CÔNG TY CỔ PHẦN QP HOLDINGS
Digitally signed by CÔNG TY CỔ PHẦN QP HOLDINGS
DN: C=VN, CN=CÔNG TY CỔ PHẦN QP HOLDINGS, L=Tầng L16, Tòa Nhà Vietcombank, Số 5, Công Trường Mê Linh, Phường Sài Gòn, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam, O=CÔNG TY CỔ PHẦN QP HOLDINGS, UID=MST:5400257584, E=info@qpxanh.com.vn
Reason: I am the author of this document
Location:
Date: 2026.10.29 15:56:41 +07'00'
Foxit PDF Reader Version: 2026.1.2

CÔNG TY CỔ PHẦN QP HOLDINGS
Tầng L16, Toà nhà Vietcombank, số 5, Công Trường Mê Linh
Phường Sài Gòn, TP.HCM

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

BAO GỒM:

- **Báo cáo tình hình tài chính**
- **Kết quả kinh doanh**
- **Lưu chuyển tiền tệ**
- **Thuyết minh báo cáo tài chính**

Quý 3 năm 2026

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH (HỢP NHẤT)

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026

ĐVT: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
1	2	3	4	5
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	**100**		**798.335.986.828**	**447.717.124.605**
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	**110**	V.1	**58.797.255.375**	**7.590.509.988**
1. Tiền	111		58.796.755.375	7.590.009.988
2. Các khoản tương đương tiền	112		500.000	500.000
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	**120**	V.2	**36.736.439.717**	**49.619.764.455**
1. Chứng khoán kinh doanh	121		6.123.978.855	6.060.988.585
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		(255.704.615)	(285.076.185)
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		30.868.165.477	43.843.852.055
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	**130**		**21.115.905.613**	**10.273.681.022**
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	-	1.786.503.456
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	20.152.748.231	9.670.825.022
3. Phải thu ngắn hạn khác	135	V.5	963.157.382	2.856.000
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	136	V.6	-	(1.186.503.456)
IV. Hàng tồn kho	**140**	V.7	**665.821.002.664**	**375.652.340.369**
1. Hàng tồn kho	141		665.821.002.664	375.652.340.369
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	142		-	
V. Tài sản sinh học ngắn hạn	**150**		-	-
VI. Tài sản ngắn hạn khác	**160**		**15.865.383.459**	**4.580.828.771**
1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161	V.8a	2.877.201.415	129.519.857
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	162		12.983.039.960	4.446.166.830
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	163	V.12	5.142.084	5.142.084
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	**200**		**72.719.238.128**	**28.485.769.725**
I. Các khoản phải thu dài hạn	**210**		-	-
II. Tài sản cố định	**220**		**859.336.054**	**902.253.584**
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.9	859.336.054	902.253.584
- Nguyên giá	222		*987.900.000*	*910.000.000*
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		*(128.563.946)*	*(7.746.416)*
III. Tài sản sinh học dài hạn	**230**			
IV. Bất động sản đầu tư	**240**		-	-
V. Tài sản dở dang dài hạn	**250**		-	-
VI. Đầu tư tài chính dài hạn	**260**		**44.722.500.000**	**25.000.000.000**
1. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	263		44.722.500.000	25.000.000.000
2. Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác dài hạn	264		-	-
VII. Tài sản dài hạn khác	**270**		**27.137.402.074**	**2.583.516.141**
1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271	V.8b	23.113.916.665	140.107.389
2. Lợi thế thương mại	279	V.10	4.023.485.409	2.443.408.752
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (280 = 100 + 200)	**280**		**871.055.224.956**	**476.202.894.330**

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
1	2	3	4	5
C. NỢ PHẢI TRẢ	**300**		**477.474.311.848**	**126.957.717.881**
I. Nợ ngắn hạn	**310**		**37.267.348.403**	**6.881.295.786**
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.11	6.471.700.091	1.730.951.134
2. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	314	V.12	2.752.814.365	1.588.132.272
3. Phải trả người lao động	315		618.700.980	277.340.584
4. Chi phí phải trả ngắn hạn	316		501.711.973	65.821.487
5. Phải trả ngắn hạn khác	320		276.158.679	37.825.363
6. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	321	V.13a	26.191.761.608	2.941.288.585
7. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323	V.14	454.500.707	239.936.361
II. Nợ dài hạn	**330**		**440.206.963.445**	**120.076.422.095**
1. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	339	V.13b	440.206.963.445	120.076.422.095
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	**400**	**V.15**	**393.580.913.108**	**349.245.176.449**
I. Vốn chủ sở hữu	**410**		**393.580.913.108**	**349.245.176.449**
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		346.683.680.000	333.350.290.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	*411a*		*346.683.680.000*	*333.350.290.000*
2. Quỹ đầu tư phát triển	418		287.923.633	287.923.633
3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		10.732.724.087	14.609.080.426
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	*420a*		*1.338.648.479*	*9.244.971.761*
- LNST chưa phân phối kỳ này	*420b*		*9.394.075.608*	5.364.108.665
4. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		35.876.585.388	997.882.390
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	**430**		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	**440**		**871.055.224.956**	**476.202.894.330**

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 29 tháng 10 năm 2026

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
TRẦN THIỆN TRÍ	NGUYỄN MINH HẢI	NGUYỄN MẠNH TUẤN

KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH (HỢP NHẤT)
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2026

ĐVT: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý III		Luỹ kế từ đầu năm	
			Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
1	2	3	4	5	6	7
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	**01**	VI.1	**4.898.845.198**	**2.272.085.220**	**6.552.595.198**	**41.488.118.096**
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-	-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	**10**		**4.898.845.198**	**2.272.085.220**	**6.552.595.198**	**41.488.118.096**
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	-	2.136.495.002	-	40.247.389.720
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	**20**		**4.898.845.198**	**135.590.218**	**6.552.595.198**	**1.240.728.376**
6. Lãi/Lỗ của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư	21		-	-	-	-
7. Doanh thu hoạt động tài chính	22	VI.3	12.912.919.653	45.334.268	21.478.963.708	50.097.971
8. Chi phí tài chính	*23*	VI.4	12.005.512.330	43.451.952	12.755.310.470	270.089.992
- Trong đó: Chi phí lãi vay	24		3.625.284.027	*40.291.624*	3.792.541.413	*266.929.664*
9. Chi phí bán hàng	25	VI.5	-	5.699.000	-	69.351.800
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.6	2.807.477.528	1.313.374.604	7.110.453.904	1.701.674.425
11. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	27					
12. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	**30**		**2.998.774.993**	**(1.181.601.070)**	**8.165.794.532**	**(750.289.870)**
13. Thu nhập khác	31	VI.7	1.113.426.983	268.422.035	4.202.168.210	1.474.012.193
14. Chi phí khác	32	VI.8	181.761.485	240.121.005	417.316.065	465.168.179
15. Lợi nhuận khác	**40**		**931.665.498**	**28.301.030**	**3.784.852.145**	**1.008.844.014**
16. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	**50**		**3.930.440.491**	**(1.153.300.040)**	**11.950.646.677**	**258.554.144**
17. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	V.12	836.795.774	-	2.558.953.357	190.631.093
18. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		-	-	-	-
19. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	**60**		**3.093.644.717**	**(1.153.300.040)**	**9.391.693.320**	**67.923.051**
20. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		3.095.065.064	(1.153.300.040)	9.394.075.608	67.923.051
21. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		(1.420.347)	-	(2.382.288)	-
22. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	**70**	VI.9	**92**	**(35)**	**273**	**2**
23. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	**71**	VI.10	**92**	**(35)**	**273**	**2**

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 29 tháng 10 năm 2026

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
TRẦN THIỆN TRÍ	NGUYỄN MINH HẢI	NGUYỄN MẠNH TUẤN

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ (HỢP NHẤT)

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2026

ĐVT: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối Quý III/2026	Lũy kế từ đầu năm đến cuối Quý III/2025
1	2	3	4	5
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
1. Lợi nhuận trước thuế	**01**		**11.950.646.677**	**258.554.144**
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao tài sản cố định và BĐS đầu tư	02	V.9; V.10	324.890.661	-
- Các khoản dự phòng	03		(1.215.875.026)	-
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		-	-
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư, tài chính	05		(13.749.495.973)	1.437.646.352
- Chi phí đi vay	06	VI.4	3.792.541.413	266.929.664
- Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	**08**		**1.102.707.752**	**1.963.130.160**
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		39.855.107.260	(7.731.675.035)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(86.787.484.789)	5.595.483.421
- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập phải nộp)	11		5.319.150.473	3.191.732.320
- Tăng, giảm chi phí chờ phân bổ	12		(25.715.964.458)	304.002.886
- Tăng giảm chứng khoán kinh doanh	13		(62.990.270)	(5.941.288.585)
- Chi phí đi vay đã trả	14		(3.374.650.927)	(540.582.019)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	V.12	(1.424.979.068)	(163.851.919)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	-
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		-	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	**20**		***(71.089.104.027)***	***(3.323.048.771)***
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	V.9	(77.900.000)	-
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		-	2.400.000.000
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		-	-
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		14.274.000.000	4.700.000.000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(279.019.900.000)	(271.020.740.741)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		43.034.465.648	10.910.000.000
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		661.885.008	7.011.011
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	**30**		***(221.127.449.344)***	***(253.003.729.730)***
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		-	272.000.000.000
2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	-
3. Tiền thu từ đi vay	33	V.13	542.245.081.738	2.941.288.585
4. Tiền trả nợ gốc vay	34	V.13	(198.864.067.365)	(15.000.000.000)
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		-	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		***343.381.014.373***	***259.941.288.585***
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (20+30+40)	50		**51.164.461.002**	**3.614.510.084**
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		**7.632.794.373**	**2.214.960.125**
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70	V.1	**58.797.255.375**	**5.829.470.209**

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 29 tháng 10 năm 2026

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
TRẦN THIỆN TRÍ	NGUYỄN MINH HẢI	NGUYỄN MẠNH TUẤN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (HỢP NHẤT)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2026

Thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và phải được đọc kèm với Báo cáo tài chính (hợp nhất) cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2026 của Công ty Cổ phần QP Holdings và 02 công ty con (sau đây gọi là "Tập đoàn").

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG

1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần.

2. Lĩnh vực kinh doanh

Công ty kinh doanh chủ yếu trong kỳ là đầu tư tài chính, BĐS dân cư, BĐS công nghiệp.

3. Ngành nghề kinh doanh

- Kinh doanh thương mại nông sản, vật liệu xây dựng;
- Kinh doanh Bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê;
- Đầu tư tài chính.

4. Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường

Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường của Tập đoàn không quá 12 tháng.

5. Đặc điểm hoạt động của Tập đoàn trong năm có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính (hợp nhất)

Tập đoàn đang thực hiện cơ cấu lại hoạt động kinh doanh, chủ yếu tập trung nguồn vốn vào đầu tư tài chính dài hạn, do đó doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ năm nay giảm so với năm trước. Tuy nhiên, doanh thu tài chính tăng do lãi từ hoạt động chuyển nhượng các khoản đầu tư và thu nhập khác tăng do thu từ phạt vi phạm hợp đồng dẫn đến lợi nhuận kế toán trong kỳ tăng mạnh

Cấu trúc tập đoàn

Tổng số công ty con: 02 công ty.
Số lượng các công ty con được hợp nhất: 02 công ty.

Công ty con

Tên công ty	Địa chỉ trụ sở chính	Tỷ lệ vốn góp		Tỷ lệ lợi ích		Tỷ lệ quyền biểu quyết	
		Cuối kỳ	Đầu kỳ	Cuối kỳ	Đầu kỳ	Cuối kỳ	Đầu kỳ
Công ty TNHH Phát triển Nhà Quang Phúc	Nhà phố F1, đường Huỳnh Thúc Kháng, Phường Bình Dương, Thành phố Hồ Chí Minh	93,00%	99,63%	93,00%	99,63%	93,00%	99,63%
Công ty TNHH Bất động sản Thủ Dầu Một	Nhà phố F1, đường Huỳnh Thúc Kháng, Phường Bình Dương, Thành phố Hồ Chí Minh	93,16%	0%	93,16%	0%	93,16%	0%

6. Nhân viên

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán Tập đoàn có 14 nhân viên đang làm việc.

7. Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính (hợp nhất)

Tập đoàn nắm quyền kiểm soát Công ty con vào quý 4/2025, do đó số liệu so sánh cùng kỳ năm trước không bao gồm số liệu của các Công ty con.

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

1. Kỳ kế toán năm

Năm tài chính của Tập đoàn 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 kế toán

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán là Đồng Việt Nam (VND) do việc thu, chi chủ yếu được thực hiện bằng đơn vị tiền tệ VND.

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Tập đoàn áp dụng hệ thống Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ban hành ngày 27/10/2025, hiệu lực từ ngày 01 tháng 01 năm 2026, thông tư số 202/2014/TT-BTC ban hành ngày 22/12/2014 và Thông tư 43/2026/TT-BTC ban hành ngày 20/04/2026 sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư 202/2014/TT-BTC ban hành ngày 22/12/2014 của Bộ Tài Chính trong việc lập Báo cáo tài chính (hợp nhất).

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

Tổng Giám đốc đảm bảo đã tuân thủ yêu cầu của các Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ban hành ngày 27/10/2025, hiệu lực từ ngày 01 tháng 01 năm 2026, thông tư số 202/2014/TT-BTC ban hành ngày 22/12/2014 và Thông tư 43/2026/TT-BTC ban hành ngày 20/04/2026 sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư 202/2014/TT-BTC ban hành ngày 22/12/2014 của Bộ Tài Chính trong việc lập Báo cáo tài chính (hợp nhất).

3. Hình thức kế toán áp dụng

Nhật ký chung (trên máy vi tính).

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính (hợp nhất)

Các báo cáo tài chính (hợp nhất) bao gồm các báo cáo tài chính của Công ty mẹ và các công ty con. Các báo cáo tài chính của các công ty con đã được lập cho cùng kỳ kế toán với Công ty mẹ, áp dụng các chính sách kế toán thống nhất với các chính sách kế toán của Công ty mẹ. Các bút toán điều chỉnh đã được thực hiện đối với bất kỳ chính sách kế toán nào có điểm khác biệt nhằm đảm bảo tính nhất quán giữa các công ty con và Công ty mẹ.

Tất cả các số dư và các giao dịch nội bộ, kể cả các khoản lãi chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch nội bộ đã được loại trừ hoàn toàn. Các khoản lỗ chưa thực hiện được loại trừ trên báo cáo tài chính (hợp nhất), trừ trường hợp không thể thu hồi chi phí.

Lợi ích của cổ đông thiểu số thể hiện phần lợi nhuận hoặc lỗ và tài sản thuần không nắm giữ bởi các cổ đông của Công ty và được trình bày ở mục riêng trên báo cáo kết quả kinh doanh (hợp nhất) và bảng cân đối kế toán (hợp nhất).

Các công ty con được hợp nhất kể từ ngày Công ty mẹ nắm quyền kiểm soát và sẽ chấm dứt hợp nhất kể từ ngày Công ty mẹ không còn kiểm soát các công ty con đó. Trong trường hợp Công ty mẹ không còn nắm quyền kiểm soát các công ty con thì các báo cáo tài chính (hợp nhất) sẽ bao gồm cả kết quả kinh doanh của giai đoạn thuộc kỳ báo cáo mà trong giai đoạn đó Công ty mẹ vẫn còn nắm quyền kiểm soát.

Báo cáo tài chính của các công ty con thuộc đối tượng hợp nhất kinh doanh dưới sự kiểm soát chung được bao gồm trong báo cáo tài chính (hợp nhất) của Công ty theo phương pháp cộng giá trị sổ kế toán. Báo cáo tài chính của các công ty con khác được hợp nhất vào báo cáo của Công ty mẹ theo phương pháp mua, theo đó tài sản và nợ phải trả được ghi nhận theo giá trị hợp lý tại ngày hợp nhất kinh doanh.

2. Tiền và tương đương tiền

- Tiền bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn và tiền đang chuyển, vàng tiền tệ.
- Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi hoặc đáo hạn không quá 3 tháng kể từ ngày mua, dễ dàng chuyển đổi thành một lượng tiền xác định cũng như không có nhiều rủi ro trong việc chuyển đổi.

3. Các khoản đầu tư tài chính

Chứng khoán kinh doanh

Khoản đầu tư được phân loại là chứng khoán kinh doanh khi được nắm giữ chủ yếu nhằm mục đích mua bán để kiếm lời.

Chứng khoán kinh doanh được ghi nhận ban đầu theo giá trị hợp lý của các khoản thanh toán tại thời điểm giao dịch phát sinh. Các chi phí liên quan trực tiếp đến việc mua chứng khoán kinh doanh như chi phí môi giới, giao dịch, cung cấp thông tin, thuế, phí ngân hàng và các chi phí liên quan khác được ghi nhận vào chi phí tài chính trong kỳ.

Thời điểm ghi nhận chứng khoán kinh doanh là thời điểm Công ty có quyền sở hữu đối với khoản đầu tư, cụ thể như sau:

Đối với chứng khoán niêm yết: được ghi nhận tại thời điểm khớp lệnh (T+0);

Đối với chứng khoán chưa niêm yết: được ghi nhận tại thời điểm chính thức có quyền sở hữu theo quy định của pháp luật.

Tiền lãi, cổ tức và lợi nhuận được chia phát sinh trước ngày Công ty nắm giữ chứng khoán kinh doanh được ghi giảm giá trị khoản đầu tư. Tiền lãi, cổ tức và lợi nhuận được chia phát sinh sau ngày đầu tư được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính. Cổ tức nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi về số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận tăng giá trị khoản đầu tư.

Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh được trích lập đối với các khoản đầu tư có giá trị thuần có thể thực hiện được thấp hơn giá gốc tại thời điểm kết thúc kỳ kế toán.

Giá trị hợp lý của chứng khoán niêm yết được xác định căn cứ theo giá đóng cửa tại ngày kết thúc kỳ kế toán hoặc giá đóng cửa của phiên giao dịch gần nhất trước ngày kết thúc kỳ kế toán nếu tại ngày kết thúc kỳ kế toán thị trường không giao dịch.

Tăng hoặc giảm khoản dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh được ghi nhận vào chi phí tài chính.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Khoản đầu tư được phân loại là nắm giữ đến ngày đáo hạn khi Công ty có ý định và khả năng nắm giữ đến ngày đáo hạn. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm các khoản tiền gửi có kỳ hạn tại ngân hàng, giấy tờ có giá, trái phiếu, cổ phiếu ưu đãi được phân loại là nợ phải trả và các khoản đầu tư khác có bản chất tương tự nhằm mục đích thu lãi định kỳ hoặc các lợi ích kinh tế khác.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận ban đầu theo giá gốc bao gồm giá mua và các chi phí liên quan trực tiếp đến giao dịch đầu tư. Sau ghi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được ghi nhận theo giá trị có thể thu hồi.

Thu nhập từ các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính trên cơ sở dồn tích phù hợp với thời gian nắm giữ và lãi suất thực tế của khoản đầu tư. Khoản lãi được hưởng trước ngày đầu tư được ghi giảm giá gốc khoản đầu tư tại thời điểm mua.

Khoản chiết khấu hoặc phụ trội phát sinh khi mua các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được phân bổ dần vào doanh thu hoạt động tài chính hoặc chi phí tài chính theo phương pháp đường thẳng/ hoặc phương pháp lãi suất thực phù hợp với thời gian nắm giữ khoản đầu tư.

Tại thời điểm kết thúc kỳ kế toán, khi có bằng chứng khách quan cho thấy một phần hoặc toàn bộ khoản đầu tư có thể bị tổn thất, Công ty thực hiện trích lập dự phòng tổn thất đầu tư tương ứng với phần giá trị tổn thất có thể xảy ra. Khoản trích lập hoặc hoàn nhập dự phòng được ghi nhận vào chi phí tài chính/doanh thu tài chính trong kỳ.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bằng ngoại tệ được ghi nhận và đánh giá lại theo quy định áp dụng đối với các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ.

Các khoản cho vay

Các khoản cho vay được ghi nhận ban đầu theo giá gốc. Sau ghi nhận ban đầu, các khoản cho vay được phản ánh theo giá trị có thể thu hồi.

Thu nhập lãi cho vay được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính trên cơ sở dồn tích phù hợp với thời gian cho vay và lãi suất thực tế.

Tại thời điểm kết thúc kỳ kế toán, khi có bằng chứng khách quan cho thấy một phần hoặc toàn bộ khoản cho vay có thể không thu hồi được, Công ty thực hiện trích lập dự phòng tổn thất tương ứng với phần giá trị tổn thất dự kiến. Khoản trích lập hoặc hoàn nhập dự phòng được ghi nhận vào chi phí tài chính/doanh thu tài chính trong kỳ.

Các khoản cho vay bằng ngoại tệ được ghi nhận và đánh giá lại theo quy định áp dụng đối với các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ.

Các khoản đầu tư vào Công ty con, Công ty liên doanh, liên kết

Công ty con

Công ty con là doanh nghiệp chịu sự kiểm soát của Công ty. Quyền kiểm soát tồn tại khi Công ty có quyền chi phối các chính sách tài chính và hoạt động của doanh nghiệp nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích kinh tế từ các hoạt động của doanh nghiệp đó.

Công ty liên doanh

Công ty liên doanh là doanh nghiệp được thành lập trên cơ sở thỏa thuận trên hợp đồng mà theo đó Công ty và các bên tham gia thực hiện hoạt động kinh tế trên cơ sở đồng kiểm soát. Đồng kiểm soát được hiểu là việc đưa ra các quyết định mang tính chiến lược liên quan đến các chính sách hoạt động và tài chính của Công ty liên doanh phải có sự đồng thuận của các bên tham gia liên doanh.

Công ty liên kết

Công ty liên kết là doanh nghiệp mà Công ty có ảnh hưởng đáng kể nhưng không có quyền kiểm soát đối với các chính sách tài chính và hoạt động. Ảnh hưởng đáng kể thể hiện ở quyền tham gia vào việc đưa ra các quyết định về chính sách tài chính và hoạt động của doanh nghiệp nhận đầu tư nhưng không kiểm soát các chính sách này.

Các khoản đầu tư vào Công ty con, Công ty liên doanh, liên kết được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá mua hoặc khoản góp vốn cộng các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đầu tư. Trường hợp đầu tư bằng tài sản phi tiền tệ, giá phí khoản đầu tư được ghi nhận theo giá trị hợp lý của tài sản phi tiền tệ tại thời điểm phát sinh.

Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ trước khi khoản đầu tư được mua được hạch toán giảm giá trị của chính khoản đầu tư đó. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ sau khi khoản đầu tư được mua được ghi nhận doanh thu. 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.

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào Công ty con, Công ty liên doanh, liên kết được trích lập khi Công ty con, Công ty liên doanh, liên kết bị lỗ với mức trích lập bằng chênh lệch giữa vốn góp thực tế của các bên tại Công ty con, Công ty liên doanh, liên kết và vốn chủ sở hữu thực có nhân (x) với tỷ lệ góp vốn của Công ty so với tổng số vốn góp thực tế của các bên tại Công ty con, Công ty liên doanh, liên kết. Nếu Công ty con, Công ty liên doanh, liên kết là đối tượng lập Báo cáo tài chính hợp nhất thì căn cứ để xác định dự phòng tổn thất là Báo cáo tài chính hợp nhất.

Tăng, giảm số dự phòng tổn thất đầu tư vào Công ty con, Công ty liên doanh, liên kết cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính toán được ghi nhận vào chi phí tài chính

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

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

Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá mua hoặc khoản góp vốn cộng các chi phí trực tiếp liên quan đến hoạt động đầu tư.

Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ trước khi khoản đầu tư được mua được hạch toán giảm giá trị của chính khoản đầu tư đó. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ sau khi khoản đầu tư được mua được ghi nhận doanh thu. 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 (trừ Công ty nhà nước thực hiện theo quy định hiện hành của pháp luật).

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được trích lập như sau:

- 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.

- 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 khoản lỗ của bên được đầu tư với mức trích lập bằng chênh lệch giữa vốn góp thực tế của các bên tại đơn vị khác và vốn chủ sở hữu thực có nhân với tỷ lệ góp vốn của Công ty so với tổng số vốn góp thực tế của các bên tại đơn vị khác.

Tăng, giảm số dự phòng tổn thất đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào chi phí tài chính.

4. Các khoản phải thu

Các khoản nợ phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi. Công ty thực hiện theo dõi chi tiết các khoản phải thu theo từng đối tượng phải thu, kỳ hạn phải thu và nguyên tệ phải thu phù hợp với yêu cầu quản lý.

Việc phân loại các khoản phải thu là phải thu khách hàng, phải thu nội bộ và phải thu khác được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- Phải thu khách hàng phản ánh các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua - bán hàng hóa, cung cấp dịch vụ, thanh lý hoặc nhượng bán tài sản giữa Công ty và người mua là đơn vị độc lập với Công ty, bao gồm cả các khoản phải thu về tiền bán hàng xuất khẩu ủy thác cho đơn vị khác;
- Phải thu nội bộ phản ánh các khoản phải thu giữa Công ty và các đơn vị trực thuộc;
- Phải thu khác phản ánh các khoản phải thu không có tính chất thương mại, không liên quan đến giao dịch mua - bán.

Các khoản phải thu bằng ngoại tệ được ghi nhận và đánh giá lại theo quy định áp dụng đối với các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ.

Tại thời điểm lập Báo cáo tài chính, căn cứ vào kỳ hạn còn lại của các khoản phải thu, Công ty thực hiện phân loại và trình bày là tài sản ngắn hạn hoặc dài hạn theo quy định hiện hành.

Dự phòng phải thu khó đòi được trích lập đối với các khoản nợ phải thu đã quá hạn thanh toán hoặc chưa đến hạn thanh toán nhưng có bằng chứng cho thấy khả năng không thu hồi được một phần hoặc toàn bộ khoản nợ.

Mức trích lập dự phòng đối với các khoản nợ phải thu quá hạn thanh toán được thực hiện như sau:

- 30% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ trên 6 tháng đến dưới 1 năm;
- 50% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 1 năm đến dưới 2 năm;
- 70% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 2 năm đến dưới 3 năm;
- 100% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 3 năm trở lên.

Đối với các khoản nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng khách nợ đã lâm vào tình trạng phá sản, giải thể, mất tích, bỏ trốn hoặc có bằng chứng cho thấy khó có khả năng hoặc không có khả năng thanh toán, Công ty căn cứ mức tổn thất dự kiến có thể xảy ra để xác định mức trích lập dự phòng phù hợp.

Trường hợp Công ty có bằng chứng tin cậy hơn hoặc có cơ sở xác định giá trị có thể thu hồi phù hợp hơn thì Công ty có thể áp dụng phương pháp khác để xác định mức dự phòng phải thu khó đòi theo quy định hiện hành.

Việc trích lập hoặc hoàn nhập dự phòng phải thu khó đòi được thực hiện tại thời điểm lập Báo cáo tài chính. Khoản trích lập hoặc hoàn nhập dự phòng phải thu khó đòi được ghi nhận vào chi phí quản lý doanh nghiệp trong kỳ.

Đối với các khoản nợ phải thu khó đòi đã được xử lý xóa sổ nhưng sau đó thu hồi được, số tiền thu hồi được ghi nhận vào thu nhập khác.

5. Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí mua, chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong kỳ sản xuất, kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí ước tính cần thiết cho việc tiêu thụ chúng.

Giá trị hàng tồn kho được tính theo phương pháp bình quân gia quyền và được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập cho từng mặt hàng tồn kho có giá gốc lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được. Tăng, giảm số dư dự phòng giảm giá hàng tồn kho cần phải trích lập tại ngày kết thúc kỳ kế toán được ghi nhận vào giá vốn hàng bán.

6. Chi phí chờ phân bổ

Chi phí chờ phân bổ phản ánh các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất, kinh doanh của nhiều kỳ kế toán và được phân bổ vào chi phí sản xuất, kinh doanh của các kỳ tương ứng theo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí.

Chi phí chờ phân bổ của Công ty bao gồm các khoản chủ yếu sau:

- Chi phí thuê cơ sở hạ tầng, thuê hoạt động tài sản cố định phục vụ hoạt động sản xuất, kinh doanh nhiều kỳ kế toán;
- Chi phí mua bảo hiểm và các khoản chi trả trước khác liên quan đến nhiều kỳ kế toán;

- Giá trị công cụ, dụng cụ, bao bì luân chuyển và đồ dùng cho thuê phục vụ hoạt động sản xuất, kinh doanh nhiều kỳ kế toán;
- Chi phí sửa chữa, bảo dưỡng tài sản cố định phát sinh liên quan đến nhiều kỳ kế toán;
- Lợi thế kinh doanh phát sinh theo quy định hiện hành;
- Các khoản chi phí chờ phân bổ khác không đủ điều kiện ghi nhận là tài sản cố định nhưng liên quan đến nhiều kỳ kế toán.
- Việc tính và phân bổ chi phí chờ phân bổ vào chi phí sản xuất, kinh doanh từng kỳ được thực hiện căn cứ vào tính chất và mức độ hưởng lợi của từng khoản chi phí, theo phương pháp đường thẳng hoặc phương pháp phù hợp khác và được áp dụng nhất quán giữa các kỳ kế toán.
- Chi phí phát triển dự án phát sinh liên quan đến nhiều kỳ kế toán được phân bổ theo diện tích của sản phẩm bán ra của dự án và sẽ bắt đầu phân bổ khi bắt đầu bán.

Công ty theo dõi chi tiết từng khoản chi phí chờ phân bổ theo từng nội dung chi phí, thời gian phân bổ, số đã phân bổ và số còn lại chưa phân bổ tại thời điểm lập Báo cáo tài chính.

Công cụ, dụng cụ

Giá trị công cụ, dụng cụ xuất dùng phục vụ hoạt động sản xuất, kinh doanh được ghi nhận là chi phí chờ phân bổ và phân bổ dần vào chi phí sản xuất, kinh doanh theo phương pháp đường thẳng trong thời gian dự kiến mang lại lợi ích kinh tế.

7. Tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định hữu hình được ghi nhận theo nguyên giá trừ (-) hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và toàn bộ các chi phí liên quan trực tiếp để đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng theo dự kiến của Công ty như chi phí vận chuyển, bốc xếp, lắp đặt, chạy thử, lệ phí trước bạ và các chi phí liên quan trực tiếp khác. Các khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng mua và các khoản thuế được hoàn lại được trừ khỏi nguyên giá tài sản.

Đối với tài sản cố định hình thành từ đầu tư xây dựng cơ bản, nguyên giá bao gồm giá quyết toán công trình và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh đến thời điểm đưa tài sản vào sử dụng. Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng tài sản đủ điều kiện được vốn hóa theo quy định hiện hành.

Trường hợp mua tài sản cố định theo phương thức trả chậm, trả góp, nguyên giá tài sản được xác định theo giá mua trả tiền ngay tại thời điểm mua. Khoản chênh lệch giữa tổng số tiền phải thanh toán và giá mua trả tiền ngay được ghi nhận vào chi phí tài chính theo kỳ hạn thanh toán, trừ trường hợp được vốn hóa theo quy định.

Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu được ghi tăng nguyên giá tài sản cố định khi các chi phí này làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai từ việc sử dụng tài sản, như nâng cấp, cải tạo làm tăng công suất, kéo dài thời gian sử dụng hữu ích hoặc nâng cao chất lượng sản phẩm. Các chi phí sửa chữa, bảo dưỡng thường xuyên nhằm duy trì hoạt động bình thường của tài sản được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ.

Khi tài sản cố định hữu hình được thanh lý, nhượng bán hoặc không còn sử dụng, nguyên giá và hao mòn lũy kế của tài sản được xóa sổ. Chênh lệch giữa giá trị còn lại của tài sản và khoản thu từ thanh lý, nhượng bán được ghi nhận vào thu nhập khác hoặc chi phí khác trong kỳ.

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Số năm khấu hao của các loại tài sản cố định hữu hình như sau:

Loại tài sản cố định	Số năm
Nhà cửa, vật kiến trúc	08 – 20
Máy móc và thiết bị	07 – 12
Phương tiện vận chuyển	06 - 10

8. Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại

Hợp nhất kinh doanh được hạch toán theo phương pháp giá mua. Giá phí hợp nhất kinh doanh bao gồm giá trị hợp lý tại ngày diễn ra trao đổi của các tài sản đem trao đổi, các khoản nợ phải trả đã phát sinh hoặc đã thừa nhận và các công cụ vốn do bên mua phát hành để đổi lấy quyền kiểm soát bên bị mua và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc hợp nhất kinh doanh. Tài sản đã mua, nợ phải trả có thể xác định được và những khoản nợ tiềm tàng phải gánh chịu trong hợp nhất kinh doanh của bên mua đều ghi nhận theo giá trị hợp lý tại ngày hợp nhất kinh doanh.

Lợi thế thương mại phát sinh từ hợp nhất kinh doanh được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, là phần chênh lệch giữa giá phí hợp nhất kinh doanh so với phần sở hữu của bên mua trong giá trị hợp lý của tài sản, nợ phải trả có thể xác định được và các khoản nợ tiềm tàng đã ghi nhận. Nếu giá phí hợp nhất kinh doanh thấp hơn giá trị hợp lý của tài sản thuần của bên bị mua, phần chênh lệch đó sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất. Sau khi ghi nhận ban đầu, lợi thế thương mại được xác định giá trị bằng nguyên giá trừ đi giá trị phân bổ lũy kế. Lợi thế thương mại được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu ích được ước tính là mười (10) năm. Định kỳ công ty mẹ phải đánh giá tổn thất lợi thế thương mại tại công ty con, nếu có bằng chứng cho thấy số lợi thế thương mại bị tổn thất lớn hơn số phân bổ hàng năm thì phân bổ theo số lợi thế thương bị tổn thất ngay trong năm phát sinh.

9. Mua tài sản và hợp nhất kinh doanh

Tập đoàn mua các công ty con sở hữu tài sản và có các hoạt động sản xuất kinh doanh. Tại thời điểm mua, Tập đoàn sẽ xác định việc mua công ty con có phải là giao dịch hợp nhất kinh doanh hay không. Giao dịch này được coi là hoạt động hợp nhất kinh doanh nếu công ty con có các hoạt động sản xuất kinh doanh gắn liền với tài sản được mua.

Nếu việc mua lại công ty con không phải là giao dịch hợp nhất kinh doanh, giao dịch đó được hạch toán như là một giao dịch mua một nhóm các tài sản và nợ phải trả. Giá phí mua được phân bổ vào các tài sản và nợ phải trả dựa trên giá trị hợp lý tương ứng của các tài sản và nợ phải trả, và không có lợi thế thương mại hay thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận.

10. Phải trả người bán và chi phí phải trả

Phải trả người bán phản ánh các khoản nợ mang tính chất thương mại phát sinh từ việc mua hàng hóa, dịch vụ, TSCĐ, BĐS đầu tư và các hợp đồng xây lắp. Khoản phải trả được ghi nhận khi doanh nghiệp có nghĩa vụ thanh toán hiện tại và được theo dõi chi tiết theo từng đối tượng, bao gồm cả các khoản đã ứng trước nhưng chưa nhận hàng hóa, dịch vụ hoặc khối lượng hoàn thành. Các khoản chiết khấu, giảm giá, hàng trả lại được ghi giảm công nợ tương ứng khi phát sinh.

11. Phải trả cổ tức, lợi nhuận

Phải trả cổ tức, lợi nhuận phản ánh nghĩa vụ của doanh nghiệp đối với cổ đông, thành viên góp vốn về cổ tức, lợi nhuận đã được phê duyệt phân phối nhưng chưa thanh toán. Khoản phải trả được ghi nhận khi Công ty không còn quyền từ chối nghĩa vụ chi trả theo quyết định của cơ quan có thẩm quyền hoặc theo quy định pháp luật và Điều lệ Công ty.

12. Chi phí phải trả

Chi phí phải trả phản ánh các khoản chi phí đã phát sinh trong kỳ nhưng chưa có đủ chứng từ hoặc chưa thanh toán, bao gồm chi phí hàng hóa, dịch vụ đã nhận, tiền lương, nghỉ phép, chi phí ngừng sản xuất theo kế hoạch và lãi vay phải trả trích trước. Khoản chi phí phải trả được ghi nhận khi doanh nghiệp có nghĩa vụ hiện tại và xác định được một cách đáng tin cậy giá trị phải trả, đảm bảo phù hợp giữa doanh thu và chi phí.

13. Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả

Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được. Chi phí phải trả được ghi nhận dựa trên các ước tính hợp lý về số tiền phải trả.

Việc phân loại các khoản phải trả là phải trả người bán, chi phí phải trả, phải trả nội bộ và phải trả khác được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- Phải trả người bán phản ánh các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản với các nhà cung cấp là đơn vị độc lập với Công ty, bao gồm cả các khoản phải trả khi nhập khẩu thông qua người nhận ủy thác. Khoản phải trả được theo dõi chi tiết theo từng đối tượng và kỳ hạn thanh toán;
- Chi phí phải trả phản ánh các khoản chi phí đã phát sinh trong kỳ nhưng chưa có đủ chứng từ hoặc chưa thanh toán, bao gồm chi phí hàng hóa, dịch vụ đã nhận, tiền lương, nghỉ phép, chi phí ngừng sản xuất theo kế hoạch và lãi vay phải trả trích trước. Khoản chi phí phải trả được ghi nhận khi doanh nghiệp có nghĩa vụ hiện tại và xác định được một cách đáng tin cậy giá trị phải trả, đảm bảo phù hợp giữa doanh thu và chi phí;
- Phải trả nội bộ phản ánh các khoản phải trả giữa đơn vị cấp trên và đơn vị cấp dưới trực thuộc không có tư cách pháp nhân hạch toán phụ thuộc;
- Vay và nợ thuê tài chính phản ánh các khoản tiền vay, nợ thuê tài chính và tình hình thanh toán các khoản gốc và nghĩa vụ liên quan theo hợp đồng vay, thuê tài chính của doanh nghiệp;
- Phải trả khác phản ánh các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ.

14. Vay và nợ thuê tài chính

Vay và nợ thuê tài chính phản ánh các khoản vay, nợ thuê tài chính và tình hình thanh toán liên quan của doanh nghiệp.

Các khoản vay được phân loại ngắn hạn hoặc dài hạn căn cứ vào kỳ hạn còn lại (≤ hoặc > 12 tháng) và nghĩa vụ thanh toán tại thời điểm báo cáo.

Nợ thuê tài chính được ghi nhận theo giá trị hiện tại của khoản thanh toán thuê tối thiểu hoặc giá trị hợp lý của tài sản thuê.

Chi phí liên quan trực tiếp đến khoản vay (phí thu xếp, thẩm định, hồ sơ…) được phân bổ theo thời hạn vay; lãi vay tuân thủ nguyên tắc vốn hóa theo chuẩn mực liên quan.

Doanh nghiệp theo dõi chi tiết theo từng khoản vay, từng hợp đồng, từng đối tượng cho vay và kỳ hạn để phục vụ quản lý và trình bày BCTC.

15. Ghi nhận và vốn hóa các khoản chi phí đi vay.

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí tài chính trong kỳ, trừ trường hợp đủ điều kiện vốn hóa. Chỉ vốn hóa khi khoản vay trực tiếp liên quan đến việc đầu tư, xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang đủ điều kiện và chắc chắn mang lại lợi ích kinh tế trong tương lai. Chi phí vốn hóa gồm lãi vay và các chi phí trực tiếp liên quan đến khoản vay như phí thu xếp, thẩm định, hồ sơ vay. Việc vốn hóa được thực hiện trong giai đoạn xây dựng và dừng khi tài sản đủ điều kiện đưa vào sử dụng hoặc bán. Các khoản vay không đủ điều kiện vốn hóa thì ghi nhận toàn bộ vào chi phí tài chính trong kỳ theo nguyên tắc dồn tích.

16. Cơ sở tính và trích lương

Công ty tính lương căn cứ vào Hợp đồng lao động với người lao động, trả lương theo thời gian.

17. Vốn chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực tế đã góp của các cổ đông.

18. Phân phối lợi nhuận

Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp được phân phối cho các cổ đông sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ của Công ty cũng như các qui định của pháp luật và đã được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

Việc phân phối lợi nhuận cho các cổ đông được cân nhắc đến các khoản mục phi tiền tệ nằm trong lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể ảnh hưởng đến luồng tiền và khả năng chi trả cổ tức như lãi do đánh giá lại tài sản mang đi góp vốn, lãi do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ, các công cụ tài chính và các khoản mục phi tiền tệ khác.

Cổ tức được ghi nhận là nợ phải trả khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

19. Ghi nhận doanh thu và thu nhập

Doanh thu được ghi nhận khi Công ty có khả năng nhận được các lợi ích kinh tế có thể xác định được một cách chắc chắn. Doanh thu được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản đã thu hoặc sẽ thu được sau khi trừ đi các khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán và hàng bán bị trả lại.

Doanh thu bán hàng hóa

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

- Đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa cho người mua; và xác định được phần công việc đã hoàn thành;
- 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;
- 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 của giao dịch cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp dịch vụ được thực hiện trong nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ được căn cứ vào kết quả phần công việc đã hoàn thành vào ngày kết thúc năm tài chính.

- Doanh thu cung cấp được ghi nhận 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 kết thúc năm 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.

Tiền lãi

Tiền lãi được ghi nhận trên cơ sở dồn tích, căn cứ thời gian và lãi suất thực tế phát sinh trên số dư các khoản tiền gửi, cho vay và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn.

Cổ tức và lợi nhuận được chia

Cổ tức và lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Công ty phát sinh quyền được nhận cổ tức hoặc lợi nhuận từ hoạt động đầu tư vốn. Cổ tức nhận bằng cổ phiếu không ghi nhận doanh thu tài chính, chỉ theo dõi tăng số lượng cổ phiếu thuyết minh trên Báo cáo tài chính

20. Giá vốn hàng bán

Giá vốn hàng bán là tổng giá vốn của hàng hóa, Giá thành sản xuất của thành phẩm đã bán, các chi phí khác được tính vào giá vốn.

21. Chi phí tài chính

Chi phí tài chính phản ánh các khoản chi phí và lỗ liên quan đến hoạt động tài chính của Công ty, bao gồm: chi phí đi vay không được vốn hóa, lỗ chuyển nhượng các khoản đầu tư tài chính, chi phí giao dịch bán chứng khoán và các khoản đầu tư tài chính, chi phí mua chứng khoán kinh doanh, dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh, dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác, khoản lỗ tỷ giá hối đoái phát sinh khi bán ngoại tệ hoặc đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ cuối kỳ, các khoản chiết khấu thanh toán cho người mua, và các khoản chi phí tài chính khác phát sinh trong kỳ. Chi phí tài

chính được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh khi phát sinh, trừ các khoản được vốn hóa theo quy định.

22. Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp

Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp là toàn bộ các chi phí phát sinh đến quá trình bán sản phẩm, hàng hóa, cung cấp dịch vụ và các chi phí quản lý chung của Công ty.

23. Chi phí đi vay

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay.

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí trong kỳ khi phát sinh, trừ trường hợp được vốn hóa theo quy định. Trường hợp chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang cần thời gian dài để hoàn thành và đưa vào sử dụng hoặc bán thì chi phí đi vay được vốn hóa vào nguyên giá tài sản đó. Các khoản thu nhập phát sinh từ đầu tư tạm thời các khoản vay riêng được ghi giảm chi phí đi vay được vốn hóa.

Đối với các khoản vay chung có sử dụng cho mục đích đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang, chi phí đi vay được vốn hóa được xác định theo tỷ lệ vốn hóa áp dụng cho chi phí lũy kế bình quân gia quyền phát sinh cho tài sản đủ điều kiện vốn hóa trong kỳ. Tỷ lệ vốn hóa được xác định theo lãi suất bình quân gia quyền của các khoản vay chưa trả trong năm, ngoại trừ các khoản vay riêng biệt phục vụ cho việc hình thành một tài sản cụ thể.

24. Thuế thu nhập doanh nghiệp

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp bao gồm thuế thu nhập DN hiện hành và thuế thu nhập DN hoãn lại.

Thuế thu nhập hiện hành

Thuế thu nhập hiện hành là khoản thuế được tính dựa trên thu nhập tính thuế. Thu nhập tính thuế chênh lệch so với lợi nhuận kế toán là do điều chỉnh các khoản chênh lệch tạm thời giữa thuế và kế toán, các chi phí không được trừ cũng như điều chỉnh các khoản thu nhập không phải chịu thuế và các khoản lỗ được chuyển.

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp đơn vị áp dụng là : 20%.

Thuế thu nhập hoãn lại

Thuế thu nhập hoãn lại là khoản thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ phải nộp hoặc sẽ được hoàn lại do chênh lệch tạm thời giữa giá trị ghi sổ của tài sản và nợ phải trả cho mục đích Báo cáo tài chính và các giá trị dùng cho mục đích thuế. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ này.

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại được xem xét lại vào ngày kết thúc năm tài chính và sẽ được ghi giảm đến mức đảm bảo chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế cho phép lợi ích của một phần hoặc toàn bộ tài sản thuế thu nhập hoãn lại được sử dụng. Các tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại chưa được ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc năm tài chính và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận này.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán dựa trên các mức thuế suất có hiệu lực tại ngày kết thúc năm tài chính. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trừ khi liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu khi đó thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả được bù trừ khi:

- Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp; và

- Các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả này liên quan đến thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế:
  - Đối với cùng một đơn vị chịu thuế; hoặc
  - Công ty dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải trả và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần hoặc thu hồi tài sản đồng thời với việc thanh toán nợ phải trả trong từng kỳ tương lai khi các khoản trọng yếu của thuế thu nhập hoãn lại phải trả hoặc tài sản thuế thu nhập hoãn lại được thanh toán hoặc thu hồi.

25. Bên liên quan

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

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

26. Số liệu so sánh

Một vài số dư trên Báo cáo tình hình tài chính được trình bày lại cho phù hợp với quy định hiện hành (thông tư 99/2025/TT-BTC ngày 27 tháng 10 năm 2025 của Bộ Tài chính hướng dẫn Chế độ Kế toán doanh nghiệp, năm trước theo theo thông tư 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính). Chi tiết như sau:

Mã Số	Chỉ tiêu	Cuối năm trước theo Thông tư 200/2014/TT-BTC/Trước điều chỉnh	Đầu năm nay được trình bày lại theo Thông tư 99/2025/TT-BTC/Sau điều chỉnh	Chênh lệch
1	2	3	4	5=4-3
	BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH			
	Tài sản			
135	Phải thu ngắn hạn khác	43.846.708.055	2.856.000	(43.843.852.055)
123	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	-	43.843.852.055	43.843.852.055
	CỘNG TÀI SẢN	**43.846.708.055**	**43.846.708.055**	-

V. THÔNG TIN BỔ SUNG TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH (HỢP NHẤT) (ĐVT: VNĐ)

1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	30/09/2026	01/01/2026
Tiền mặt	3.132.764.239	396.746.891
Tiền gửi không kỳ hạn	15.043.991.136	7.193.263.097
Tiền đang chuyển (*)	40.620.000.000	-
Các khoản tương đương tiền	500.000	500.000
Cộng	**58.797.255.375**	**7.590.509.988**

(*) Tiền đang chuyển cuối kỳ là các khoản bán chứng khoán kinh doanh nhưng tiền chưa về tài khoản

2. Các khoản đầu tư tài chính

a) Chứng khoán kinh doanh

	30/09/2026			01/01/2026		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý (*)	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
Đầu tư ngắn hạn vào cổ phiếu	6.123.978.855	5.868.274.240	(255.704.615)	6.060.988.585	5.775.912.400	(285.076.185)
Cộng	**6.123.978.855**	**5.868.274.240**	**(255.704.615)**	**6.060.988.585**	**5.775.912.400**	**(285.076.185)**

(*) Giá trị hợp lý được xác định như sau đối với các cổ phiếu có giá giao dịch trên thị trường, giá trị hợp lý là giá trị theo giá đóng cửa ngày 30/09/2026.

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

	30/09/2026	01/01/2026
Số đầu kỳ	(285.076.185)	-
Trích lập dự phòng bổ sung	(876.230.665)	(285.076.185)
Hoàn nhập dự phòng	905.602.235	-
Số cuối kỳ	**(255.704.615)**	**(285.076.185)**

b) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Chỉ tiêu	30/09/2026				01/01/2026			
	Giá gốc	Lãi dự thu	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị dự phòng	Giá gốc	Lãi dự thu	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị dự phòng
Ngắn hạn	**27.386.000.000**	**3.717.562.736**	**30.868.165.477**	-	**41.660.000.000**	**2.183.852.055**	**43.843.852.055**	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Công nghiệp Quang Phúc[1]	27.386.000.000	3.482.165.477	30.868.165.477	-	41.660.000.000	2.183.852.055	43.843.852.055	-
Cộng	**27.386.000.000**	**3.717.562.736**	**30.868.165.477**	-	**41.660.000.000**	**2.183.852.055**	**43.843.852.055**	-

(1) Đây là khoản đặt cọc theo Hợp đồng chuyển nhượng vốn số 016A/QP-QPX ngày 08/09/2025. Đến ngày 08/01/2026 Công ty và Công ty Cổ phần Đầu tư Công nghiệp Quang Phúc thỏa thuận về định hướng triển khai hợp tác sử dụng khoản đặt cọc này theo một trong các phương án sau: Hợp tác đầu tư khai thác nhà xưởng cho thuê, cho vay lại hoặc mua cổ phần. Ngoài ra, theo thỏa thuận, trong thời gian chờ đến chốt phương án đầu tư, được tạm tính lãi phạt là 15%/năm kể từ ngày 20/09/2025.

c) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	30/09/2026			01/01/2026		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý (*)	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý (*)	Dự phòng
Công ty Cổ phần QP Township	44.722.500.000	44.722.500.000	-	25.000.000.000	25.000.000.000	-
Cộng	**44.722.500.000**	**44.722.500.000**	-	**25.000.000.000**	**25.000.000.000**	-

(*) Đối với cổ phiếu chưa niêm yết và không có giá giao dịch, giá trị hợp lý được xác định bằng chênh lệch giữa giá gốc khoản đầu tư với mức dự phòng. Mức dự phòng được xác định dựa vào Báo cáo tài chính của bên nhận đầu tư.

3. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	30/09/2026		01/01/2026	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Phải thu khách hàng khác	-	-	***1.786.503.456***	***(1.186.503.456)***
Mr Ahmad Shad - Asah Safi LTD	-	-	1.186.503.456	(1.186.503.456)
Công Ty Cổ Phần Gỗ Nhựa Kyoto Group	-	-	600.000.000	-
Cộng	-	-	**1.786.503.456**	**(1.186.503.456)**

4. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	30/09/2026	01/01/2026
Trả trước cho bên liên quan	***17.556.616.981***	-
Công ty CP ĐT Xây Dựng QP [1]	17.556.616.981	-
Trả trước cho các bên khác	***2.596.131.250***	***9.670.825.022***
Công ty CP Tư vấn Địa ốc và Xây dựng An Đức	-	5.417.925.022
Công ty CP Thương mại Xây dựng Điện Quang Minh Phát [2]	299.365.573	4.158.000.000
Các khách hàng khác	2.296.765.677	94.900.000
Cộng	**20.152.748.231**	**9.670.825.022**

[1] Là khoản trả trước cho hợp đồng thi công xây dựng công trình dự án khu nhà ở Quang Phúc 3 theo Hợp đồng số 1901/2026/HĐTC/PTN.QP-QPCONS.

[2] Là khoản trả trước cho hợp đồng thi công phần điện của Dự án khu nhà ở Quang Phúc 3 theo Hợp đồng 2411/2025/HĐTC/PTN.QP-QMP ngày 24/11/2025.

5. Phải thu ngắn hạn khác

	30/09/2026		01/01/2026	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Phải thu các tổ chức và cá nhân khác	***963.157.382***	-	***2.856.000***	-
Tạm ứng	-	-	2.856.000	-
Ký cược, ký quỹ	245.564.550	-	-	-
Các khoản phải thu khác	717.592.832	-	-	-
Cộng	**963.157.382**	-	**2.856.000**	-

6. Nợ xấu

Tình hình biến động dự phòng nợ phải thu khó đòi như sau:

	30/09/2026	01/01/2026
Số đầu kỳ	(1.186.503.456)	(1.186.503.456)
Hoàn nhập dự phòng	1.186.503.456	-
Số cuối kỳ	-	**(1.186.503.456)**

7. Hàng tồn kho

	30/09/2026		01/01/2026	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang (*)	664.118.685.015	-	373.950.022.720	-
Hàng hóa	1.702.317.649	-	1.702.317.649	-
Cộng	**665.821.002.664**	**-**	**375.652.340.369**	**-**

(*) Dự án Khu nhà ở Quang Phúc 3 theo Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư số 1400/QĐ-UBND của Uỷ ban nhân dân tỉnh Bình Dương ngày 02/06/2023, chi tiết quy mô dự án: Tổng mức đầu tư dự kiến: 1.137.645.966.260 đồng;
- Địa chỉ: Tại xã Bình Mỹ, phường Bình Cơ, TP. Hồ Chí Minh (Trước đây là Bình Mỹ, huyện Bắc Tân Uyên, tỉnh Bình Dương);
- Diện tích đất dự kiến sử dụng: 137.821,1 m2;
- Quy mô dân số: 2.134 người;
- Sơ bộ cơ cấu sản phẩm nhà ở: khoảng 568 căn nhà ở liền kề và 58 căn thương mại dịch vụ.
Trong đó, chi phí nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp từ các cá nhân là 212.050.613.750 đồng.
Dự án đang được thế chấp cho khoản vay của Tập đoàn tại Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam – Chi nhánh khu công nghiệp Sóng Thần. (Xem tại thuyết minh V.13).
(*) Dự án Bình Dương Center được chấp thuận cho đăng ký đầu tư dự án Chung cư Bình Dương Center số 5852/UBND-KT của Ủy Ban Nhân Dân Tỉnh Bình Dương ngày 15/11/2019, chi tiết quy mô dự án: Tổng mức đầu tư dự kiến: 2.071.410.873.000 đồng;
- Địa chỉ: phường Thủ Dầu Một, thành phố Hồ Chí Minh (Trước đây là phường Chánh Nghĩa, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương);
- Diện tích đất sử dụng: khoảng 6.136,7m^2;
- Quy mô dân số: khoảng 1.995 người;
- Sản phẩm nhà ở: khoảng 531 căn hộ chung cư, 361 căn văn phòng kết hợp lưu trú và 25 căn thương mại dịch vụ

8. Chi phí chờ phân bổ

8a. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	30/09/2026	01/01/2026
Chi phí phần mềm	3.975.000	36.000.917
Chi phí quảng bá thương hiệu	2.813.375.623	-
Các chi phí trả trước ngắn hạn khác	59.850.792	93.518.940
Cộng	**2.877.201.415**	**129.519.857**

8b. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	30/09/2026	01/01/2026
Chi phí phần mềm	212.290.833	105.344.583
Công cụ dụng cụ	-	13.912.500
Chi phí sửa chữa văn phòng	68.775.002	-
Chi phí phát triển dự án(1)	22.727.272.728	-
Các chi phí trả trước dài hạn khác	105.578.102	20.850.306
Cộng	**23.113.916.665**	**140.107.389**

(1) Chi phí phát triển dự án giữa Công ty Cổ phần QP Holdings và Công ty Cổ phần Phú Thịnh City theo Hợp đồng phát triển dự án số D17/2026/HDPTDA/ PT-QPH về việc tài trợ chi phí để phát triển dự án Bất động sản đến khi hoàn tất. Khoản chi phí này sẽ được phân bổ dựa trên diện tích thương phẩm của dự án của Công ty Cổ phần Phú Thịnh City bán ra. Công ty sẽ nhận được Lợi Ích Phát Triển Dự Án là 21,5% dựa trên Doanh Số Bán Hàng của từng Hợp đồng/ Sản phẩm giao dịch thành công.

9. Tài sản cố định hữu hình

	Máy móc và thiết bị	Phương tiện vận tải	Cộng
Nguyên giá			
- Số đầu kỳ		910.000.000	**910.000.000**
- Tăng trong kỳ	77.900.000	-	**77.900.000**
Số cuối kỳ	**77.900.000**	**910.000.000**	**987.900.000**
Giá trị hao mòn			
- Số đầu kỳ	-	7.746.416	**7.746.416**
- Khấu hao trong kỳ	7.067.538	113.749.992	**120.817.530**
Số cuối kỳ	**7.067.538**	**121.496.408**	**128.563.946**
Giá trị còn lại	-		
Số đầu kỳ	-	902.253.584	**902.253.584**
Số cuối kỳ	**70.832.462**	**788.503.592**	**859.336.054**

(*) Nguyên giá của các tài sản đã hết giá trị còn lại nhưng còn sử dụng: 0 đồng.

10. Lợi thế thương mại

Lợi thế thương mại phát sinh từ việc mua các công ty con	Số đầu kỳ	Tăng do hợp nhất	Phân bổ trong kỳ	Giảm do hợp nhất	Số cuối kỳ
Công ty TNHH Phát triển nhà Quang Phúc	2.443.408.752	-	(187.954.515)	(150.084.130)	2.105.370.107
Công ty TNHH Bất động sản Thủ Dầu Một	-	1.934.233.918	(16.118.616)	-	1.918.115.302
Cộng	**2.443.408.752**	**1.934.233.918**	**(204.073.131)**	**(150.084.130)**	**4.023.485.409**

11. Phải trả người bán khác ngắn hạn

	30/09/2026	01/01/2026
Phải trả các đối tượng khác	***6.471.700.091***	***1.730.951.134***
Công ty TNHH Tư vấn - Thiết kế - Xây dựng Phú Gia Hòa	-	940.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Công nghệ Thành Đô	-	540.000.000
Công ty Cổ phần Tư vấn Địa ốc và Xây dựng An Đức	3.028.008.410	-
Công ty Cổ phần Đầu tư QS Land	1.107.224.800	66.000.000
Các người bán khác	2.336.466.881	184.951.134
Cộng	**6.471.700.091**	**1.730.951.134**

12. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	Số đầu kỳ		Số phát sinh trong kỳ		Số cuối kỳ	
	Phải nộp	Phải thu	Số phải nộp	Số đã nộp	Phải nộp	Phải thu
- Thuế GTGT	46.313.084	-	-	-	46.313.084	-
- Thuế TNDN	1.441.715.779	-	2.558.953.357	(1.424.979.068)	2.575.690.068	-
- Thuế TNCN	94.950.066	-	394.274.292	(363.566.488)	125.657.870	-
- Thuế nhà đất	-	5.142.084	74.011.717	(74.011.717)	-	5.142.084
- Thuế khác	5.153.343		-	-	5.153.343	-
- Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	-	81.812.723	(81.812.723)	-	-
Cộng	**1.588.132.272**	**5.142.084**	**3.109.052.089**	**(1.944.369.996)**	**2.752.814.365**	**5.142.084**

Thuế giá trị gia tăng

Tập đoàn nộp thuế giá trị gia tăng theo phương pháp khấu trừ.

Thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN")

Thuế TNDN phải nộp trong kỳ được dự tính như sau:	Luỹ kế từ đầu năm đến cuối kỳ này
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	11.950.646.677
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận chịu thuế thu nhập doanh nghiệp:	
- Các khoản điều chỉnh tăng	1.499.620.109
+ Chi phí không được trừ	*417.316.065*
+ Lợi thế thương mại	*204.073.131*
+Lỗ công ty con	*878.230.913*
Thu nhập chịu thuế	13.450.266.786
Thu nhập miễn thuế	(655.500.000)
Thu nhập tính thuế	12.794.766.786
Thuế suất phổ thông	20%
Thuế TNDN phải nộp theo Thu nhập tính thuế trong kỳ	2.558.953.357
Thuế TNDN phải nộp truy thu của các kỳ trước	-
Tổng Thuế TNDN phải nộp	**2.558.953.357**

13. Vay

13a. Vay ngắn hạn

	30/09/2026		01/01/2026	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Vay ngắn hạn phải trả các tổ chức khác	-	-	***2.941.288.585***	***2.941.288.585***
Công ty cổ phần chứng khoán VPBank [1]	-	-	2.941.288.585	2.941.288.585
Công ty Cổ phần chứng khoán KIS Việt Nam[2]	26.191.761.608	26.191.761.608	-	-
Cộng	**26.191.761.608**	**26.191.761.608**	**2.941.288.585**	**2.941.288.585**

(1) Vay Margin Công ty cổ phần chứng khoán VPBank, lãi suất 12,5%/năm.

(2) Vay Margin Công ty Cổ phần Chứng khoán KIS Việt Nam, lãi suất 9,3%/năm

Tình hình biến động các khoản vay ngắn hạn trong kỳ như sau:

	Số đầu kỳ	Tiền vay phát sinh	Số tiền vay đã trả trong kỳ	Số cuối kỳ
Vay ngắn hạn	2.941.288.585	222.114.540.388	(198.864.067.365)	26.191.761.608
Cộng	**2.941.288.585**	**222.114.540.388**	**(198.864.067.365)**	**26.191.761.608**

13b. Vay dài hạn

	30/09/2026		01/01/2026	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Vay dài hạn phải trả ngân hàng	***440.206.963.445***	***440.206.963.445***	***120.076.422.095***	***120.076.422.095***
Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam – Chi nhánh khu công nghiệp Sóng Thần (1)	208.206.963.445	208.206.963.445	120.076.422.095	120.076.422.095
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng (2)	232.000.000.000	232.000.000.000	-	-
Cộng	**440.206.963.445**	**440.206.963.445**	**120.076.422.095**	**120.076.422.095**

(1) Là khoản vay Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam – Chi nhánh khu công nghiệp Sóng Thần theo Hợp đồng tín dụng số 5590-LAV-202500507 ngày 30/07/2025.

- Số tiền cấp tín dụng 500.000.000.000 đồng.
- Mục đích vay: Thanh toán thanh toán các chi phí hợp lý, hợp lệ (không bao gồm VAT) để thực hiện dự án Khu nhà ở Quang Phúc 3 tại xã Bình Mỹ, huyện Bắc Tân Uyên, tỉnh Bình Dương (Địa chỉ sau sáp nhập địa giới hành chính là phường Bình Cơ, thành phố Hồ Chí Minh) và/hoặc Bảo lãnh nghĩa vụ tài chính của Chủ đầu tư đối với người mua sản phẩm của Dự án.
- Thời hạn vay 72 tháng kể từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân đầu tiên.
- Lãi suất cố định trong 24 tháng đầu tiên là 6,0%, sau thời gian cố định lãi suất áp dụng lãi suất điều chỉnh.
- Tài sản thế chấp là Quyền tài sản phát sinh từ dự án Khu nhà ở Quang Phúc 3 của Tập đoàn và quyền sử dụng đất tại thửa đất số 110, KCN Nam Tân Uyên, phường Khánh Bình, TP. Tân Uyên, tỉnh Bình Dương (nay là phường Tân Hiệp, TP. Hồ Chí Minh) thuộc sở hữu của Công ty CP Đầu tư Công nghiệp Quang Phúc, quyền sử dụng đất thửa đất số 217, 51 tại ấp Đồng Sặc, xã Bình Mỹ, huyện Bắc Tân Uyên, tỉnh Bình Dương (nay là phường Bình Cơ, TP.Hồ Chí Minh) thuộc sở hữu của ông Lê Quang Phúc – người được ủy quyền của bà Lê Thị Ngọc Dung. (Xem tại thuyết minh V7).

(2) Khoản vay Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng để mua phần vốn góp của Công ty TNHH Bất Động sản Thủ Dầu Một với lãi suất từ 11,4% - 12,2% /năm, thời hạn vay 36 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên, thời gian ân hạn 12 tháng. Số tiền vay được hoàn trả khi kết thúc hợp đồng vay. Khoản vay này được đảm bảo bằng việc cầm cố các Hợp đồng tiền gửi của Ông Lê Quang Tùng với tổng giá trị của các Hợp đồng tiền gửi là: 244,3 tỷ đồng.

Tình hình biến động các khoản vay dài hạn trong kỳ như sau:

	Số đầu kỳ	Tiền vay phát sinh	Số tiền vay đã trả trong kỳ	Số cuối kỳ
Vay dài hạn	120.076.422.095	320.130.541.350	-	440.206.963.445
Cộng	**120.076.422.095**	**320.130.541.350**	**-**	**440.206.963.445**

14. Quỹ khen thưởng, phúc lợi

	30/09/2026	01/01/2026
- Số dư đầu kỳ	239.936.361	239.936.361
- Trích lập trong kỳ	214.564.346	-
Số dư cuối kỳ	**454.500.707**	**239.936.361**

15. Vốn chủ sở hữu

15.1. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

Thông tin về biến động của vốn chủ sở hữu được trình bày ở Phụ lục số 01 đính kèm.

15.2. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

	30/09/2026		01/01/2026	
	Vốn cổ phần thường	Tỷ lệ (%)	Vốn cổ phần thường	Tỷ lệ (%)
Bà Vi Thị Dung	209.040.000.000	60,297%	201.000.000.000	60,297%
Bà Dương Thị Chín	72.800.000.000	20,999%	70.000.000.000	20,999%
Các đối tượng khác	64.843.680.000	18,704%	62.350.290.000	18,704%
Cộng	**346.683.680.000**	**100%**	**333.350.290.000**	**100%**

Trong kỳ Công ty đã phát hành cổ phiếu để chia cổ tức cho các cổ đông hiện hữu theo tỷ lệ 100:4 (cổ đông hiện hữu sở hữu 100 cổ phần được nhận 04 cổ phiếu phát hành thêm) theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 ngày 27 tháng 05 năm 2026. Trên cơ sở đó, Công ty đã ghi nhận tăng vốn đầu tư của chủ sở hữu và giảm lợi nhuận sau thuế chưa phân phối 13.333.390.000 VND. Ngày 03 tháng 08 năm 2026 Công ty đã nhận được Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp điều chỉnh lần thứ 20 do Sở Tài chính Thành phố Hồ Chí Minh cấp về việc tăng vốn điều lệ lên 346.683.680.000 VND.

15.3. Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận

	Từ ngày 01/01/2026 đến 30/09/2026	Từ ngày 01/01/2025 đến 30/09/2025
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
+ Vốn góp đầu kỳ	333.350.290.000	61.350.290.000
+ Vốn góp tăng trong kỳ	13.333.390.000	272.000.000.000
+ Vốn góp giảm trong kỳ	-	-
+ Vốn góp cuối kỳ	346.683.680.000	333.350.290.000
- Cổ tức, lợi nhuận đã chia	-	-

15.4. Cổ phiếu

	30/09/2026	01/01/2026
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	34.668.368	33.335.029
Số lượng cổ phiếu đã phát hành/bán ra công chúng	34.668.368	33.335.029
- *Cổ phiếu phổ thông*	34.668.368	*33.335.029*
Số lượng cổ phiếu được mua lại	-	-
- *Cổ phiếu phổ thông*	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	34.668.368	33.335.029
- *Cổ phiếu phổ thông*	34.668.368	*33.335.029*
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (đồng/cổ phiếu)	10.000	10.000

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

1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Quý III/2026		Lũy kế từ đầu năm tới quý này	
	Năm nay VND	Năm trước VND	Năm nay VND	Năm trước VND
Doanh thu bán hàng	-	2.272.085.220	-	41.488.118.096
Doanh thu cung cấp dịch vụ	4.898.845.198	-	6.552.595.198	-
Cộng	**4.898.845.198**	**2.272.085.220**	**6.552.595.198**	**41.488.118.096**

2. Giá vốn hàng bán

	Quý III/2026		Lũy kế từ đầu năm tới quý này	
	Năm nay VND	Năm trước VND	Năm nay VND	Năm trước VND
Giá vốn của hàng hóa đã bán	-	2.136.495.002	-	40.247.389.720
Cộng	**-**	**2.136.495.002**	**-**	**40.247.389.720**

3. Doanh thu hoạt động tài chính

	Quý III/2026		Lũy kế từ đầu năm tới quý này	
	Năm nay VND	Năm trước VND	Năm nay VND	Năm trước VND
Lãi tiền gửi ngân hàng	2.494.479	2.247.308	6.385.008	7.011.011
Cổ tức và lợi nhuận được chia	625.500.000	39.900.000	655.500.000	39.900.000
Lãi giao dịch chứng khoán	5.197.314.209	3.186.960	7.729.467.735	3.186.960
Lãi chuyển nhượng cổ phần/ phần vốn góp	7.087.610.965	-	13.087.610.965	-
Cộng	**12.912.919.653**	**45.334.268**	**21.478.963.708**	**50.097.971**

4. Chi phí tài chính

	Quý III/2026		Lũy kế từ đầu năm tới quý này	
	Năm nay VND	Năm trước VND	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí lãi vay	3.625.284.027	40.291.624	3.792.541.413	266.929.664
Dự phòng/(Hoàn nhập) dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và tổn thất đầu tư	(159.427.755)	-	(29.371.570)	-
Lỗ giao dịch chứng khoán	8.106.849.765	-	8.106.849.765	-
Chi phí tài chính khác	432.806.293	3.160.328	885.290.862	3.160.328
Cộng	**12.005.512.330**	**43.451.952**	**12.755.310.470**	**270.089.992**

5. Chi phí bán hàng

	Quý III/2026		Lũy kế từ đầu năm tới quý này	
	Năm nay VND	Năm trước VND	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí dịch vụ mua ngoài	-	5.699.000	-	69.351.800
Cộng	**-**	**5.699.800**	**-**	**69.351.800**

6. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Quý III/2026		Lũy kế từ đầu năm tới quý này	
	Năm nay VND	Năm trước VND	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí cho nhân viên	1.905.413.639	1.206.554.629	6.078.828.387	1.366.756.808
Chi phí nguyên vật liệu quản lý	147.394.086	41.367.498	147.394.086	48.121.664
Chi phí đồ dùng văn phòng	219.294.494	1.111.365	587.017.633	8.381.820
Chi phí khấu hao tài sản cố định	37.916.664	-	113.749.992	-
Thuế, phí và lệ phí	16.031.650	-	16.031.650	13.220.000
Lợi thế thương mại	78.770.121	-	204.073.131	-
Dự phòng/(Hoàn nhập dự phòng) phải thu khó đòi	-	-	(1.186.503.456)	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	402.656.874	43.847.636	1.149.862.481	135.733.333
Chi phí bằng tiền khác	-	20.493.473	-	129.460.800
Cộng	**2.807.477.528**	**1.313.374.604**	**7.110.453.904**	**1.701.674.425**

7. Thu nhập khác

	Quý III/2026		Lũy kế từ đầu năm tới quý này	
	Năm nay VND	Năm trước VND	Năm nay VND	Năm trước VND
Thanh lý tài sản cố định	-	-	-	1.176.879.835
Tiền phạt vi phạm hợp đồng	1.113.087.123	-	4.152.277.806	-
Thu nhập khác	339.860	268.422.035	49.890.404	297.132.358
Cộng	**1.113.426.983**	**268.422.035**	**4.202.168.210**	**1.474.012.193**

8. Chi phí khác

	Quý III/2026		Lũy kế từ đầu năm tới quý này	
	Năm nay VND	Năm trước VND	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí khác	181.761.485	240.121.005	417.316.065	465.168.179
Cộng	**181.761.485**	**240.121.005**	**417.316.065**	**465.168.179**

9. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	Từ ngày 01/01/2026 đến 30/09/2026	Từ ngày 01/01/2025 đến 30/09/2025
Lợi nhuận kế toán sau thuế TNDN	9.391.693.320	67.923.051
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông:		
- Tách lợi ích của cổ đông không kiểm soát	2.382.288	-
- Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	(214.564.346)	-
Lợi nhuận tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	9.179.511.262	67.923.051
Số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ (CP)	33.623.187	33.335.029
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (đồng/CP)	**273**	**2**

10. Lãi suy giảm trên cổ phiếu

	Từ ngày 01/01/2026 đến 30/09/2026	Từ ngày 01/01/2025 đến 30/09/2025
Lợi nhuận kế toán sau thuế TNDN	9.391.693.320	67.923.051
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông:		
- Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	2.382.288	-
- Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	(214.564.346)	-
Lợi nhuận tính lãi suy giảm trên cổ phiếu	9.179.511.262	67.923.051
Số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ (CP)	33.623.187	33.335.029
Số lượng cổ phiếu phổ thông dự kiến được phát hành thêm sau ngày kết thúc kỳ kế toán (CP)	-	-
Lãi suy giảm trên cổ phiếu (đồng/CP)	**273**	**2**

11. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Quý III/2026		Lũy kế từ đầu năm tới quý này	
	Năm nay VND	Năm trước VND	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	366.688.580	49.749.318	734.411.719	56.503.484
Chi phí xây dựng	54.948.722.093	-	85.434.167.191	-
Chi phí nhân công	3.111.918.268	1.206.504.629	7.394.466.447	1.366.756.808
Chi phí khấu hao tài sản cố định	42.785.412	-	120.817.530	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	453.293.387	43.847.636	1.180.474.481	135.733.333
Chi phí bằng tiền khác	-	18.972.021	-	212.032.600
Lợi thế lương mại	78.770.121	-	204.073.131	-
Cộng	**59.002.177.861**	**1.319.073.604**	**95.068.410.499**	**1.771.026.225**

VII. THÔNG TIN KHÁC (ĐVT: VNĐ)

1. Tài sản tiềm tàng

Tại ngày lập báo cáo này, Tập đoàn không phát sinh các khoản tài sản tiềm tàng.

2. Nợ tiềm tàng

Tại ngày lập báo cáo này, Tập đoàn không phát sinh các khoản nợ tiềm tàng.

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

Các bên liên quan với Tập đoàn bao gồm: các thành viên quản lý chủ chốt, các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt và các bên liên quan khác.

3.1. Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt (bao gồm các thành viên Hội đồng Quản trị, Ủy ban kiểm toán và Tổng Giám đốc)

Tên	Chức vụ	Quý III/2026	Quý III/2025
Lương, thưởng, thù lao			
Nguyễn Mạnh Tuấn	Tổng Giám Đốc	143.871.083	95.592.308
Trác Văn Long	Giám đốc Tài chính	383.678.349	238.831.641
Lê Dư Đăng Khoa	P. Tổng Giám Đốc	396.800.571	244.533.847
Nguyễn Minh Hải	Kế toán trưởng	101.444.546	63.450.856
Cộng		**1.025.794.549**	**642.428.652**

Thù lao của các thành viên HĐQT và UBKT không chi trả theo Nghị quyết Đại hội cổ đông thường niên số 01/2026/NQ-ĐHĐCĐ ngày 27/05/2026.

3.2. Giao dịch với bên liên quan khác

Các bên liên quan khác với Tập đoàn gồm:

Bên liên quan	Mối quan hệ
1. Công ty Cổ Phần QP Land	Chung thành viên chủ chốt
2. Công ty Cổ Phần Đầu tư Xây dựng QP	- Chung thành viên chủ chốt - Chung cổ đông lớn
3. Công ty Cổ Phần QP Township	Chung thành viên chủ chốt
4. Công ty Luật TNHH MTV PT & Partners	Chung thành viên chủ chốt
5. Công ty Cổ Phần Thái Bình Bình Dương	Chung thành viên chủ chốt
6. Bà Vi Thị Dung	Cổ đông lớn (Tỷ lệ 60,297%)
7. Bà Dương Thị Chín	Cổ đông lớn (Tỷ lệ 20,999%)
8. Ông Trịnh Tiến Tình	Giám đốc Công ty TNHH Phát triển nhà Quang Phúc
9. Bà Lê Thị Phương Trang	Tổng Giám đốc Công ty TNHH Bất động sản Thủ Dầu Một

Các giao dịch trọng yếu giữa Công ty với các bên liên quan:

	Luỹ kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	**Năm trước**
Bà Vi Thị Dung		
Góp vốn	-	200.000.000.000
Tăng vốn từ cổ tức cổ phần	8.040.000.000	-
Bà Dương Thị Chín		
Góp vốn	-	70.000.000.000
Tăng vốn từ cổ tức cổ phần	2.800.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng QP		
Phí tư vấn	2.362.484.250	-
Chi phí xây dựng dự án QP3	17.556.616.981	-
Công ty Cổ phần QP Land		
Phí tư vấn	1.823.860.873	-
Mua phần vốn góp của Công ty TNHH Bất động sản Thủ Dầu Một	12.575.000.000	-
Ông Trịnh Tiến Tình		
Bán phần vốn góp Công ty TNHH Phát triển nhà Quang Phúc	25.060.000.000	-
Mua phần vốn góp của Công ty TNHH Bất động sản Thủ Dầu Một	2.414.400.000	-
Bà Lê Thị Phương Trang		
Bán cổ phần của Công ty Cổ phần QP Township	31.000.000.000	-

Công nợ với bên liên quan khác

Công ty chỉ có số dư trả trước cho bên liên quan được trình bày tại Thuyết minh V.4.

4. Tài sản đảm bảo

Tài sản của Tập đoàn thế chấp cho đơn vị khác

Tập đoàn dùng Dự án Khu nhà ở Quang Phúc 3 để thế chấp cho các khoản vay của Tập đoàn tại Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam – Chi nhánh khu công nghiệp Sóng Thần vào ngày 30 tháng 07 năm 2025. (Xem tại thuyết minh V7, V.13).

Nhận thế chấp tài sản của đơn vị khác

Tập đoàn dùng quyền sử dụng đất của các bên là Công ty Cổ phần Đầu tư Công nghiệp Quang Phúc và ông Lê Quang Phúc – người được ủy quyền của bà Lê Thị Ngọc Dung để thế chấp cho khoản vay của Công ty tại Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam – Chi nhánh khu công nghiệp Sóng Thần vào ngày 28 tháng 07 năm 2025. (Xem tại thuyết minh V.13).

Tập đoàn dùng các sổ tiền gửi tiết kiệm trị giá 244.300.000.000 VND của ông Lê Quang Tùng làm tài sản đảm bảo cho khoản vay của Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng (Theo Thuyết minh V.13)

5. Khả năng hoạt động kinh doanh liên tục

Tại thời điểm lập Báo cáo tài chính (hợp nhất) không có yếu tố nào cho thấy có thể ảnh hưởng đến khả năng hoạt động liên tục của Công ty. Do vậy, Báo cáo tài chính (hợp nhất) cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2026 được lập dựa trên giả thiết Tập đoàn hoạt động kinh doanh liên tục.

6. Các sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ tài chính

Tập đoàn không có sự kiện nào phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán yêu cầu phải điều chỉnh số liệu hoặc công bố trong Báo cáo tài chính (hợp nhất).

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 29 tháng 10 năm 2026.

Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
TRẦN THIỆN TRÍ	NGUYỄN MINH HẢI	NGUYỄN MẠNH TUẤN

PHỤ LỤC SỐ 01: TÌNH HÌNH TĂNG GIẢM VỐN CHỦ SỞ HỮU

Chỉ tiêu	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Cộng
A	1	2	2	3	4	5
1. Số dư tại ngày 01 tháng 01 năm 2025	**61.350.290.000**		**287.923.633**	**9.244.971.761**	-	**70.883.185.394**
2. Tăng trong kỳ trước	**272.000.000.000**	-	-	**67.923.051**	-	**272.067.923.051**
- Tăng vốn góp	272.000.000.000					*272.000.000.000*
- Lợi nhuận tăng	-	-	-	*67.923.051*	-	*67.923.051*
3. Giảm trong kỳ trước	-	-	-	-	-	-
4. Số dư tại ngày 30 tháng 09 năm 2025	**333.350.290.000**	-	**287.923.633**	**9.312.894.812**	-	**342.951.108.445**
5. Số dư tại ngày 01 tháng 01 năm 2026	**333.350.290.000**	-	**287.923.633**	**14.609.080.426**	**997.882.390**	**349.245.176.449**
6. Tăng trong kỳ này	**13.333.390.000**	-	-	**9.671.598.007**	**34.878.702.998**	**57.883.691.005**
- Lãi/lỗ trong kỳ	-		-	*9.394.075.608*	*(2.382.288)*	*9.391.693.320*
- Tăng vốn từ lợi nhuận	*13.333.390.000*	-	-	-	-	*13.333.390.000*
- Tăng do Hợp nhất kinh doanh	-	-	-	*277.522.399*	*34.881.085.286*	*35.158.607.685*
7. Giảm trong kỳ này	-	-	-	**(13.547.954.346)**	-	**(13.547.954.346)**
- Trích Quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	*(214.564.346)*		*(214.564.346)*
- Tăng vốn từ lợi nhuận	-	-	-	*(13.333.390.000)*		*(13.333.390.000)*
8. Số dư tại ngày 30 tháng 09 năm 2026	**346.683.680.000**	-	**287.923.633**	**10.732.724.087**	**35.876.585.388**	**393.580.913.108**

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 29 tháng 10 năm 2026

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
TRẦN THIỆN TRÍ	NGUYỄN MINH HẢI	NGUYỄN MẠNH TUẤN