BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Quý 3 năm 2026

CÔNG TY CỔ PHẦN TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN VÀ CÁC CÔNG TY CON

Signature Not Verified
Ký bởi: CÔNG TY CỔ PHẦN TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN
Ký ngày: 21/10/2026 09:27:05

MỤC LỤC

----- oOo -----

		Trang
1.	BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT	01-03
2.	BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT	04-05
3.	BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT	06-07
4.	BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT	13-55

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	30/09/2026	01/01/2026
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	**100**		**1.860.427.759.633**	**1.792.274.544.418**
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	**110**	**V.1**	**17.537.883.304**	**111.254.979.191**
1. Tiền	111		17.537.883.304	111.254.979.191
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	**120**		**317.191.508.375**	**344.960.105.422**
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	V.2a1	327.991.508.375	355.760.105.422
2. Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	124	V.2a1	(10.800.000.000)	(10.800.000.000)
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	**130**		**906.187.804.635**	**796.493.562.189**
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	155.111.570.710	198.029.022.644
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4a	234.438.444.247	75.970.934.164
3. Phải thu ngắn hạn khác	135	V.5a	517.865.294.488	523.308.501.918
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	136	V.3,5a	(1.227.504.810)	(814.896.537)
IV. Hàng tồn kho	**140**	**V.7**	**610.956.847.032**	**536.869.141.116**
1. Hàng tồn kho	141		611.028.183.377	536.940.477.461
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	142		(71.336.345)	(71.336.345)
V. Tài sản ngắn hạn khác	**150**		**8.553.716.287**	**2.696.756.500**
1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161	V.12a	46.455.756	143.059.954
2. Thuế GTGT được khấu trừ	162		5.439.578.712	2.471.553.074
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	163	V.16b	67.681.819	82.143.472
4. Tài sản ngắn hạn khác	165	V.11	3.000.000.000	-

Mẫu số B 01 - DN/HN
Thông tư số 43/2026/TT-BTC

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	30/09/2026	01/01/2026
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	**200**		**944.753.901.540**	**944.589.426.653**
I. Các khoản phải thu dài hạn	**210**		**299.466.325.000**	**303.424.325.000**
1. Trả trước cho người bán dài hạn	212	V.4b	261.271.325.000	261.271.325.000
2. Phải thu dài hạn khác	215	V.5b	45.695.000.000	49.653.000.000
3. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	216	V.4b	(7.500.000.000)	(7.500.000.000)
II. Tài sản cố định	**220**		**7.233.284.482**	**8.337.621.033**
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.8	5.205.422.630	6.296.634.184
- Nguyên giá	*222*		*38.176.568.562*	*38.541.690.229*
- Giá trị hao mòn luỹ kế	*223*		*(32.971.145.932)*	*(32.245.056.045)*
2. Tài sản cố định vô hình	227	V.9	2.027.861.852	2.040.986.849
- Nguyên giá	*228*		*2.159.623.500*	*2.159.623.500*
- Giá trị hao mòn luỹ kế	*229*		*(131.761.648)*	*(118.636.651)*
III. Bất động sản đầu tư	**240**	**V.10**	**104.610.254.334**	**106.643.714.991**
- Nguyên giá	241		130.141.482.680	130.141.482.680
- Giá trị hao mòn luỹ kế	242		(25.531.228.346)	(23.497.767.689)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	**250**	**V.13**	**427.092.900.451**	**424.473.459.282**
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	251		112.671.620.328	111.729.063.987
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	252		314.421.280.123	312.744.395.295
V. Đầu tư tài chính dài hạn	**260**		**93.918.947.683**	**90.097.889.494**
1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	262	V.2b1	31.572.782.687	31.782.641.161
2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	263	V.2b2	45.224.793.200	45.224.793.200
3. Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác dài hạn	264	V.2b2	(496.628.184)	(496.628.184)
4. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn	265	V.2a2	17.617.999.980	13.587.083.317
VI. Tài sản dài hạn khác	**270**		**12.432.189.590**	**11.612.416.853**
1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271	V.12b	8.477.876.624	8.335.030.740
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	272		3.954.312.966	3.277.386.113
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (280=100+200)	**280**		**2.805.181.661.173**	**2.736.863.971.071**

CÔNG TY CỔ PHẦN TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN
VÀ CÁC CÔNG TY CON

Mẫu số B 01 - DN/HN
Thông tư số 43/2026/TT-BTC

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	30/09/2026	01/01/2026
C. NỢ PHẢI TRẢ	**300**		**1.339.960.742.227**	**1.303.211.927.995**
I. Nợ ngắn hạn	**310**		**980.788.066.251**	**939.729.092.513**
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.14	11.171.641.261	18.104.526.352
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.15	51.458.567.637	12.568.230.575
3. Phải trả cổ tức, lợi nhuận	313		16.861.690.821	17.907.298.381
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	314	V.16a	8.996.715.309	18.413.792.178
5. Phải trả người lao động	315		2.806.463.792	8.993.075.665
6. Chi phí phải trả ngắn hạn	316	V.17	221.246.939.414	223.613.592.452
7. Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn	319	V.18a	763.452.614	4.053.710.769
8. Phải trả ngắn hạn khác	320	V.19a	466.556.986.267	416.233.265.578
9. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	321	V.20a,b	188.886.537.853	207.834.829.280
10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		12.039.071.283	12.006.771.283
II. Nợ dài hạn	**330**		**359.172.675.976**	**363.482.835.482**
1. Doanh thu chờ phân bổ dài hạn	337	V.18b	120.801.708.358	124.421.789.488
2. Phải trả dài hạn khác	338	V.19b	33.032.387.133	32.083.385.550
3. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	339	V.20c	203.464.813.551	205.134.861.762
4. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	342		1.873.766.934	1.842.798.682
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	**400**	**V.21**	**1.465.220.918.946**	**1.433.652.043.076**
I. Vốn góp của chủ sở hữu	**410**		**1.465.220.918.946**	**1.433.652.043.076**
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		838.498.640.000	698.750.000.000
Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	*411a*		*838.498.640.000*	*698.750.000.000*
2. Thặng dư vốn	412		296.101.940.000	296.101.940.000
3. Vốn khác của chủ sở hữu	414		176.759.515	176.759.515
4. Cổ phiếu mua lại của chính mình	415		(110.000)	(110.000)
5. Quỹ đầu tư phát triển	418		2.101.474.907	2.101.474.907
6. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		300.104.084.514	409.308.306.948
LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	*420a*		*267.559.666.948*	*331.245.874.005*
LNST chưa phân phối kỳ này	*420b*		*32.544.417.566*	*78.062.432.943*
7. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		28.238.130.010	27.213.671.706
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)	**440**		**2.805.181.661.173**	**2.736.863.971.071**

Phê duyệt, ngày 10 tháng 10 năm 2026

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Chủ tịch Hội đồng Quản trị
Đinh Thị Nguyệt	Nguyễn Thị Bích	Phạm Thu

TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN

Mẫu số B 02 - DN/HN
Thông tư số 43/2026/TT-BTC

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Quý 3 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý 3/2026	Quý 3/2025	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý 3/2026	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý 3/2025
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	11.320.695.127	19.804.619.004	65.072.557.396	172.255.554.010
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	VI.2	-	-	*4.700.380.135*	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02)	**10**	**VI.3**	**11.320.695.127**	**19.804.619.004**	**60.372.177.261**	**172.255.554.010**
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.4	9.159.097.847	16.690.917.753	36.359.525.731	55.322.630.040
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 -11)	**20**		**2.161.597.280**	**3.113.701.251**	**24.012.651.530**	**116.932.923.970**
6. Lãi/lỗ của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư	21		-	-	-	168.386.752
7. Doanh thu hoạt động tài chính	22	VI.5	11.381.212.239	44.518.319.738	21.422.184.979	52.031.157.994
8. Chi phí tài chính	23	VI.6	5.533.090.417	11.427.410.637	14.794.922.387	31.279.440.966
Trong đó: Chi phí đi vay	*24*		*5.522.720.047*	5.573.466.514	*14.784.552.017*	*21.781.547.805*
9. Chi phí bán hàng	25	VI.7a	-	-	-	5.277.778
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.7b	8.879.233.474	9.962.263.795	26.477.737.523	29.994.758.593
11. Phần lãi (/hoặc lỗ) trong công ty liên doanh, liên kết	27		(228.771.612)	(62.262.623)	(209.858.474)	(299.359.624)
12. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30 = 20 + 21+ 22 - (23 + 25 + 26))	**30**		**(1.098.285.984)**	**26.180.083.934**	**3.952.318.125**	**107.553.631.755**
13. Thu nhập khác	31	VI.8	25.076.744.314	208.008.387	41.649.152.126	637.911.937
14. Chi phí khác	32	VI.9	4.129.244.012	5.249.740.496	4.233.663.973	5.505.871.086
15. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	**40**		**20.947.500.302**	**(5.041.732.109)**	**37.415.488.153**	**(4.867.959.149)**
16. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	**50**		**19.849.214.318**	**21.138.351.825**	**41.367.806.278**	**102.685.672.606**
17. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.10	4.391.702.214	5.590.321.066	8.569.389.206	19.385.147.902
18. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		(165.729.546)	-	(770.458.798)	(68.218.241)

CÔNG TY CỔ PHẦN TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN
VÀ CÁC CÔNG TY CON

Mẫu số B 02 - DN/HN
Thông tư số 43/2026/TT-BTC

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Quý 3 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý 3/2026	Quý 3/2025	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý 3/2026	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý 3/2025
19. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 -52)	**60**		**15.623.241.650**	**15.548.030.759**	**33.568.875.870**	**83.368.742.945**
Cổ đông của Công ty mẹ	61		15.238.906.580	15.207.659.787	32.544.417.566	82.931.455.885
Cổ đông không kiểm soát	62		384.335.070	340.370.972	1.024.458.304	437.287.060
20. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	**70**	**VI.11**	**182**	**192**	**388**	**1.046**
21. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	**71**	**VI.12**	**182**	**192**	**388**	**1.046**

Phê duyệt, ngày 10 tháng 10 năm 2026

Người lập biểu	Kế toán trưởng	NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT Chủ tịch Hội đồng Quản trị
Đinh Thị Nguyệt	Nguyễn Thị Bích	Phạm Thu

TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN

Mẫu số B 03 - DN/HN
Thông tư số 43/2026/TT-BTC

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(Theo phương pháp gián tiếp)

Quý 3 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	9 tháng đầu năm 2026	9 tháng đầu năm 2025
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		**41.367.806.278**	**102.685.672.606**
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	V.8->10	2.772.675.541	3.279.746.900
- Các khoản dự phòng	03	VI.7b	412.608.273	-
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		-	-
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(21.212.326.505)	(51.894.907.344)
- Chi phí lãi vay	06	VI.6	14.784.552.017	21.781.547.805
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	**08**		**38.125.315.604**	**75.852.059.967**
- Tăng (-), giảm (+) các khoản phải thu	09		(142.471.635.157)	(80.603.791.093)
- Tăng (-), giảm (+) hàng tồn kho	10		(75.030.262.257)	(11.310.108.476)
- Tăng (+), giảm (-) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập phải nộp)	11		(31.333.512.898)	28.307.498.376
- Tăng (-), giảm (+) chi phí trả trước	12		(46.241.686)	208.855.735
- Tiền lãi vay đã trả	14		(14.618.238.879)	(31.053.210.692)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	V.16	(17.489.807.079)	(18.573.506.086)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		227.500.000	73.500.000
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(2.212.200.000)	(3.326.400.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	**20**		**(244.849.082.352)**	**(40.425.102.269)**
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác	21		(1.585.817.964)	(2.629.039.936)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TSDH khác	22		-	9.758.131.313
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(203.200.000.000)	(276.100.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		242.772.946.001	87.867.137.112
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-	(10.000.000.000)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	-
5. Tiền thu từ lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		36.865.030.926	12.825.234.542
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	**30**		**74.852.158.963**	**(178.278.536.969)**

CÔNG TY CỔ PHẦN TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN
VÀ CÁC CÔNG TY CON

Mẫu số B 03 - DN/HN
Thông tư số 43/2026/TT-BTC

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(Theo phương pháp gián tiếp)

Quý 3 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	9 tháng đầu năm 2026	9 tháng đầu năm 2025
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của CSH	31		-	394.850.000.000
2. Tiền thu từ đi vay	33	VIII.2	260.271.625.506	267.038.362.671
3. Tiền trả nợ gốc vay	34	VIII.3	(183.729.319.912)	(434.198.203.808)
4. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(262.478.092)	(762.703.586)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	**40**		**76.279.827.502**	**226.927.455.277**
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+ 30 + 40)	**50**		**(93.717.095.887)**	**8.223.816.039**
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	**60**		**111.254.979.191**	**31.619.565.732**
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)	**70**	**V.1**	**17.537.883.304**	**39.843.381.771**

Phê duyệt, ngày 20 tháng 10 năm 2026

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Chủ tịch Hội đồng Quản trị
Đinh Thị Nguyệt	Nguyễn Thị Bích	Phạm Thu

TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN
M.S.D.N: 0300[illegible]038-C.T.C.P
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1. Thông tin về Công ty

Công ty Cổ phần Tổng Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn (gọi tắt là "Tổng Công ty") được thành lập theo Quyết định số 108/1999/QĐ-TTg ngày 23 tháng 4 năm 1999 của Thủ Tướng Chính phủ trên cơ sở cổ phần hóa từ Công ty Xây dựng và Kinh doanh nhà Gia Định. Tổng Công ty hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty cổ phần số 056652 ngày 06 tháng 12 năm 1999 và đăng ký thay đổi lần thứ 19 theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0301899038 ngày 03 tháng 10 năm 2025 được cấp bởi Sở Tài chính thành phố Hồ Chí Minh về việc cập nhật địa chỉ trụ sở chính và địa chỉ người đại diện pháp luật của Công ty do điều chỉnh địa giới hành chính.

Tên tiếng Anh: Saigon Real - Estate Group Joint Stock Company.

Tên viết tắt: Saigonres Group.

Mã chứng khoán: SGR (Niêm yết và giao dịch tại HOSE).

Trụ sở chính: Số 63-65 Điện Biên Phủ, phường Gia Định, thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

2. Hình thức sở hữu vốn: Công ty Cổ phần.

3. Lĩnh vực kinh doanh: Xây dựng và kinh doanh bất động sản.

4. Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động chính trong kỳ hiện tại của Nhóm Công ty là cho thuê, mua bán nhà ở, nhận quyền sử dụng đất để xây dựng nhà ở bán và cho thuê, đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng theo quy hoạch, xây dựng nhà ở để chuyển quyền sử dụng đất, xây dựng dân dụng và công nghiệp và tư vấn bất động sản.

5. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh của Nhóm Công ty

- Đối với hoạt động kinh doanh dự án: chu kỳ sản xuất, kinh doanh trên 12 tháng.

- Đối với hoạt động kinh doanh thông thường: trong vòng 12 tháng theo năm tài chính bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12.

6. Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp trong kỳ có ảnh hưởng đến báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ

Không có.

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

7. Cấu trúc doanh nghiệp

a. Danh sách các công ty con trực tiếp

STT	Tên	Năm thành lập	Địa điểm	Hoạt động chính	30/09/2026		01/01/2026	
					Tỷ lệ sở hữu (%)	Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)
1	Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Hùng Vương	28/02/2012	Lầu 6, Cao ốc 63 - 65 Điện Biên Phủ, Phường Gia Định, Tp. Hồ Chí Minh, Việt Nam	Xây dựng, kinh doanh bất động sản	70,00%	70,00%	70,00%	70,00%
2	Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Kinh doanh nhà Gia Định	27/3/2006	Tầng 4, Cao ốc 63-65 Điện Biên Phủ, Phường Gia Định, Tp. Hồ Chí Minh, Việt Nam	Xây dựng, kinh doanh bất động sản	70,00%	70,00%	70,00%	70,00%
3	Công ty Cổ phần Tin học Smartway	06/02/2020	63-65 Điện Biên Phủ, Phường Gia Định, Tp. Hồ Chí Minh, Việt Nam	Lập trình máy vi tính	93,33%	93,33%	93,33%	93,33%
4	Công ty TNHH Sài Gòn Vĩnh Khang	12/9/2014	63-65 Điện Biên Phủ, Phường Gia Định, Tp. Hồ Chí Minh, Việt Nam	Sản xuất hàng trang trí nội thất	80,00%	80,00%	80,00%	80,00%
5	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nhơn Trạch	17/5/2008	Lầu 8, Cao ốc 63-65 Điện Biên Phủ, Phường Gia Định, Tp. Hồ Chí Minh, Việt Nam	Xây dựng, kinh doanh bất động sản	83,00%	83,00%	83,00%	83,00%
6	Công ty TNHH MTV Địa ốc Sài Gòn Nam Đô	30/10/2013	63-65 Điện Biên Phủ, Phường Gia Định, Tp. Hồ Chí Minh, Việt Nam	Xây dựng, kinh doanh bất động sản	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
7	Công ty TNHH Kinh doanh BĐS Sài Gòn	12/7/2017	Tầng 2, tòa nhà 63-65 Điện Biên Phủ, Phường Gia Định, Tp. Hồ Chí Minh, Việt Nam	Xây dựng, kinh doanh bất động sản	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
8	Công ty TNHH MTV Địa ốc Sài Gòn Hòa Bình	05/9/2019	Số 177 Trần Phú, Tiểu khu 3, Xã Lương Sơn, Tỉnh Phú Thọ, Việt Nam	Xây dựng, kinh doanh bất động sản	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%

7. Cấu trúc doanh nghiệp (tiếp theo)

b. Các công ty con gián tiếp

STT	Tên	Năm thành lập	Địa điểm	Hoạt động chính	30/09/2026		01/01/2026	
					Tỷ lệ sở hữu (%)	Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)
1	Công ty Cổ phần Smart Express	04/01/2021	63-65 Điện Biên Phủ, Phường Gia Định, Tp. Hồ Chí Minh, Việt Nam	Chuyển phát nhanh	51,93%	51,93%	51,93%	51,93%

c. Danh sách các công ty liên kết sở hữu trực tiếp

STT	Tên	Năm thành lập	Địa điểm	Hoạt động chính	30/09/2026		01/01/2026	
					Tỷ lệ sở hữu (%)	Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)
1	Công ty Cổ phần Tư vấn - Thiết kế - Xây dựng Đô Thị	04/5/2006	Tầng 5, Tòa nhà 63-65 Điện Biên Phủ, Phường Gia Định, Tp. Hồ Chí Minh, Việt Nam	Tư vấn, thiết kế, giám sát	49,70%	49,70%	49,70%	49,70%
2	Công ty Cổ phần Nhà hàng Kần Kầu	04/9/2019	127-137 Đường Đinh Bộ Lĩnh, Phường Bình Thạnh, Tp. Hồ Chí Minh, Việt Nam	Dịch vụ ăn uống, tổ chức sự kiện	49,00%	49,00%	49,00%	49,00%
3	Công ty TNHH Địa ốc Tuấn Minh	02/10/2018	Số 308 Hai Bà Trưng, Phường Nghĩa Lộ, Tỉnh Quảng Ngãi, Việt Nam	Kinh doanh bất động sản	50,00%	50,00%	50,00%	50,00%

8. Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên báo cáo tài chính hợp nhất

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

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

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

II. NIÊN ĐỘ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

1. Niên độ và kỳ kế toán

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

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán áp dụng

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

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

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

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

Việc lựa chọn số liệu và thông tin cần phải trình bày trong bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất được thực hiện theo nguyên tắc trọng yếu quy định tại chuẩn mực kế toán Việt Nam số 21 "Trình bày Báo Cáo Tài Chính" và chuẩn mực kế toán số 25 "Báo cáo tài chính hợp nhất và kế toán khoản đầu tư vào công ty con".

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN, ƯỚC TÍNH KẾ TOÁN VÀ CÁC QUY ĐỊNH PHÁP LUẬT CÓ LIÊN QUAN ÁP DỤNG

1. Cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính hợp nhất Qúy 3/2026 bao gồm các báo cáo tài chính giữa niên độ của Công ty Cổ phần Tổng Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn và các công ty con (gọi chung là "Nhóm Công ty") Quý 3/2026.

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

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

Tất cả các số dư giữa các đơn vị trong cùng Nhóm Công ty và các khoản doanh thu, thu nhập, chi phí phát sinh từ các giao dịch trong nội bộ Nhóm Công ty, kể cả các khoản lãi chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch trong nội bộ Nhóm Công ty đang nằm trong giá trị tài sản 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 cũng được loại bỏ trừ khi chi phí gây ra khoản lỗ đó không thể thu hồi được.

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

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

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

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

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

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

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

Các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ là các khoản được thu hồi hoặc phải thanh toán bằng ngoại tệ, bao gồm: Tiền gửi.

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

3. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền

Tiền bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn.

4. Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

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

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

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

Đầu tư vào công ty liên kết

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

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

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

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

Đầu tư vào đơn vị khác

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

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác: Phản ánh các khoản đầu tư vào công cụ vốn mà Nhóm Công ty không có quyền kiểm soát, không có quyền đồng kiểm soát và không có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư.

4. Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính (tiếp theo)

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

- Dự phòng tổn thất đối với khoản đầu tư vào cổ phiếu niêm yết hoặc giá trị hợp lý khoản đầu tư được xác định tin cậy, việc lập dự phòng dựa trên giá trị thị trường của cổ phiếu xác định theo giá đóng cửa tại ngày kết thúc kỳ kế toán;

- Dự phòng tổn thất đối với khoản đầu tư không xác định được giá trị hợp lý tại thời điểm báo cáo, việc lập dự phòng được thực hiện căn cứ vào lỗ lũy kế, suy giảm giá trị tài sản hoặc khả năng thu hồi vốn của đơn vị được đầu tư.

5. Nguyên tắc kế toán nợ phải thu

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

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

Các khoản phải thu của Nhóm Công ty bao gồm:

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

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

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

6. Nguyên tắc kế toán hàng tồn kho

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

- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang: bao gồm chi phí đền bù, giải phóng mặt bằng, san lấp mặt bằng, chi phí quyền sử dụng đất, chi phí nguyên vật liệu chính, nhân công trực tiếp và chi phí sản xuất chung phát sinh trong quá trình thực hiện các dự án, các công trình xây dựng cơ bản dở dang.

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

6. Nguyên tắc kế toán hàng tồn kho (tiếp theo)

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

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

7. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao tài sản cố định và chi phí đầu tư xây dựng cơ bản dở dang

7.1. Tài sản cố định (TSCĐ) hữu hình

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

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

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

Tùy thuộc vào nguồn hình thành, nguyên giá TSCĐ hữu hình được xác định như sau:

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

7.2. Tài sản cố định (TSCĐ) vô hình

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

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

Xác định nguyên giá trong từng trường hợp:

Tài sản cố định vô hình là quyền sử dụng đất

Nguyên giá tài sản cố định vô hình là quyền sử dụng đất là số tiền trả khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất hợp pháp từ người khác, chi phí đền bù, giải phóng mặt bằng, san lấp mặt bằng, lệ phí trước bạ...

7.3. Xây dựng cơ bản dở dang (XDCB)

Chi phí thực hiện các dự án đầu tư XDCB là chi phí mua đất. Các hoạt động đầu tư XDCB được thực hiện theo phương thức tự thực hiện. Đây là toàn bộ chi phí phát sinh trong quá trình xây lắp, sửa chữa theo quy định của pháp luật hiện hành. Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu làm tăng năng lực hoặc kéo dài thời gian sử dụng của TSCĐ được ghi tăng nguyên giá tài sản.

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

Trường hợp dự án đã hoàn thành và đưa vào sử dụng nhưng chưa được quyết toán, Công ty ghi nhận TSCĐ theo giá tạm tính và trích khấu hao, sau đó điều chỉnh theo giá quyết toán được phê duyệt. Trường hợp dự án bị hủy bỏ hoặc phát sinh tổn thất, doanh nghiệp thực hiện thanh lý, thu hồi chi phí; phần chênh lệch được ghi nhận vào chi phí khác hoặc xác định trách nhiệm bồi thường để thu hồi.

7.4. Khấu hao TSCĐ

TSCĐ liên quan đến hoạt động sản xuất, kinh doanh đều phải trích khấu hao theo quy định hiện hành. Chi phí khấu hao được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ;

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

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

Nhà xưởng, vật kiến trúc	*25 năm*
Máy móc, thiết bị	*03 - 08 năm*
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	*03 - 08 năm*

Quyền sử dụng đất vô thời hạn được ghi nhận theo giá gốc và không tính khấu hao.

Doanh nghiệp định kỳ xem xét lại thời gian sử dụng hữu ích và phương pháp khấu hao TSCĐ; khi có thay đổi đáng kể, các ước tính này được điều chỉnh tương ứng. Việc thay đổi phương pháp khấu hao chỉ thực hiện khi có sự thay đổi trong cách thức thu hồi lợi ích kinh tế của tài sản và được áp dụng cho kỳ hiện tại và các kỳ tiếp theo, đồng thời được thuyết minh trên Báo cáo tài chính.

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

Hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC) là thỏa thuận giữa các bên để cùng thực hiện hoạt động kinh tế mà không thành lập pháp nhân độc lập. Việc ghi nhận kế toán phụ thuộc vào bản chất hợp đồng và mức độ kiểm soát của doanh nghiệp (có hoặc không có quyền đồng kiểm soát).

Công ty căn cứ vào điều khoản và bản chất của hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC) để đánh giá mức độ kiểm soát, bao gồm việc xác định có hay không quyền đồng kiểm soát đối với BCC, làm cơ sở áp dụng phương pháp kế toán phù hợp.

Đối với trường hợp doanh nghiệp là bên có quyền đồng kiểm soát BCC

Đối với BCC dưới hình thức chia lợi nhuận

Đối với các hợp đồng BCC theo hình thức chia lợi nhuận sau thuế, các bên tham gia được hưởng lợi nhuận hoặc chịu lỗ theo kết quả hoạt động của BCC theo thỏa thuận trong hợp đồng. Một bên được chỉ định thực hiện kế toán và quyết toán thuế cho BCC, có trách nhiệm ghi nhận toàn bộ doanh thu, chi phí phát sinh và xác định kết quả kinh doanh của BCC theo quy định. Các bên tham gia BCC chỉ ghi nhận trên Báo cáo tài chính của mình phần lợi nhuận sau thuế hoặc lỗ được chia tương ứng theo hợp đồng; không ghi nhận toàn bộ doanh thu và chi phí của BCC.

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

Đối với trường hợp doanh nghiệp là bên không có quyền đồng kiểm soát BCC

Căn cứ vào bản chất và các điều khoản của hợp đồng, Công ty xác định khoản đầu tư vào BCC là khoản mang lại lợi ích kinh tế dưới dạng lợi ích phụ thuộc hoặc không phụ thuộc vào kết quả hoạt động của BCC để áp dụng phương pháp kế toán phù hợp.

Bên góp vốn (nhà đầu tư) căn cứ vào bản chất hợp đồng, Công ty ghi nhận như sau:

Trường hợp lợi ích cố định, không phụ thuộc vào kết quả kinh doanh: Các khoản thu từ BCC được ghi nhận theo bản chất giao dịch, cụ thể: Cho vay vốn (góp bằng tiền) thì doanh nghiệp kế toán như giao dịch cho vay.

9. Nguyên tắc kế toán chi phí chờ phân bổ

Chi phí chờ phân bổ bao gồm các khoản chi phí phát sinh phục vụ hoạt động sản xuất, kinh doanh trong nhiều kỳ như chi phí công cụ dụng cụ và các khoản chi phí khác không đáp ứng điều kiện ghi nhận là tài sản cố định.
Các khoản chi phí chờ phân bổ được phân bổ vào chi phí sản xuất, kinh doanh theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian hưởng lợi ước tính của từng khoản chi phí. Thời gian phân bổ được xác định căn cứ vào bản chất chi phí, thời hạn hợp đồng hoặc thời gian sử dụng hữu ích.

10. Nguyên tắc kế toán phải trả

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

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

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

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

Các khoản phải trả khác phản ánh các khoản phải trả, phải nộp không mang tính thương mại thông thường và không phát sinh trực tiếp từ hoạt động mua bán hàng hóa, cung cấp dịch vụ, bao gồm: các khoản nhận ký quỹ, ký cược; doanh thu chờ phân bổ và các khoản phải trả khác.

11. Phúc lợi người lao động

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

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

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

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

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

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

Phải trả cổ tức, lợi nhuận phản ánh số cổ tức, lợi nhuận công ty có nghĩa vụ phải thanh toán cho cổ đông bằng tiền theo nghị quyết, quyết định phân phối lợi nhuận và quy định của pháp luật hiện hành. Khoản phải trả được ghi nhận khi công ty phát sinh nghĩa vụ thanh toán và không còn quyền từ chối việc chi trả cho các cổ đông.

13. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

Chi phí phải trả phản ánh các khoản chi phí thực tế đã phát sinh hoặc chắc chắn sẽ phát sinh liên quan đến hoạt động sản xuất, kinh doanh trong kỳ nhưng đến thời điểm lập báo cáo tài chính chưa có đủ chứng từ, chưa thanh toán hoặc chưa đến hạn thanh toán, được ghi nhận trên cơ sở phù hợp giữa doanh thu và chi phí, bảo đảm chi phí được ghi nhận đúng kỳ kế toán phát sinh. Việc trích trước chi phí phải có căn cứ hợp lý, đáng tin cậy và được tính toán phù hợp với chi phí thực tế dự kiến phát sinh.

Chi phí phải trả bao gồm các khoản như: chi phí lãi vay phải trả và các khoản chi phí phải trả khác liên quan đến hoạt động sản xuất, kinh doanh của doanh nghiệp không bao gồm các khoản dự phòng phải trả.

14. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu chờ phân bổ

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

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

15. Nguyên tắc ghi nhận vay

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

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

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

Chi phí đi vay bao gồm lãi vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay của Nhóm Công ty chi phí phát hành trái phiếu. Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí tài chính trong kỳ khi phát sinh, trừ các khoản chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang đáp ứng điều kiện vốn hóa thì được vốn hóa vào nguyên giá của tài sản đó khi có đủ điều kiện quy định tại chuẩn mực kế toán số 16 "Chi phí đi vay".

Chi phí phát hành đối với trái phiếu có chiết khấu (hoặc phụ trội), khoản chiết khấu (hoặc phụ trội) và các chi phí phát hành trái phiếu được phân bổ dần theo phương pháp lãi suất thực tế trong suốt thời hạn của trái phiếu. Khoản phân bổ được ghi nhận vào chi phí tài chính hoặc được vốn hóa vào nguyên giá của tài sản đủ điều kiện theo quy định về chi phí đi vay và được áp dụng nhất quán giữa các kỳ kế toán.

17. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

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

Vốn góp của chủ sở hữu được hình thành từ số tiền đã góp vốn ban đầu, góp bổ sung của các cổ đông. Vốn góp của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực tế đã góp bằng tiền hoặc bằng tài sản tính theo mệnh giá của cổ phiếu đã phát hành khi mới thành lập, hoặc huy động thêm để mở rộng quy mô hoạt động của Tổng Công ty.

17. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu (tiếp theo)

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

Vốn khác của chủ sở hữu: được hình thành do bổ sung từ kết quả hoạt động kinh doanh, đánh giá lại tài sản và giá trị còn lại giữa giá trị hợp lý của các tài sản được tặng, biếu, tài trợ sau khi trừ các khoản thuế phải nộp (nếu có) liên quan đến các tài sản này.

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

Nguyên tắc ghi nhận lợi nhuận chưa phân phối

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối phản ánh kết quả hoạt động kinh doanh sau thuế thu nhập doanh nghiệp và tình hình phân phối lợi nhuận của Nhóm Công ty theo quy định của pháp luật và Điều lệ Công ty.

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

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

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

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

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

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

Ghi nhận doanh thu cung cấp dịch vụ khi đồng thời thỏa mãn 4 (bốn) điều kiện sau:

1. Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng quy định người mua được quyền trả lại dịch vụ đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh nghiệp chỉ được ghi nhận doanh thu khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại dịch vụ đã cung cấp;
2. Doanh nghiệp đã hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
3. Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào thời điểm báo cáo;
4. Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Nguyên tắc ghi nhận doanh thu bất động sản

Bất động sản hoàn chỉnh: Doanh thu từ bán bất động sản hoàn chỉnh được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau: Bất động sản đã hoàn thành và bàn giao cho khách hàng; Doanh nghiệp đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích; Doanh nghiệp không còn nắm giữ quyền quản lý như người sở hữu hoặc quyền kiểm soát đối với bất động sản đã bán; Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn; Doanh nghiệp đã thu được hoặc chắc chắn sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch; và Xác định được các chi phí liên quan đến giao dịch. Việc thu tiền theo tiến độ hoặc theo các điều khoản thanh toán của hợp đồng không phải là căn cứ để ghi nhận doanh thu.

18. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận Doanh thu và thu nhập khác (tiếp theo)

Ghi nhận doanh thu cho thuê tài sản hoạt động: Đối với cho thuê tài sản nhận trước nhiều kỳ, doanh thu được phân bổ theo thời gian cho thuê; Nếu hợp đồng có nhiều cấu phần (bán, thuê, tài chính...) thì phải tách riêng từng phần để ghi nhận doanh thu phù hợp với bản chất giao dịch.

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

Doanh thu hoạt động tài chính được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời 2 điều kiện: 1. Có khả năng thu được lợi ích từ giao dịch đó; 2. Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.

Doanh thu hoạt động tài chính gồm: tiền lãi cho vay, lãi chậm thanh toán, cổ tức, lợi nhuận được chia và doanh thu hoạt động tài chính khác của doanh nghiệp.

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

Cổ tức và lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Công ty được quyền nhận cổ tức hoặc lợi nhuận từ việc góp vốn. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được/được ghi nhận theo mệnh giá.

Khi không thể thu hồi một khoản mà trước đó đã ghi vào doanh thu thì khoản có khả năng không thu hồi được hoặc không chắc chắn thu hồi được đó phải hạch toán vào chi phí phát sinh trong kỳ, không ghi giảm doanh thu.

19. Nguyên tắc kế toán các khoản giảm trừ doanh thu

Các khoản giảm trừ doanh thu bao gồm: Hàng bán bị trả lại.

Ghi nhận giảm doanh thu khi phát sinh khoản giảm trừ: Doanh thu thuần được xác định bằng: Doanh thu ghi nhận ban đầu trừ (-) các khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán và hàng bán bị trả lại.

Trường hợp khoản giảm trừ liên quan đến doanh thu của kỳ trước

a) Phát sinh trước thời điểm phát hành Báo cáo tài chính: Nguyên tắc ghi nhận: Được xem là sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán cần điều chỉnh; Doanh nghiệp phải: điều chỉnh giảm doanh thu; ghi nhận trên Báo cáo tài chính của kỳ lập báo cáo. Tức là điều chỉnh lại doanh thu của kỳ trước.

b) Phát sinh sau thời điểm phát hành Báo cáo tài chính Nguyên tắc ghi nhận: Không điều chỉnh Báo cáo tài chính đã phát hành; Ghi giảm doanh thu vào kỳ phát sinh thực tế kỳ hiện tại.

Nếu khách hàng được nhận khuyến mại, giảm giá mà không kèm điều kiện mua hàng hoặc sử dụng dịch vụ, doanh nghiệp ghi nhận giá trị hàng khuyến mại vào chi phí bán hàng. Nếu khuyến mại, giảm giá gắn với việc mua hàng hoặc thực hiện hợp đồng, doanh nghiệp phải phân bổ doanh thu cho cả hàng bán và hàng khuyến mại; giá trị hàng khuyến mại được ghi nhận vào giá vốn hàng bán.

20. Nguyên tắc kế toán giá vốn hàng bán

Giá vốn hàng bán phản ánh trị giá vốn của sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ bán trong kỳ; và các chi phí khác được ghi nhận vào giá vốn hoặc ghi giảm giá vốn trong kỳ báo cáo. Giá vốn được ghi nhận tại thời điểm giao dịch phát sinh hoặc khi có khả năng tương đối chắc chắn sẽ phát sinh trong tương lai không phân biệt đã chi tiền hay chưa. Giá vốn hàng bán và doanh thu được ghi nhận đồng thời theo nguyên tắc phù hợp. Các chi phí vượt trên mức tiêu hao bình thường được ghi nhận ngay vào giá vốn theo nguyên tắc thận trọng.

21. Nguyên tắc kế toán chi phí tài chính

Chi phí tài chính bao gồm: Chi phí tài chính bao gồm các khoản chi phí và khoản lỗ phát sinh từ hoạt động tài chính, bao gồm: chi phí đi vay, dự phòng tổn thất đầu tư tài chính, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái và các khoản chi phí tài chính khác.

Khoản chi phí tài chính được ghi nhận chi tiết cho từng nội dung chi phí khi thực tế phát sinh trong kỳ và được xác định một cách đáng tin cậy khi có đầy đủ bằng chứng về các khoản chi phí này.

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

Chi phí bán hàng: Phản ánh các chi phí thực tế phát sinh trong quá trình tiêu thụ sản phẩm, hàng hóa, cung cấp dịch vụ của Nhóm Công ty. Chi phí bán hàng bao gồm các chi phí dịch vụ mua ngoài.

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

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

23. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế TNDN hiện hành

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

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

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

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

Thuế suất ưu đãi 10% đối với phần thu nhập của Tổng Công ty từ thực hiện dự án đầu tư - kinh doanh nhà ở xã hội, theo quy định tại điểm d Khoản 3 Điều 19 Thông tư số 78/2014/TT-BTC ngày 18/6/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn thi hành Nghị định số 218/2013/NĐ-CP ngày 26 tháng 12 năm 2013 của Chính phủ quy định và hướng dẫn thi hành Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp, quy định về áp dụng thuế suất ưu đãi 10% trong suốt thời gian hoạt động: "d) Phần thu nhập của doanh nghiệp từ thực hiện dự án đầu tư - kinh doanh nhà ở xã hội để bán, cho thuê, cho thuê mua đối với các đối tượng quy định tại Điều 53 Luật nhà ở".

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành của Nhóm Công ty đối với các hoạt động khác là 20%.

24. Nguyên tắc ghi nhận lãi trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách lấy lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty sau khi trừ đi phần Quỹ khen thưởng và phúc lợi được trích lập trong kỳ chia cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ.

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

25. Bên liên quan

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

(i) Những doanh nghiệp kiểm soát, hoặc bị kiểm soát trực tiếp hoặc gián tiếp thông qua một hoặc nhiều bên trung gian, hoặc dưới quyền bị kiểm soát chung với doanh nghiệp báo cáo (bao gồm công ty mẹ, công ty con, các công ty con cùng tập đoàn);

(ii) Các công ty liên kết (quy định tại Chuẩn mực kế toán số 07 "Kế toán các khoản đầu tư vào công ty liên kết");

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

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

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

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

26. Ước tính kế toán

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

27. Các khoản mục không có số dư

Các khoản mục quy định trong Thông tư 43/2026/TT-BTC ngày 20/4/2026 không được trình bày trên báo cáo tài chính hợp nhất trong kỳ là các khoản mục không có số dư và phát sinh.

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

1. Tiền và các khoản tương đương tiền

Các khoản tiền và tương đương tiền doanh nghiệp đang nắm giữ nhưng không hạn chế sử dụng	30/09/2026	01/01/2026
Tiền	6.903.520.584	929.646.089
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	10.634.362.720	110.325.333.102
+ Ngân hàng TMCP Á Châu - CN Bình Thạnh	*3.624.132.019*	*4.154.766.172*
+ Các Ngân hàng khác (i)	*7.010.230.701*	*106.170.566.930*
Cộng	**17.537.883.304**	**111.254.979.191**

2. Các khoản đầu tư tài chính

a. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	30/09/2026			01/01/2026		
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị dự phòng	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị dự phòng
a1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	**327.991.508.375**	**317.191.508.375**	**(10.800.000.000)**	**355.760.105.422**	**344.960.105.422**	**(10.800.000.000)**
Tiền gửi có kỳ hạn (1)	208.389.991.782	208.389.991.782	-	222.977.657.533	222.977.657.533	-
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Trường Sơn	*206.235.616.440*	*206.235.616.440*	-	*221.044.657.533*	*221.044.657.533*	-
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng	*1.021.375.342*	*1.021.375.342*	-	*1.000.000.000*	*1.000.000.000*	-
Các Ngân hàng khác	*1.133.000.000*	*1.133.000.000*	-	*933.000.000*	*933.000.000*	-
Cho vay (2)	119.601.516.593	108.801.516.593	(10.800.000.000)	132.782.447.889	121.982.447.889	(10.800.000.000)
Cho vay bên liên quan	*30.432.415.721*	*30.432.415.721*	-	*32.659.792.209*	*32.659.792.209*	-
Công ty Cổ phần Điện Máy TP.HCM	*37.059.616.439*	*26.259.616.439*	*(10.800.000.000)*	*37.059.616.439*	*26.259.616.439*	*(10.800.000.000)*
Công ty TNHH Thương mại - xây dựng A.C.M	*28.286.000.002*	*28.286.000.002*	-	*40.000.000.000*	*40.000.000.000*	-
Các tổ chức, cá nhân khác	*23.823.484.431*	*23.823.484.431*	-	*23.063.039.241*	*23.063.039.241*	-
a2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn	**17.617.999.980**	**17.617.999.980**	-	**13.587.083.317**	**13.587.083.317**	-
Trái phiếu (3)	3.000.000.000	3.000.000.000	-	3.000.000.000	3.000.000.000	-
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam	*3.000.000.000*	*3.000.000.000*	-	*3.000.000.000*	*3.000.000.000*	
Cho vay (2)	14.617.999.980	14.617.999.980	-	10.587.083.317	10.587.083.317	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Hưng Thịnh	*10.500.000.000*	*10.500.000.000*	-	*10.500.000.000*	*10.500.000.000*	-
Các tổ chức, cá nhân khác	*4.117.999.980*	*4.117.999.980*	-	*87.083.317*	*87.083.317*	-
Cộng	**345.609.508.355**	**334.809.508.355**	**(10.800.000.000)**	**369.347.188.739**	**358.547.188.739**	**(10.800.000.000)**

2. Các khoản đầu tư tài chính (tiếp theo)

(1) Thuyết minh tình hình các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

(1) Các khoản tiền gửi có kỳ hạn gốc dưới 12 tháng (lãi suất từ 6% - 8,3%/năm).

- Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, khoản tiền gửi Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng đang bị hạn chế sử dụng theo các điều khoản của hợp đồng tín dụng và khoản tiền gửi Ngân hàng TMCP Á Châu nhằm bảo lãnh thực hiện hợp đồng theo Hợp đồng số 02/2020/HĐ-ĐTDA ngày 24/3/2020 được ký kết giữa Sở Xây dựng tỉnh Hòa Bình với Tổng Công ty về việc thực hiện đầu tư dự án Làng sinh thái Việt Xanh xã Tân Vinh, huyện Lương Sơn, tỉnh Hòa Bình.

(2) Thuyết minh các khoản cho vay

Các khoản cho vay của Công ty được thực hiện theo hợp đồng vay vốn đã ký kết, có thời hạn và lãi suất theo thỏa thuận giữa các bên, một số khoản vay có tài sản bảo đảm; tại ngày lập báo cáo tài chính, Ban Giám đốc đánh giá các khoản cho vay cơ bản có khả năng thu hồi đầy đủ gốc và lãi, ngoại trừ một số khoản có dấu hiệu suy giảm khả năng thu hồi đang được Công ty tiếp tục theo dõi, đánh giá và trích lập dự phòng phù hợp theo quy định hiện hành.

Thuyết minh các khoản cho vay Bên liên quan

Chi tiết đối tượng cho vay bên liên quan được trình bày tại thuyết minh bên liên quan số IX.3b - Số dư với các bên liên quan

Khoản cho vay với các bên liên quan được thực hiện theo các Hợp đồng cho vay có thời hạn 12 tháng, lãi suất dao động từ 9%/năm đến 15%/năm và được thực hiện theo các điều khoản thỏa thuận giữa các bên. Ban Tổng Giám đốc đánh giá mức lãi suất áp dụng không chênh lệch đáng kể so với mặt bằng lãi suất thị trường tại thời điểm giao dịch và khoản vay có khả năng thu hồi đầy đủ gốc và lãi.

Khoản cho vay đối với bên liên quan được thực hiện phù hợp với quy định tài chính và quy chế quản lý vốn nội bộ của Công ty, trên cơ sở các điều khoản đã được phê duyệt theo thẩm quyền. Ban Tổng Giám đốc đánh giá các điều kiện giao dịch, bao gồm lãi suất và thời hạn vay, phù hợp với điều kiện giao dịch thông thường trên thị trường tại thời điểm phát sinh giao dịch.

Tại ngày lập báo cáo tài chính, khoản cho vay đối với bên liên quan chưa đến hạn thanh toán và Ban Tổng Giám đốc đánh giá có khả năng thu hồi đầy đủ gốc và lãi theo các điều khoản đã ký kết. Công ty thường xuyên theo dõi tình hình tài chính và khả năng thanh toán của bên vay để đánh giá khả năng thu hồi và thực hiện trích lập dự phòng phù hợp theo quy định hiện hành.

(3) Khoản trái phiếu Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam (mã Trái phiếu AGRIBANK212801) có kỳ hạn 7 năm; số lượng 3.000 trái phiếu; lãi suất: thả nổi; ngày đáo hạn: 31/01/2028.

2. Các khoản đầu tư tài chính (tiếp theo)

b. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	30/09/2026				01/01/2026			
	Tỷ lệ	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị dự phòng	Tỷ lệ	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị dự phòng
b1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết		**35.894.000.000**	**31.572.782.687**	-		**35.894.000.000**	**31.782.641.161**	-
+ Công ty TNHH Địa ốc Tuấn Minh (i)	50,00%	30.000.000.000	30.204.712.051	-	50,00%	30.000.000.000	30.204.712.051	-
+ Công ty Cổ phần Tư vấn và Thiết kế Xây dựng Đô Thị (i)	49,70%	994.000.000	1.368.070.636	-	49,70%	994.000.000	1.577.929.110	-
+ Công ty Cổ phần Nhà hàng Kần Kẩu (ii)	49,00%	4.900.000.000	-	-	49,00%	4.900.000.000	-	-
b2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		**45.224.793.200**	**44.728.165.016**	**(496.628.184)**		**45.224.793.200**	**44.728.165.016**	**(496.628.184)**
+ Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu Dịch vụ và Đầu tư Việt Nam		16.630.000.000	16.630.000.000	-		16.630.000.000	16.630.000.000	-
+ Các đơn vị khác		28.594.793.200	28.098.165.016	(496.628.184)		28.594.793.200	28.098.165.016	(496.628.184)
Cộng		**81.118.793.200**	**76.300.947.703**	**(496.628.184)**		**81.118.793.200**	**76.510.806.177**	**(496.628.184)**

(i) Các công ty liên kết này trong kỳ vẫn đang hoạt động kinh doanh bình thường và có lãi.

(ii) Các Công ty liên kết này trong năm vẫn đang hoạt động kinh doanh bình thường và lỗ đã được phản ánh đầy đủ theo phương pháp vốn chủ sở hữu.

Tại ngày báo cáo, Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của các công cụ tài chính này để thuyết minh trong báo cáo tài chính hợp nhất trong kỳ bởi vì không có giá niêm yết trên thị trường cho các công cụ tài chính này và các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam hiện không có hướng dẫn về cách tính giá trị hợp lý sử dụng các kỹ thuật định giá. Giá trị hợp lý của các công cụ tài chính này có thể khác với giá trị ghi sổ.

3. Phải thu của khách hàng ngắn hạn	30/09/2026		01/01/2026	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Ông Bùi Nguyễn Hoàng An	14.500.000.000	-	37.107.355.000	-
Các khách hàng khác (i)	140.611.570.710	(791.504.810)	160.921.667.644	(478.896.537)
Cộng (*)	**155.111.570.710**	**(791.504.810)**	**198.029.022.644**	**(478.896.537)**
(*) Trong đó:				
Phải thu của khách hàng là bên liên quan	17.688.953.783	(645.790.488)	24.406.373.246	-
Phải thu khách hàng khác	137.422.616.927	(145.714.322)	173.622.649.398	(478.896.537)
Cộng	**155.111.570.710**	**(791.504.810)**	**198.029.022.644**	**(478.896.537)**

(i) Chủ yếu là khoản phải thu khách hàng sau khi hoàn tất giấy chứng nhận quyền sở hữu căn hộ, nhà, đất.

Số dư các khoản phải thu của khách hàng là các bên liên quan tại ngày lập báo cáo tài chính được trình bày tại Thuyết minh số VIII.3b - Số dư với các bên liên quan.

4. Trả trước cho người bán	30/09/2026		01/01/2026	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a. Ngắn hạn	**234.438.444.247**	-	**75.970.934.164**	-
Trung tâm phát triển Quỹ đất khu vực Hòa Bình (1)	27.011.770.168	-	27.011.770.168	-
Chi nhánh Trung tâm phát triển quỹ đất khu vực III tỉnh Thái Nguyên (2)	78.765.453.650	-	13.765.453.650	-
Trung tâm phát triển quỹ Đất tỉnh Thái Nguyên (3)	86.510.000.000	-	-	-
Các nhà cung cấp khác	42.151.220.429	-	35.193.710.346	-
b. Dài hạn	**261.271.325.000**	**(7.500.000.000)**	**261.271.325.000**	**(7.500.000.000)**
Chủ sở hữu Công ty TNHH Du lịch Song Phúc (4)	150.000.000.000	-	150.000.000.000	-
Ông Nguyễn Mạnh Hùng (5)	24.700.000.000	-	24.700.000.000	-
Ông Nguyễn Đại Nguyên (6)	27.850.000.000	-	27.850.000.000	-
Các nhà cung cấp khác	58.721.325.000	(7.500.000.000)	58.721.325.000	(7.500.000.000)
Cộng (*)	**495.709.769.247**	**(7.500.000.000)**	**337.242.259.164**	**(7.500.000.000)**

4. Trả trước cho người bán (tiếp theo)	30/09/2026		01/01/2026	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
(*) Trong đó:				
Trả trước cho người bán là bên liên quan	6.560.000.000	-	30.000.000	-
Các nhà cung cấp khác	489.149.769.247	(7.500.000.000)	337.212.259.164	(7.500.000.000)
Cộng	**495.709.769.247**	**(7.500.000.000)**	**337.242.259.164**	**(7.500.000.000)**

Số dư các khoản trả trước cho người bán là các bên liên quan tại ngày lập báo cáo tài chính được trình bày tại Thuyết minh số VIII.3b - Số dư với các bên liên quan.

(1) Khoản trả trước cho Trung tâm phát triển Quỹ đất khu vực Hòa Bình theo hợp đồng kinh tế số 12/2020/HĐKT-GPMB ngày 03/11/2020 để thực hiện việc bồi thường, hỗ trợ và tái định cư thực hiện dự án Khu đô thị sinh thái Việt Xanh tại xã Tân Vinh, huyện Lương Sơn, tỉnh Hòa Bình (nay là xã Lương Sơn, tỉnh Phú Thọ). Đến thời điểm lập báo cáo tài chính này, tiến độ dự án vẫn đang trong giai đoạn bồi thường, hỗ trợ và tái định cư.

(2) Khoản trả trước cho Chi nhánh Trung tâm phát triển quỹ Đất khu vực III tỉnh Thái Nguyên để thực hiện công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư dự án khu đô thị Nam Tiến 2 tỉnh Thái Nguyên.

(3) Khoản trả trước cho Trung tâm phát triển quỹ Đất tỉnh Thái Nguyên để thực hiện công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư dự án khu công nghệ số tập trung Yên Bình tỉnh Thái Nguyên.

(4) Khoản trả trước thể hiện đã hoàn tất nghĩa vụ thanh toán đợt 1 cho cá nhân là chủ sở hữu Công ty TNHH Du lịch Song Phúc để nhận chuyển nhượng 100% vốn góp của công ty này theo hợp đồng chuyển nhượng vốn góp số 09/2024/HĐCNVG ký ngày 18/12/2024 và Biên bản thỏa thuận số 18/2024/BBTT ngày 18/12/2024. Theo biên bản làm việc ngày 06/3/2026, các bên đã trao đổi, thảo luận nội dung về tiến độ thực hiện các thủ tục pháp lý dự án bị ảnh hưởng bởi các yếu tố khách quan nên thống nhất thời gian dự kiến để hoàn tất hợp đồng chuyển nhượng này đến quý 2/2027.

(5) Khoản trả trước cho ông Nguyễn Mạnh Hùng liên quan đến việc nhận chuyển nhượng khu đất tại Đặc khu Phú Quốc, tỉnh An Giang theo Hợp đồng chuyển nhượng số 27/HĐCN-SGR ngày 15/9/2020. Tại ngày lập báo cáo này, ông Nguyễn Mạnh Hùng đang trong quá trình hoàn tất các thủ tục pháp lý khu đất này.

(6) Khoản trả trước được phân loại dài hạn cho Ông Nguyễn Đại Nguyên để thực hiện đền bù, nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và chi phí liên quan đến việc nhận chuyển nhượng khu đất của Nhóm Công ty.

5. Phải thu khác	30/09/2026		01/01/2026	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a. Ngắn hạn	**517.865.294.488**	**(436.000.000)**	**523.308.501.918**	**(336.000.000)**
Phải thu tạm ứng cho nhân viên (1)	152.511.703.797	-	122.443.821.255	-
Ký cược, ký quỹ	19.975.046.360	-	41.271.850.000	-
Phải thu từ hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC)	109.132.073.306	-	152.944.390.133	-
Công ty Cổ phần Kim Tâm Hải (2)	*90.364.734.420*	-	*134.364.734.420*	-
Các tổ chức, cá nhân khác	*18.767.338.886*	-	*18.579.655.713*	-

5. Phải thu khác (tiếp theo)	30/09/2026		01/01/2026	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Phải thu khác	236.246.471.025	(436.000.000)	206.648.440.530	(336.000.000)
Công ty TNHH Du lịch Tiến Phú (3)	*60.900.000.000*	-	*60.900.000.000*	-
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam (4)	*96.500.000.000*	-	*96.500.000.000*	-
Các khoản phải thu khác	*78.846.471.025*	*(436.000.000)*	*49.248.440.530*	*(336.000.000)*
b. Dài hạn	**45.695.000.000**	-	**49.653.000.000**	-
Ký cược, ký quỹ	895.000.000	-	785.000.000	-
Phải thu về hợp tác đầu tư	44.800.000.000	-	48.868.000.000	-
- Chùa Ấn Giáo (5)	*33.700.000.000*	-	*33.700.000.000*	-
- DA Mộc Bài - Tây Ninh (6)	*11.100.000.000*	-	*11.100.000.000*	-
Các tổ chức, cá nhân khác	-	-	*4.068.000.000*	-
Cộng (*)	**563.560.294.488**	**(436.000.000)**	**572.961.501.918**	**(336.000.000)**
(*) Trong đó:				
Phải thu khác là các bên liên quan	926.629.845	-	10.340.576.054	-
Phải thu các đối tượng khác	562.633.664.643	(436.000.000)	562.620.925.864	(336.000.000)
Cộng	**563.560.294.488**	**(436.000.000)**	**572.961.501.918**	**(336.000.000)**

Số dư phải thu khác đối với bên liên quan chi tiết trình bày tại Thuyết minh số VIII.3b – Số dư với các bên liên quan.

Các khoản phải thu khác là bên liên quan phát sinh chủ yếu từ các khoản phải thu phát sinh trong quá trình hoạt động kinh doanh thông thường của Công ty được thực hiện theo các thỏa thuận giữa các bên và phù hợp với chính sách tài chính nội bộ của Công ty.

5. Phải thu khác (tiếp theo)

c. Thuyết minh tình tình các khoản phải thu khác

(1) Chủ yếu là khoản tạm ứng để thực hiện các Dự án: Nam Tiến 2, Khu Công nghiệp số tập trung Yên Bình.

(2) Khoản phải thu từ Công ty Cổ phần Kim Tâm Hải phát sinh từ hợp đồng hợp tác đầu tư dự án khu nhà vườn Kim Tâm Hải. Hợp đồng đã được hai bên thanh lý và các nghĩa vụ liên quan được xác nhận tại từng thời điểm theo các biên bản làm việc.

(3) Phải thu Công ty TNHH Du lịch Tiến Phú, bao gồm gốc và lãi phạt là 60.900.000.000 VND theo bản án số 2/2026/KDTM-ST ngày 12/02/2026 của Tòa án Nhân dân Khu vực 10 - Lâm Đồng (*).

(4) Khoản phải thu Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam theo bản án ngày 07/01/2025 và tuyên án ngày 09/01/2025 của Tòa Án Nhân dân thành phố Hồ Chí Minh liên quan đến chi phí mua đất theo thông báo trúng đấu giá tài sản ngày 17/7/2020. Ngày 13/4/2026, theo Quyết định số 91/2026/QĐST-KDTM về việc tiếp tục giải quyết vụ án dân sự Tòa án Nhân dân Khu vực 1 - Thành phố Hồ Chí Minh (*).

(5) Thỏa thuận hợp tác đầu tư số 09/HTĐT/2019 ngày 05/10/2019 và phụ lục ngày 09/10/2019 được ký giữa Tổng Công ty và Chùa Ấn Giáo. Đến thời điểm lập báo cáo này, theo các biên bản làm việc, đại diện Chùa Ấn Giáo vẫn đang phối hợp tích cực trong việc thực hiện các thủ tục cần thiết để tổ chức Đại hội Ban Quản trị nhiệm kỳ 2022-2027 nhằm ổn định hoạt động để tiếp tục thực hiện thỏa thuận hợp tác với Nhóm Công ty.

(6) Khoản phải thu về hợp tác đầu tư vào dự án Khu nhà ở phía Nam đường Xuyên Á tại khu kinh tế cửa khẩu Mộc Bài, huyện Bến Cầu, tỉnh Tây Ninh (cũ), do Công ty Xây dựng và Kinh doanh nhà Chợ Lớn (nay là Công ty Cổ phần Đầu tư và Địa ốc Sài Gòn Chợ Lớn) đứng tên chủ đầu tư. Chủ đầu tư đang hoàn tất các thủ tục pháp lý để thực hiện dự án theo đúng tiến độ. Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty nhận định dự án trên là có tiềm năng và thu được lợi nhuận trong tương lai.

(*) Xem thêm tại Thuyết minh VIII.1.

6. Nợ xấu

Chỉ tiêu	30/09/2026			01/01/2026		
	Giá trị gốc nợ	Giá trị có thể thu hồi	Thời gian quá hạn	Giá trị gốc nợ	Giá trị có thể thu hồi	Thời gian quá hạn
a. Nợ xấu - Nợ phải thu ngắn hạn	**38.391.034.769**	**26.363.529.959**		**38.041.406.927**	**26.426.510.390**	
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	895.418.330	103.913.520		645.790.488	166.893.951	
Công ty Cổ phần Nhà hàng Kần Kẩu	*645.790.488*	-	*Khoản phải thu quá hạn trên 3 năm*	-	-	
Các khách hàng khác	*249.627.842*	*103.913.520*	*Khoản phải thu quá hạn trên 3 năm*	*645.790.488*	*166.893.951*	
Cho vay	37.059.616.439	26.259.616.439		37.059.616.439	26.259.616.439	
Công ty Cổ phần Điện máy Thành phố Hồ Chí Minh (*)	*37.059.616.439*	*26.259.616.439*	*Khoản phải thu quá hạn từ 2 năm đến 3 năm*	*37.059.616.439*	*26.259.616.439*	*Khoản phải thu quá hạn từ 1 năm đến 2 năm*
Phải thu khác	436.000.000	-		336.000.000	-	
Đối tượng khác	*436.000.000*	-	*Khoản phải thu quá hạn trên 3 năm*	*336.000.000*	-	*Khoản phải thu quá hạn trên 3 năm*
b. Nợ xấu - Nợ phải thu dài hạn	**12.500.000.000**	**5.000.000.000**		**12.500.000.000**	**5.000.000.000**	
Trả trước cho người bán	12.500.000.000	5.000.000.000		12.500.000.000	5.000.000.000	
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Trần Việt (*)	*12.500.000.000*	*5.000.000.000*	*Khoản phải thu quá hạn trên 3 năm*	*12.500.000.000*	*5.000.000.000*	*Khoản phải thu quá hạn trên 3 năm*
Cộng	**50.891.034.769**	**31.363.529.959**		**50.541.406.927**	**31.426.510.390**	

(*) Ban Tổng Giám đốc đánh giá và tin rằng các đối tượng trên sẽ thực hiện đúng theo các thỏa thuận, cam kết giữa các bên, đồng thời Nhóm Công ty cũng đã tiếp nhận và quản lý một số tài sản liên quan. Do đó, Nhóm Công ty sẽ không chịu bất kỳ tổn thất nào thêm kể từ thời điểm trích lập dự phòng trước đó.

6. Nợ xấu (tiếp theo)

c. Tình hình biến động dự phòng nợ phải thu

Dự phòng nợ phải thu khó đòi các khoản sau	01/01/2026	Trích lập dự phòng	Hoàn nhập dự phòng	Điều chỉnh tăng (giảm) khác	30/09/2026
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	10.800.000.000	-	-	-	10.800.000.000
Phải thu của khách hàng ngắn hạn	478.896.537	312.608.273	-	-	791.504.810
Trả trước cho người bán dài hạn	7.500.000.000	-	-	-	7.500.000.000
Phải thu khác ngắn hạn	336.000.000	100.000.000	-	-	436.000.000
Cộng	**19.114.896.537**	**412.608.273**	**-**	**-**	**19.527.504.810**

7. Hàng tồn kho

	30/09/2026		01/01/2026	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	8.660.908.518	(71.336.345)	8.660.908.518	(71.336.345)
Công cụ, dụng cụ	25.660.110	-	25.660.110	-
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang (i)	471.272.317.499	-	393.388.768.307	-
Sản phẩm bất động sản (ii)	10.755.419.713	-	16.111.809.242	-
Hàng hóa bất động sản (iii)	120.313.877.537	-	118.753.331.284	-
Cộng	**611.028.183.377**	**(71.336.345)**	**536.940.477.461**	**(71.336.345)**

(i) Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang bao gồm:	**30/09/2026**	**01/01/2026**
Dự án Khu nhà ở thương mại Phú Định Riverside	199.883.535.913	165.880.819.762
Dự án Khu nhà ở Sài Gòn An Phú Bình Dương	105.015.495.921	89.828.184.545
Các công trình, dự án khác	166.373.285.665	137.679.764.000
Cộng	**471.272.317.499**	**393.388.768.307**

(ii) Chủ yếu là chi phí của dự án An Phú Đông, phường An Phú Đông đã xây dựng hoàn thành và sẵn sàng để bán.

(iii) Hàng hóa bất động sản của Nhóm Công ty chủ yếu là các quyền sử dụng đất sẵn sàng để bán.

- Quyền tài sản thuộc dự án Khu nhà ở thương mại Phú Định Riverside phát sinh từ hồ sơ pháp lý của dự án; BĐS hình thành trong tương lai phát sinh từ Dự án Khu nhà ở thương mại Phú Định Riverside tại Bến Phú Định, Phường 16, Quận 8 (nay là phường Phú Định) (xem thuyết minh V.20).

8. Tài sản cố định hữu hình

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị dụng cụ quản lý	Tổng cộng
Nguyên giá					
Số dư đầu kỳ	6.542.981.142	16.668.512.254	14.423.397.403	906.799.430	**38.541.690.229**
Mua trong kỳ	-	*33.433.333*	-		*33.433.333*
Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	*(398.555.000)*	*(398.555.000)*
Số dư cuối kỳ	6.542.981.142	16.701.945.587	14.423.397.403	508.244.430	**38.176.568.562**
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số dư đầu kỳ	5.489.244.918	14.941.195.871	10.940.347.076	874.268.180	**32.245.056.045**
Khấu hao trong kỳ	*242.883.046*	*182.629.863*	*666.600.728*	*17.280.040*	**1.109.393.677**
Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	*(383.303.790)*	*(383.303.790)*
Số dư cuối kỳ	5.732.127.964	15.123.825.734	11.606.947.804	508.244.430	**32.971.145.932**
Giá trị còn lại					
Số dư đầu kỳ	1.053.736.224	1.727.316.383	3.483.050.327	32.531.250	**6.296.634.184**
Số dư cuối kỳ	810.853.178	1.578.119.853	2.816.449.599	-	**5.205.422.630**

9. Tài sản cố định vô hình

Khoản mục	Quyền sử dụng đất (*)	Phí nhượng quyền bưu cục	Phần mềm kế toán	Tổng cộng
Nguyên giá				
Số dư đầu kỳ	1.947.653.500	175.000.000	36.970.000	**2.159.623.500**
Số dư cuối kỳ	1.947.653.500	175.000.000	36.970.000	**2.159.623.500**
Giá trị hao mòn lũy kế				
Số dư đầu kỳ	-	81.666.651	36.970.000	**118.636.651**
Khấu hao trong kỳ	-	*13.124.997*	-	***13.124.997***
Số dư cuối kỳ	-	94.791.648	36.970.000	**131.761.648**
Giá trị còn lại				
Số dư đầu kỳ	1.947.653.500	93.333.349	-	**2.040.986.849**
Số dư cuối kỳ	1.947.653.500	80.208.352	-	**2.027.861.852**

(*) Quyền sử dụng đất lâu dài tại địa chỉ số 63-65 Điện Biên Phủ, phường Gia Định, thành phố Hồ Chí Minh. Quyền sử dụng đất này đang được thế chấp đảm bảo cho khoản trái phiếu của Tổng Công ty (chi tiết xem Thuyết minh số V.20 - Vay và nợ thuê tài chính).

10. Tăng, giảm bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư cho thuê

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc (*)	Tổng cộng
Nguyên giá		
Số dư đầu kỳ	130.141.482.680	**130.141.482.680**
Số dư cuối kỳ	130.141.482.680	**130.141.482.680**
Giá trị hao mòn lũy kế		
Số dư đầu kỳ	23.497.767.689	**23.497.767.689**
Khấu hao trong kỳ	*2.033.460.657*	***2.033.460.657***
Số dư cuối kỳ	25.531.228.346	**25.531.228.346**
Giá trị còn lại		
Số dư đầu kỳ	106.643.714.991	**106.643.714.991**
Số dư cuối kỳ	104.610.254.334	**104.610.254.334**

(*) Giá trị ghi sổ của Tầng thương mại tại dự án chung cư Saigonres Plaza số 79 - 81 Nguyễn Xí.

- Giá trị còn lại cuối kỳ của bất động sản cho thuê: 104.610.254.334 VND.

11. Tài sản khác ngắn hạn	**30/09/2026**	**01/01/2026**
Tiền và các khoản tương đương tiền bị hạn chế giao dịch	**3.000.000.000**	-
Tiền gửi có kỳ hạn 1 tháng - lãi suất 2,1%/năm	3.000.000.000	-
Gốc tiền gửi	*3.000.000.000*	-
Cộng	**3.000.000.000**	-

12. Chi phí chờ phân bổ	30/09/2026	01/01/2026
a. Ngắn hạn	**46.455.756**	**143.059.954**
Công cụ, dụng cụ	1.562.500	63.955.099
Chi phí trả trước khác	44.893.256	79.104.855
b. Dài hạn	**8.477.876.624**	**8.335.030.740**
Công cụ, dụng cụ	582.499.993	648.882.144
Chi phí dịch vụ tiếp thị và phân phối căn hộ	7.138.242.999	7.614.873.009
Chi phí trả trước khác	757.133.632	71.275.587
Cộng	**8.524.332.380**	**8.478.090.694**

13. Tài sản dở dang dài hạn	30/09/2026	01/01/2026
a. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	**112.671.620.328**	**111.729.063.987**
Dự án Khu dân cư Phú Hội, xã Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai (i)	112.671.620.328	111.729.063.987
b. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	**314.421.280.123**	**312.744.395.295**
Chi phí dở dang từ chi phí mua đất	295.137.133.545	295.137.133.545
Khu đất tại đường Lê Sát (ii)	*295.137.133.545*	*295.137.133.545*
Chi phí xây dựng phần mềm	19.284.146.578	17.607.261.750
Cộng	**427.092.900.451**	**424.473.459.282**

(i) Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang chủ yếu là các chi phí bồi thường giải phóng và san lấp mặt bằng tại dự án Khu dân cư Phú Hội, xã Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai. Dự án đã chậm triển khai, chậm tiến độ thực hiện theo các văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư và đang chờ được Cơ quan có thẩm quyền phản hồi về việc xem xét gia hạn tiến độ cũng như việc rà soát, cập nhật dự án trong các đồ án quy hoạch trên địa bàn xã Nhơn Trạch. Theo Văn bản số 9699/UBND-KTN ngày 13/11/2025 của Ủy ban Nhân dân tỉnh Đồng Nai về việc đề xuất phương án tháo gỡ các dự án tồn đọng, vướng mắc và các dự án đầu tư kinh doanh trên địa bàn tỉnh Đồng Nai. Ngày 05/5/2026, Ủy ban Nhân dân thành phố Đồng Nai đã có quyết định số 06/QĐ-TT về việc thanh tra đối với các dự án khó khăn, vướng mắc, tồn đọng kéo dài trên địa bàn thành phố Đồng Nai, trong đó có dự án Khu dân cư Phú Hội. Theo đó, Ban Giám đốc Công ty Con đánh giá rằng dự án này sẽ mang lại lợi ích lớn trong tương lai và cam kết tiếp tục thực hiện dự án khi dự án được tháo gỡ khó khăn.

Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Khu dân cư Phú Hội, xã Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nhơn Trạch đang được cầm cố thế chấp cho khoản vay của Nhóm Công ty (xem thuyết minh V.20)

(ii) Đây là chi phí nhận chuyển nhượng khu đất tại đường Lê Sát, phường Tân Sơn Nhì, Tp. Hồ Chí Minh đang sở hữu bởi Tổng Công ty và các cá nhân, tổ chức là bên liên quan được Tổng Công ty chỉ định.

14. Phải trả người bán ngắn hạn

	30/09/2026	01/01/2026
Các nhà cung cấp khác	11.171.641.261	18.104.526.352
Cộng (*)	**11.171.641.261**	**18.104.526.352**
(*) Trong đó:		
Phải trả người bán là các bên liên quan	-	-
Các nhà cung cấp khác	11.171.641.261	18.104.526.352
Cộng	**11.171.641.261**	**18.104.526.352**

14. Phải trả người bán ngắn hạn (tiếp theo)

Số dư trả trước người bán đối với bên liên quan chi tiết trình bày tại Thuyết minh số VIII.3b – Số dư với các bên liên quan.

15. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	**30/09/2026**	**01/01/2026**
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Vinh Khánh	6.269.567.209	6.269.567.209
Công ty Cổ phần bất động sản Bcons Homes	40.000.000.000	-
Các khách hàng khác	5.189.000.428	6.298.663.366
Cộng	**51.458.567.637**	**12.568.230.575**

16. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	**01/01/2026**	**Số phải nộp trong kỳ**	**Số đã thực nộp/khấu trừ trong kỳ**	**30/09/2026**
a. Phải nộp				
Thuế giá trị gia tăng	907.768.336	5.635.647.980	6.216.599.193	326.817.123
Thuế thu nhập doanh nghiệp	16.987.032.927	8.554.927.553	17.489.807.079	8.052.153.401
Thuế thu nhập cá nhân	518.990.915	2.620.602.447	2.521.848.577	617.744.785
Các loại thuế khác	-	95.814.081	95.814.081	-
Cộng	**18.413.792.178**	**16.906.992.061**	**26.324.068.930**	**8.996.715.309**
b. Phải thu				
Thuế giá trị gia tăng	67.681.819	-	-	67.681.819
Thuế thu nhập doanh nghiệp nộp thừa	14.461.653	14.461.653	-	-
Cộng	**82.143.472**	**14.461.653**	**-**	**67.681.819**

17. Chi phí phải trả ngắn hạn	**30/09/2026**	**01/01/2026**
Chi phí dự án Cao ốc An Bình - phường Phú Thọ Hòa	31.697.357.331	31.697.357.331
Chi phí dự án Saigonres Plaza	156.720.366.189	156.743.046.041
Các khoản trích trước khác	32.829.215.894	35.173.189.080
Cộng	**221.246.939.414**	**223.613.592.452**

18. Doanh thu chờ phân bổ	30/09/2026	01/01/2026
a. Ngắn hạn	**763.452.614**	**4.053.710.769**
Doanh thu chờ phân bổ từ các hợp đồng cho thuê mua tại chung cư An Phú Đông	669.539.789	3.982.930.018
Doanh thu chờ phân bổ từ việc cho thuê mặt bằng	93.912.825	70.780.751
b. Dài hạn	**120.801.708.358**	**124.421.789.488**
Doanh thu chờ phân bổ từ việc cho thuê mặt bằng đến các Công ty:	118.025.412.907	121.588.834.945
Công ty TNHH Vận Hành Vincom Retail - CN HCM (tên cũ: Công ty TNHH Vincom Retail Miền Nam)	*91.938.795.888*	*93.725.624.610*
Công ty TNHH CJ CGV Việt Nam	*26.086.617.019*	*27.863.210.335*
Doanh thu chờ phân bổ từ việc cho thuê mặt bằng đến cá nhân là bên liên quan (xem thuyết minh VIII.3)	2.776.295.451	2.832.954.543
Cộng	**121.565.160.972**	**128.475.500.257**

19. Phải trả khác	30/09/2026	01/01/2026
a. Ngắn hạn	**466.556.986.267**	**416.233.265.578**
Bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp	289.825.237	130.171.797
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	438.949.410.757	388.908.410.757
Công ty TNHH Đầu tư Sài Gòn Riverside (1)	*374.017.150.000*	*324.017.150.000*
Công ty Cổ phần Vận tải và Thương mại Quốc Tế (2)	*64.500.000.000*	*64.500.000.000*
Các đối tượng khác	*432.260.757*	*391.260.757*
Các khoản phải trả, phải nộp khác	27.317.750.273	27.194.683.024
b. Dài hạn	**33.032.387.133**	**32.083.385.550**
Nhận ký quỹ dài hạn	327.863.991	328.679.190
Công ty TNHH Bất động sản R.E.E (3)	32.704.523.142	31.754.706.360
Cộng (*)	**499.589.373.400**	**448.316.651.128**
(*) Trong đó:		
Phải trả người bán là các bên liên quan	(36.274.432.124)	35.325.069.242
Các nhà cung cấp khác	535.863.805.524	412.991.581.886
Cộng	**499.589.373.400**	**448.316.651.128**

Số dư phải trả khác đối với bên liên quan chi tiết trình bày tại Thuyết minh số VIII.3b – Số dư với các bên liên quan.

(1) Khoản nhận đặt cọc của Công ty TNHH Đầu tư Sài Gòn Riverside với số tiền là 374.017.150.000 VND theo các hợp đồng hứa chuyển nhượng, hứa nhận chuyển nhượng dự án số 08/2022/HĐHCN/AP1 ngày 24/8/2022, hợp đồng số 09/2022/HĐHCN/AP2 ngày 24/8/2022 và các phụ lục đính kèm.

(2) Khoản nhận đặt cọc của Công ty Cổ phần Vận tải và Thương mại Quốc Tế với số tiền là 64.500.000.000 VND theo hợp đồng đặt cọc mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/11/2024 và phụ lục đính kèm.

(3) Khoản phải trả khác theo hợp đồng hợp tác kinh doanh nhằm mục đích hợp tác đầu tư, phát triển các dự án tại thành phố Đồng Nai.

20. Vay và nợ thuê tài chính

Khoản mục	30/09/2026	Trong kỳ		01/01/2026
		Tăng	Giảm	
a. Vay ngắn hạn	**163.553.204.519**	**191.918.000.798**	**202.199.625.559**	**173.834.829.280**
Vay ngân hàng (1)	58.773.673.382	54.740.256.284	45.238.474.045	49.271.891.143
Vay ngắn hạn bên liên quan (2)	78.520.041.137	65.871.294.514	86.067.651.514	98.716.398.137
Vay ngắn hạn bên thứ 3 (3)	26.259.490.000	71.306.450.000	70.893.500.000	25.846.540.000
b. Vay dài hạn đến hạn trả ngân hàng	**25.333.333.334**	**14.249.999.999**	**22.916.666.665**	**34.000.000.000**
Vay ngân hàng (1)	25.333.333.334	14.249.999.999	22.916.666.665	34.000.000.000
c. Vay dài hạn	**203.464.813.551**	**17.329.951.789**	**19.000.000.000**	**205.134.861.762**
Trái phiếu thường dài hạn (4)	96.258.670.001	1.247.110.001	-	95.011.560.000
Tại Công ty Cổ phần Tổng Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn	*96.258.670.001*	*1.247.110.001*	-	*95.011.560.000*
Vay ngân hàng (1)	107.206.143.550	16.082.841.788	19.000.000.000	110.123.301.762
Cộng	**392.351.351.404**	**223.497.952.586**	**244.116.292.224**	**412.969.691.042**

1. Vay ngân hàng

Bên cho vay	Lãi suất (%/năm)	Ngày đáo hạn	Dư nợ tại ngày	
			30/09/2026	01/01/2026
a. Vay ngắn hạn ngân hàng			**58.773.673.382**	**49.271.891.143**
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Trường Sơn (i)	8,1% - 10%/năm	Theo từng giấy nhận nợ	55.399.195.596	49.271.891.143
Công ty CP Đầu tư xây dựng và Kinh doanh Nhà Gia Định			**3.374.477.786**	-
Ngân hàng TMCP Quân Đội (MB) - CN Sở giao dịch 2 (iv)	8,8% - 9,51%/năm	Theo từng giấy nhận nợ	3.374.477.786	-

20. Vay và nợ thuê tài chính (tiếp theo)

1. Vay ngân hàng (tiếp theo):

Bên cho vay	Lãi suất (%/năm)	Ngày đáo hạn	Dư nợ tại ngày	
			30/09/2026	01/01/2026
b. Vay dài hạn ngân hàng đến hạn trả			**25.333.333.334**	**34.000.000.000**
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - CN Đông Sài Gòn			-	15.000.000.000
Công ty TNHH Kinh doanh Bất động sản Sài Gòn			**25.333.333.334**	**19.000.000.000**
Ngân hàng TNHH Indovina Bank - CN Phú Mỹ Hưng (iii)	8,1% - 11,65%	21/01/2028	25.333.333.334	19.000.000.000
c. Vay dài hạn ngân hàng			**107.206.143.550**	**91.123.301.762**
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Trường Sơn (ii)	7,5% - 11,7%	24/09/2028	107.206.143.550	91.123.301.762
Cộng			**191.313.150.266**	**174.395.192.905**

(i) Khoản vay bằng Đồng Việt Nam tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Trường Sơn theo hợp đồng tín dụng số 02/2026/93246/HĐTD ngày 11/08/2026, với hạn mức tín dụng là 60.000.000.000 VND. Khoản vay có thời hạn: 11 tháng, mục đích vay: bổ sung vốn lưu động. Tài sản đảm bảo cho khoản vay là: quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại xã Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nhơn Trạch (Công ty con) và quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại 6G6 đường Trần Não, phường An Khánh, thành phố Thủ Đức của ông Phạm Đình Thành (Thành viên HĐQT của Tổng Công ty). Số dư tại ngày 30/9/2026 là: 55.399.195.596 VND

(ii) Khoản vay bằng Đồng Việt Nam tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Trường Sơn, theo hợp đồng tín dụng số 01/2025/15543103/HĐTD ngày 24/9/2025, với hạn mức tín dụng 290.000.000.000 đồng. Khoản vay có thời hạn 36 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Lãi suất vay: 7,5% - 11,7%/năm. Khoản vay được bảo đảm bằng tiền gửi có kỳ hạn tại NH BIDV - CN Trường Sơn; toàn bộ quyền tài sản thuộc dự án Khu nhà ở thương mại Phú Định Riverside phát sinh từ hồ sơ pháp lý của dự án; BĐS hình thành trong tương lai phát sinh từ Dự án Khu nhà ở thương mại Phú Định Riverside tại Bến Phú Định, Phường 16, Quận 8 (nay là phường Phú Định). Số dư tại ngày 30/9/2026 là 107.206.143.550 VND.

20. Vay và nợ thuê tài chính (tiếp theo)

(iii) Khoản vay bằng Đồng Việt Nam tại Ngân hàng TNHH Indovina Bank - CN Phú Mỹ Hưng theo Hợp đồng vay vốn số 016.01TD/25/TH/IVBPMH ký giữa Công ty và Ngân hàng ngày 21/01/2025 và các Hợp đồng sửa đổi, bổ sung Hợp đồng vay vốn số 016.01TD/25/IVBPMH/SDBS0 với số tiền 38.000.000.000 VND. Thời hạn vay: 36 tháng, lãi suất: 8,1 - 11,65%/năm. Tài sản đảm bảo: Toàn bộ phần vốn góp của Công ty Cổ phần Tổng Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn; quyền và lợi ích phát sinh từ việc khai thác và kinh doanh của Công ty hình thành từ thửa đất 10.353,1m2 của dự án Khu nhà ở Sài Gòn An Phú; Siêu thị - Dịch vụ Block A, Chung cư An Lạc và Nhà trẻ Block B - Chung cư An Lạc tại thửa đất số 47, tờ bản đồ số 29, địa chỉ: phường An Lạc, thành phố Hồ Chí Minh của Tổng Công ty (bên liên quan). Số dư vay đến ngày 30/9/2026 là 25.333.333.334 VND.

(iv) Khoản vay bằng Đồng Việt Nam tại Ngân hàng TMCP Quân Đội (MB) - Chi nhánh Sở Giao Dịch 2 theo Hợp đồng cấp tín dụng số 408303.26.285.36585863.TD ngày 25/05/2026, với hạn mức tín dụng là 4.133.690.122 VND (bằng 80% giá trị tài sản thế chấp). Khoản vay có thời hạn 9 tháng, mục đích vay: bổ sung vốn lưu động. Tài sản đảm bảo cho khoản vay là quyền sử dụng đất tại thửa đất số 667, tờ bản đồ số 45, diện tích 50,8 m2, đất ở tại đô thị, Phường Hiệp Bình, Thành phố Hồ Chí Minh của ông Đinh Ngọc Hưng (Thành viên HĐQT của Công ty) và bà Dương Bảo Trân theo Hợp đồng thế chấp số 450504.26.285.36585863.BD ngày 07/09/2026, tổng giá trị tài sản thế chấp do hai bên thống nhất xác định là 5.167.112.653 VND. Số dư tại ngày 30/09/2026 là: 3.374.477.786 VND

2. Vay ngắn hạn bên liên quan

Bên cho vay	Dư nợ tại ngày	
	30/09/2026	01/01/2026
Tại Công ty Cổ phần Tổng Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn	**78.520.041.137**	**98.716.398.137**
Công ty Cổ phần XNK Dịch vụ và Đầu tư Việt Nam - CN Vicosimex Miền Nam	55.000.000.000	55.000.000.000
Công ty TNHH Địa ốc Tuấn Minh	23.478.662.137	23.478.662.137
Ông Phạm Đình Thành	-	6.000.000.000
Bà Nguyễn Thị Nguyến	41.379.000	2.641.379.000
Bà Trần Thị Tuyết Mai	-	7.907.437.000
Ông Phạm Tuấn	-	2.288.920.000
Ông Phạm Thu	-	1.000.000.000
Ông Thái Quốc Dương	-	400.000.000
Cộng (*)	**78.520.041.137**	**98.716.398.137**

(*) Khoản vay nêu trên là giao dịch với bên liên quan và được trình bày tại Thuyết minh số VIII.3b – Số dư với các bên liên quan.

Các khoản vay cá nhân là bên liên quan nhằm bổ sung vốn lưu động với lãi suất từ 8,5%/năm đến 15%/năm và không có tài sản đảm bảo.

3. Vay ngắn hạn bên thứ ba

Bên cho vay	Dư nợ tại ngày	
	30/09/2026	01/01/2026
Vay cá nhân	26.259.490.000	25.846.540.000
Ông Trịnh Ngọc Hải	*9.000.000.000*	*3.000.000.000*
Ông Phạm Văn Thiếu	*5.999.000.000*	*6.199.000.000,00*
Bà Dương Bảo Trân	*3.000.000.000*	-
Bà Vũ Thùy Anh	*3.471.090.000*	*3.268.640.000,00*
Các cá nhân khác	*4.789.400.000*	*13.378.900.000*
Cộng (*)	**26.259.490.000**	**25.846.540.000**

(*) Trong đó, bao gồm:
Khoản vay từ Ông Trịnh Ngọc Hải theo hợp đồng vay số 02/2026/HĐVV/SGR ngày 17/7/2026 nhằm bổ sung vốn lưu động và đáp ứng nhu cầu vốn cho hoạt động sản xuất kinh doanh của Tổng Công ty. Khoản vay có thời hạn 1 tháng, lãi suất là 1,5%/tháng và được đảm bảo bằng: (1) Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số CC 888604, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất: CH-02479 do Ủy Ban Nhân Dân TP. Vũng Tàu cấp ngày 02/06/2016; (2) Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số CC 888067, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất: CH-02418 do Ủy Ban Nhân Dân TP. Vũng Tàu cấp ngày 23/05/2016; (3) 500.000 cổ phiếu SGR của Ông Phạm Thu (Chủ tịch Hội đồng Quản trị Tổng Công ty - bên liên quan).

Các khoản vay cá nhân còn lại được huy động từ các cá nhân khác nhằm bổ sung vốn lưu động và đáp ứng nhu cầu vốn cho hoạt động sản xuất kinh doanh. Các khoản vay có thời hạn từ dưới 12 tháng, lãi suất dao động từ 6,0% đến 12,5%/năm. Các khoản vay không có tài sản đảm bảo.

4. Trái phiếu thường dài hạn	**30/09/2026**	**01/01/2026**
Loại phát hành trái phiếu bằng mệnh giá	**100.000.000.000**	**100.000.000.000**
Trái phiếu dài hạn	100.000.000.000	100.000.000.000
Công ty Cổ phần Chứng khoán OCBS: (Mã trái phiếu: SGR12501)	*100.000.000.000*	*100.000.000.000*
Chi phí phát hành trái phiếu	**(3.741.329.999)**	**(4.988.440.000)**
Cộng	**96.258.670.001**	**95.011.560.000**

Thuyết minh trái phiếu thường

Tổng Công ty phát hành trái phiếu riêng lẻ theo quy định hiện hành nhằm mục đích để thực hiện dự án đầu tư: thực hiện dự án Khu đô Thị Nam Tiến 2. Thông tin chi tiết từng đợt phát hành được trình bày như sau:

Mã trái phiếu	Ngày phát hành	Ngày đáo hạn	Số lượng	Mệnh giá	Giá trị phát hành	Lãi suất
SGR12501	31/12/2025	31/12/2028	1.000	100.000.000	100.000.000.000	Lãi suất cố định 10,7%/năm cho 4 kỳ tính lãi đầu tiên.

Trái phiếu có đại lý phát hành như sau:

Trái phiếu thường có bảo đảm, phát hành ngày 31/12/2025, kỳ hạn 36 tháng, tổng giá trị phát hành 100.000.000.000 VND, mệnh giá 100.000.000 VND/trái phiếu, lãi suất cố định 10,7%/năm cho 4 kỳ tính lãi đầu tiên. Trái phiếu được phát hành riêng lẻ cho nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp nhằm mục đích để thực hiện dự án đầu tư: thực hiện dự án Khu đô Thị Nam Tiến 2. Tài sản bảo đảm cho lô trái phiếu bao gồm quyền sử dụng đất, tái sản đảm bảo là quyền sử dụng đất và quyền sử dụng Tòa nhà văn phòng tại địa chỉ 63-65 Điện Biên Phủ, P. Gia Định, Tp. Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với tổng diện tích 386 m2 có hồ sơ gốc số 11562/99, do UBND Tp. Hồ Chí Minh cấp ngày 30/9/1999 cho Công ty Cổ phần Tổng Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn. Chi phí phát hành trái phiếu được được vốn hóa theo từng kỳ và quy định và theo phương pháp lãi suất thực tế trong suốt thời hạn trái phiếu.

Chi phí phát hành trái phiếu

Chi phí phát hành trái phiếu bao gồm chi phí dịch vụ tư vấn hồ sơ chào bán trái phiếu, phí xếp hạng tín nhiệm, phí phong tỏa, phí lưu ký, phí dịch vụ phân phối chứng khoán và các chi phí liên quan khác. Các khoản chi phí này được ghi nhận giảm giá trị khoản nợ trái phiếu và được vốn hóa theo từng kỳ và theo phương pháp lãi suất thực tế trong thời hạn của trái phiếu.

21. Vốn chủ sở hữu

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

Khoản mục	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn	Cổ phiếu mua lại của chính mình	Vốn khác của chủ sở hữu	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Cộng
Cho kỳ kế toán 9 tháng đầu năm 2025								
Số dư tại ngày 01/01/2025	**600.000.000.000**	**1.940.000**	**(110.000)**	**176.759.515**	**2.101.474.907**	**337.155.292.208**	**35.332.797.666**	**974.768.154.296**
Tăng vốn	98.750.000.000	296.100.000.000	-	-	-	-	-	394.850.000.000
Lợi nhuận	-	-	-	-	-	82.931.455.885	437.287.060	83.368.742.945
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi 2024	-	-	-	-	-	(2.129.290.565)	(55.410.242)	(2.184.700.807)
Chia cổ tức							(600.000.000)	(600.000.000)
Tăng/giảm khác	-	-	-	-	-	400.507.369	(400.507.369)	-
Số dư tại ngày 30/09/2025	**698.750.000.000**	**296.101.940.000**	**(110.000)**	**176.759.515**	**2.101.474.907**	**418.357.964.897**	**34.714.167.115**	**1.450.202.196.434**
Cho kỳ kế toán 9 tháng đầu năm 2026								
Số dư tại ngày 01/01/2026	**698.750.000.000**	**296.101.940.000**	**(110.000)**	**176.759.515**	**2.101.474.907**	**409.308.306.948**	**27.213.671.706**	**1.433.652.043.076**
Lợi nhuận	-	-	-	-	-	32.544.417.566	1.024.458.304	33.568.875.870
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi 2025	-	-	-	-	-	(2.000.000.000)	-	(2.000.000.000)
Chia cổ tức bằng cổ phiếu năm 2024	139.748.640.000	-	-	-	-	(139.748.640.000)	-	-
Số dư tại ngày 30/09/2026	**838.498.640.000**	**296.101.940.000**	**(110.000)**	**176.759.515**	**2.101.474.907**	**300.104.084.514**	**28.238.130.010**	**1.465.220.918.946**

21. Vốn chủ sở hữu

b. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu	**Tỷ lệ vốn góp**	**30/09/2026**	**01/01/2026**
Ông Phạm Thu	29,82%	250.071.080.000	208.392.570.000
Công ty TNHH Bất động sản REE	21,02%	176.292.800.000	152.262.670.000
Ông Phạm Đình Thành	5,32%	44.594.190.000	37.161.830.000
Ông Phạm Tuấn	5,07%	42.524.840.000	35.437.370.000
Các cổ đông khác	38,77%	325.015.730.000	265.495.560.000
Cộng	**100,00%**	**838.498.640.000**	**698.750.000.000**

c. Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận	**9 tháng đầu năm 2026**	**9 tháng đầu năm 2025**
Vốn góp của chủ sở hữu	838.498.640.000	698.750.000.000
Vốn góp đầu kỳ	*698.750.000.000*	*600.000.000.000*
Vốn góp tăng trong kỳ	*139.748.640.000*	*98.750.000.000*
Vốn góp cuối kỳ	*838.498.640.000*	*698.750.000.000*
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	*139.748.640.000*	-

d. Cổ phiếu	**30/09/2026**	**01/01/2026**
Số lượng cổ phiếu được phép phát hành	83.849.864	69.875.000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	83.849.864	69.875.000
Cổ phiếu phổ thông	*83.849.864*	*69.875.000*
Số lượng cổ phiếu được mua lại	11	11
Cổ phiếu phổ thông	*11*	*11*
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	83.849.853	69.874.989
Cổ phiếu phổ thông	*83.849.853*	*69.874.989*
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: đồng Việt Nam/cổ phiếu.	*10.000*	*10.000*

22. Các khoản mục Báo cáo tình hình tài chính

a. Tài sản sử dụng để cầm cố, thế chấp

Loại tài sản	Giá trị ghi sổ (VND)	Nghĩa vụ được bảo đảm	Bên nhận thế chấp	Thời hạn bảo đảm
Quyền sử dụng đất và quyền sử dụng Tòa nhà văn phòng tại địa chỉ 63-65 Điện Biên Phủ, P. Gia Định, Tp. Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với tổng diện tích 386 m2 có hồ sơ gốc số 11562/99, do UBND Tp. Hồ Chí Minh cấp ngày 30/9/1999 cho Công ty Cổ phần Tổng Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn	1.947.653.500	Đảm bảo cho Phát hành trái phiếu SGR12501 nhằm mục đích để thực hiện dự án đầu tư: thực hiện dự án Khu đô Thị Nam Tiến 2.	Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - Chi nhánh sở giao dịch Cơ sở 2	3 năm
Tiền gửi có kỳ hạn	**4.800.000.000**			
+ Ngân hàng VP Bank	*1.000.000.000*	*Đảm bảo nghĩa vụ tín dụng*	*Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - Chi nhánh Sở giao dịch 2*	*29/12/2026*
+ Ngân hàng TMCP Á Châu-CN Bình Thạnh	*800.000.000*	*Bảo lãnh thực hiện hợp đồng*	*Ngân hàng TMCP Á Châu-CN Bình Thạnh*	*23/01/2027*
+ Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	*3.000.000.000*	Khoản vay trung dài hạn	Ngân hàng TMCP Đầu tư vài Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Trường Sơn	Đến 01/10/2028
Cộng	**6.747.653.500**			

22. Các khoản mục Báo cáo tình hình tài chính (tiếp theo):

b. Ngoại tệ các loại

	30/09/2026	01/01/2026
	Giá trị	Giá trị
USD	131,36	151,16

c. Nợ khó đòi đã xử lý

	30/09/2026		01/01/2026	
	Nguyên tệ	VND	Nguyên tệ	VND
Nợ khó đòi đã xử lý	-	5.891.826.107	-	5.891.826.107
Cộng	**-**	**5.891.826.107**	**-**	**5.891.826.107**

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

1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	Quý 3/2026	Quý 3/2025
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ khác	11.320.695.127	19.804.619.004
Cộng	**11.320.695.127**	**19.804.619.004**

Doanh thu đối với bên liên quan được trình bày tại thuyết minh số VIII.3c - Giao dịch với các bên liên quan.

2. Các khoản giảm trừ doanh thu	Quý 3/2026	Quý 3/2025
Hàng bán bị trả lại	-	-
Cộng	**-**	**-**

3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	Quý 3/2026	Quý 3/2025
Doanh thu thuần từ bán hàng và cung cấp dịch vụ khác	11.320.695.127	19.804.619.004
Cộng	**11.320.695.127**	**19.804.619.004**

4. Giá vốn hàng bán	Quý 3/2026	Quý 3/2025
Giá vốn từ bán hàng và dịch vụ đã cung cấp	9.159.097.847	16.690.917.753
Cộng	**9.159.097.847**	**16.690.917.753**

Giá vốn đối với bên liên quan được trình bày tại thuyết minh số VIII.3c - Giao dịch với các bên liên quan.

5. Doanh thu hoạt động tài chính	Quý 3/2026	Quý 3/2025
Lãi tiền gửi	6.314.028.425	3.077.023.669
Lãi hợp tác đầu tư, cho vay và lãi chậm trả	617.183.814	40.076.296.069
Cổ tức, lợi nhuận được chia	4.450.000.000	1.365.000.000
Cộng	**11.381.212.239**	**44.518.319.738**

Doanh thu hoạt động tài chính đối với bên liên quan được trình bày tại thuyết minh số VIII.3c - Giao dịch với các bên liên quan.

6. Chi phí tài chính	Quý 3/2026	Quý 3/2025
Lãi tiền vay	5.522.720.047	5.573.466.511
Lỗ chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	-	5.853.944.126
Chi phí hoạt động tài chính khác	10.370.370	
Cộng	**5.533.090.417**	**11.427.410.637**

Chi phí tài chính đối với bên liên quan được trình bày tại thuyết minh số VIII.3c - Giao dịch với các bên liên quan.

7. Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp	Quý 3/2026	Quý 3/2025
a. Chi phí bán hàng		
Chi phí dịch vụ mua ngoài và chi phí bằng tiền khác	-	5.277.778
Cộng	**-**	**5.277.778**
b. Chi phí quản lý doanh nghiệp		
Chi phí nhân viên	4.492.676.764	5.233.956.133
Chi phí đồ dùng văn phòng	27.285.279	22.250.607
Chi phí khấu hao tài sản cố định	254.483.948	234.814.837
Thuế, phí và lệ phí	122.074.295	19.881.798
Dự phòng các khoản phải thu khó đòi	145.938.999	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài và chi phí bằng tiền khác	3.836.774.189	4.451.360.420
Cộng	**8.879.233.474**	**9.962.263.795**

8. Thu nhập khác	Quý 3/2026	Quý 3/2025
Các khoản phạt, thu bồi thường vi phạm hợp đồng	24.800.000.000	-
Các khoản thu nhập khác	276.744.314	208.008.387
Cộng	**25.076.744.314**	**208.008.387**

9. Chi phí khác	Quý 3/2026	Quý 3/2025
Các khoản chi phí khác	4.129.244.012	5.249.740.496
Cộng	**4.129.244.012**	**5.249.740.496**

10. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	Quý 3/2026	Quý 3/2025
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	**15.238.906.580**	**15.207.659.787**
Các khoản điều chỉnh tăng hoặc giảm	-	-
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	**15.238.906.580**	**15.207.659.787**
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ	**83.849.853**	**79.292.161**
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	**182**	**192**

11. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	Quý 3/2026	Quý 3/2025
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	15.238.906.580	15.207.659.787
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông sau khi đã điều chỉnh các yếu tố suy giảm	**15.238.906.580**	**15.207.659.787**
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ	83.849.853	79.292.161
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân sẽ được qui đổi (*)	-	-
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ sau khi đã điều chỉnh các yếu tố suy giảm	**83.849.853**	**79.292.161**
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	**182**	**192**

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

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

Tiền bị phong tỏa

Tại ngày 30/09/2026, Nhóm Công ty có khoản tiền gửi ngân hàng bị hạn chế sử dụng với giá trị 3.000.000.000 VND. Khoản tiền này được phong tỏa theo yêu cầu của ngân hàng nhằm bảo đảm cho các nghĩa vụ tín dụng của Nhóm Công ty. Thời hạn phong tỏa cho đến khi nghĩa vụ liên quan được hoàn thành.

2. Số tiền đi vay thực thu trong kỳ	9 tháng đầu năm 2026	9 tháng đầu năm 2025
Tiền thu từ đi vay theo khế ước thông thường	260.271.625.506	267.038.362.671

3. Số tiền đã thực trả gốc vay trong kỳ	9 tháng đầu năm 2026	9 tháng đầu năm 2025
Tiền trả nợ gốc vay theo khế ước thông thường	183.729.319.912	434.198.203.808

VIII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

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

Theo thuyết minh số V.5, đối với khoản phải thu ông Lâm Thành Gia, cơ quan thi hành án đã xử lý một phần tài sản đảm bảo trong kỳ và đã chuyển tiền cho Tổng Công ty. Các tài sản đảm bảo còn lại đang tiến hành xử lý để đảm bảo cho khoản công nợ phải thu còn lại của ông Lâm Thành Gia với số tiền là 17.556.338.886 VND.

Theo thuyết minh số V.5, Tổng Công ty đã ghi khoản phải thu Công ty TNHH Du lịch Tiến Phú với giá trị là 60.900.000.000 VND theo Quyết định thi hành án của Cục thi hành án dân sự tỉnh Bình Thuận và biên bản giải quyết việc thi hành án ngày 01/11/2024. Ngày 18/3/2025, Tổng Công ty nhận được Quyết định giám đốc thẩm số 01/2025/KDTM-GĐT ngày 07/01/2025 của Hội đồng thẩm phán Toà án Nhân dân tối cao về vụ việc Tranh chấp hợp đồng vay tài sản; tranh chấp yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu, theo đó, quyết định này đã huỷ Quyết định Giám đốc thẩm và các Bản án trước đó; và giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận (cũ) giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm đúng quy định của pháp luật. Ngày 12/02/2026, Tòa án Nhân dân Khu vực 10- Lâm Đồng đã ra bản án số 2/2026/KDTM-ST quyết định buộc Công ty TNHH Du lịch Tiến Phú phải trả gốc và lãi đến ngày 12/02/2026 là 68.360.381.384 VND cho Tổng Công ty.

Theo thuyết minh số V.5, đối với khoản phải thu Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam, Tòa Án Nhân dân thành phố Hồ Chí Minh đã đưa vụ án ra xét xử phúc phẩm và đã tuyên án trước đó vào ngày 09/01/2025. Tuy nhiên, theo Quyết định giám đốc thẩm số 08/2025/KDTM-GĐT ngày 30/5/2025 thì Uỷ ban thẩm phán Toà án Nhân dân cấp cao đã quyết định huỷ bản án trước đó và giao hồ sơ vụ án cho Toà án Nhân dân quận 3 giải quyết lại theo luật định. Ngày 13/4/2026, theo Quyết định số 91/2026/QĐST-KDTM về việc tiếp tục giải quyết vụ án dân sự Tòa án Nhân dân Khu vực 1 - Thành phố Hồ Chí Minh.

Ban Tổng Giám đốc đánh giá và tin rằng Nhóm Công ty sẽ không chịu bất kỳ tổn thất nào đối với tất cả các khoản phải thu nêu trên vì Nhóm Công ty đều thực hiện đúng cam kết trong hợp đồng và nắm giữ các tài sản đảm bảo. Tuy nhiên, kết quả cuối cùng phụ thuộc vào sự chấp hành pháp luật của các tổ chức và cá nhân nêu trên cũng như kết quả phán quyết cuối cùng của Toà án có thẩm quyền.

Ngoài các khoản như đã nêu trên, Nhóm Công ty không còn khoản nợ tiềm tàng và cam kết quan trọng nào phát sinh kể từ ngày kết thúc kỳ kế toán yêu cầu phải có thuyết minh trong Báo cáo tài chính.

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

Ngoài ra, Nhóm Công ty không còn sự kiện nào phát sinh kể từ ngày kết thúc kỳ kế toán yêu cầu phải có các điều chỉnh hoặc thuyết minh trong báo cáo tài chính riêng giữa niên độ.

3. Giao dịch với các bên liên quan

Chi tiết định nghĩa về các bên liên quan trình bày tại thuyết minh số IV.25

Chi tiết đối tượng và mối quan hệ các bên liên quan chính trình bày như sau:

1. Công ty liên kết trực tiếp và gián tiếp *(Xem danh sách tại Thuyết minh I.8)*

2. Các cá nhân trong Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát, Ban Tổng Giám đốc, Kế toán trưởng và các thành viên gia đình liên quan các cá nhân này.

Bên liên quan	Mối quan hệ
Công ty Cổ phần Tư vấn - Thiết kế - Xây dựng Đô Thị	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Nhà hàng Kần Kẩu	Công ty liên kết
Công ty TNHH Địa ốc Tuấn Minh	Công ty liên doanh
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Thái Bình Dương	Cùng thành viên quản lý chủ chốt
Công ty TNHH Bất động sản REE	Cùng thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Xây dựng Thương mại và Xuất Nhập khẩu Đức Nhi	Cùng thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu – Dịch vụ và Đầu tư Việt Nam	Cùng thành viên quản lý chủ chốt
Ông Phạm Thu	Chủ tịch HĐQT
Ông Nguyễn Văn Khoa	Thành viên HĐQT
Ông Phạm Đình Thành	Thành viên HĐQT- Phó Tổng Giám đốc thường trực
Ông Đặng Văn Phúc	Thành viên HĐQT (miễn nhiệm ngày 08/5/2026)
Bà Trần Thị Ga	Thành viên HĐQT - Phó TGĐ
Ông Phạm Tuấn	Thành viên HĐQT - Phó TGĐ
Ông Ngô Quang Thảo	Thành viên HĐQT
Ông Lê Thanh Long	Thành viên HĐQT (bổ nhiệm ngày 08/5/2026)
Ông Nguyễn Trọng Giáp	Phó Tổng Giám đốc
Ông Thái Quốc Dương	Phó Tổng Giám đốc
Ông Trần Văn Chường	Giám đốc Đầu tư
Ông Nguyễn Khắc Cường	Giám đốc Khu vực phía Bắc (bổ nhiệm ngày 08/5/2026)
Bà Nguyễn Thị Bích	Kế toán trưởng
Bà Nguyễn Thị Nguyến	Bên liên quan
Bà Trần Thị Tuyết Mai	Bên liên quan

3. Giao dịch với các bên liên quan (tiếp theo)

a. Số dư với các bên liên quan

Bên liên quan - Nợ phải thu và phải trả	Nội dung	Số dư tại ngày	
		30/09/2026	01/01/2026
Phải thu khách hàng ngắn hạn		**17.688.953.783**	**24.406.373.246**
Ông Phạm Thu	*Bán hàng hóa bất động sản và cho thuê mặt bằng*	*16.365.000.000*	*19.689.000.000*
Ông Phạm Đình Thành	*Bán căn hộ*	*171.500.000*	*171.500.000*
Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế Xây dựng Đô Thị	*Phải thu dịch vụ*	*232.288.781*	*3.656.982.758*
Công ty Cổ phần Nhà hàng Kần Kẩu	*Phải thu dịch vụ*	*888.890.488*	*888.890.488*
Công ty Cổ phần Đầu tư KD BĐS Thái Bình Dương	*Phải thu dịch vụ*	*31.274.514*	-
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn		**30.432.415.721**	**32.659.792.209**
Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế Xây dựng Đô Thị	*Cho vay*	*557.345.459*	*6.156.476.965*
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Thái Bình Dương	*Cho vay*	*29.225.070.262*	*26.503.315.244*
Công ty Cổ phần Nhà Hàng Kần Kẩu	*Cho vay*	*650.000.000*	-
Trả trước cho người bán ngắn hạn		**6.560.000.000**	**30.000.000**
Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế Xây dựng Đô Thị	*Trả trước dịch vụ*	*6.560.000.000*	*30.000.000*

3. Giao dịch với các bên liên quan (tiếp theo)

b. Số dư với các bên liên quan

Bên liên quan - Nợ phải thu và phải trả	Nội dung	Số dư tại ngày	
		30/09/2026	01/01/2026
Phải thu khác ngắn hạn		**926.629.845**	**10.340.576.054**
Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế Xây dựng Đô Thị	*Mượn tiền*	-	*1.898.630.965*
Công ty Cổ phần Nhà hàng Kần Kẩu	*Phải thu khác*	*926.629.845*	*926.629.845*
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Thái Bình Dương	*Lãi cho vay*	-	*7.515.315.244*
Phải trả ngắn hạn và dài hạn khác		**(36.274.432.124)**	**(35.325.069.242)**
Công ty TNHH Địa ốc Tuấn Minh	*Lãi vay*	*(3.570.362.882)*	*(3.570.362.882)*
Công ty TNHH Bất động sản REE	*Hợp tác kinh doanh*	*(32.704.069.242)*	*(31.754.706.360)*
Doanh thu chờ phân bổ dài hạn		**2.776.295.451**	**2.832.954.543**
Ông Phạm Thu	*Cho thuê mặt bằng*	*2.776.295.451*	*2.832.954.543*
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn và dài hạn		**(78.520.041.137)**	**(98.716.398.137)**
Công ty Cổ phần XNK Dịch vụ và Đầu tư Việt Nam - CN Vicosimex Miền Nam	*Vay*	*(55.000.000.000)*	*(55.000.000.000)*
Công ty TNHH Địa ốc Tuấn Minh	*Vay*	*(23.478.662.137)*	*(23.478.662.137)*
Ông Phạm Đình Thành	*Vay*	-	*(6.000.000.000)*
Bà Nguyễn Thị Nguyến	*Vay*	*(41.379.000)*	*(2.641.379.000)*
Bà Trần Thị Tuyết Mai	*Vay*	-	*(7.907.437.000)*
Ông Phạm Tuấn	*Vay*	-	*(2.288.920.000)*
Ông Phạm Thu	*Vay*	-	*(1.000.000.000)*
Ông Thái Quốc Dương	*Vay*	-	*(400.000.000)*

Thuyết minh các thông tin về các nội dung trọng yếu đối với các giao dịch và số dư (phải thu - phải trả) với các bên liên quan

3. Giao dịch với các bên liên quan (tiếp theo)

b. Giao dịch với bên liên quan	Phát sinh trong kỳ	
	Quý 3/2026	Quý 3/2025
Doanh thu cung cấp dịch vụ	**77.190.160**	**31.830.454**
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Thái Bình Dương	9.572.353	9.215.457
Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế Xây dựng Đô Thị	*67.617.807*	*22.614.997*
Nhận cung cấp dịch vụ	**-**	**925.925.926**
Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế Xây dựng Đô Thị	-	*925.925.926*
Doanh thu hoạt động tài chính	**550.124.165**	**515.694.029**
Lãi từ cho vay	550.124.165	515.694.029
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Thái Bình Dương	*550.124.165*	*515.694.029*
Chi phí tài chính	**1.380.768.445**	**1.419.219.069**
Chi phí đi vay	1.380.768.445	1.419.219.069
Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế Xây dựng Đô Thị	723.288	-
Ông Phạm Thu	17.795.890	547.505.057
Ông Phạm Đình Thành	812.296.203	354.216.713
Ông Phạm Tuấn	63.462.659	60.072.624
Ông Thái Quốc Dương	11.090.411	10.586.302
Bà Trần Thị Tuyết Mai	219.241.815	200.533.207
Bà Nguyễn Thị Nguyến	73.117.083	69.866.810
Ông Đặng Văn Phúc	183.041.096	176.438.356

Thuyết minh các thông tin về các nội dung trọng yếu đối với các giao dịch phát sinh bên liên quan trên Kết quả kinh doanh

4. Thông tin so sánh

Áp dụng quy định kế toán mới

Như đã trình bày tại Thuyết minh số I.8, kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2026, Tổng Công ty đã áp dụng Thông tư số 43/2026/TT-BTC ngày 20 tháng 4 năm 2026 của Bộ Tài chính hướng dẫn phương pháp lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất. Ban Tổng Giám đốc đã đánh giá ảnh hưởng của việc áp dụng Thông tư số 43/2026/TT-BTC đối với Báo cáo tài chính của Tổng Công ty. Các thay đổi chủ yếu liên quan đến việc phân loại, trình bày và thuyết minh một số khoản mục trên Báo cáo tài chính. Việc áp dụng Thông tư này không làm phát sinh ảnh hưởng trọng yếu đến tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ của Tổng Công ty.

Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất

Chỉ tiêu	Số đã trình bày		Số trình bày lại	
	Mã số	01/01/2026	Mã số	01/01/2026
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	123	227.933.000.000	123	355.760.105.422
2. Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn		-	124	(10.800.000.000)
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	121.640.267.316		
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	529.495.340.024	135	523.308.501.918
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	(11.614.896.537)	136	(814.896.537)
6. Phải thu về cho vay dài hạn	215	10.587.083.317		-
7. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn	255	3.000.000.000	265	13.587.083.317
8. Phải trả cổ tức, lợi nhuận		-	313	17.907.298.381
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	436.609.203.959	320	416.233.265.578
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	205.366.189.280	321	207.834.829.280
11. Vốn khác của chủ sở hữu		-	414	176.759.515
12. Nguồn kinh phí	431	176.759.515		-
Cộng		**1.523.192.946.874**		**1.523.192.946.874**

4. Thông tin so sánh (tiếp theo)

Báo cáo Kết quả kinh doanh hợp nhất

Chỉ tiêu		Số đã trình bày 9 tháng đầu năm 2025	Số trình bày lại 9 tháng đầu năm 2025	Chênh lệch
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	Mã số 01	182.018.963.101	172.255.554.010	(9.763.409.091)
Giá vốn hàng bán	Mã số 11	64.917.652.379	55.322.630.040	(9.595.022.339)
Lãi/lỗ của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư	Mã số 21	-	168.386.752	168.386.752
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (*)	Mã số 70	1.075	1.046	(29)
Lãi suy giảm trên cổ phiếu (*)	Mã số 71	1.075	1.046	(29)

(*) Các chỉ tiêu được trình bày lại cho phù hợp với quy định hiện hành.

5. Thông tin về hoạt động liên tục: Công ty vẫn tiếp tục hoạt động liên tục trong tương lai.

Phê duyệt, ngày 10 tháng 10 năm 2026

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người lập	Kế toán trưởng	Chủ tịch Hội đồng Quản trị
Đinh Thị Nguyệt	Nguyễn Thị Bích	Phạm Thu