Mẫu số 01-A

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN SÀI GÒN VI NA	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**
	Độc lập – Tự do – Hạnh phúc
Số: 748/LSG-TCKT	*TP.Hồ Chí Minh, ngày tháng 10 năm 2026*

CÔNG BỐ THÔNG TIN ĐỊNH KỲ BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Kính gửi: Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội

Thực hiện quy định tại khoản 3 Điều 14 Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán, Công ty Cổ phần Bất Động Sản Sài Gòn Vi Na thực hiện công bố thông tin báo cáo tài chính (BCTC) Quý III/2026 với Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội như sau:

1. Tên tổ chức:

- Mã chứng khoán: LSG
- Địa chỉ: 628-630 Võ Văn Kiệt, Phường Chợ Quán, TP.Hồ Chí Minh
- Điện thoại liên hệ/Tel: 028 22418282
- Email: info@landsaigon.vn Website: www.landsaigon.vn

2. Nội dung thông tin công bố:

- BCTC Quý III năm 2026

☒ BCTC riêng (TCNY không có công ty con và đơn vị kế toán cấp trên có đơn vị trực thuộc);

☐ BCTC hợp nhất (TCNY có công ty con);

☐ BCTC tổng hợp (TCNY có đơn vị kế toán trực thuộc tổ chức bộ máy kề toán riêng).

- Các trường hợp thuộc diện phải giải trình nguyên nhân:

+ Tổ chức kiểm toán đưa ra ý kiến không phải là ý kiến chấp nhận toàn phần đối với BCTC (đối với BCTC được kiểm toán):

Có ☐ Không ☐

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

Có ☐ Không ☐

+ Lợi nhuận sau thuế trong kỳ báo cáo có sự chênh lệch trước và sau kiểm toán từ 5% trở lên, chuyển từ lỗ sang lãi hoặc ngược lại (đối với BCTC được kiểm toán):

Có ☐ Không ☐

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

Có ☐ Không ☐

Signature Not Verified
Ký bởi: CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN SÀI GÒN VI NA
Ký ngày: 19/10/2026 17:04:26

+ Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp tại báo cáo kết quả kinh doanh của kỳ báo cáo thay đổi từ 10% trở lên so với báo cáo cùng kỳ năm trước:

Có [X] Không [ ]

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

Có [X] Không [ ]

+ Lợi nhuận sau thuế trong kỳ báo cáo bị lỗ, chuyển từ lãi ở báo cáo cùng kỳ năm trước sang lỗ ở kỳ này hoặc ngược lại:

Có [X] Không [ ]

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

Có [X] Không [ ]

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 19 /10/2026 tại đường dẫn: www.landsaigon.vn.

Nơi nhận:
- Như trên;
- Lưu: VT, BP. TCKT (Tuấn).

Tài liệu đính kèm:
- BCTC Quý III/2026
- Văn bản giải trình LNST biến động từ 10% trở lên so cùng kỳ. chuyển từ lỗ ở báo cáo cùng kỳ năm trước sang lãi ở kỳ này.

ĐẠI DIỆN TỔ CHỨC
(Người đại diện theo pháp luật)

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN SÀI GÒN VI NA

Trần Thị Minh Tâm

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN SÀI GÒN VI NA

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số: 747 /LSG-TCKT
Về việc giải trình lợi nhuận sau thuế Quý III/2026 biến động từ 10% trở lên so cùng kỳ; chuyển từ lỗ ở báo cáo cùng kỳ năm trước sang lãi ở kỳ này.

TP. Hồ Chí Minh, ngày 19 tháng 10 năm 2026

Kính gửi:

- Ủy Ban Chứng Khoán Nhà Nước
- Sở Giao Dịch Chứng Khoán Hà Nội

Tên công ty: Công ty Cổ phần Bất động sản Sài Gòn Vi Na

Địa chỉ: 628-630 Võ Văn Kiệt, Phường Chợ Quán, TP. HCM

Mã chứng khoán: LSG

Căn cứ khoản 4 Điều 14 Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài Chính về việc hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán, giải trình nguyên nhân khi xảy ra các trường hợp sau:

1. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp tại báo cáo kết quả kinh doanh của kỳ báo cáo thay đổi từ 10% trở lên so với báo cáo cùng kỳ năm trước.
2. Lợi nhuận sau thuế trong kỳ báo cáo bị lỗ, chuyển từ lãi ở báo cáo cùng kỳ năm trước sang lỗ ở kỳ này hoặc ngược lại

Công ty Cổ phần Bất động sản Sài Gòn Vi Na kính giải trình nguyên nhân thay đổi như sau:

ĐVT: VNĐ

Nội dung	Quý III/2026	Quý III/2025	Chênh lệch	Tỷ lệ % biến động
Tổng doanh thu	18.188.493.733	22.976.332.943	(4.787.839.210)	(20,84%)
Tổng chi phí	16.543.558.896	39.488.283.204	(22.944.724.308)	(58,11%)
Lợi nhuận trước thuế	1.644.934.837	(16.511.950.261)	18.156.885.098	109,96%
Lợi nhuận sau thuế	1.315.947.870	(16.511.950.261)	17.827.898.131	107,97%

Trong Quý III/2026, Công ty ghi nhận lợi nhuận sau thuế 1,32 tỷ đồng, tăng 17,83 tỷ đồng so với cùng kỳ năm 2025 (lỗ 16,51 tỷ đồng) và chuyển từ lỗ sang lãi.

Nguyên nhân: chủ yếu do chi phí tài chính (chi phí lãi vay) giảm 21,51 tỷ đồng, tương ứng giảm 60,43%; chi phí quản lý doanh nghiệp giảm 1,05 tỷ đồng, tương ứng

giảm 41,37% so với cùng kỳ năm trước. Bên cạnh đó, doanh thu hoạt động tài chính giảm 4,02 tỷ đồng và lợi nhuận gộp giảm 0,38 tỷ đồng./.

Trân trọng.

Nơi nhận:
- Như trên;
- Lưu: VT, BP.TCKT (Tuấn).

TỔNG GIÁM ĐỐC

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN SÀI GÒN VI NA

Trần Thị Minh Tâm

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2026

Đơn vị tính: đồng

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối quý	Số đầu năm
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN	**100**		**477.260.604.957**	**717.136.485.017**
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	**110**	**V.1**	**15.916.059.416**	**48.593.316.709**
1. Tiền	111		416.059.416	2.593.316.709
2. Các khoản tương đương tiền	112		15.500.000.000	46.000.000.000
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	**120**	**V.2**	**403.000.000.000**	**587.000.000.000**
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	123		403.000.000.000	587.000.000.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	**130**		**13.835.184.008**	**38.176.474.182**
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3.1	1.171.500.000	1.728.300.000
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.3.2	1.573.258.593	4.642.441.593
3. Phải thu ngắn hạn khác	135	V.3.3	11.090.425.415	31.805.732.589
IV. Hàng tồn kho	**140**		**867.754.971**	-
1. Hàng tồn kho	141	V.4	867.754.971	-
V. Tài sản sinh học ngắn hạn	**150**			
VI. Tài sản ngắn hạn khác	**160**	**V.5**	**43.641.606.562**	**43.366.694.126**
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	161		138.493.912	-
2. Thuế GTGT được khấu trừ	162		43.503.112.650	43.366.694.126
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	163		-	
B - TÀI SẢN DÀI HẠN	**200**		**1.449.517.807.238**	**1.436.566.098.959**
I. Các khoản phải thu dài hạn	**210**		**86.903.681.147**	**86.903.681.147**
1. Phải thu nội bộ dài hạn	214			
2. Phải thu dài hạn khác	215	V.6	86.903.681.147	86.903.681.147
II. Tài sản cố định	**220**		**116.275.843**	**225.664.192**
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.7	116.275.843	225.664.192
- Nguyên giá	222		1.475.570.951	1.475.570.951
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(1.359.295.108)	(1.249.906.759)
2. Tài sản cố định vô hình	227		-	-
- Nguyên giá	228		282.383.660	282.383.660
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	229		(282.383.660)	(282.383.660)
III. Tài sản sinh học dài hạn	**230**		-	-
IV. Bất động sản đầu tư	**240**		-	-
V. Tài sản dở dang dài hạn	**250**		**1.272.963.189.565**	**1.265.781.982.624**
1. Chi phí sản xuất, KD dở dang dài hạn	251	V.4	1.161.532.330.759	1.157.174.278.980
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	252	V.8	111.430.858.806	108.607.703.644
VI. Đầu tư tài chính dài hạn	**260**		-	-
1. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	263		3.000.000.000	3.000.000.000
2. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	264		(3.000.000.000)	(3.000.000.000)
VII. Tài sản dài hạn khác	**270**	**V.9**	**89.534.660.683**	**83.654.770.996**
1. Chi phí trả trước dài hạn	271		88.899.660.683	82.994.770.996
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	272		635.000.000	660.000.000
Tổng cộng tài sản	**280**		**1.926.778.412.195**	**2.153.702.583.976**

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH (TIẾP)

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2026

Đơn vị tính: đồng

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối quý	Số đầu năm
C – NỢ PHẢI TRẢ	**300**		**820.843.148.383**	**1.063.527.714.076**
I. Nợ ngắn hạn	**310**	**V.10**	**556.603.148.383**	**1.010.287.714.076**
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.10.1	165.048.949	244.291.585
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		-	-
3. Phải trả cổ tức, lợi nhuận	313	V.10.2	5.785.100.055	5.939.978.925
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	V.10.3	4.265.268.897	11.086.038.618
5. Phải trả người lao động	315		-	1.685.935.794
6. Chi phí phải trả ngắn hạn	316	V.10.4	175.000.000	30.648.410.959
7. Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn	319		-	-
8. Phải trả ngắn hạn khác	320	V.10.5	544.592.632.866	959.213.534.251
9. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	321		-	-
10. Dự phòng phải trả ngắn hạn	322		-	-
11. Quỹ khen thưởng phúc lợi	323		1.620.097.616	1.469.523.944
II. Nợ dài hạn	**330**		**264.240.000.000**	**53.240.000.000**
1. Phải trả dài hạn khác	338	V.11	264.240.000.000	53.240.000.000
2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	339		-	-
D - VỐN CHỦ SỞ HỮU	**400**		**1.105.935.263.812**	**1.090.174.869.900**
I. Vốn chủ sở hữu	**410**	**V.12.1**	**1.105.935.263.812**	**1.090.174.869.900**
1. Vốn góp chủ sở hữu	411	V.12.2	900.000.000.000	900.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	*411A*		900.000.000.000	900.000.000.000
2. Vốn khác của chủ sở hữu	414		1.565.519.629	1.565.519.629
3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		**204.369.744.183**	**188.609.350.271**
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	*420A*		186.609.350.271	168.104.194.032
- LNST chưa phân phối kỳ này	*420B*		17.760.393.912	20.505.156.239
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	**430**			
Tổng cộng nguồn vốn	**440**		**1.926.778.412.195**	**2.153.702.583.976**

Tp.Hồ Chí Minh, ngày 19 tháng 10 năm 2026

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Ngô Anh Tuấn	Trần Thành Nhơn	Trần Thị Minh Tâm

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH
Quý III/2026

Đơn vị tính: đồng

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý III		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm 2026	Năm 2025	Năm 2026	Năm 2025
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	V.13	2.085.000.000	2.850.000.000	6.780.000.000	4.510.000.000
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02				-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	**10**		**2.085.000.000**	**2.850.000.000**	**6.780.000.000**	**4.510.000.000**
4. Giá vốn hàng bán	11	V.14	969.693.513	1.351.871.519	3.300.126.797	2.199.510.541
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp	20		1.115.306.487	1.498.128.481	3.479.873.203	2.310.489.459
6. Lãi/lỗ của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư	21					
7. Doanh thu hoạt động tài chính	22	V.15	16.048.808.279	20.068.151.126	58.297.990.165	71.024.425.683
7. Chi phí tài chính	23	V.16	14.085.890.412	35.600.847.025	77.007.027.397	113.256.631.086
- Trong đó: Chi phí lãi vay	24		*14.085.890.412*	*35.600.847.025*	77.007.027.397	113.256.631.086
8. Chi phí bán hàng	25				-	-
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	V.17	1.485.155.527	2.533.229.472	4.577.629.214	7.929.212.183
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	**30**		**1.593.068.827**	**(16.567.796.890)**	**(19.806.793.243)**	**(47.850.928.127)**
11. Thu nhập khác	31	V.18	54.685.454	58.181.817	42.172.149.331	200.886.817
12. Chi phí khác	32	V.19	2.819.444	2.335.188	3.172.253	2.335.188
13. Lợi nhuận khác	**40**		**51.866.010**	**55.846.629**	**42.168.977.078**	**198.551.629**
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	**50**		**1.644.934.837**	**(16.511.950.261)**	**22.362.183.835**	**(47.652.376.498)**
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51		328.986.967		4.576.789.923	-
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-	25.000.000	21.000.000
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	**60**		**1.315.947.870**	**(16.511.950.261)**	**17.760.393.912**	**(47.673.376.498)**
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu (*)	70				-	
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu (*)	71				-	

Tp.Hồ Chí Minh, ngày 19 tháng 10 năm 2026

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Ngô Anh Tuấn	Trần Thành Nhơn	Trần Thị Minh Tâm

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
(Theo phương pháp trực tiếp)
Quý III/2026

Đơn vị tính: đồng

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm 2026	Năm 2025
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh			-	-
1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	01		8.080.800.000	8.663.400.000
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	02		(7.865.812.406)	(8.618.998.843)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03		(12.298.253.929)	(11.729.694.474)
4. Tiền lãi vay đã trả	04		(112.538.630.141)	(140.954.766.745)
5. Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	05		(11.445.876.672)	(2.384.113.367)
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06		43.017.960.203	88.041.065.275
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07		(4.197.247.087)	(5.786.346.993)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động KD	***20***		***(97.247.060.032)***	***(72.769.455.147)***
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư			-	-
1.Tiền chi mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		-	-
2. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(403.000.000.000)	(15.000.000.000)
3.Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác	24		587.000.000.000	189.000.000.000
4. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-	-
5. Tiền thu đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26			
6.Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		78.569.802.739	139.948.641.921
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	***30***		***262.569.802.739***	***313.948.641.921***
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính			-	-
1. Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của DN đã phát hành	32			
2.Tiền thu từ đi vay	33		746.000.000.000	53.000.000.000
3.Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(944.000.000.000)	(318.000.000.000)
4. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		-	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	***40***		***(198.000.000.000)***	***(265.000.000.000)***
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	***50***		**(32.677.257.293)**	**(23.820.813.226)**
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	***60***		48.593.316.709	72.414.129.935
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	***70***	***V.1***	**15.916.059.416**	**48.593.316.709**

Tp.Hồ Chí Minh, ngày 19 tháng 10 năm 2026

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Ngô Anh Tuấn	Trần Thành Nhơn	Trần Thị Minh Tâm

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH
Quý III/2026

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Bất động sản Sài Gòn Vi Na (sau đây gọi tắt là "Công ty") là một Công ty cổ phần thành lập tại Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp, mã số doanh nghiệp: 0305316946 do Sở Kế hoạch Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 16/11/2007. Trong quá trình hoạt động, Công ty đã điều chỉnh Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp 14 lần, ngày 04 tháng 06 năm 2025.

Số vốn điều lệ của Công ty là 900.000.000.000 VNĐ chia thành 90.000.000 cổ phần, mệnh giá 10.000VND/cổ phần. Vốn thực góp 900.000.000.000 VNĐ, tương đương với 90.000.000 cổ phần.

Trụ sở chính của Công ty tại 628 - 630 Võ Văn Kiệt, Phường Chợ Quán, thành phố Hồ Chí Minh.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 30/09/2026 là 27 người.

2. Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính

Theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp, hoạt động chính của Công ty là:

- Đầu tư, xây dựng, kinh doanh bất động sản;
- Sàn giao dịch bất động sản;
- Dịch vụ môi giới, định giá, quảng cáo, đấu giá, quản lý bất động sản;
- Tư vấn xây dựng, quản lý dự án, thiết kế các công trình dân dụng và công nghiệp.

II. NĂM TÀI CHÍNH, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

1. Năm tài chính

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 hàng năm.

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong ghi chép kế toán

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

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng Chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư 99/2025/TT-BTC ngày 27/10/2025 của Bộ tài chính.

2. Tuân thủ Chuẩn mực kế toán và chế độ kế toán

Công ty đã tuân thủ các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Việt Nam và các quy định hiện hành khác về kế toán tại Việt Nam trong việc lập Báo cáo tài chính.

3. Hình thức kế toán áp dụng

Công ty áp dụng hình thức kế toán trên máy vi tính

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG CHỦ YẾU

1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính được trình bày theo nguyên tắc giá gốc và phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định khác về kế toán hiện hành tại Việt Nam.

2. Ước tính kế toán

Việc lập Báo cáo tài chính tuân thủ theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam yêu cầu Ban Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về các khoản công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày lập Báo cáo tài chính cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt năm tài chính. Kết quả hoạt động kinh doanh thực tế có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

3. Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng, tiền đang chuyển, tiền gửi tiết kiệm, các khoản ký cược, ký quỹ, các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn không quá 03 tháng hoặc các khoản đầu tư có tính thanh khoản cao. Các khoản có tính thanh khoản cao là các khoản có khả năng chuyển đổi thành các khoản tiền xác định và ít rủi ro liên quan đến việc biến động giá trị chuyển đổi của các khoản này.

4. Các khoản đầu tư chứng khoán

Các khoản đầu tư chứng khoán được ghi nhận tại ngày mua và được xác định giá trị ban đầu theo giá gốc, bao gồm cả các chi phí giao dịch liên quan.

Sau đó, các khoản đầu tư chứng khoán này được xác định theo giá gốc trừ các khoản giảm giá chứng khoán đầu tư.

Dự phòng giảm giá đầu tư chứng khoán được trích lập phù hợp quy định củaBộ Tài chính.

5. Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được thể hiện theo giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho được xác định theo phương pháp giá thực tế đích danh, bao gồm chi phí mua và các chi phí khác để mang hàng tồn kho đến đúng điều kiện và địa điểm hiện tại của chúng.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá mà theo đó hàng tồn kho có thể bán được trong chu kỳ kinh doanh bình thường trừ đi số ước tính về chi phí để hoàn thành và chi phí bán hàng. Khi cần thiết thì dự phòng được lập cho hàng tồn kho bị lỗi thời, chậm lưu chuyển và khiếm khuyết phù hợp quy định của Bộ Tài chính.

6. Tài sản cố định và hao mòn

Tài sản cố định được trình bày theo nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định bao gồm giá mua và toàn bộ các chi phí liên quan khác liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản cố định vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Tài sản cố định được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính, phù hợp với Thông tư số 203/2009/TT-BTC ngày 20/10/2009 và Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25/04/2013 của Bộ Tài chính có hiệu lực từ ngày 10/06/2013 về chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định. Thời gian sử dụng hữu ích ước tính của các tài sản cố định cụ thể như sau:

Nhóm tài sản cố định	Thời gian sử dụng (Năm)
Phương tiện vận tải	08
Thiết bị, công cụ quản lý	03-05

7. Chi phí trả trước

Các chi phí trả trước chỉ liên quan đến chi phí sản xuất kinh doanh của một năm tài chính hoặc một chu kỳ kinh doanh được ghi nhận là chi phí trả trước ngắn hạn và được tính vào chi phí sản xuất kinh doanh trong năm tài chính.

Các chi phí đã phát sinh trong năm tài chính nhưng liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều niên độ kế toán được hạch toán vào chi phí trả trước dài hạn để phân bổ dần vào kết quả hoạt động kinh doanh trong các niên độ kế toán sau.

Việc tính và phân bổ chi phí trả trước dài hạn vào chi phí sản xuất kinh doanh từng kỳ hạch toán được căn cứ vào tính chất, mức độ từng loại chi phí để chọn phương pháp và tiêu thức phân bổ hợp lý. Chi phí trả trước được phân bổ dần vào chi phí sản xuất kinh doanh theo phương pháp đường thẳng.

8. Chi phí phải trả

Các khoản chi phí thực tế chưa phát sinh nhưng được trích trước vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ để đảm bảo khi chi phí phát sinh thực tế không gây đột biến cho chi phí sản xuất kinh doanh trên cơ sở đảm bảo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và

chi phí. Khi các chi phí đó phát sinh, nếu có chênh lệch với số đã trích, kế toán tiến hành ghi bổ sung hoặc ghi giảm chi phí tương ứng với phần chênh lệch.

9. Các khoản dự phòng phải trả

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

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

Khoản chênh lệch giữa số dự phòng phải trả đã lập ở kỳ kế toán trước chưa sử dụng hết lớn hơn số dự phòng phải trả lập ở kỳ báo cáo được hoàn nhập ghi giảm chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ trừ khoản chênh lệch lớn hơn của khoản dự phòng phải trả về bảo hành công trình xây lắp được hoàn nhập vào thu nhập khác trong kỳ.

10. Vốn chủ sở hữu

Vốn đầu tư của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực góp của chủ sở hữu.

Vốn khác của chủ sở hữu được ghi theo giá trị còn lại giữa giá trị hợp lý của các tài sản mà doanh nghiệp được các tổ chức, cá nhân khác tặng, biếu sau khi trừ (-) các khoản thuế phải nộp (nếu có) liên quan đến các tài sản được tặng, biếu này; và khoản bổ sung từ kết quả hoạt động kinh doanh.

Chênh lệch đánh giá lại tài sản phản ánh trên bảng cân đối kế toán là chênh lệch đánh giá lại tài sản phát sinh từ việc đánh giá lại tài sản theo các quy định hiện hành của nhà nước. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối là số lợi nhuận từ các hoạt động của doanh nghiệp sau khi trừ (-) các khoản điều chỉnh do áp dụng hồi tố thay đổi chính sách kế toán và điều chỉnh hồi tố sai sót trọng yếu của các năm trước.

11. Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

Các nghiệp vụ phát sinh bằng các đơn vị tiền tệ khác với đơn vị tiền tệ kế toán của công ty (VND) được hạch toán theo tỷ giá giao dịch vào ngày phát sinh nghiệp vụ. Chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong năm được ghi nhận vào doanh thu hoặc chi phí tài chính của năm tài chính.

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm, các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá bình quân liên ngân hàng do Ngân hàng Nhà nước công bố tại thời điểm này. Chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư cuối năm của các khoản mục tiền mặt, tiền gửi, tiền đang chuyển, các khoản nợ ngắn hạn có gốc ngoại tệ được phản ánh ở khoản mục "Chênh lệch tỷ giá" trong phần "Vốn chủ sở hữu" trên Bảng cân đối kế toán và sẽ được ghi giảm trong năm tiếp theo; chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư cuối năm của các khoản mục nợ dài hạn có gốc ngoại tệ được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh của năm tài chính.

12. Ghi nhận doanh thu

Doanh thu bán hàng

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy.

Trường hợp việc cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng cân đối kế toán của kỳ đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn các điều kiện sau:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng cân đối kế toán;
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Phần công việc cung cấp dịch vụ đã hoàn thành được xác định theo phương pháp đánh giá công việc hoàn thành.

Doanh thu hoạt động tài chính

Doanh thu phát sinh từ tiền lãi, tiền bản quyền, cổ tức, lợi nhuận được chia và các khoản doanh thu hoạt động tài chính khác được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời hai (2) điều kiện sau:

- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch đó;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.

Cổ tức, lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Công ty được quyền nhận cổ tức hoặc được quyền nhận lợi nhuận từ việc góp vốn.

13. Các khoản thuế

Thuế hiện hành

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

Thuế hoãn lại

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

Thuế giá trị gia tăng

Thuế Giá trị gia tăng của các hàng hóa và dịch vụ do Công ty cung cấp theo các mức thuế như sau:

Doanh thu bán căn hộ	10%
Dịch vụ bán căn hộ	10%
Các dịch vụ khác	10%

Các loại thuế khác: Các loại thuế khác được áp dụng theo các luật thuế hiện hành tại Việt Nam.

14. Phân chia lợi nhuận và trích lập các quỹ

Lợi nhuận sau thuế của Công ty có thể được chia cho các cổ đông sau khi đã được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt, và sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ của Công ty và các quy định hiện hành tại Việt Nam.

Trích lập các quỹ theo Điều lệ của Công ty và các quy định hiện hành tại Việt Nam sau khi được Hội đồng Quản trị phê chuẩn. Ngoài ra, theo Điều lệ của Công ty, hàng năm Công ty sẽ phải trích từ lợi nhuận sau thuế của mình một khoản vào Quỹ dự trữ bổ sung vốn điều lệ theo quy định của pháp luật. Khoản trích này không được vượt quá 5% lợi nhuận sau thuế của Công ty và được trích cho đến khi quỹ dự trữ bằng 10% vốn điều lệ của Công ty.

15. Lãi trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận sau thuế trong năm của Công ty cho tổng số bình quân số cổ phiếu phổ thông lưu hành trong năm bao gồm các cổ phiếu phổ thông được Công ty mua lại và giữ làm cổ phiếu quỹ (nếu có).

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	Số cuối quý	Số đầu năm
Tiền mặt	36.987.354	46.404.912
Tiền gửi không kỳ hạn	379.072.062	2.546.911.797
Các khoản tương đương tiền	15.500.000.000	46.000.000.000
Tổng cộng	**15.916.059.416**	**48.593.316.709**

2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn

	Số cuối quý	Số đầu năm
CTy ĐT XD TM Song Hưng	403.000.000.000	-
CTy CPĐT XD Tràng An	-	101.000.000.000
CTy CP ĐT Dynamic & Development	-	231.000.000.000
CTy TNHH ĐT Flexibility	-	154.000.000.000
CTy ĐTTC Việt Phú Capital	-	86.000.000.000
Cho vay khác	-	15.000.000.000
Tổng cộng	**403.000.000.000**	**587.000.000.000**

3. Các khoản phải thu ngắn hạn

3.1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	Số cuối quý	Số đầu năm
Phải thu khách hàng	1.171.500.000	1.728.300.000
Tổng cộng	**1.171.500.000**	**1.728.300.000**

3.2. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	Số cuối quý	Số đầu năm
Cty CP TVQL Đông Dương	1.361.758.593	4.473.313.593
CTy TNHH Kiểm toán TV RSM Việt Nam - CN Hà Nội	189.000.000	162.000.000
CTy CP KTS Và DV TaViCo	22.500.000	-
Nhà cung cấp khác	-	7.128.000
Tổng cộng	**1.573.258.593**	**4.642.441.593**

3.3. Phải thu khác

	Số cuối quý	Số đầu năm
Lãi tiền gửi ngân hàng	-	67.142.466
Phải thu lãi cho vay	6.372.920.548	29.694.276.720
Tạm ứng nhân viên	82.634.200	71.787.997
CTy CP Chứng Khoán HD	250.000.000	
Phải thu lãi tiền gửi ký quỹ	4.384.870.667	1.972.525.406
Tổng cộng	**11.090.425.415**	**31.805.732.589**

3.4. Trích lập dự phòng

	Số cuối quý	Số đầu năm
Cổ phiếu Cty CP ĐT và Xây dựng điện VN	3.000.000.000	3.000.000.000
Tổng cộng	**3.000.000.000**	**3.000.000.000**

4. Hàng tồn kho

	Số cuối quý	Số đầu năm
Hàng tồn kho	867.754.971	-
Tổng cộng	**867.754.971**	**-**

5. Tài sản ngắn hạn khác

	Số cuối quý	Số đầu năm
Chi phí trả trước ngắn hạn	138.493.912	-
Thuế GTGT được khấu trừ	43.503.112.650	43.366.694.126
Tổng cộng	**43.641.606.562**	**43.366.694.126**

6. Phải thu dài hạn khác

	Số cuối quý	Số đầu năm
Ký quỹ đảm bảo thực hiện Dự án Khu Phức hợp Dragon Riverside City 628 - 630 Võ Văn Kiệt	86.869.181.147	86.869.181.147
Ký quỹ, ký cược dài hạn khác	34.500.000	34.500.000
Tổng cộng	**86.903.681.147**	**86.903.681.147**

7. Tài sản cố định hữu hình

	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Máy móc, thiết bị	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tổng cộng
NGUYÊN GIÁ				
Đầu kỳ (tại ngày 01/7/2026)	1.166.809.091	218.872.987	89.888.873	1.475.570.951
Tăng trong kỳ	-	-		-
Giảm trong kỳ	-	-	-	-
Cuối kỳ (tại ngày 30/9/2026)	1.166.809.091	218.872.987	89.888.873	1.475.570.951
HAO MÒN LŨY KẾ				
Đầu kỳ (tại ngày 01/7/2026)	1.014.070.465	218.872.987	89.888.873	1.322.832.325
Tăng trong kỳ	36.462.783	-		36.462.783
Giảm trong kỳ	-		-	-
Cuối kỳ (tại ngày 30/9/2026)	1.050.533.248	218.872.987	89.888.873	1.359.295.108
GIÁ TRỊ CÒN LẠI				
Đầu kỳ (tại ngày 01/7/2026)	**152.738.626**	-	-	**152.738.626**
Cuối kỳ (tại ngày 30/9/2026)	**116.275.843**	-	-	**116.275.843**

8. Tài sản dở dang dài hạn

	Số cuối quý	Số đầu năm
Chi phí đầu tư Dự án Dragon Riverside City, trong đó:		
- Dự án CC Dragon Hill Premier	1.161.532.330.759	1.157.174.278.980
- Dự án Dragon Mall	34.244.291.429	33.342.534.556
- Dự án Dragon Tower	77.186.567.377	75.265.169.088
Tổng cộng	**1.272.963.189.565**	**1.265.781.982.624**

9. Tài sản dài hạn khác

	Số cuối quý	Số đầu năm
Chi phí trả trước dài hạn	88.899.660.683	82.994.770.996
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	635.000.000	660.000.000
Tổng cộng	**89.534.660.683**	**83.654.770.996**

10. Nợ ngắn hạn

10.1. Phải trả cho người bán ngắn hạn

	Số cuối quý	Số đầu năm
Cty TNHH BK Việt Nam	118.110.000	118.110.000
Các nhà cung cấp khác	46.938.949	126.181.585
Tổng cộng	**165.048.949**	**244.291.585**

10.2. Phải trả cổ tức, lợi nhuận

	Số cuối quý	Số đầu năm
Phải trả về cổ tức, lợi nhuận	5.785.100.055	5.939.978.925
Tổng cộng	**5.785.100.055**	**5.939.978.925**

10.3. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước

	Số đầu kỳ	Số phải nộp trong kỳ	Số đã nộp/ hoàn kỳ trước	Số còn phải nộp cuối kỳ
Thuế giá trị gia tăng	-	221.196.244	221.196.244	-
Thuế TNDN hiện hành	4.247.802.956	328.986.967	500.000.000	4.076.789.923
Thuế thu nhập cá nhân	121.857.509	187.724.634	121.857.509	187.724.634
Thuế thu nhập cá nhân (cổ tức)	567.257	2.341.177	2.154.094	754.340
Thuế sử dụng đất PNN	-	-	-	-
Tổng cộng	**4.370.227.722**	**740.249.022**	**845.207.847**	**4.265.268.897**

10.4. Chi phí phải trả ngắn hạn

	Số cuối quý	Số đầu năm
Chi phi lãi vay	-	30.348.410.959
Chi phí phải trả khác	175.000.000	300.000.000
Tổng cộng	**175.000.000**	**30.648.410.959**

10.5. Phải trả ngắn hạn khác

	Số cuối quý	Số đầu năm
Lãi phải trả hợp tác kinh doanh	1.590.342.466	6.773.534.251
Tiền đặt chỗ mua căn hộ Dragon Hill Premier	7.990.000.000	8.440.000.000
Phải trả khác	12.290.400	
Nhận góp vốn hợp tác kinh doanh	**535.000.000.000**	**944.000.000.000**
CTy TNHH DV TM ĐT Phát Lộc	-	514.000.000.000
CTy TNHH TM DV Trang Lâm	-	430.000.000.000
CTy TNHH ĐT TM DV Kim Huy	272.000.000.000	
CTy TNHH TM DV ĐT Thành Lê	263.000.000.000	
Tổng cộng	**544.592.632.866**	**959.213.534.251**

11. Phải trả dài hạn khác

	Số cuối quý	Số đầu năm
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	240.000.000	240.000.000
CTy TNHH Đầu tư và Phát Triển Phương Nam Global	264.000.000.000	53.000.000.000
Tổng cộng	**264.240.000.000**	**53.240.000.000**

12. Vốn chủ sở hữu

12.1 Vốn chủ sở hữu

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Vốn khác của chủ sở hữu	Lợi nhuận chưa phân phối	Tổng cộng
Đầu kỳ (tại ngày 01/7/2026)	900.000.000.000	1.565.519.629	203.053.796.313	1.104.619.315.942
Lợi nhuận trong kỳ			1.315.947.870	1.315.947.870
Trích trong kỳ quỹ khen thưởng, phúc lợi			-	-
Cuối kỳ (tại ngày 30/9/2026)	**900.000.000.000**	**1.565.519.629**	**204.369.744.183**	**1.105.935.263.812**

12.2 Vốn đầu tư chủ sở hữu

	Số cổ phần tại ngày 30/9/2026	Số vốn đã góp tại ngày 30/9/2026	Tỷ lệ vốn góp (%)
I. Các cổ đông lớn	-	-	-
II. Các cổ đông khác	90.000.000	900.000.000.000	100,00%
Tổng cộng	**90.000.000**	**900.000.000.000**	**100,00%**

13. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Kỳ này	Kỳ trước
Doanh thu khác	6.780.000.000	4.510.000.000
Tổng cộng	**6.780.000.000**	**4.510.000.000**

14. Giá vốn hàng bán

	Kỳ này	Kỳ trước
Giá vốn khác	3.300.126.797	2.199.510.541
Tổng cộng	**3.300.126.797**	**2.199.510.541**

15. Doanh thu hoạt động tài chính

	Kỳ này	Kỳ trước
Lãi tiền gửi ngân hàng	3.049.543.598	1.048.772.802
Lãi cho vay	55.248.446.567	69.975.652.881
Tổng cộng	**58.297.990.165**	**71.024.425.683**

16. Chi phí tài chính

	Kỳ này	Kỳ trước
Chi phí lãi vay	77.007.027.397	113.256.631.086
Tổng cộng	**77.007.027.397**	**113.256.631.086**

17. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Kỳ này	Kỳ trước
Chi phí nhân viên quản lý	3.030.884.556	4.353.839.199
Chi phí nguyên vật liệu quản lý	64.799.384	198.054.708
Chi phí dụng cụ, đồ dùng	33.784.887	89.640.998
Chi phí khấu hao tài sản cố định	43.755.337	109.388.349
Thuế, phí và lệ phí	165.707	4.456.097
Chi phí dịch vụ mua ngoài	207.095.922	441.793.130
Chi phí bằng tiền khác	1.197.143.421	2.732.039.702
Tổng cộng	**4.577.629.214**	**7.929.212.183**

18. Thu nhập khác

	Kỳ này	Kỳ trước
Thanh lý TSCĐ	-	22.705.000
Thu nhập khác	42.172.149.331	178.181.817
Tổng cộng	**42.172.149.331**	**200.886.817**

19. Chi phí khác

	Kỳ này	Kỳ trước
Chi phí phạt	352.809	2.335.188
Chi phí khác	2.819.444	-
Tổng cộng	**3.172.253**	**2.335.188**

Tp.Hồ Chí Minh, ngày 19 tháng 10 năm 2026

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Ngô Anh Tuấn	Trần Thành Nhơn	Trần Thị Minh Tâm