝ 3 NĂM 2026

V. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong Bảng cân đối kế toán

Đơn vị tính: VNĐ

18. Vay và nợ thuê tài chính

Nội dung	Khoản vay dài hạn Ngân hàng TMCP Quân Đội - CN BSG	Khoản vay ngắn hạn Ngân hàng TMCP Quân Đội - CN BSG
Số hợp đồng vay	311288.25.201.29896469.TD	309290.25.201.775210.TD
Ngày hợp đồng	23/06/2025	10/06/2025
Thời hạn vay	84 tháng	Thời hạn cho vay của mỗi khoản nợ trong hạn mức không vượt quá 6 tháng
Hạn mức	1.400.000.000.000	200.000.000.000
Lãi suất	Theo từng giấy nhận nợ	Theo từng giấy nhận nợ
Hình thức đảm bảo khoản vay	+ Tài sản đảm bảo độc lập : Tiền gửi có kỳ hạn + Quyền tài sản phát sinh từ dự án gắn liền với Dự án xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng Khu công nghiệp Nghĩa Hưng. + Quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng thuê đất + Quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng cho thuê lại đất và cơ sở hạ tầng. + Tài sản gắn liền với đất đã hình thành/ hình thành trong tương lai của diện tích thuộc dự án Đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng KCN Nghĩa Hưng + Toàn bộ cổ phần của bên Thế chấp (KCN Vĩnh Long) - Số lượng 21.120.000 cổ phiếu , mệnh giá 10.000 đồng + Toàn bộ cổ phần của bên Thế chấp (Mỹ Khang) - Số lượng 7.920.000 cổ phiếu , mệnh giá 10.000 đồng + Toàn bộ cổ phần của bên Thế chấp (Hưng Khang) - Số lượng 3.960.000 cổ phiếu , mệnh giá 10.000 đồng	Hàng tồn kho và các khoản phải thu

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
QUÝ 3 NĂM 2026

V. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong Bảng cân đối kế toán

Đơn vị tính: VNĐ

19. Quỹ khen thưởng, phúc lợi

	30/09/2026	01/01/2026
Số đầu năm	45.846.813	45.846.813
Tăng do trích lập từ lợi nhuận	-	-
Chi quỹ	-	-
Số cuối năm	**45.846.813**	**45.846.813**

20. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả

20.1. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại

	Qúy 3 - Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	1.375.453.064	-
Ghi nhận vào kết quả kinh doanh	-	1.375.453.064
Ghi nhận vào vốn chủ sở hữu	-	-
Số cuối năm	**1.375.453.064**	**1.375.453.064**

20.2. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả

	Qúy 3 - Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	-	-
Ghi nhận vào kết quả kinh doanh	-	-
Số cuối năm	-	-

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
QUÝ 3 NĂM 2026

V. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong Bảng cân đối kế toán

Đơn vị tính: VND

21. Vốn chủ sở hữu

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

	Vốn góp của CSH	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ khác thuộc VCSH	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối và các quỹ	Tổng cộng
a. Số dư đầu năm trước	**1.016.000.660.000**	**647.658.730.315**	**(41.471.761.277)**	**25.505.108.600**	**143.332.833**	**828.077.673.068**	**2.475.913.743.539**
- Tăng trong năm trước	-	-	**(8.870.470.000)**	-	**1.500.000.000**	**36.495.600.791**	**29.125.130.791**
Trong đó:							
- Lợi nhuận tăng trong năm trước	-	-	-	-	-	36.495.600.791	36.495.600.791
- Trích quỹ	-	-	-	-	1.500.000.000	-	1.500.000.000
- Tăng khác	-	-	(8.870.470.000)	-	-	-	(8.870.470.000)
- Giảm trong năm trước	-	-	-	**5.017.680.000**	**1.493.332.833**	**13.147.286.965**	**19.658.299.798**
Trong đó:							
- Giảm do chia lãi HĐ hợp tác	-	-	-	5.017.680.000	-	-	5.017.680.000
- Trích quỹ	-	-	-	-	-	1.500.000.000	1.500.000.000
- Giảm khác	-	-	-	-	1.493.332.833	11.647.286.965	13.140.619.798
b. Số dư đầu năm nay	**1.016.000.660.000**	**647.658.730.315**	**(50.342.231.277)**	**20.487.428.600**	**150.000.000**	**851.425.986.894**	**2.485.380.574.532**
- Tăng trong năm nay	-	-	**(333.300)**	-	**1.200.000.000**	**51.643.814.631**	**52.843.481.331**
Trong đó:							
- Lợi nhuận tăng trong năm nay	-	-	-	-	-	51.629.675.306	51.629.675.306
- Trích quỹ	-	-	-	-	1.200.000.000	-	1.200.000.000
- Tăng khác	-	-	(333.300)	-	-	14.139.325	13.806.025
- Giảm trong năm nay	-	-	-	**3.763.260.000**	**688.721.431**	**8.492.302.070**	**12.944.283.501**
Trong đó:							
- Trích quỹ	-	-	-	-	-	1.200.000.000	1.200.000.000
- Giảm do chia lãi HĐ hợp tác	-	-	-	3.763.260.000	-	-	3.763.260.000
- Chia cổ tức bằng tiền	-	-	-	-	-	23.473.000	23.473.000
- Giảm khác	-	-	-	-	688.721.431	7.268.829.070	7.957.550.501
c. Số dư cuối năm nay	**1.016.000.660.000**	**647.658.730.315**	**(50.342.564.577)**	**16.724.168.600**	**661.278.569**	**894.577.499.455**	**2.525.279.772.362**

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
QUÝ 3 NĂM 2026

V. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong Bảng cân đối kế toán

Đơn vị tính: VNĐ

21. Vốn chủ sở hữu

21.2. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

	30/09/2026	01/01/2026
Vốn đầu tư của Nhà nước	-	-
Vốn góp của các đối tượng khác	1.016.000.660.000	1.016.000.660.000
Tổng cộng	**1.016.000.660.000**	**1.016.000.660.000**

21.3. Cổ phiếu

	30/09/2026	01/01/2026
- Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	101.600.066	101.600.066
- Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	101.600.066	101.600.066
+ Cổ phiếu phổ thông	101.600.066	101.600.066
+ Cổ phiếu ưu đãi	-	-
- Số lượng Cổ phiếu được mua lại	2.851.365	2.851.332
+ Cổ phiếu phổ thông	2.851.365	2.851.332
Trong đó:		
Gilimex mua	3.848	3.815
Công ty con mua	2.847.517	2.847.517
+ Cổ phiếu ưu đãi	-	-
- Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	98.748.701	98.748.734
+ Cổ phiếu phổ thông	98.748.701	98.748.734
+ Cổ phiếu ưu đãi	-	-

* Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VNĐ

21.4. Phân phối lợi nhuận

	Năm nay
Chia cổ tức cho các cổ đông	23.473.000
Trích quỹ đầu tư phát triển	-
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-
Tổng cộng	**23.473.000**

22. Các khoản mục ngoài Bảng cân đối kế toán

22.1. Ngoại tệ các loại

	30/09/2026	01/01/2026
Dollar Mỹ (USD)	1.950.208,78	2.538.695,77

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
QUÝ 3 NĂM 2026

V. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong Bảng cân đối kế toán

Đơn vị tính: VNĐ

22. Các khoản mục ngoài Bảng cân đối kế toán

22.2. Nợ khó đòi đã xử lý

	Số tiền	Thời điểm xóa sổ	Nguyên nhân xóa sổ
+ Công Ty Sản Xuất Phim Việt Chuyên Đề	2.250.000	Năm 2017	Không thể thu hồi
+ Công Ty TNHH Đầu Tư Chiến Thắng	117.600.000	Năm 2017	Không thể thu hồi
+ Tô Thị Ngọc Thảo	20.000.000	Năm 2017	Không thể thu hồi
+ Công Ty TNHH Đức Nhân	396.635.955	Năm 2017	Không thể thu hồi
+ Công Ty CP Truyền Thông Ánh Sáng Xanh	7.700.000	Năm 2017	Không thể thu hồi
+ Công Ty CP Đầu Tư Xây Dựng Đất Phố	151.200.000	Năm 2017	Không thể thu hồi
+ Công Ty TNHH Phú Hải	4.331.067	Năm 2017	Không thể thu hồi
+ Công Ty Hoàng Gia	44.000.000	Năm 2017	Không thể thu hồi
+ Công Ty TNHH Đầu Tư Tiến Thắng	78.400.000	Năm 2017	Không thể thu hồi
+ Công Ty TNHH TM DV XD Kim Loan	71.148.000	Năm 2017	Không thể thu hồi
+ Công Ty CP Klassy	1.406.354.260	Năm 2017	Không thể thu hồi
Tổng cộng	**2.299.619.282**		

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
QUÝ 3 NĂM 2026

VI. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh

Đơn vị tính: VNĐ

1. Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Qúy 3 - Năm nay	Qúy 3 - Năm trước
Doanh thu hoạt động sản xuất	**230.639.436.096**	**183.087.559.921**
- Doanh thu bán hàng hóa, thành phẩm	229.113.840.925	182.754.299.248
- Doanh thu cung cấp dịch vụ	1.525.595.171	333.260.673
Doanh thu hoạt động Khu công nghiệp	**98.793.396.071**	**15.058.497.654**
Tổng cộng	**329.432.832.167**	**198.146.057.575**

2. Các khoản giảm trừ doanh thu

	Qúy 3 - Năm nay	Qúy 3 - Năm trước
- Chiết khấu thương mại	-	-
- Giảm giá hàng bán	-	-
- Hàng bán bị trả lại	-	-
Tổng cộng	-	-

3. Giá vốn hàng bán

	Qúy 3 - Năm nay	Qúy 3 - Năm trước
Giá vốn hoạt động sản xuất	**179.504.321.607**	**171.133.033.229**
- Giá vốn bán hàng hóa, thành phẩm	179.380.111.429	171.016.376.472
- Giá vốn cung cấp dịch vụ	124.210.178	116.656.757
Giá vốn hoạt động Khu công nghiệp	**63.030.127.486**	**9.935.505.984**
Tổng cộng	**242.534.449.093**	**181.068.539.213**

4. Doanh thu hoạt động tài chính

	Qúy 3 - Năm nay	Qúy 3 - Năm trước
- Lãi tiền gửi, tiền cho vay	(7.261.787.230)	3.145.429.792
- Lãi chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	2.524.796.320	2.605.724.094
Tổng cộng	**(4.736.990.910)**	**5.751.153.886**

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
QUÝ 3 NĂM 2026

5. Chi phí tài chính

	Qúy 3 - Năm nay	Qúy 3 - Năm trước
- Chi phí lãi vay	2.474.918.681	6.394.252.985
- Lỗ chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	2.002.108.394	933.660.049
Tổng cộng	**4.477.027.075**	**7.327.913.034**

6. Thu nhập khác

	Qúy 3 - Năm nay	Qúy 3 - Năm trước
- Thu từ nhượng bán, thanh lý TSCĐ, CCDC	6.966.544	2.502.758.291
- Thu bồi thường, thu trợ cấp thôi việc	15.499.000	540.731.197
- Thu nhập khác	136.908.447	191.590.825
Tổng cộng	**159.373.991**	**3.235.080.313**

7. Chi phí khác

	Qúy 3 - Năm nay	Qúy 3 - Năm trước
- Thanh lý TSCĐ, CCDC	46.715.577	1.101.597.500
- Phạt vi phạm hành chính	763.690.465	99.390
- Chi phí khác	581.476.492	2.121.165.511
Tổng cộng	**1.391.882.534**	**3.222.862.401**

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
QUÝ 3 NĂM 2026

6. Chi phí bán hàng và quản lý doanh nghiệp

	Qúy 3 - Năm nay	Qúy 3 - Năm trước
a. Các khoản chi phí bán hàng phát sinh trong kỳ		
- Chi phí nguyên vật liệu	106.521.237	93.492.185
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.230.230.548	1.322.971.818
- Chi phí bằng tiền khác	118.608.049	172.562.679
Tổng cộng	**1.455.359.834**	**1.589.026.682**
b. Các khoản chi phí QLDN phát sinh trong kỳ		
- Chi phí nhân viên quản lý	14.814.789.004	24.600.630.284
- Chi phí đồ dùng văn phòng	562.464.290	700.389.035
- Chi phí khấu hao tài sản cố định	2.081.872.777	3.628.423.081
- Thuế, phí, lệ phí	2.291.192.681	1.526.882.567
- Phân bổ lợi thế thương mại	4.061.880.098	4.061.880.098
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	3.487.609.463	5.197.563.970
- Chi phí bằng tiền khác	3.394.132.352	5.957.133.724
Tổng cộng	**30.693.940.665**	**45.672.902.759**

7. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Qúy 3 - Năm nay	Qúy 3 - Năm trước
- Chi phí nguyên liệu, vật liệu	56.775.516.693	60.656.150.635
- Chi phí nhân công	53.074.529.658	64.984.259.110
- Chi phí khấu hao TSCĐ	7.786.921.950	6.346.513.240
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	53.407.379.027	85.644.770.805
- Chi phí bằng tiền khác	56.068.037.889	108.024.969.583
Tổng cộng	**227.112.385.216**	**325.656.663.373**

8. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Qúy 3 - Năm nay	Qúy 3 - Năm trước
Chi phí thuế TNDN tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	13.619.032.035	1.245.623.236
Điều chỉnh chi phí thuế TNDN của các năm trước vào chi phí thuế thu nhập hiện hành năm nay	-	-
Tổng chi phí thuế TNDN hiện hành	**13.619.032.035**	**1.245.623.236**

9. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	Qúy 3 - Năm nay	Qúy 3 - Năm trước
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho CĐ sở hữu CP phổ thông	23.705.012.600	(32.335.610.556)
CP phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ	98.748.701	98.748.734
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	240	(327)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
QUÝ 3 NĂM 2026

VII. Những thông tin khác

Đơn vị tính: VNĐ

1. **Những khoản nợ tiềm tàng, khoản cam kết và những thông tin tài chính khác:** Không có
2. **Những sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán:** Không có
3. **Thay đổi các ước tính kế toán:** Không có.
4. **Thông tin về các bên liên quan**

a. Thu nhập của Ban Giám đốc, thù lao Hội đồng Quản trị Quý 03 năm 2026:

- Thu nhập của Ban Giám đốc

Họ và tên	Thu nhập
Phạm Thị Ánh Nguyệt	282.030.987
Tổng cộng	**282.030.987**

- Thù lao của Hội đồng Quản trị

Họ và tên	Thù lao
Lê Hùng	90.000.000
Hoàng Tiến Đạt	60.000.000
Nguyễn Quốc Khánh	60.000.000
Trần Thanh Tùng	60.000.000
Nguyễn Hữu Phúc	60.000.000
Tổng cộng	**330.000.000**

b. Giao dịch với các bên liên quan là tổ chức

Bên liên quan	Mối quan hệ	Tỷ lệ sở hữu	Tỷ lệ quyền biểu quyết
Công ty CP Đầu Tư và Phát Triển Hoàng An	Công ty liên kết	35%	35%

Cho đến ngày lập Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ, các khoản chưa được thanh toán với các bên liên quan như sau:

Bên liên quan	Nội dung	Số tiền
Công ty CP Đầu Tư và Phát Triển Hoàng An	Cho vay ngắn hạn	15.000.000
	Phải thu tiền cho mượn	82.000.000

5. **Thông tin về Báo cáo bộ phận:**

Báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh

Hiện tại hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty chủ yếu tập trung vào một nhóm sản phẩm ..., không phải là doanh nghiệp hoạt động đa ngành nghề, cung cấp nhiều nhóm sản phẩm và dịch vụ, do đó Ban Giám đốc quyết định chưa áp dụng Báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh.

Báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý

Sản phẩm của Công ty chủ yếu được tiêu thụ tại cùng một khu vực địa lý, không có sự khác biệt đáng kể về lợi ích kinh tế hay chịu rủi ro, do đó Ban Giám đốc cũng quyết định chưa áp dụng Báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý.

6. **Tài sản và nợ phải trả tài chính:**

Giá trị hợp lý của tài sản và nợ phải trả tài chính

	Giá trị sổ sách		Giá trị hợp lý	
	30/09/2026	01/01/2026	30/09/2026	01/01/2026
Tài sản tài chính				
Tiền và các khoản tương đương tiền	269.575.850.989	333.080.969.102	269.575.850.989	333.080.969.102
Phải thu khách hàng	151.643.199.800	67.292.492.674	151.643.199.800	67.292.492.674
Trả trước cho người bán	234.112.566.534	188.593.044.260	234.112.566.534	188.593.044.260
Các khoản phải thu khác	102.957.685.674	108.406.646.799	102.957.685.674	108.406.646.799
Tổng cộng	**758.289.302.997**	**697.373.152.835**	**758.289.302.997**	**697.373.152.835**
Nợ phải trả tài chính				
Phải trả cho người bán	129.157.310.193	96.815.770.678	129.157.310.193	96.815.770.678
Người mua trả tiền trước	35.887.196.052	15.221.898.101	35.887.196.052	15.221.898.101
Vay và nợ	1.545.029.021.974	971.314.621.578	1.545.029.021.974	971.314.621.578
Phải trả người lao động	24.382.787.340	31.636.558.776	24.382.787.340	31.636.558.776
Chi phí phải trả khác	13.835.407.425	6.135.915.927	13.835.407.425	6.135.915.927
Các khoản phải trả khác	77.720.448.918	5.500.637.300	77.720.448.918	5.500.637.300
Tổng cộng	**1.826.012.171.902**	**1.126.625.402.360**	**1.826.012.171.902**	**1.126.625.402.360**

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
QUÝ 3 NĂM 2026

VII. Những thông tin khác

Giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính được phản ánh theo giá trị mà công cụ tài chính có thể được chuyển đổi trong một giao dịch hiện tại giữa các bên có đầy đủ hiểu biết và mong muốn giao dịch.

Công ty sử dụng phương pháp và giả định sau để ước tính giá trị hợp lý: giá trị hợp lý của tài sản và nợ phải trả tài chính không được đánh giá lại vào ngày 30/09/2026. Tuy nhiên Ban Giám đốc cho rằng không có sự chênh lệch trọng yếu về giá trị ghi sổ với giá trị hợp lý của tài sản và nợ phải trả tài chính của nó tại ngày 30/09/2026

7. **Quản lý rủi ro của Công ty:**

Nợ phải trả tài chính chủ yếu của Công ty bao gồm các khoản nợ vay, các khoản phải trả người bán và các khoản phải trả khác. Mục đích chính của những khoản nợ phải trả tài chính này là nhằm huy động nguồn tài chính phục vụ các hoạt động của Công ty. Công ty có các tài sản tài chính như các khoản phải thu khách hàng và các khoản phải thu khác, tiền mặt và tiền gửi ngắn hạn, đầu tư chứng khoán niêm yết và chưa niêm yết phát sinh trực tiếp từ hoạt động của Công ty.

Rủi ro trọng yếu phát sinh từ các công cụ tài chính của Công ty là rủi ro thị trường, rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản.

Nghiệp vụ quản lý rủi ro là nghiệp vụ không thể thiếu cho toàn bộ hoạt động kinh doanh của Công ty. Công ty đã thiết lập hệ thống kiểm soát nhằm đảm bảo sự cân bằng ở mức hợp lý giữa chi phí khi rủi ro phát sinh và chi phí quản lý rủi ro. Hội đồng Quản trị liên tục theo dõi quy trình quản lý rủi ro của Công ty nhằm đảm bảo sự cân bằng hợp lý giữa rủi ro và kiểm soát rủi ro.

Hội đồng Quản trị Công ty xem xét và thống nhất áp dụng các chính sách quản lý cho những rủi ro trên như sau:

7.1. **Rủi ro thị trường**

Rủi ro thị trường là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo sự biến động của giá thị trường. Rủi ro thị trường bao gồm 3 loại rủi ro: rủi ro ngoại tệ, rủi ro lãi suất và rủi ro giá. Công cụ tài chính bị ảnh hưởng bởi rủi ro thị trường bao gồm các khoản vay và nợ, trái phiếu doanh nghiệp, trái phiếu chuyển đổi, các khoản đặt cọc và các khoản đầu tư tài chính.

Các phân tích về độ nhạy trình bày dưới đây được lập trên cơ sở giả trị các khoản nợ thuần, tỷ lệ giữa các khoản nợ có lãi suất cố định và các khoản nợ có lãi suất thả nổi là không thay đổi.

a. Rủi ro ngoại tệ

Rủi ro ngoại tệ là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của tỷ giá hối đoái. Rủi ro về thay đổi tỷ giá ngoại tệ của Công ty chủ yếu liên quan đến các hoạt động của Công ty (khi doanh thu hoặc chi phí có gốc ngoại tệ khác so với tiền tệ chức năng của Công ty).

Độ nhạy về ngoại tệ

Do công ty được thành lập và hoạt động tại Việt Nam với đồng tiền báo cáo là đồng Việt Nam, đồng tiền giao dịch chính của Công ty cũng là đồng Việt Nam. Do đó, rủi ro về ngoại tệ của Công ty là không trọng yếu. Tại thời điểm cuối năm tài chính, Công ty có số dư gốc ngoại tệ không đáng kể nên Công ty không thực hiện phân tích độ nhạy đối với ngoại tệ.

b. Rủi ro lãi suất

Rủi ro lãi suất là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của lãi suất thị trường.
Rủi ro lãi suất của Công ty chủ yếu liên quan đến tiền, các khoản tiền gửi ngắn hạn và các khoản vay.
Công ty quản lý rủi ro lãi suất bằng cách phân tích tình hình thị trường để có được các lãi suất có lợi nhất và vẫn nằm trong giới hạn quản lý rủi ro của Công ty không thực hiện phân tích độ nhạy đối với lãi suất vì rủi ro do thay đổi lãi suất tại ngày lập báo cáo là không đáng kể.

c. Rủi ro về giá

Rủi ro về giá cổ phiếu:

Các cổ phiếu đã niêm yết và chưa niêm yết do Công ty nắm giữ bị ảnh hưởng bởi các rủi ro thị trường phát sinh từ tính không chắc chắn về giá trị tương lai của cổ phiếu đầu tư dẫn đến giá trị khoản dự phòng giảm giá đầu tư có thể tăng/giảm. Công ty quản lý rủi ro về giá cổ phiếu bằng cách thiết lập hạn mức đầu tư. Hội đồng Quản trị của công ty cũng xem xét và phê duyệt các quyết định đầu tư vào cổ phiếu.

Công ty sẽ tiến hành việc phân tích và trình bày độ nhạy do tác động của biến động giá cổ phiếu đến kết quả kinh doanh của Công ty khi có các hướng dẫn chi tiết bởi các cơ quan quản lý.

Rủi ro về giá bất động sản:

Công ty đã xác định được rủi ro sau liên quan đến danh mục đầu tư bất động sản của Công ty:

- Việc chi phí của các dự án phát triển có thể tăng nếu có sự chậm trễ trong quá trình lập kế hoạch. Để hạn chế rủi ro này Công ty thuê các chuyên gia cố vấn chuyên về các yêu cầu lập kế hoạch cụ thể trong phạm vi dự án nhằm giảm các rủi ro có thể phát sinh trong quá trình lập kế hoạch.

- Rủi ro giá trị hợp lý của doanh mục đầu tư bất động sản do các yếu tố cơ bản của thị trường và người mua.

7.2. **Rủi ro tín dụng**

Rủi ro tín dụng là rủi ro mà một bên tham gia trong một công cụ tài chính hoặc hợp đồng giao dịch không thực hiện các nghĩa vụ của mình, dẫn đến tổn thất về tài chính. Công ty có rủi ro tín dụng từ các hoạt động kinh doanh của mình chủ yếu đối với các khoản phải thu khách hàng và từ hoạt động tài chính bao gồm tiền gửi ngân hàng, ngoại hối và các công cụ tài chính khác.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
QUÝ 3 NĂM 2026

VII. Những thông tin khác

a. Đối với khoản phải thu khách hàng

Công ty giảm thiểu rủi ro tín dụng bằng cách chỉ giao dịch với các đơn vị có khả năng tài chính tốt và nhân viên kế toán công nợ thường xuyên theo dõi nợ phải thu để đôn đốc thu hồi. Trên cơ sở này khoản phải thu của Công ty liên quan đến nhiều khách hàng khác nhau nên rủi ro tín dụng không tập trung vào một khách hàng nhất định.

b. Đối với tiền gửi ngân hàng

Công ty chủ yếu duy trì số dư tiền gửi tại các ngân hàng được nhiều người biết đến ở Việt Nam. Rủi ro tín dụng đối với số dư tiền gửi tại các ngân hàng được quản lý bởi bộ phận ngân quỹ của Công ty theo chính sách của Công ty. Công ty nhận thấy mức độ tập trung rủi ro tín dụng đối với tiền gửi ngân hàng là thấp.

7.3. Rủi ro thanh khoản

Rủi ro thanh khoản là rủi ro Công ty sẽ gặp khó khăn khi thực hiện các nghĩa vụ tài chính do thiếu vốn. Rủi ro thanh khoản của Công ty chủ yếu phát sinh từ việc các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính có các thời điểm đáo hạn lệch nhau.

Hội đồng Quản trị chịu trách nhiệm cao nhất trong quản lý rủi ro thanh khoản. Phần lớn phát sinh nghĩa vụ phải trả của Công ty đều được đảm bảo bằng các khoản tiền gửi và các khoản phải thu và tài sản có kỳ hạn ngắn hạn. Công ty nhận thấy mức độ tập trung rủi thanh khoản đối với việc thực hiện nghĩa vụ tài chính là thấp.

Công ty quản lý rủi ro thanh khoản thông qua việc duy trì một lượng tiền và các khoản tương đương tiền phù hợp với các khoản vay ở mức độ mà Hội đồng Quản trị cho là đủ đáp ứng nhu cầu hoạt động của Công ty nhằm giảm thiểu ảnh hưởng của những biến động về luồng tiền.

Bảng dưới đây tổng hợp thời hạn thanh toán của các khoản nợ phải trả tài chính của Công ty dựa trên các khoản thanh toán dự kiến theo hợp đồng trên cơ sở chưa được chiết khấu:

	Từ 1 năm trở xuống	Từ 1 đến 5 năm	Trên 5 năm	Cộng
Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026				
Phải trả cho người bán	129.157.310.193	-	-	129.157.310.193
Người mua trả tiền trước	35.887.196.052	-	-	35.887.196.052
Vay và nợ	324.937.237.439	1.220.091.784.535	-	1.545.029.021.974
Phải trả người lao động	24.382.787.340	-	-	24.382.787.340
Chi phí phải trả	13.835.407.425	-	-	13.835.407.425
Các khoản phải trả phải nộp khác	76.974.967.774	745.481.144	-	77.720.448.918
Tổng cộng	**605.174.906.223**	1.220.837.265.679	-	**1.826.012.171.902**

Công ty cho rằng mức độ tập trung rủi ro đối với việc trả nợ là thấp. Công ty có khả năng thanh toán các khoản nợ đến hạn từ dòng tiền từ hoạt động kinh doanh và tiền thu từ các tài sản tài chính đáo hạn.

Tài sản đảm bảo

Tại Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất này, Công ty đã sử dụng các tài sản đảm bảo để làm thế chấp cho các khoản vay và nắm giữ tài sản đảm bảo của các bên khác cho các giao dịch của Công ty.

8. Thông tin về hoạt động liên tục

Trong năm 2026, không có hoạt động hoặc sự kiện phát sinh nào có ảnh hưởng đáng kể đến khả năng hoạt động liên tục của Công ty. Vì vậy, Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty được lập trên cơ sở giả định hoạt động liên tục

9. Thông tin về số liệu so sánh

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 đã được Công ty TNHH dịch vụ Tư vấn Tài chính Kế toán và Kiểm toán Phía Nam - AASCS kiểm toán.

Lập, ngày 20 tháng 10 năm 2026

NGƯỜI LẬP	KẾ TOÁN TRƯỞNG	NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT
DƯƠNG NGỌC HẢI	NGUYỄN THỊ THU HẰNG	LÊ HÙNG