BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý 3 năm 2026

CÔNG TY CỔ PHẦN TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN

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	01 - 02
2.	BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH	03 - 04
3.	BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ	05 - 06
4.	BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH	07 - 54

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2026

Thông tư số 99/2025/TT-BTC

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

	TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	30/9/2026	01/01/2026
A.	**TÀI SẢN NGẮN HẠN**	**100**		**1.372.010.752.660**	**1.318.797.206.941**
I.	**Tiền và các khoản tương đương tiền**	**110**		**11.105.677.657**	**104.657.813.972**
1.	Tiền	111	V.1	11.105.677.657	104.657.813.972
II.	**Đầu tư tài chính ngắn hạn**	**120**		**333.705.158.688**	**359.860.467.069**
1.	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	123	V.2a1	344.505.158.688	370.660.467.069
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**		**749.384.031.175**	**600.692.453.923**
1.	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	74.392.075.698	110.257.583.701
2.	Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4a	195.908.670.176	27.302.352.901
3.	Phải thu ngắn hạn khác	135	V.5a	479.573.425.998	463.468.517.321
4.	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	136	V.3,5a	(490.140.697)	(336.000.000)
IV.	**Hàng tồn kho**	**140**		**277.576.841.991**	**253.585.289.034**
1.	Hàng tồn kho	141	V.7	277.576.841.991	253.585.289.034
V.	**Tài sản ngắn hạn khác**	**160**		**239.043.149**	**1.182.943**
1.	Thuế GTGT được khấu trừ	162		239.043.149	1.182.943
B.	**TÀI SẢN DÀI HẠN**	**200**		**945.173.438.410**	**942.847.518.918**
I.	**Các khoản phải thu dài hạn**	**210**		**286.521.325.000**	**286.411.325.000**
1.	Trả trước cho người bán dài hạn	212	V.4b	248.871.325.000	248.871.325.000
2.	Phải thu dài hạn khác	215	V.5b	45.150.000.000	45.040.000.000
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**		**5.242.961.072**	**5.772.716.226**
1.	Tài sản cố định hữu hình	221	V.9	3.295.307.572	3.825.062.726
	Nguyên giá	*222*		*24.521.892.516*	*24.488.459.183*
	Giá trị hao mòn luỹ kế	*223*		*(21.226.584.944)*	*(20.663.396.457)*
2.	Tài sản cố định vô hình	227	V.10	1.947.653.500	1.947.653.500
	Nguyên giá	*228*		*1.947.653.500*	*1.947.653.500*
III.	**Tài sản dở dang dài hạn**	**250**		**295.137.133.545**	**295.137.133.545**
1.	Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	252	V.11	295.137.133.545	295.137.133.545
IV.	**Đầu tư tài chính dài hạn**	**260**		**357.171.502.887**	**355.526.344.147**
1.	Đầu tư vào công ty con	261	V.2b1	270.921.073.164	269.121.073.164
2.	Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	262	V.2b2	36.694.000.000	36.694.000.000
3.	Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	263	V.2b3	45.224.793.200	45.224.793.200
4.	Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác dài hạn	264	V.2b	(9.168.363.477)	(9.013.522.217)
5.	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn	265	V.2a2	13.500.000.000	13.500.000.000
V.	**Tài sản dài hạn khác**	**270**		**1.100.515.906**	-
1.	Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271	V.8	1.100.515.906	-
	TỔNG CỘNG TÀI SẢN (100+200)	**280**		**2.317.184.191.070**	**2.261.644.725.859**

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2026

Thông tư số 99/2025/TT-BTC

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

	NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	30/9/2026	01/01/2026
C.	**NỢ PHẢI TRẢ**	**300**		**887.987.978.196**	**859.249.257.930**
I.	**Nợ ngắn hạn**	**310**		**788.039.308.195**	**760.547.697.930**
1.	Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.12	4.454.602.351	25.230.369.656
2.	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		2.835.250.934	4.392.928.934
3.	Phải trả cổ tức, lợi nhuận	313	V.13	9.400.953.598	9.438.973.153
4.	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	314	V.14	6.172.743.395	14.598.821.631
5.	Phải trả người lao động	315		1.559.530.245	5.643.204.166
6.	Chi phí phải trả ngắn hạn	316	V.15	43.402.361.063	45.698.430.072
7.	Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn	319	V.16	669.539.789	3.982.930.018
8.	Phải trả ngắn hạn khác	320	V.17a	481.980.808.080	430.167.929.758
9.	Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	321	V.18a	235.375.413.099	219.277.004.901
10.	Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		2.188.105.641	2.117.105.641
II.	**Nợ dài hạn**	**330**		**99.948.670.001**	**98.701.560.000**
1.	Phải trả dài hạn khác	338	V.17b	3.690.000.000	3.690.000.000
2.	Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	339	V.18b	96.258.670.001	95.011.560.000
D.	**VỐN CHỦ SỞ HỮU**	**400**	**V.19**	**1.429.196.212.874**	**1.402.395.467.929**
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.	Lợi nhuận sau thuế (LNST) chưa phân phối	420		294.418.983.359	407.366.878.414
	LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	*420a*		*265.618.238.414*	*301.173.874.138*
	LNST chưa phân phối kỳ này	*420b*		*28.800.744.945*	*106.193.004.276*
	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (300+400)	**440**		**2.317.184.191.070**	**2.261.644.725.859**

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

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

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	2.667.653.496	2.567.288.132	36.283.429.649	135.223.057.253
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**	**2.667.653.496**	**2.567.288.132**	**31.583.049.514**	**135.223.057.253**
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.4	1.715.877.372	1.972.330.409	8.912.587.733	26.767.077.521
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 -11)	**20**		**951.776.124**	**594.957.723**	**22.670.461.781**	**108.455.979.732**
6. Lãi/lỗ của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư	21		-	-	-	-
7. Doanh thu hoạt động tài chính	22	VI.5	11.292.426.042	45.859.822.368	21.311.642.868	52.887.478.328
8. Chi phí tài chính	23	VI.6	7.017.182.027	12.042.452.450	18.253.818.140	33.277.164.096
Trong đó: Chi phí đi vay	*24*		*6.931.353.103*	6.188.508.324	18.088.606.510	23.609.484.279
9. Chi phí bán hàng	25	VI.7	-	-	165.047.645	386.363.636
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.8	6.645.531.420	8.492.390.003	22.854.108.725	25.182.180.193
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30 = 20 + 21+ 22 - (23 + 25 + 26))	**30**		**(1.418.511.281)**	**25.919.937.638**	**2.709.130.139**	**102.497.750.135**
12. Thu nhập khác	31		20.800.000.000	-	36.074.508.521	4.775.000
13. Chi phí khác	32	VI.9	3.899.776.849	5.235.359.079	3.909.405.901	5.271.395.674
14. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	**40**		**16.900.223.151**	**(5.235.359.079)**	**32.165.102.620**	**(5.266.620.674)**
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	**50**		**15.481.711.870**	**20.684.578.559**	**34.874.232.759**	**97.231.129.461**
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.10	3.068.208.313	5.356.019.600	6.073.487.814	18.592.897.701
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-		-	-
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 -52)	**60**		**12.413.503.557**	**15.328.558.959**	**28.800.744.945**	**78.638.231.760**

Bản thuyết minh báo cáo tài chính là phần không thể tách rời của báo cáo này.

CÔNG TY CỔ PHẦN TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN

Mẫu số B 02 - DN
Thông tư số 99/2025/TT-BTC

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Quý 3 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

Phê duyệt, ngày 10 tháng 10 năm 2026

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Chủ tịch Hội đồng quản trị

Người lập	Kế toán trưởng	
Đinh Thị Nguyệt	Nguyễn Thị Bích	Phạm Thu

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(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		**34.874.232.759**	**97.231.129.461**
2. Điều chỉnh cho các khoản :				
Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	V.9	563.188.487	594.310.413
Các khoản dự phòng	03	VI.6,8	308.981.957	177.292.839
Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư, tài chính	05	VI.5	(21.283.487.736)	(52.881.711.387)
Chi phí đi vay	06	VI.6	18.088.606.510	23.609.484.279
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	**08**		**32.551.521.977**	**68.730.505.605**
Tăng (-), giảm (+) các khoản phải thu	09		(169.398.856.532)	(61.394.620.091)
Tăng (-), giảm (+) hàng tồn kho	10		(23.991.552.957)	7.532.466.791
Tăng (+), giảm (-) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập phải nộp)	11		17.193.352.177	19.043.783.021
Tăng (-), giảm (+) chi phí chờ phân bổ	12		(1.100.515.906)	-
Chi phí đi vay đã trả	14		(14.488.694.623)	(27.791.416.010)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	V.14	(14.259.420.255)	(16.291.027.589)
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		227.500.000	73.500.000
Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		(2.156.500.000)	(3.179.250.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	**20**		**(175.423.166.119)**	**(13.276.058.273)**
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(33.433.333)	(36.500.000)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		-	-
1. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(205.050.000.000)	(278.120.000.000)
2. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		236.121.845.998	75.250.000.000
3. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(1.800.000.000)	(14.537.830.000)
4. Tiền thu từ lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		36.572.228.496	12.415.146.781
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	**30**		**65.810.641.161**	**(205.029.183.219)**

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(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 chủ sở hữu	31		-	394.850.000.000
2. Tiền thu từ đi vay	33	VIII.2	281.759.007.317	313.030.903.767
3. Tiền trả nợ gốc vay	34	VIII.3	(265.660.599.119)	(477.842.295.071)
4. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(38.019.555)	(162.703.586)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	**40**		**16.060.388.643**	**229.875.905.110**
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (20+ 30 + 40)	**50**		**(93.552.136.315)**	**11.570.663.618**
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	**60**		**104.657.813.972**	**16.677.074.990**
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (50+60+61)	70	V.1	11.105.677.657	28.247.738.608

Phê duyệt, ngày 20 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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý 3 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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 (Sở Giao dịch Chứng khoán Tp.Hồ Chí Minh).

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 chính

Hoạt động chính trong kỳ của Tổng 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 thông thường

- 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 kế toán có ảnh hưởng đến báo cáo tài chính: không có.

7. Số người lao động tại thời điểm cuối kỳ

Tổng số người lao động đến ngày 30 tháng 9 năm 2026: 91 người.

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

8. Cấu trúc doanh nghiệp

8.1. Danh sách các công ty con trực tiếp

STT	Tên Công ty con	Năm thành lập	Địa điểm	Hoạt động chính	30/9/2026		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	28/2/2012	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	06/2/2020	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%

8. Cấu trúc doanh nghiệp (tiếp theo)

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

STT	Tên Công ty liên kết	Năm thành lập	Địa điểm	Hoạt động chính	30/9/2026		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	42,11%	42,11%	42,11%	42,11%
2	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%
3	Công ty Cổ phần Nhà hàng Kần Kẩu	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%
4	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%

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

Trong kỳ Công ty đã chuyển đổi việc lập và trình bày Báo cáo tài chính từ chế độ kế toán theo Thông tư 200/2014/TT-BTC sang Thông tư 99/2025/TT-BTC ban hành ngày 27/10/2025 có hiệu lực từ ngày 01/01/2026. Do sự khác biệt về nguyên tắc ghi nhận, đo lường và trình bày giữa hai chế độ kế toán, Công ty đã thực hiện điều chỉnh hồi tố số liệu so sánh của kỳ trước nhằm đảm bảo tính nhất quán và khả năng so sánh giữa các kỳ. Các ảnh hưởng trọng yếu của việc chuyển đổi đã được phản ánh trên các chỉ tiêu liên quan của Báo cáo tài chính và được trình bày tại các thuyết minh có liên quan.

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

Báo cáo tài chính được lập trên cơ sở giả định Tổng 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 Tổng 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 Tổng 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 Tổng Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc ngày 31 tháng 12 hàng năm.

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán của Công ty là Đồng Việt Nam (VND).
Trong kỳ kế toán, 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. Chế độ kế toán áp dụng

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

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

Tổng Công ty cam kết rằng Báo cáo tài chính đã được lập và trình bày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp và các quy định pháp luật có liên quan. Báo cáo tài chính phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ của Tổng Công ty.

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

1. 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.

1. Các loại tỷ giá hối đoái áp dụng trong kế toán (tiếp theo)

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, Tổng Công ty đánh giá lại số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ theo tỷ giá giao dịch thực tế tại thời điểm lập Báo cáo tài chính, là tỷ giá mua – bán chuyển khoản trung bình của ngân hàng nơi Công ty thường xuyên giao dịch. Đối với tiền gửi ngoại tệ, tỷ giá đánh giá lại được xác định theo tỷ giá của ngân hàng nơi Công ty mở tài khoản.

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, Tổng Công ty đánh giá lại số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ theo tỷ giá giao dịch thực tế tại thời điểm lập Báo cáo tài chính, là tỷ giá mua – bán chuyển khoản trung bình của ngân hàng nơi Tổng 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 Tổng Công ty mở tài khoản, cụ thể:

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

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

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

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

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

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

Tại thời điểm lập Báo cáo tài chính, nếu có dấu hiệu hoặc bằng chứng cho thấy một phần hoặc toàn bộ khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn của doanh nghiệp có khả năng không thu hồi được, Tổng 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.

3.2. Đầu tư vào công ty con; công ty liên kết

Đầu tư vào công ty con Đầu tư vào công ty con phản ánh giá trị các khoản đầu tư trực tiếp tại các đơn vị có tư cách pháp nhân và hạch toán độc lập mà Tổng Công ty nắm quyền kiểm soát. Quyền này được xác lập khi Tổng Công ty sở hữu trên 50% quyền biểu quyết hoặc có quyền chi phối các chính sách tài chính và hoạt động của bên nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích kinh tế từ các hoạt động của bên nhận đầu tư đó.

Công ty liên kết là doanh nghiệp mà Tổng Công ty có ảnh hưởng đáng kể nhưng không có quyền kiểm soát. Ảnh hưởng đáng kể thường được thể hiện thông qua việc nắm giữ từ 20% đến dưới 50% quyền biểu quyết hoặc có khả năng tham gia vào các quyết định về chính sách tài chính và hoạt động của đơn vị được đầu tư.

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

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

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

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

3.3. 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 Tổng 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.

Các khoản đầu tư khác được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá mua và các chi phí liên quan trực tiếp khi mua. Sau ghi nhận ban đầu, các khoản đầu tư được theo dõi theo giá gốc trừ dự phòng tổn thất (nếu có). Cổ tức, lợi nhuận được chia trước ngày đầu tư được ghi giảm giá trị khoản đầu tư, sau ngày đầu tư được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính;

Khi thanh lý, nhượng bán, chênh lệch giữa giá trị thu hồi và giá trị ghi sổ được ghi nhận vào doanh thu hoặc chi phí tài chính trong kỳ.

3.3. Đầu tư vào đơn vị khác (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.

4. Nguyên tắc kế toán nợ phải thu

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

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

Các khoản phải thu của Công ty bao gồm:

Phải thu của khách hàng là các khoản nợ phát sinh từ doanh thu về bán 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 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: Tổng 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.

5. 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.

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.

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

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.

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

6.1. Tài sản cố định (TSCĐ) hữu hình

TSCĐ hữu hình là những tài sản có hình thái vật chất do Tổng 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.

6.2. Tài sản cố định vô hình

TSCĐ vô hình là các tài sản không có hình thái vật chất do 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...

6.3. 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 nhận chuyển nhượng khu đất. 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.

6.3. Xây dựng cơ bản dở dang (XDCB) (tiếp theo)

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.

6.4. 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.

7. 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.

BCC hoạt động kinh doanh đồng kiểm soát

Hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC) theo hình thức hoạt động kinh doanh đồng kiểm soát là các thỏa thuận hợp tác không hình thành pháp nhân riêng biệt. Theo đó, các bên tham gia thực hiện hoạt động và được hưởng quyền lợi theo các bên tham gia thực hiện hoạt động và hưởng quyền lợi theo thỏa thuận trong hợp đồng.

Căn cứ vào bản chất và các điều khoản của hợp đồng, Công ty ghi nhận trên Báo cáo tài chính của mình phần lợi ích kinh tế tương ứng với quyền và nghĩa vụ trong BCC, bao gồm tài sản, nợ phải trả, doanh thu và chi phí liên quan; đơn vị kế toán BCC chỉ thực hiện việc tập hợp và phân bổ, không ghi nhận toàn bộ kết quả hoạt động của BCC. Chi phí phát sinh riêng được ghi nhận bởi bên phát sinh; các chi phí và doanh thu chung được phân bổ theo thỏa thuận hợp đồng và ghi nhận theo phần được hưởng hoặc phải chịu trên cơ sở các bảng phân bổ và chứng từ liên quan được các bên xác nhận.

8. Nguyên tắc kế toán chi phí chờ phân bổ

8.1. 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 thuê phần mềm 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.

9. Nguyên tắc kế toán phải trả

Các khoản nợ phải trả được ghi nhận khi Tổng 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 Tổng 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.

10. Phúc lợi người lao động

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

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

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

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

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

11. 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.

12. 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.

13. 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.

14. Nguyên tắc ghi nhận vay

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

15. 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 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.

16. 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.

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 Tổng 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.

17. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu

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.

17. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu

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.

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.

18. 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.

19. 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.

20. 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.

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

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

22. 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 Công ty trong năm tài chính hiện hành.

Thuế thu nhập 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.

Công ty đã được thanh tra kiểm tra thuế đến năm 2021.

Các nghĩa vụ thuế của 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 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.

22. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế TNDN hiện hành (tiếp theo)

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 đối với các hoạt động khác áp dụng cho Tổng Công ty trong năm hiện hành là 20%.

23. Nguyên tắc ghi nhận lãi trên cổ phiếu

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

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

24. 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.

25. Ước tính kế toán

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

26. Các khoản mục không có số dư

Các khoản mục quy định trong Thông tư 99/2025/TT-BTC ngày 27/10/2025 không được trình bày trên báo cáo tài chính 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

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	30/9/2026	01/01/2026
Tiền mặt	6.655.016.453	207.008.477
Tiền gửi không kỳ hạn	4.450.661.204	104.450.805.495
+ Ngân hàng TMCP Á Châu - CN Bình Thạnh	*3.624.132.019*	*4.154.766.172*
+ Các Ngân hàng khác	*826.529.185*	*100.296.039.323*
Cộng	**11.105.677.657**	**104.657.813.972**

2. Các khoản đầu tư tài chính

a. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	30/9/2026			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	**344.505.158.688**	**333.705.158.688**	**(10.800.000.000)**	**370.660.467.069**	**359.860.467.069**	**(10.800.000.000)**
Tiền gửi có kỳ hạn (1)	208.056.991.782	208.056.991.782	-	222.044.657.533	222.044.657.533	-
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*	-
Ngân hàng TMCP Á Châu	800.000.000	800.000.000	-	-	-	-
Cho vay (2)	136.448.166.906	125.648.166.906	(10.800.000.000)	148.615.809.536	137.815.809.536	(10.800.000.000)
Cho vay bên liên quan	*48.129.377.368*	*48.129.377.368*	-	*48.506.753.856*	*48.506.753.856*	-
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	*22.973.173.097*	*22.973.173.097*	-	*23.049.439.241*	*23.049.439.241*	-
a2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn	**13.500.000.000**	**13.500.000.000**	-	**13.500.000.000**	**13.500.000.000**	-
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)	10.500.000.000	10.500.000.000	-	10.500.000.000	10.500.000.000	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Hưng Thịnh	*10.500.000.000*	*10.500.000.000*	-	*10.500.000.000*	*10.500.000.000*	-
Cộng	**358.005.158.688**	**347.205.158.688**	**(10.800.000.000)**	**384.160.467.069**	**373.360.467.069**	**(10.800.000.000)**

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) 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 cho vay có tài sản bảo đảm; tại ngày lập báo cáo tài chính, Ban Tổng 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.3 - 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 (nếu cần thiết).

(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

	30/9/2026				01/01/2026			
	Tỷ lệ sở hữu	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị dự phòng	Tỷ lệ sở hữu	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị dự phòng
b1. Đầu tư vào công ty con		**270.921.073.164**	**267.949.301.968**	**(2.971.771.196)**		**269.121.073.164**	**266.304.157.447**	**(2.816.915.717)**
+ Công ty TNHH MTV Địa ốc Sài Gòn Nam Đô (i)	*100,00%*	*60.000.000.000*	*60.000.000.000*	*-*	*100,00%*	*60.000.000.000*	*60.000.000.000*	*-*
+ Công ty Cổ phần Đầu tư - Xây dựng và Kinh doanh Nhà Gia Định (i)	*70,00%*	*17.500.000.000*	*17.500.000.000*	*-*	*70,00%*	*17.500.000.000*	*17.500.000.000*	*-*
+ Công ty TNHH Sài Gòn Vĩnh Khang (ii)	*80,00%*	*8.000.000.000*	*5.311.704.002*	*(2.688.295.998)*	*80,00%*	*8.000.000.000*	*5.385.178.742*	*(2.614.821.258)*
+ Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nhơn Trạch (i)	*83,00%*	*44.636.000.000*	*44.636.000.000*	*-*	*83,00%*	*44.636.000.000*	*44.636.000.000*	*-*
+ Công ty TNHH Kinh doanh BĐS Sài Gòn (i) (*)	*100,00%*	*60.000.000.000*	*60.000.000.000*	*-*	*100,00%*	*60.000.000.000*	*60.000.000.000*	*-*
+ Công ty Cổ phần Đầu tư BĐS Hùng Vương (i)	*70,00%*	*7.000.000.000*	*7.000.000.000*	*-*	*70,00%*	*7.000.000.000*	*7.000.000.000*	*-*
+ Công ty Cổ phần Tin học Smartway (ii)	*93,33%*	*3.500.000.000*	*3.250.294.612*	*(249.705.388)*	*93,33%*	*3.500.000.000*	*3.329.897.414*	*(170.102.586)*
+ Công ty TNHH MTV Địa ốc Sài Gòn Hòa Bình (ii)	*100,00%*	*70.285.073.164*	*70.251.303.354*	*(33.769.810)*	*100,00%*	*68.485.073.164*	*68.453.081.291*	*(31.991.873)*

b. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (tiếp theo)

	30/9/2026				01/01/2026			
	Tỷ lệ sở hữu	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị dự phòng	Tỷ lệ sở hữu	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị dự phòng
b2. Đầu tư vào công ty liên kết		**36.694.000.000**	**30.994.000.000**	**(5.700.000.000)**		**36.694.000.000**	**30.994.000.000**	**(5.700.000.000)**
+ Công ty Cổ phần Smart Express (ii)	*42,11%*	*800.000.000*	*-*	*(800.000.000)*	*42,11%*	*800.000.000*	*-*	*(800.000.000)*
+ Công ty TNHH Địa ốc Tuấn Minh (i)	*50,00%*	*30.000.000.000*	*30.000.000.000*	*-*	*50,00%*	*30.000.000.000*	*30.000.000.000*	*-*
+ Công ty Cổ phần Tư vấn và Thiết kế Xây dựng Đô Thị (i)	*49,70%*	*994.000.000*	*994.000.000*	*-*	*49,70%*	*994.000.000*	*994.000.000*	*-*
+ Công ty Cổ phần Nhà hàng Kần Kẩu (ii)	*49,00%*	*4.900.000.000*	*-*	*(4.900.000.000)*	*49,00%*	*4.900.000.000*	*-*	*(4.900.000.000)*

b. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	30/9/2026			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
b3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	**45.224.793.200**	**44.728.200.919**	**(496.592.281)**	**45.224.793.200**	**44.728.186.700**	**(496.606.500)**
+ 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*	*28.098.200.919*	*(496.592.281)*	*28.594.793.200*	*28.098.186.700*	*(496.606.500)*
Cộng	**352.839.866.364**	**343.671.502.887**	**(9.168.363.477)**	**351.039.866.364**	**342.026.344.147**	**(9.013.522.217)**

2. b. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (tiếp theo)

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

(ii) Các công ty con, Công ty liên kết này trong kỳ vẫn đang hoạt động kinh doanh bình thường và lỗ. Tổng Công ty đã trích lập dự phòng đầu tư đầy đủ theo quy định hiện hành.

(*) Toàn bộ phần vốn góp của Tổng Công ty tại Công ty TNHH Kinh doanh Bất động sản Sài Gòn đang được đảm bảo thế chấp cho khoản vay của Công ty con này.

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 riêng giữa niên độ 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 chưa 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.

c. Tình hình biến động dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn, dự phòng tổn thất các khoản đầu tư khác

	01/01/2026	Trích lập dự phòng	Điều chỉnh tăng khác	Hoàn nhập dự phòng	Điều chỉnh (giảm) khác	30/9/2026
Ngắn hạn	**10.800.000.000**	-	-	-	-	**10.800.000.000**
Dự phòng tổn thất các khoản đầu tư ngắn hạn khác	10.800.000.000	-	-	-	-	10.800.000.000
Dài hạn	**9.013.522.217**	**154.841.260**	-	-	-	**9.168.363.477**
Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác dài hạn	9.013.522.217	154.841.260	-	-	-	9.168.363.477
Tổng	**19.813.522.217**	**154.841.260**	-	-	-	**19.968.363.477**

3. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	30/9/2026		01/01/2026	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
Ông Phạm Thu	16.365.000.000	-	16.365.000.000	-
Ông Bùi Nguyễn Hoàng An	14.500.000.000	-	37.000.000.000	-
Các khách hàng khác (i)	43.527.075.698	-	56.892.583.701	-
Cộng (*)	**74.392.075.698**	**-**	**110.257.583.701**	**-**
(*) Trong đó:				
Phải thu của khách hàng là bên liên quan	18.533.340.709	-	20.356.239.638	-
Phải thu khách hàng khác	55.858.734.989	-	89.901.344.063	-
Cộng	**74.392.075.698**	**-**	**110.257.583.701**	**-**

(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

	30/9/2026		01/01/2026	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
a. Ngắn hạn	**195.908.670.176**	**-**	**27.302.352.901**	**-**
Chi nhánh Trung tâm phát triển quỹ đất khu vực III tỉnh Thái Nguyên (1)	78.765.453.650	-	13.765.453.650	-
Trung tâm phát triển quỹ Đất tỉnh Thái Nguyên (2)	86.510.000.000	-	-	-
Các nhà cung cấp khác	30.633.216.526	-	13.536.899.251	-
b. Dài hạn	**248.871.325.000**	**(7.500.000.000)**	**248.871.325.000**	**(7.500.000.000)**
Chủ sở hữu Công ty TNHH Du lịch Song Phúc (3)	150.000.000.000	-	150.000.000.000	-
Ông Nguyễn Mạnh Hùng (4)	24.700.000.000	-	24.700.000.000	-
Ông Nguyễn Đại Nguyên (5)	27.850.000.000	-	27.850.000.000	-
Các nhà cung cấp khác	46.321.325.000	(7.500.000.000)	46.321.325.000	(7.500.000.000)
Cộng (*)	**444.779.995.176**	**(7.500.000.000)**	**276.173.677.901**	**(7.500.000.000)**

4. Trả trước cho người bán (tiếp theo)

(*) Trong đó:

	30/9/2026		01/01/2026	
	Giá trị ghi sổ	**Giá trị dự phòng**	**Giá trị ghi sổ**	**Giá trị dự phòng**
Trả trước cho người bán là bên liên quan	17.774.979.405	-	880.000.000	-
Các nhà cung cấp khác	427.005.015.771	(7.500.000.000)	275.293.677.901	(7.500.000.000)
Cộng	**444.779.995.176**	**(7.500.000.000)**	**276.173.677.901**	**(7.500.000.000)**

Số dư các khoản trả trước 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 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.

(2) 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.

(3) 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.

(4) 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.

(5) 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 Tổng Công ty.

5. Phải thu khác

	30/9/2026		01/01/2026	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
a. Phải thu khác ngắn hạn	**479.573.425.998**	**(336.000.000)**	**463.468.517.321**	**(336.000.000)**
Phải thu tạm ứng cho nhân viên (1)	103.351.933.981	-	72.119.346.972	-
Ký cược, ký quỹ	19.738.400.000	-	41.253.400.000	-
Phải thu từ hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC)	90.884.905.851	-	130.884.905.851	-
- Công ty Cổ phần Kim Tâm Hải (2)	*73.328.566.965*	-	*113.328.566.965*	-
- Các tổ chức, cá nhân khác	*17.556.338.886*	-	*17.556.338.886*	-
Phải thu khác	265.598.186.166	(336.000.000)	219.210.864.498	(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*	-
Phải thu khác	*108.198.185.166*	*(336.000.000)*	*61.810.864.498*	*(336.000.000)*
b. Phải thu khác dài hạn	**45.150.000.000**	-	**45.040.000.000**	-
Ký cược, ký quỹ	350.000.000	-	240.000.000	-
Phải thu từ hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC)	44.800.000.000	-	44.800.000.000	-
- 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*	-
Cộng (*)	**524.723.425.998**	**(336.000.000)**	**508.508.517.321**	**(336.000.000)**
(*) Trong đó:				
Phải thu khác là các bên liên quan	34.638.322.246	-	25.529.633.199	-
Phải thu các đối tượng khác	490.085.103.752	(336.000.000)	482.978.884.122	-
Cộng	**524.723.425.998**	**(336.000.000)**	**508.508.517.321**	-

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 khoản phải thu về cổ tức và các khoản phải thu khác 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.

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 nghệ 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 Tổng 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	30/9/2026			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	**37.549.757.136**	**26.259.616.439**		**37.395.611.439**	**26.259.611.439**	
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	**54.140.697**	-		-	-	
Các khách hàng khác	*54.140.697*	-	*Khoản phải thu không có khả năng thu hồi*	-	-	
Cho vay	**37.059.616.439**	**26.259.616.439**		**37.059.611.439**	**26.259.611.439**	
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*	*37.059.611.439*	*26.259.611.439*	*Khoản phải thu quá hạn từ 1 năm đến 3 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	**50.049.757.136**	**31.259.616.439**		**49.895.611.439**	**31.259.611.439**	

(*) 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 Tổng Công ty cũng đã tiếp nhận và quản lý một số tài sản liên quan. Do đó, Tổng 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)

6. c. Tình hình biến động dự phòng nợ phải thu

	01/01/2026	Trích lập dự phòng	Hoàn nhập dự phòng	Điều chỉnh tăng (giảm) khác	30/9/2026
Dự phòng nợ phải thu khó đòi các khoản sau					
Phải thu của khách hàng ngắn hạn	-	54.140.697	-	-	54.140.697
Phải thu ngắn hạn	11.136.000.000	100.000.000	-	-	11.236.000.000
Trả trước cho người bán dài hạn	7.500.000.000	-	-	-	7.500.000.000
Cộng	**18.636.000.000**	**154.140.697**	**-**	**-**	**18.790.140.697**

7. Hàng tồn kho

	30/9/2026		01/01/2026	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Chi phí SXKD dở dang (i)	143.673.260.681	-	114.750.265.480	-
Sản phẩm bất động sản (ii)	10.483.067.141	-	16.993.883.141	-
Hàng hoá bất động sản (iii)	123.420.514.169	-	121.841.140.413	-
Cộng	**277.576.841.991**	-	**253.585.289.034**	-

(i) Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang bao gồm:	**30/9/2026**	**01/01/2026**
Chi phí nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại tỉnh Lâm Đồng (Bình Thuận cũ)	38.047.366.961	36.480.186.706
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang cho khu đất tại Phan Huy Chú, phường Vũng Tàu, Tp. Hồ Chí Minh	15.386.111.111	15.200.000.000
Các dự án dở dang khác	90.239.782.609	63.070.078.774
Cộng	**143.673.260.681**	**114.750.265.480**

(ii) Giá trị một số căn 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 Tổng Công ty chủ yếu là các quyền sử dụng đất sẵn sàng để bán.

- Giá trị hàng tồn kho dùng để thế chấp, cầm cố bảo đảm các khoản nợ phải trả tại thời điểm cuối kỳ: không có.

8. Chi phí chờ phân bổ dài hạn

	30/9/2026	01/01/2026
Chi phí trả trước về thuê phần mềm	414.038.709	-
Chi phí lắp đặt hệ thống báo cháy tự động	357.442.198	-
Chi phí khác	329.034.999	-
Cộng	**1.100.515.906**	-

9. Tăng, giảm 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	6.800.050.207	10.750.968.858	394.458.976	**24.488.459.183**
Mua trong kỳ		*33.433.333*			**33.433.333**
Số dư cuối kỳ	6.542.981.142	6.833.483.540	10.750.968.858	394.458.976	**24.521.892.516**
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số dư đầu kỳ	4.954.162.428	6.766.591.874	8.548.183.179	394.458.976	**20.663.396.457**
Khấu hao trong kỳ	*196.289.433*	*9.125.001*	*357.774.053*	-	**563.188.487**
Số dư cuối kỳ	5.150.451.861	6.775.716.875	8.905.957.232	394.458.976	**21.226.584.944**
Giá trị còn lại					
Số dư đầu kỳ	1.588.818.714	33.458.333	2.202.785.679	-	**3.825.062.726**
Số dư cuối kỳ	1.392.529.281	57.766.665	1.845.011.626	-	**3.295.307.572**

10. Tăng, giảm tài sản cố định vô hình

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.18 - Vay và nợ thuê tài chính).

11. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	30/9/2026		01/01/2026	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Chi phí dở dang từ chi phí mua đất	295.137.133.545	295.137.133.545	295.137.133.545	295.137.133.545
Khu đất tại đường Lê Sát (i)	*295.137.133.545*	*295.137.133.545*	*295.137.133.545*	*295.137.133.545*
Cộng	**295.137.133.545**	**295.137.133.545**	**295.137.133.545**	**295.137.133.545**

(i) 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.

12. Phải trả người bán ngắn hạn

	30/9/2026	01/01/2026
Công ty TNHH MTV Địa ốc Sài Gòn Nam Đô	-	10.647.327.305
Các nhà cung cấp khác	4.454.602.351	14.583.042.351
Cộng (*)	**4.454.602.351**	**25.230.369.656**
(*) Trong đó:		
Phải trả người bán là các bên liên quan	-	10.647.327.305
Các nhà cung cấp khác	4.454.602.351	14.583.042.351
Cộng	**4.454.602.351**	**25.230.369.656**

Số dư các khoản phải trả người bán ngắn hạn 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.

13. Phải trả cổ tức, lợi nhuận

	30/9/2026	01/01/2026
Phải trả về cổ tức cho các cổ đông	9.400.953.598	9.438.973.153
Cộng	**9.400.953.598**	**9.438.973.153**

14. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

Chỉ tiêu	01/01/2026	Số phải nộp trong kỳ	Số đã thực nộp trong kỳ	30/9/2026
Ngắn hạn	**14.598.821.631**	**9.461.401.316**	**17.887.479.552**	**6.172.743.395**
Thuế giá trị gia tăng (GTGT)	418.828.560	1.139.411.370	1.558.239.930	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	13.816.893.507	6.073.487.814	14.259.420.255	5.630.961.066
Thuế thu nhập cá nhân	363.099.564	2.222.653.163	2.043.970.398	541.782.329
Phí, lệ phí và các khoản khác	-	25.848.969	25.848.969	-
Cộng	**14.598.821.631**	**9.461.401.316**	**17.887.479.552**	**6.172.743.395**

15. Chi phí phải trả ngắn hạn	**30/9/2026**	**01/01/2026**
Chi phí dự án Cao ốc An Bình - phường Phú Thọ Hòa	31.697.357.331	31.697.357.331
Các khoản trích trước khác	11.705.003.732	14.001.072.741
Cộng	**43.402.361.063**	**45.698.430.072**

16. Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn	**30/9/2026**	**01/01/2026**
Doanh thu chưa thực hiện từ các hợp đồng cho thuê mua tại chung cư An Phú Đông	669.539.789	3.982.930.018
Cộng	**669.539.789**	**3.982.930.018**

17. Phải trả khác	**30/9/2026**	**01/01/2026**
a. Ngắn hạn	**481.980.808.080**	**430.167.929.758**
Bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp	72.393.000	72.393.000
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn (i)	*438.721.410.757*	*388.721.410.757*
Công ty TNHH Đầu tư Sài Gòn Riverside	*374.017.150.000*	*324.017.150.000*
Công ty Cổ phần vận tải và Thương mại Quốc Tế	*64.500.000.000*	*64.500.000.000*
Các đối tượng khác	*204.260.757*	*204.260.757*
Các khoản phải trả, phải nộp khác	43.187.004.323	41.374.126.001
Phải trả bên liên quan	*38.955.426.423*	*35.038.363.256*
Các khoản phải trả, phải nộp khác	*4.231.577.900*	*6.335.762.745*
b. Dài hạn	**3.690.000.000**	**3.690.000.000**
Công ty TNHH Bất động sản R.E.E	*3.690.000.000*	*3.690.000.000*
Cộng (*)	**485.670.808.080**	**433.857.929.758**

(i) Trong đó:

- 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.

- 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.

(*) Số dư các khoản phải trả khác 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.

18. Vay và nợ thuê tài chính

Khoản mục	30/9/2026	Trong kỳ		01/01/2026
		Tăng	Giảm	
a. Vay ngắn hạn	**235.375.413.099**	**281.759.007.317**	**265.660.599.119**	**219.277.004.901**
Vay ngắn hạn đến hạn trả ngân hàng (1)	55.399.195.596	51.365.778.498	60.238.474.045	64.271.891.143
Vay ngắn hạn bên liên quan (2)	170.926.217.503	165.879.228.819	134.728.625.074	139.775.613.758
Vay ngắn hạn bên thứ 3 (3)	9.050.000.000	64.514.000.000	70.693.500.000	15.229.500.000
b. Vay dài hạn	**96.258.670.001**	**1.247.110.001**	-	**95.011.560.000**
Trái phiếu thường dài hạn (4)	96.258.670.001	1.247.110.001	-	95.011.560.000
Cộng	**331.634.083.100**	**283.006.117.318**	**265.660.599.119**	**314.288.564.901**

1. Vay ngân hàng

Bên cho vay	Lãi suất	Ngày đáo hạn	Dư nợ tại ngày	
			30/9/2026	01/01/2026
a. Vay ngắn hạn ngân hàng			**55.399.195.596**	**49.271.891.143**
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Trường Sơn	*8,1% - 10,7%/năm*	*Theo từng giấy nhận nợ*	*55.399.195.596*	*49.271.891.143*
b. Vay dài hạn ngân hàng đến hạn trả			-	***15.000.000.000***
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - CN Đông Sài Gòn			-	*15.000.000.000*
Cộng			**55.399.195.596**	**64.271.891.143**

Thuyết minh chi tiết khoản vay từ Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Trường Sơn

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

2. Vay ngắn hạn bên liên quan

Bên cho vay	Dư nợ tại ngày	
	30/9/2026	01/01/2026
Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu – Dịch vụ và Đầu tư Việt Nam	55.000.000.000	55.000.000.000
Công ty TNHH MTV Địa ốc Sài Gòn Nam Đô	69.653.586.078	23.506.258.773
Công ty TNHH Địa ốc Tuấn Minh	23.478.662.137	23.478.662.137
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Kinh doanh Nhà Gia Định	12.039.298.473	4.439.665.033
Công ty Cổ phần Đầu tư BĐS Hùng Vương	9.800.000.000	9.200.000.000
Công ty TNHH Kinh doanh Bất động sản Sài Gòn	913.291.815	2.413.291.815
Công ty TNHH Sài Gòn - Vĩnh Khang	-	1.500.000.000
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 (*)	**170.926.217.503**	**139.775.613.758**

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

Các khoản vay từ các tổ chức và cá nhân là các bên liên quan trên có lãi suất dao động từ 8,5%/năm đến 15%/năm và không có tài sản đảm bảo.

3. Vay bên thứ ba

Bên cho vay	**Dư nợ tại ngày**	
	30/9/2026	**01/01/2026**
Vay ngắn hạn bên thứ ba	**9.050.000.000**	**15.229.500.000**
Vay cá nhân	9.050.000.000	15.229.500.000
Ông Trịnh Ngọc Hải	*9.000.000.000*	*3.000.000.000*
Bà Trần Thị Ngọc Mỹ	-	*1.100.000.000*
Các cá nhân khác	*50.000.000*	*11.129.500.000*
Cộng (*)	**9.050.000.000**	**15.229.500.000**

(*) 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).

4. Trái phiếu thường dài hạn	**30/9/2026**	**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
Đại lý phát hành: 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**

4. Trái phiếu thường dài hạn (tiếp theo)

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, tài sản đảm bảo là quyền sử dụng đất và quyền sở hữu 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 theo 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.

19. 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	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	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**	**303.173.874.138**	**903.352.463.653**
Tăng vốn	98.750.000.000	296.100.000.000	-	-	-	394.850.000.000
Lợi nhuận trong kỳ	-	-	-	-	78.638.231.760	78.638.231.760
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi 2024	-	-	-	-	(2.000.000.000)	(2.000.000.000)
Số dư tại ngày 30/9/2025	**698.750.000.000**	**296.101.940.000**	**(110.000)**	**176.759.515**	**379.812.105.898**	**1.374.840.695.413**
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**	**407.366.878.414**	**1.402.395.467.929**
Tăng vốn	-					-
Lợi nhuận trong kỳ	-	-	-	-	28.800.744.945	28.800.744.945
Chia cổ tức bằng cổ phiếu năm 2024	139.748.640.000				(139.748.640.000)	-
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi 2025	-	-	-	-	(2.000.000.000)	(2.000.000.000)
Số dư tại ngày 30/9/2026	**838.498.640.000**	**296.101.940.000**	**(110.000)**	**176.759.515**	**294.418.983.359**	**1.429.196.212.874**

19. Vốn chủ sở hữu (tiếp theo)

b. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu	**Tỷ lệ vốn góp**	**30/9/2026**	**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	**30/9/2026**	**01/01/2026**
Số lượng cổ phiếu được phép phát hành		
Số lượng cổ phiếu đã phát hành và góp vốn	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*

20. 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 sở hữu 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	**1.800.000.000**			
+ 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 Việt Nam Thịnh Vượng - Chi nhánh Sở giao dịch 2	*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*
Cộng	**3.747.653.500**			

21. Ngoại tệ các loại

	30/9/2026	01/01/2026
	Giá trị	Giá trị
USD	131,36 USD	137,96 USD

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

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	2.667.653.496	2.567.288.132
Cộng	**2.667.653.496**	**2.567.288.132**

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 về bán hàng và cung cấp dịch vụ	2.667.653.496	2.567.288.132
Cộng	**2.667.653.496**	**2.567.288.132**

4. Giá vốn hàng bán	Quý 3/2026	Quý 3/2025
Giá vốn hàng hóa đã bán và cung cấp dịch vụ	1.715.877.372	1.972.330.409
Cộng	**1.715.877.372**	**1.972.330.409**

5. Doanh thu hoạt động tài chính	Quý 3/2026	Quý 3/2025
Lãi tiền gửi	6.292.301.877	3.030.020.712
Lãi hợp tác đầu tư, lãi cho vay và lãi chậm trả	550.124.165	40.064.801.656
Cổ tức, lợi nhuận được chia	4.450.000.000	2.765.000.000
Cộng	**11.292.426.042**	**45.859.822.368**

Các khoản doanh thu hoạt động tài chính từ Bên liên quan được trình bày chi tiết tại thuyết minh số VIII.3c Giao dịch với các bên liên quan.

6. Chi phí tài chính	Quý 3/2026	Quý 3/2025
Chi phí đi vay	6.931.353.103	6.188.508.324
Dự phòng tổn thất đầu tư tài chính	75.458.554	-
Lỗ chênh lệch tỷ giá thực hiện	-	5.853.944.126
Các khoản chi phí tài chính khác	10.370.370	-
Cộng	**7.017.182.027**	**12.042.452.450**

Các khoản chi phí hoạt động tài chính từ bên liên quan được trình bày chi tiết tại thuyết minh số VIII.3c Giao dịch với các bên liên quan.

7. Chi phí bán hàng	Quý 3/2026	Quý 3/2025
Chi phí dịch vụ mua ngoài	-	386.363.636
Cộng	**-**	**386.363.636**

8. Chi phí quản lý doanh nghiệp	Quý 3/2026	Quý 3/2025
Chi phí nhân viên quản lý	3.014.965.804	4.172.466.739
Chi phí khấu hao tài sản cố định	181.668.797	196.809.229
Thuế, phí và lệ phí	119.960.259	19.298.198
Chi phí dịch vụ mua ngoài	3.328.936.560	4.103.815.837
Cộng	**6.645.531.420**	**8.492.390.003**

Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp từ bên liên quan được trình bày chi tiết tại thuyết minh số VIII.3c Giao dịch với các bên liên quan.

9. Thu nhập khác	Quý 3/2026	Quý 3/2025
Các khoản phạt, thu bồi thường vi phạm hợp đồng	20.800.000.000	
Các khoản thu nhập khác	-	4.775.000
Cộng	**20.800.000.000**	**4.775.000**

Các khoản thu nhập khác từ bên liên quan được trình bày chi tiết tại thuyết minh số IX.3c Giao dịch phát sinh với các bên liên quan.

10. Chi phí khác	Quý 3/2026	Quý 3/2025
Các khoản chi phí khác	3.899.776.849	5.235.359.079
Cộng	**3.899.776.849**	**5.235.359.079**

11. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	Quý 3/2026	Quý 3/2025
Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp trong kỳ được dự tính như sau:		
1. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế thu nhập doanh nghiệp	**15.481.711.870**	**20.684.578.559**
2. Điều chỉnh tăng/(giảm) tổng lợi nhuận trước thuế TNDN (2.1+2.2)	**(107.292.411)**	**6.200.473.226**
2.1. Điều chỉnh tăng tổng lợi nhuận trước thuế TNDN	4.342.707.589	8.965.473.226
Các khoản chi không được trừ khi xác định thu nhập chịu thuế	*3.909.405.901*	*359.078*
Chi phí lãi vay không được trừ	*433.301.688*	*8.965.114.148*
2.2. Điều chỉnh giảm tổng lợi nhuận trước thuế thu nhập doanh nghiệp	(4.450.000.000)	(2.765.000.000)
Cổ tức, lợi nhuận nhận được	*(4.450.000.000)*	*(2.765.000.000)*
Chi phí lãi vay không được trừ kỳ trước được chuyển sang kỳ này	-	-
3. Thu nhập chịu thuế theo Luật thuế TNDN (3=1+2)	**15.374.419.459**	**26.885.051.785**
3.1. Thu nhập từ hoạt động kinh doanh được ưu đãi thuế (10%)	*66.755.789*	*209.907.564*
3.2. Thu nhập từ hoạt động kinh doanh không được ưu đãi thuế (20%)	*15.307.663.670*	*26.675.144.221*
4. Chi phí thuế TNDN hiện hành	**3.068.208.313**	**5.356.019.600**
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành (Thuế suất 10%)	6.675.579	20.990.756
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành (Thuế suất 20%)	3.061.532.734	5.335.028.844
5. Tổng chi phí thuế TNDN (*)	**3.068.208.313**	**5.356.019.600**

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

1. 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	281.759.007.317	313.030.903.767
Cộng	**281.759.007.317**	**313.030.903.767**

2. 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	265.660.599.119	477.842.295.071
Cộng	**265.660.599.119**	**477.842.295.071**

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 Tổng Công ty sẽ không chịu bất kỳ tổn thất nào đối với tất cả các khoản phải thu nêu trên vì Tổng 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, Tổng Công ty không còn khoản nợ tiềm tàng và cam kết quan trọng nào phát sinh kể từ ngày kết thúc kỳ tài chính yêu cầu phải có thuyết minh trong Báo cáo tài chính.

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

Tổng 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 Quý 3/2026.

3. Giao dịch và số dư với các bên liên quan

Chi tiết định nghĩa về các bên liên quan trình bày tại thuyết minh số IV.24

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

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

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

3. 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 Đầu tư và Phát triển Nhơn Trạch	Công ty con
Công ty TNHH MTV Địa ốc Sài Gòn Nam Đô	Công ty con
Công ty TNHH Sài Gòn Vĩnh Khang	Công ty con
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Kinh doanh nhà Gia Định	Công ty con
Công ty TNHH Kinh doanh Bất động sản Sài Gòn	Công ty con
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Hùng Vương	Công ty con
Công ty Cổ phần Tin học Smartway	Công ty con
Công ty TNHH MTV Địa ốc Sài Gòn Hòa Bình	Công ty con
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 Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Thái Bình Dương	Cùng thành viên quản lý chủ chốt
Công ty TNHH Địa ốc Tuấn Minh	Công ty liên doanh
Công ty Cổ phần Smart Express	Công ty liên doanh
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)

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

Bên liên quan

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 và số dư 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	
		30/9/2026	01/01/2026
1. Phải thu khách hàng ngắn hạn		*18.533.340.709*	*20.356.239.638*
Ông Phạm Thu	*Bán hàng hóa BĐS*	*16.365.000.000*	*16.365.000.000*
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 TNHH Sài Gòn Vĩnh Khang	*Phải thu dịch vụ*	*57.768.400*	*334.256.880*
Công ty TNHH MTV Địa ốc Sài Gòn Nam Đô	*Phải thu dịch vụ*	*112.865.502*	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Hùng Vương	*Phải thu dịch vụ*	*5.013.100*	-
Công ty TNHH Kinh doanh Bất động sản Sài Gòn	*Phải thu dịch vụ*	*1.038.722.750*	-
Công ty CP Đầu tư KD BĐS Thái Bình Dương	*Phải thu dịch vụ*	*31.274.514*	-
Công ty Cổ phần Tin học Smartway	*Phải thu dịch vụ*	*690.407.662*	-

3. Giao dịch và số dư 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	
		30/9/2026	01/01/2026
2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn		***48.129.377.368***	***48.506.753.856***
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 Tin học Smartway	*Cho vay*	*13.690.000.000*	*12.840.000.000*
Công ty Cổ phần Smart Express	*Cho vay*	*794.632.876*	*794.632.876*
Công ty CP Đầu tư KD BĐS 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*	-
Công ty TNHH Kinh doanh Bất động sản Sài Gòn	*Cho vay*	*3.212.328.771*	*2.212.328.771*
3. Trả trước cho người bán ngắn hạn		***17.774.979.405***	***880.000.000***
Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế Xây dựng Đô Thị	*Ứng trước dịch vụ*	*6.560.000.000*	*30.000.000*
Công ty TNHH Kinh doanh Bất động sản Sài Gòn	*Ứng trước dịch vụ*	*200.000.000*	*200.000.000*
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Kinh doanh nhà Gia Định	*Ứng tiền thi công*	*11.014.979.405*	*650.000.000*
4. Phải thu khác ngắn hạn		***34.638.322.246***	***25.529.633.199***
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nhơn Trạch	*Cổ tức*	*20.083.551.132*	*20.083.551.131*
Công ty TNHH Kinh doanh Bất động sản Sài Gòn	*Cổ tức*	*730.404.602*	*730.404.602*
	Khác	*13.824.366.512*	*4.715.677.466*
5. Phải trả người bán ngắn hạn		-	***(10.647.327.305)***
Công ty TNHH MTV Địa ốc Sài Gòn Nam Đô	*Thi công xây dựng*	-	*(10.647.327.305)*
6. Phải trả ngắn hạn và dài hạn khác		***(42.645.426.423)***	***(38.728.363.256)***
Công ty TNHH Địa ốc Tuấn Minh	*Lãi vay*	*(3.570.362.882)*	*(3.570.362.882)*
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Hùng Vương	*Lãi vay*	*(1.539.873.972)*	*(864.589.040)*
Công ty TNHH MTV Địa ốc Sài Gòn Nam Đô	*Lãi vay*	*(32.229.393.366)*	*(29.953.427.852)*
Công ty TNHH Kinh doanh Bất động sản Sài Gòn	*Lãi vay*	*(738.596.463)*	*(649.983.482)*
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Kinh doanh nhà Gia Định	*Lãi vay*	*(877.199.740)*	-
Công ty TNHH Bất động sản REE	*Góp vốn HTKD*	*(3.690.000.000)*	*(3.690.000.000)*

3. Giao dịch và số dư 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	
		30/9/2026	01/01/2026
7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn và dài hạn		*(170.926.217.503)*	*(139.775.613.758)*
Công ty TNHH MTV Địa ốc Sài Gòn Nam Đô	*Vay*	*(69.653.586.078)*	*(23.506.258.773)*
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Hùng Vương	*Vay*	*(9.800.000.000)*	*(9.200.000.000)*
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Kinh doanh nhà Gia Định	*Vay*	*(12.039.298.473)*	*(4.439.665.033)*
Công ty TNHH Kinh doanh Bất động sản Sài Gòn	*Vay*	*(913.291.815)*	*(2.413.291.815)*
Công Ty TNHH Địa ốc Tuấn Minh	*Vay*	*(23.478.662.137)*	*(23.478.662.137)*
Công ty TNHH Sài Gòn Vĩnh Khang	*Vay*	-	*(1.500.000.000)*
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)*
Bà Nguyễn Thị Nguyến	*Vay*	*(41.379.000)*	*(2.641.379.000)*
Ông Phạm Thu	*Vay*	-	*(1.000.000.000)*
Ông Phạm Tuấn	*Vay*	-	*(2.288.920.000)*
Ông Phạm Đình Thành	*Vay*	-	*(6.000.000.000)*
Ông Thái Quốc Dương	*Vay*		*(400.000.000)*
Bà Trần Thị Tuyết Mai	*Vay*	-	*(7.907.437.000)*

b. Giao dịch với các bên liên quan

Giao dịch phát sinh bên liên quan trên Kết quả kinh doanh	Phát sinh trong kỳ	
	Quý 3/2026	Quý 3/2025
1. Doanh thu cung cấp dịch vụ	**484.532.629**	**152.042.203**
Cung cấp dịch vụ.	**484.532.629**	**152.042.203**
Công ty TNHH MTV Địa ốc Sài Gòn Nam Đô	62.775.269	61.901.222
Công ty TNHH Kinh doanh Bất động sản Sài Gòn	71.954.323	9.043.216
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Thái Bình Dương	9.572.353	9.215.457
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Hùng Vương	15.026.483	14.456.197
Công ty Cổ phần Tin học Smartway	36.557.837	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Kinh doanh nhà Gia Định	213.535.442	27.436.555
Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế Xây dựng Đô Thị	67.617.807	22.614.997
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nhơn Trạch	7.493.115	7.374.559

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

b. Giao dịch với các bên liên quan

Giao dịch phát sinh bên liên quan trên Kết quả kinh doanh	Phát sinh trong kỳ	
	Quý 3/2026	Quý 3/2025
2. Chi phí nhận cung cấp dịch vụ	**352.360.000**	**1.868.111.985**
Nhận cung cấp dịch vụ.	352.360.000	1.868.111.985
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Kinh doanh nhà Gia Định	352.360.000	942.186.059
Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế Xây dựng Đô Thị	-	*925.925.926*
3. Doanh thu hoạt động tài chính	**5.000.124.165**	**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*
Cổ tức lợi nhuận được chia	4.450.000.000	-
Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu – Dịch vụ và Đầu tư Việt Nam	*4.450.000.000*	-
4. Chi phí tài chính	**3.133.724.847**	**2.179.004.060**
Chi phí đi vay	3.133.724.847	2.179.004.060
Công ty TNHH MTV Địa ốc Sài Gòn Nam Đô	*1.149.151.939*	*464.045.265*
Công ty TNHH Kinh doanh Bất động sản Sài Gòn	*37.322.359*	
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Hùng Vương	*257.112.329*	*194.917.808*
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Kinh doanh nhà Gia Định	*309.369.775*	*100.821.918*
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

Chỉ tiêu	Đã được trình bày trước đây theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC		Trình bày lại theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC	
	Mã số	01/01/2026	Mã số	01/01/2026
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	123	221.000.000.000	123	370.660.467.069
2. Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn		-	124	(10.800.000.000)
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	478.187.317.074	135	463.468.517.321
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	(11.136.000.000)	136	(336.000.000)
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	134.941.667.316		-
6. Phải thu về cho vay dài hạn	215	10.500.000.000		-
7. Phải thu dài hạn khác	216	45.040.000.000	215	45.040.000.000
8. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn	255	3.000.000.000	265	13.500.000.000
9. Phải trả cổ tức, lợi nhuận		-	313	9.438.973.153
10. Phải trả ngắn hạn khác	319	439.606.902.911	320	430.167.929.758
11. Vốn khác của chủ sở hữu		-	414	176.759.515
12. Nguồn kinh phí	431	176.759.515		-
Tổng cộng		**1.321.316.646.816**		**1.321.316.646.816**

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

Phê duyệt, ngày 30 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