BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG
QUÝ III NĂM 2026

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN XÂY DỰNG HÒA BÌNH

MỤC LỤC

Mục	Nội dung	Trang
1	BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH	01- 03
2	KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH	04
3	BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ	05
4	THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH	06 - 28

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN XÂY DỰNG HÒA BÌNH
235 Võ Thị Sáu, Phường Xuân Hòa, TP.HCM

Mẫu số B 01 - DN
(Kèm theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27 tháng 10 năm 2025 của Bộ trưởng Bộ Tài chính)

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026

Đơn vị tính: đồng

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	30/09/2026	01/01/2026
TÀI SẢN NGẮN HẠN	**100**		**15,079,163,287,043**	**13,728,540,377,948**
Tiền và các khoản tương đương tiền	**110**	5.1	**428,205,092,537**	**298,279,656,883**
Tiền	111		428,205,092,537	298,279,656,883
Các khoản tương đương tiền	112		-	-
Đầu tư tài chính ngắn hạn	**120**	5.2b	**2,141,483,414,307**	**1,975,296,578,671**
Chứng khoán kinh doanh	121		-	-
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		-	-
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	123		2,274,339,881,296	2,108,153,045,661
Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	124		(132,856,466,989)	(132,856,466,990)
Đầu tư ngắn hạn khác	125		-	-
Dự phòng tổn thất các khoản đầu tư ngắn hạn khác	126		-	-
Các khoản phải thu ngắn hạn	**130**		**9,986,062,656,723**	**9,371,902,819,435**
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5.3	6,293,270,601,851	6,177,182,559,801
Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	5.4	1,406,365,504,298	1,164,612,104,748
Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
Phải thu theo tiến độ hợp đồng xây dựng	134	5.5	2,224,698,452,028	2,399,055,516,765
Phải thu ngắn hạn khác	135	5.6	1,328,684,372,549	1,083,580,712,295
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	136		(1,266,956,274,003)	(1,452,528,074,174)
Tài sản thiếu chờ xử lý	137		-	-
Hàng tồn kho	**140**	5.8	**2,494,360,852,111**	**2,055,216,804,119**
Hàng tồn kho	141		2,494,360,852,111	2,071,187,520,396
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	142		-	(15,970,716,277)
Tài sản ngắn hạn khác	**160**		**29,051,271,365**	**27,844,518,840**
Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161	5.15	29,051,271,365	27,844,518,840
Thuế GTGT được khấu trừ	162		-	-

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN XÂY DỰNG HÒA BÌNH
235 Võ Thị Sáu, Phường Xuân Hòa, TP.HCM

Mẫu số B 01 - DN
(Kèm theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27 tháng 10 năm 2025 của Bộ trưởng Bộ Tài chính)

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026

Đơn vị tính: đồng

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	30/09/2026	01/01/2026
TÀI SẢN DÀI HẠN	**200**		**1,546,481,672,998**	**1,658,664,193,055**
Các khoản phải thu dài hạn	**210**		**33,437,635,223**	**33,801,600,107**
Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
Trả trước cho người bán dài hạn	212		-	-
Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213		-	-
Phải thu nội bộ dài hạn	214		-	-
Phải thu dài hạn khác	215		33,437,635,223	33,801,600,107
Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	216		-	
Tài sản cố định	**220**		**897,168,522,144**	**1,078,883,110,541**
Tài sản cố định hữu hình	221	5.10	**857,329,935,981**	**1,039,029,524,375**
Nguyên giá	222		2,028,841,900,926	2,095,745,518,302
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(1,171,511,964,945)	(1,056,715,993,927)
Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
Nguyên giá	225		-	-
Giá trị hao mòn lũy kế	226		-	-
Tài sản cố định vô hình	227	5.11	**39,838,586,163**	**39,853,586,166**
Nguyên giá	228		60,417,025,806	60,417,025,806
Giá trị hao mòn lũy kế	229		(20,578,439,643)	(20,563,439,640)
Bất động sản đầu tư	**240**		-	-
Nguyên giá	241		-	-
Giá trị hao mòn lũy kế	242		-	-
Tài sản dở dang dài hạn	**250**		**180,328,080,625**	**38,242,679,434**
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	251		179,966,537,127	-
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	252	5.9	361,543,498	38,242,679,434
Đầu tư tài chính dài hạn	**260**		**404,697,251,280**	**404,412,610,757**
Đầu tư vào công ty con	261		750,709,577,387	749,370,551,887
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	262		91,000,000,000	91,000,000,000
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	263		35,042,400,000	35,042,400,000
Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác dài hạn	264		(474,054,726,107)	(473,000,341,130)
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn	265		2,000,000,000	2,000,000,000
Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn	266		-	-
Tài sản dài hạn khác	**270**		**30,850,183,726**	**103,324,192,216**
Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271	5.15	27,867,949,559	100,370,008,883
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	272		2,982,234,167	2,954,183,333
Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	273		-	-
Tài sản dài hạn khác	274		-	-
CỘNG TÀI SẢN (280 = 100 + 200)	**280**		**16,625,644,960,041**	**15,387,204,571,003**

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN XÂY DỰNG HÒA BÌNH
235 Võ Thị Sáu, Phường Xuân Hòa, TP.HCM

Mẫu số B 01 - DN
(Kèm theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27 tháng 10 năm 2025 của Bộ trưởng Bộ Tài chính)

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026

Đơn vị tính: đồng

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	30/09/2026	01/01/2026
NỢ PHẢI TRẢ	**300**		**13,025,584,460,721**	**12,053,240,861,355**
Nợ ngắn hạn	**310**		**12,918,565,945,965**	**11,925,450,676,435**
Phải trả người bán ngắn hạn	311	5.16	4,589,270,652,790	4,087,988,858,527
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	5.17	2,852,526,465,895	2,412,937,334,306
Phải trả cổ tức, lợi nhuận	313	5.18	411,280,195	411,280,195
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	314	5.19	204,066,162,259	98,010,650,576
Phải trả người lao động	315		387,328,988,469	367,687,629,570
Chi phí phải trả ngắn hạn	316	5.20	797,432,085,400	789,156,641,032
Phải trả nội bộ ngắn hạn	317		-	-
Phải trả theo tiến độ hợp đồng xây dựng ngắn hạn	318		-	
Phải trả ngắn hạn khác	320	5.22	223,861,016,896	307,481,555,721
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	321	5.23	3,774,996,926,543	3,779,931,423,968
Dự phòng phải trả ngắn hạn	322	5.24	88,672,367,518	81,845,302,540
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		-	-
Nợ dài hạn	**330**		**107,018,514,756**	**127,790,184,920**
Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	-
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước dài hạn	333		-	-
Chi phí phải trả dài hạn	334		-	-
Phải trả dài hạn khác	338		-	-
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	339		-	-
Dự phòng phải trả dài hạn	343	5.24	107,018,514,756	127,790,184,920
VỐN CHỦ SỞ HỮU	**400**	5.26	**3,600,060,499,320**	**3,333,963,709,648**
Vốn góp của chủ sở hữu	411		3,472,132,700,000	3,472,132,700,000
-Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		3,472,132,700,000	3,472,132,700,000
Thặng dư vốn	412		458,569,112,981	458,569,112,981
Quỹ đầu tư phát triển	418		94,548,441,157	94,548,441,157
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		(425,189,754,818)	(691,286,544,490)
-LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	420a		(691,286,544,490)	(1,337,573,949,968)
-LNST chưa phân phối kỳ này	420b		266,096,789,672	646,287,405,478
CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	**440**		**16,625,644,960,041**	**15,387,204,571,003**

TP. Hồ Chí Minh, ngày 30 tháng 10 năm 2026

NGƯỜI LẬP	KẾ TOÁN TRƯỞNG	PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC THƯỜNG TRỰC
ĐẶNG NGUYỄN NAM TRÂN	LÊ THỊ THU TRANG	LÊ VIẾT HIẾU

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN XÂY DỰNG HÒA BÌNH
235 Võ Thị Sáu, Phường Xuân Hòa, TP.HCM

Mẫu số B 02 - DN
(Kèm theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27 tháng 10 năm 2025 của Bộ trưởng Bộ Tài chính)

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Quý III năm 2026

Đơn vị tính: đồng

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Quý III		Luỹ kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	1	6.1	1,301,421,203,413	1,009,474,563,740	4,262,195,660,341	2,460,107,196,484
Các khoản giảm trừ doanh thu	2		-	-	-	-
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	**10**		**1,301,421,203,413**	**1,009,474,563,740**	**4,262,195,660,341**	**2,460,107,196,484**
Giá vốn hàng bán	11	6.2	1,233,606,938,271	970,673,778,040	3,912,298,015,491	2,343,714,509,347
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	**20**		**67,814,265,142**	**38,800,785,700**	**349,897,644,850**	**116,392,687,137**
Lãi/lỗ của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư	21		-	-	-	-
Doanh thu hoạt động tài chính	22	6.3	114,534,939,376	277,651,227,217	260,966,856,379	557,639,799,443
Chi phí tài chính	23	6.4	100,731,777,299	89,708,786,511	285,178,045,463	277,539,965,646
- *Trong đó:* Chi phí đi vay	24		100,445,992,468	89,132,925,289	279,540,310,373	275,696,301,095
Chi phí bán hàng	25		3,827,632,646	-	50,630,875,185	-
Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	6.7	(19,406,817,746)	(3,864,598,909)	(20,655,743,262)	40,445,061,684
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	**30**		**97,196,612,319**	**230,607,825,315**	**295,711,323,843**	**356,047,459,250**
Thu nhập khác	31	6.5	749,767,575	39,248,208,193	20,608,722,712	216,527,222,563
Chi phí khác	32	6.6	9,483,202,387	3,363,600,295	11,948,525,534	8,678,828,689
Lợi nhuận khác	**40**		**(8,733,434,812)**	**35,884,607,898**	**8,660,197,178**	**207,848,393,874**
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	**50**		**88,463,177,507**	**266,492,433,213**	**304,371,521,021**	**563,895,853,124**
Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	6.9	17,113,407,710	-	38,302,782,183	-
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	6.10	-	-	(28,050,834)	27,110,000
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	**60**		**71,349,769,797**	**266,492,433,213**	**266,096,789,672**	**563,868,743,124**

TP. Hồ Chí Minh, ngày 30 tháng 10 năm 2026

NGƯỜI LẬP	KẾ TOÁN TRƯỞNG	PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC THƯỜNG TRỰC
ĐẶNG NGUYỄN NAM TRÂN	LÊ THỊ THU TRANG	LÊ VIẾT HIẾU

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN XÂY DỰNG HÒA BÌNH
235 Võ Thị Sáu, Phường Xuân Hòa, TP.HCM

Mẫu số B 03 - DN
(Kèm theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27 tháng 10 năm 2025 của Bộ trưởng Bộ Tài chính)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
(Theo phương pháp gián tiếp)
Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026

Đơn vị tính: đồng

Chỉ tiêu	Mã số	TM	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm nay	Năm trước
Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
Lợi nhuận trước thuế	1		**304,371,521,021**	**563,895,853,124**
Điều chỉnh cho các khoản				
Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	2		141,394,690,001	143,625,128,799
Các khoản dự phòng	3		(214,432,736,658)	(150,898,397,724)
Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	4		33,315,645	212,709,729
Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư, tài chính	5		(178,106,856,754)	(404,384,531,072)
Chi phí đi vay	6		281,070,310,373	275,696,301,095
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	*8*		***334,330,243,628***	***428,147,063,951***
Tăng, giảm các khoản phải thu	9		(339,668,328,218)	1,216,233,767,277
Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(602,757,153,085)	(675,893,522,956)
Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		896,024,385,806	261,694,253,974
Tăng, giảm chi phí chờ phân bổ	12		71,295,306,799	(50,883,917,300)
Chi phí đi vay đã trả	14		(223,000,660,258)	(235,206,185,349)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(181,185,538)	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	*20*		***136,042,609,134***	***944,091,459,597***
Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(84,193,987,694)	(809,293,811,558)
Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		86,891,105,789	84,823,322,455
Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(9,300,000,000)	(24,868,000,000)
Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		6,439,600,000	23,939,367,988
Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-	(115,488,500)
Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	-
Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		510,740,206	328,939,469
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	*30*		***347,458,301***	***(725,185,670,146)***
Tiền thu từ đi vay	33	7.2	2,262,903,115,577	2,780,594,661,469
Tiền trả nợ gốc vay	34	7.3	(2,269,367,613,002)	(2,963,473,157,576)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	*40*		***(6,464,497,425)***	***(182,878,496,107)***
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	50		**129,925,570,010**	**36,027,293,344**
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		**298,279,656,883**	**234,635,692,583**
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		(134,356)	(4,742,266)
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70		**428,205,092,537**	**270,658,243,661**

TP. Hồ Chí Minh, ngày 30 tháng 10 năm 2026

NGƯỜI LẬP	KẾ TOÁN TRƯỞNG	PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC THƯỜNG TRỰC
ĐẶNG NGUYỄN NAM TRÂN	LÊ THỊ THU TRANG	LÊ VIẾT HIẾU

Mẫu số B 09 - DN
(Kèm theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC
ngày 27/10/2025 của Bộ trưởng Bộ Tài chính)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/09/2026

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1.1 Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng Hòa Bình (tên tiếng Anh là Hoa Binh Construction Group Joint Stock Company và tên viết tắt là HBCG) là doanh nghiệp được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần số 0302158498 đăng ký lần đầu ngày 01 tháng 12 năm 2000 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp và đăng ký thay đổi lần thứ 39 ngày 15 tháng 07 năm 2026.

Cổ phiếu của Công ty có mã giao dịch là HBC được đăng ký giao dịch trên thị trường Upcom theo Quyết định số 975/QĐ-SGDHN ngày 10 tháng 09 năm 2024 của Sở Giao dịch chứng khoán Hà Nội (trước ngày 10 tháng 09 năm 2024 cổ phiếu của Công ty được niêm yết trên sàn giao dịch chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh (HOSE) theo Giấy phép niêm yết số 80/UBCK-GPNY do Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cấp ngày 22 tháng 11 năm 2006).

Vốn điều lệ của Công ty tại ngày 01 tháng 01 năm 2026 và ngày 30 tháng 09 năm 2026 là 3.472.132.700.000 đồng.

Trụ sở chính của Công ty được đặt tại số 235 Võ Thị Sáu, Phường Xuân Hoà, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

Công ty có Văn phòng đại diện hạch toán phụ thuộc tại Tầng 21 số 36 Hoàng Cầu, phường Ô Chợ Dừa, Thành phố Hà Nội, Việt Nam.

Tập đoàn bao gồm Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng Hòa Bình (Công ty mẹ) và các công ty con, liên kết được trình bày tại mục 1.5.

1.2 Lĩnh vực kinh doanh

Công ty hoạt động trong lĩnh vực xây lắp, sản xuất, kinh doanh vật liệu xây dựng và kinh doanh bất động sản.

1.3 Ngành nghề kinh doanh

Trong năm, hoạt động chính của Công ty là xây dựng công trình dân dụng và công nghiệp; san lấp mặt bằng; tư vấn xây dựng; sản xuất và mua bán vật liệu xây dựng; hàng trang trí nội thất; dịch vụ sửa chữa nhà và trang trí nội thất; và kinh doanh bất động sản.

1.4 Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

Đối với hoạt động xây lắp, kinh doanh bất động sản được thực hiện theo thời gian thi công và triển khai các dự án đầu tư, xây dựng, phụ thuộc vào quy mô và đặc điểm kỹ thuật của công trình/dự án, thông thường chu kỳ sản xuất, kinh doanh của các hoạt động này của Công ty là hơn 12 tháng. Đối với các hoạt động khác, chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường là 12 tháng.

1.5 Cấu trúc doanh nghiệp

Công ty con trực tiếp

Tên công ty	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ vốn góp	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Tỷ lệ phần sở hữu
Công ty CP Nhà Hòa Bình	Kinh doanh và phát triển các dự án bất động sản	99.96%	99.96%	99.96%
Công ty CP Đầu Tư Xây Dựng Hạ tầng Hòa Bình	Đầu tư, xây dựng khu công nghiệp	97.97%	97.97%	97.97%
Công ty CP Sơn và Chất phủ Hòa Bình	Sản xuất, mua bán vật liệu xây dựng; và cung cấp dịch vụ trang trí nội thất	79.17%	79.17%	79.17%
Công ty TNHH Tư vấn Thiết kế Hòa Bình	Cung cấp dịch vụ thiết kế kiến trúc và tư vấn thiết kế, xây dựng	75.00%	75.00%	75.00%
Công ty TNHH Hòa Bình Myanmar	Thiết kế, xây dựng và cung cấp dịch vụ giám định kỹ thuật, quản lý xây dựng và quản lý dự án	100.00%	100.00%	100.00%
Công ty TNHH Một thành viên Trung tâm đổi mới sáng tạo Hòa Bình	Tư vấn xây dựng, khảo sát công trình, thiết kế kiến trúc công trình	100.00%	100.00%	100.00%
Công ty TNHH Quy hoạch và Kiến trúc Hòa Bình	Tư vấn xây dựng, khảo sát công trình, thiết kế kiến trúc công trình	51.00%	51.00%	51.00%
Công ty CP Thương mại và Đầu tư Pax	Cho thuê, quản lý tòa nhà văn phòng	100.00%	100.00%	100.00%

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/09/2026

Công ty liên kết

Tên công ty	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ vốn góp	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Tỷ lệ phần sở hữu
Công ty CP 479 Hòa Bình	Xây dựng công trình đường sắt và đường bộ	33.60%	33.60%	33.60%
Công ty CP Trang Trí Nội Thất Onwa Tech	Cung cấp dịch vụ trang trí nội thất, mua bán vật liệu và thiết bị lắp đặt trong xây dựng	25.53%	25.53%	25.53%

Các khoản đầu tư khác

Tên công ty	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ vốn góp	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Tỷ lệ phần sở hữu
Công ty CP Du lịch Hòa Bình Việt Nam	Cung cấp dịch vụ lữ hành, du lịch, vận chuyển hành khách	10.00%	10.00%	10.00%
Công ty CP Sài Gòn - Rạch Giá	Cung cấp dịch vụ lưu trú ngắn ngày	10.24%	10.24%	10.24%

1.6 Số lượng người lao động

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026, tổng số nhân viên của Công ty là 1.319 người (tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 1.271 người).

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

Các số liệu trình bày trong Báo cáo tài chính cho kỳ tài chính 09 tháng kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2026 so sánh được với số liệu tương ứng của kỳ trước.

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

2.1 Kỳ kế toán

Bắt đầu từ ngày 01/01/2026, kết thúc vào ngày 30/09/2026

2.2 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Đơn vị tiền tệ được 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.

3. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

3.1 Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng các chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27 tháng 10 năm 2025 và các thông tư khác hướng dẫn thực hiện Chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

3.2 Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực kế toán Việt Nam và Chế độ kế toán

Ban Tổng Giám đốc đảm bảo đã tuân thủ yêu cầu của các chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27 tháng 10 năm 2025 cũng như các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

4.1 Cơ sở lập Báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính được lập trên cơ sở kế toán dồn tích (trừ các thông tin liên quan đến các luồng tiền).

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/09/2026

4.2 Các loại tỷ giá hối đoái áp dụng trong kế toán

Tất cả các giao dịch bằng ngoại tệ phát sinh trong kỳ (mua bán ngoại tệ, góp vốn hoặc nhận vốn góp, ghi nhận nợ phải thu, nợ phải trả, các giao dịch mua sắm tài sản hoặc các khoản chi phí được thanh toán ngay bằng ngoại tệ) được hạch toán theo tỷ giá thực tế tại thời điểm giao dịch phát sinh.
Số dư cuối kỳ của các khoản mục tiền tệ (tiền, tương đương tiền, các khoản phải thu và phải trả, ngoại trừ các khoản mục khoản trả trước cho người bán, người mua trả tiền trước, chi phí trả trước, các khoản đặt cọc và các khoản doanh thu nhận trước) có gốc ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá giao dịch thực tế công bố tại thời điểm lập báo cáo tài chính:

• Tỷ giá giao dịch thực tê khi đánh giá lại các khoán mục tiên tệ có gôc ngoại tệ được phân loại là tài sán: áp dụng theo tý giá mua ngoại tệ của Ngân hàng nơi Công ty mở tài khoản ngoại tệ.

• Tỷ giá giao dịch thực tế khi đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được phân loại là nợ phải trả: áp dụng theo tỷ giá bán ngoại tệ của Ngân hàng nơi Công ty mở tài khoản ngoại tệ.

Chênh lệch tỷ giá phát sinh trong kỳ từ các giao dịch bằng ngoại tệ được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh. Chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại ngày kết thúc kỳ tài chính sau khi bù trừ chênh lệch tăng và chênh lệch giảm được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh.

4.3 Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn, tiền đang chuyển. Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi không quá 3 tháng kể từ ngày đầu tư, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có rủi ro trong việc chuyển đổi thành tiền tại thời điểm báo cáo.

4.4 Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính

Đầu tư ngắn hạn và đầu tư dài hạn được thể hiện bằng giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá đầu tư (nếu có).

Dự phòng giảm giá đầu tư được lập khi giá thị trường của khoản đầu tư giảm xuống thấp hơn giá gốc hoặc nếu công ty nhận đầu tư bị lỗ. Dự phòng sẽ được hoàn nhập khi có sự tăng lên sau đó của giá trị có thể thu hồi do sự kiện khách quan xảy ra sau khi khoản dự phòng được lập. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

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 giữ đến ngày đáo hạn. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm: các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn, các khoản cho vay nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ.

Các khoản cho vay

Các khoản cho vay là các khoản cho vay bằng khế ước, hợp đồng, thỏa thuận vay giữa 2 bên với mục đích thu lãi hàng kỳ và được ghi nhận theo giá gốc trừ các khoản dự phòng phải thu khó đòi.

Dự phòng phải thu khó đòi của các khoản cho vay được lập căn cứ vào mức ước tính cho phần giá trị bị tổn thất đã quá hạn thanh toán, chưa quá hạn nhưng có thể không đòi được do khách vay không có khả năng thanh toán.

Đầu tư vào công ty con; công ty liên doanh, liên kết

Công ty con là doanh nghiệp chịu sự kiểm soát của Công ty. Việc kiểm soát đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát 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 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 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 được ghi nhận theo mệnh giá.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/09/2026

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết được trích lập khi công ty con, công ty 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 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 kết cần phải trích lập tại ngày kết thúc kỳ tài chính được ghi nhận vào chi phí tài chính.

Đầu tư vào đơn vị khác

Giá trị ghi sổ của các khoản đầu tư vào đơn vị khác được xác định theo giá gốc. Giá gốc bao gồm giá mua thực tế của khoản đầu tư và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đầu tư (nếu có).

Dự phòng tổn thất các khoản đầu tư vào đơn vị khác được xác định khi giá trị thu hồi ước tính thấp hơn giá trị ghi sổ của khoản đầu tư, căn cứ vào tình hình tài chính và kết quả hoạt động của đơn vị được đầu tư. Việc đánh giá tổn thất chủ yếu dựa trên Báo cáo tài chính riêng của đơn vị được đầu tư tại thời điểm lập báo cáo.

4.5 Nguyên tắc kế toán nợ 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.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị dự kiến bị tổn thất do các khoản phải thu không được khách hàng thanh toán phát sinh đối với số dư các khoản phải thu tại thời điểm lập Báo cáo tình hình tài chính. Việc trích lập hoặc hoàn nhập khoản dự phòng nợ phải thu khó đòi được ghi nhận vào chi phí quản lý doanh nghiệp trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

Việc phân loại các khoản phải thu là phải thu khách hàng và phải thu khác được thực hiện theo nguyên tắc sau:
• Phải thu của khách hàng phản ánh các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua – bán giữa Công ty và người mua là đơn vị độc lập với Công ty.
• Phải thu khác phản ánh các khoản phải thu không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua – bán.

4.6 Nguyên tắc kế toán 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.

Hàng tồn kho được ghi nhận ban đầu theo giá gốc bao gồm: chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái tại thời điểm ghi nhận ban đầu. Sau ghi nhận ban đầu, tại thời điểm lập báo cáo tài chính riêng nếu giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho thấp hơn giá gốc thì hàng tồn kho được ghi nhận theo giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá trị thuần có thể thực hiện được ước tính dựa vào giá bán của hàng tồn kho trừ đi các khoản chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm và các chi phí ước tính để bán sản phẩm.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong điều kiện kinh doanh bình thường, dựa trên giá thị trường vào ngày báo cáo trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.

Giá vốn của bất động sản đã bán được ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất theo phương pháp thực tế đích danh.

Phương pháp tính giá trị hàng tồn kho: Nhập trước xuất trước.

Phương pháp hạch toán hàng tồn kho: Phương pháp kê khai thường xuyên.

Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang được tập hợp theo từng công trình chưa hoàn thành hoặc chưa ghi nhận doanh thu, tương ứng với khối lượng công việc còn dở dang cuối kỳ.

Dự phòng cho hàng tồn kho được trích lập cho phần giá trị dự kiến bị tổn thất do giảm giá vật tư, thành phẩm, hàng hóa tồn kho thuộc quyền sở hữu của Công ty có thể xảy ra (giảm giá, kém phẩm chất, lỗi thời,...) dựa trên bằng chứng hợp lý về sự giảm giá trị vào thời điểm cuối kỳ tài chính. Các khoản tăng hoặc giảm dự phòng này được ghi nhận vào giá vốn hàng bán trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/09/2026

4.7 Nguyên tắc kế toán và khấu hao TSCĐ hữu hình, TSCĐ vô hình, TSCĐ thuê tài chính, bất động sản đầu tư.

Tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá của một tài sản cố định bao gồm giá mua và các khoản chi phí liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản đó vào sử dụng. Những chi phí mua sắm, nâng cấp và đổi mới tài sản cố định được chuyển hóa thành tài sản cố định, những chi phí bảo trì và sửa chữa được ghi vào chi phí của năm hiện hành.

Khi bán hay thanh lý tài sản, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế của tài sản được xóa sổ trong báo cáo tài chính và bất kỳ các khoản lãi lỗ nào phát sinh do việc thanh lý đều được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

Khấu hao tài sản cố định hữu hình được tính theo phương pháp khấu hao đường thẳng theo thời gian hữu ích ước tính của các tài sản như sau:

- Nhà, xưởng, vật kiến trúc: 05 – 50 năm;
- Máy móc thiết bị: 03 – 12 năm;
- Phương tiện vận tải, truyền dẫn: 08 – 10 năm;
- Thiết bị văn phòng: 05 – 08 năm.

Tài sản cố định vô hình

Tài sản cố định vô hình được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định vô hình bao gồm toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Chi phí liên quan đến tài sản cố định vô hình phát sinh sau khi ghi nhận ban đầu được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm trừ khi các chi phí này gắn liền với một tài sản cố định vô hình cụ thể và làm tăng lợi ích kinh tế từ các tài sản này.

Khi tài sản cố định vô hình được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và lãi, lỗ phát sinh do thanh lý được ghi nhận vào thu nhập hay chi phí trong kỳ.

Tài sản cố định vô hình của Công ty bao gồm:

Phần mềm máy tính

Giá mua của phần mềm máy tính mà không phải là một bộ phận gắn kết với phần cứng có liên quan thì được vốn hóa.

Nguyên giá của phần mềm máy tính là toàn bộ chi phí mà Công ty đã chi ra tính đến thời điểm đưa phần mềm vào sử dụng

Phần mềm máy tính được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong vòng 03 – 06 năm.

Quyền sử dụng đất

Quyền sử dụng đất là toàn bộ các chi phí thực tế Công ty đã chi ra có liên quan trực tiếp tới đất sử dụng, bao gồm: tiền chi ra để có quyền sử dụng đất, chi phí cho đền bù, giải phóng mặt bằng, san lấp mặt bằng, lệ phí trước bạ,.....

Quyền sử dụng đất không thời hạn không được tính khấu hao.

Tài sản cố định vô hình khác

Tài sản vô hình khác được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong vòng 05 năm.

4.8 Nguyên tắc kế toán chi phí xây dựng cơ bản

Các tài sản đang trong quá trình xây dựng phục vụ mục đích sản xuất, cho thuê, quản trị hoặc cho bất kỳ mục đích nào khác được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm chi phí dịch vụ và chi phí lãi vay có liên quan phù hợp với chính sách kế toán của Tổng Công ty. Việc tính khấu hao của các tài sản này được áp dụng giống như với các tài sản khác, bắt đầu từ khi tài sản ở trạng thái sẵn sàng sử dụng

4.9 Nguyên tắc kế toán chi phí chờ phân bổ

Chi phí chờ phân bổ bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. Chi phí chờ phân bổ của Công ty bao gồm các chi phí sau:

Công cụ, dụng cụ

Các công cụ, dụng cụ đã đưa vào sử dụng được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng với thời gian phân bổ từ 06 đến 24 tháng.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/09/2026

Tiền thuê đất chờ phân bổ

Tiền thuê đất chờ phân bổ thể hiện khoản tiền thuê đất đã trả cho phần đất Công ty đang sử dụng. Tiền thuê đất chờ phân bổ được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng tương ứng với thời gian thuê đất.

Chi phí chờ phân bổ khác

Phí bảo lãnh ngân hàng, chi phí bảo hiểm được phân bổ theo thời gian thực hiện của từng hợp đồng bảo lãnh, bảo hiểm.

Các khoản chi phí chờ phân bổ khác được ghi nhận theo giá gốc và được phân bổ theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian sử dụng hữu ích ước tính.

4.10 Nguyên tắc kế toán phải trả người bán

Nợ phải trả người bán được ghi nhận đối với các khoản phải thanh toán cho nhà cung cấp phát sinh từ việc mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản. Khoản phải trả này được phân loại thành nợ ngắn hạn hoặc nợ dài hạn căn cứ vào thời hạn thanh toán còn lại tại thời điểm lập Báo cáo tài chính.

Các khoản phải trả người bán được theo dõi chi tiết theo từng nhà cung cấp, đồng thời được quản lý theo kỳ hạn thanh toán theo hợp đồng, thời gian còn lại tại thời điểm báo cáo và theo từng loại nguyên tệ đối với các khoản phải trả bằng ngoại tệ.

Các khoản phải trả người bán là khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được đánh giá lại tại thời điểm lập Báo cáo tài chính. Tỷ giá sử dụng để đánh giá lại là tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi doanh nghiệp thường xuyên giao dịch tại ngày lập Báo cáo tài chính. Chênh lệch tỷ giá phát sinh được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính hoặc chi phí tài chính trong kỳ.

Các khoản phải trả người bán được ghi nhận theo nghĩa vụ phải thanh toán thực tế và không ghi nhận thấp hơn nghĩa vụ phải thanh toán tại thời điểm lập Báo cáo tài chính.

4.11 Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

Chi phí phải trả phản ánh các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã cung cấp cho người mua nhưng chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán và các khoản phải trả cho người lao động về tiền lương nghỉ phép, các khoản chi phí sản xuất, kinh doanh phải trích trước.

Chi phí phải trả được ghi nhận dựa trên các ước tính hợp lý về số tiền phải trả.

4.12 Nguyên tắc ghi nhận doanh thu chờ phân bổ

Doanh thu chờ phân bổ phát sinh khi Công ty nhận tiền trước nhưng nghĩa vụ cung cấp hàng hóa, dịch vụ chưa hoàn thành tại thời điểm lập Báo cáo tài chính. Các khoản này được ghi nhận là doanh thu chưa thực hiện và phân bổ dần vào doanh thu trong các kỳ liên quan, thường theo phương pháp đường thẳng trong thời gian thực hiện hợp đồng hoặc theo mức độ hoàn thành nghĩa vụ.

4.13 Nguyên tắc kế toán các khoản dự phòng phải trả

Các khoản dự phòng phải trả chỉ được ghi nhận khi thỏa mãn các điều kiện sau:

• Công ty có nghĩa vụ nợ hiện tại (nghĩa vụ pháp lý hoặc nghĩa vụ liên đới) do kết quả từ một sự kiện đã xảy ra;

• Sự giảm sút về những lợi ích kinh tế có thể xảy ra dẫn đến việc yêu cầu phải thanh toán nghĩa vụ nợ;

• Đưa ra được một ước tính đáng tin cậy về giá trị của nghĩa vụ nợ đó.

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 tài chính.

Dự phòng phải trả được ghi nhận vào chi phí sản xuất kinh doanh của năm tài chính. Khoản chênh lệch giữa số dự phòng phải trả đã lập ở năm tài chính trước chưa sử dụng hết lớn hơn số dự phòng phải trả lập ở năm báo cáo được hoàn nhập ghi giảm chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm, 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 tài chính.

Dự phòng bảo hành công trình

Dự phòng bảo hành công trình được trích lập với tỷ lệ 0,5% doanh thu phát sinh trong kỳ.

Dự phòng trợ cấp thôi việc

Theo Bộ Luật Lao động Việt Nam, người lao động của Công ty đã làm việc thường xuyên đủ 12 tháng trở lên được hưởng khoản trợ cấp thôi việc. Thời gian làm việc để tính trợ cấp thôi việc là tổng thời gian người lao động đã làm việc thực tế cho Công ty trừ đi thời gian người lao động đã tham gia bảo hiểm thất nghiệp theo quy định của pháp luật và thời gian làm việc đã được Công ty chi trả trợ cấp thôi việc.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/09/2026

Trợ cấp thôi việc của người lao động được trích trước cuối mỗi năm tài chính theo tỷ lệ bằng một nửa mức lương bình quân tháng cho mỗi năm làm việc. Mức lương bình quân tháng để tính trợ cấp thôi việc dựa trên mức lương bình quân của sáu tháng gần nhất tính đến trước ngày kết thúc năm tài chính. Khoản trích trước này được sử dụng để trả một lần khi người lao động chấm dứt hợp đồng lao động theo quy định hiện hành.

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

Giá trị các khoản vay được ghi nhận là tổng số tiền đi vay của các ngân hàng, tổ chức, công ty tài chính và các đối tượng khác (không bao gồm các khoản vay dưới hình thức phát hành trái phiếu hoặc phát hành cổ phiếu ưu đãi có điều khoản bắt buộc bên phát hành phải mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai).

Các khoản vay được theo dõi chi tiết theo từng đối tượng cho vay, cho nợ, từng khế ước vay nợ và từng loại tài sản vay nợ.

Ghi nhận chi phí đi vay

Lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay của Công ty được ghi nhận như khoản chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ, trừ khi chi phí này phát sinh từ các khoản vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị tài sản đó (được vốn hóa) khi có đủ điều kiện quy định tại chuẩn mực kế toán số 16 "Chi phí đi vay".

4.15 Nguyên tắc ghi nhận trái phiếu thường

Công ty phát hành trái phiếu thường với giá phát hành bằng với mệnh giá cho mục đích vay dài hạn.

Giá trị ghi sổ của trái phiếu thường được phản ánh trên cơ sở thuần bằng trị giá trái phiếu theo mệnh giá trừ đi chi phí phát hành.

Chi phí phát hành trái phiếu được phân bổ dần phù hợp với kỳ hạn trái phiếu theo phương pháp đường thẳng và ghi nhận vào chi phí tài chính. Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, chi phí phát hành trái phiếu được ghi giảm phần nợ gốc của trái phiếu. Định kỳ, chi phí phát hành trái phiếu được phân bổ bằng cách ghi tăng giá trị nợ gốc và ghi nhận vào chi phí tài chính phù hợp với việc ghi nhận lãi vay phải trả của trái phiếu.

4.16 Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu

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

Thặng dư vốn cổ phần

Thặng dư vốn cổ phần là khoản chênh lệch giữa giá phát hành cổ phiếu cao hơn mệnh giá sau khi trừ các chi phí phát hành cổ phiếu theo quy định.

Chênh lệch tỷ giá hối đoái

Chênh lệch tỷ giá hối đoái phát sinh do sự biến động của tỷ giá khi đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ hoặc khi thanh toán các giao dịch bằng ngoại tệ theo quy định của chuẩn mực và chế độ kế toán hiện hành.

Quỹ đầu tư phát triển

Quỹ đầu tư phát triển được trích lập từ lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp theo quyết định của Đại hội đồng cổ đông/chủ sở hữu doanh nghiệp và được sử dụng cho mục đích đầu tư mở rộng hoạt động sản xuất kinh doanh theo quy định.

Lợi nhuận chưa phân phối

Lợi nhuận chưa phân phối được xác định bằng lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp lũy kế từ hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty sau khi trừ đi các khoản đã phân phối cho các chủ sở hữu và các khoản trích lập quỹ theo quy định.

Phân phối lợi nhuận và cổ tức

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 quy 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/09/2026

4.17 Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu, thu nhập khác

Doanh thu bán hàng hoá, thành phẩm

Doanh thu bán hàng hoá, thành phẩm được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn tất cả năm (5) điều kiện sau:

• Công ty đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa 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; Khi hợp đồng quy định người mua được quyền trả lại sản phẩm, hàng hoá, đã mua theo những điều kiện cụ thể, Công ty chỉ được ghi nhận doanh thu khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại sản phẩm, hàng hoá (trừ trường hợp khách hàng có quyền trả lại hàng hóa dưới hình thức đổi lại để lấy hàng hóa, dịch vụ khác).

• Công ty sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng; và

• Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

Doanh thu của giao dịch về cung cấp dịch vụ

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện sau:

• Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn; Khi hợp đồng quy định người mua được quyền trả lại dịch vụ đã mua theo những điều kiện cụ thể, Công ty chỉ được ghi nhận doanh thu khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại dịch vụ đã cung cấp;

• Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;

• Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập Báo cáo tình hình tài chính;

• Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Doanh thu xây dựng

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng có thể được ước tính một cách đáng tin cậy và được xác nhận bởi khách hàng, thì doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận. Các khoản tăng giảm khi thực hiện hợp đồng, các khoản tiền thưởng và các khoản thanh khoản thanh toán khác chỉ được tính vào doanh thu khi đã thống nhất được với khách hàng.

Số tiền chênh lệch giữa tổng doanh thu lũy kế của một hợp đồng xây dựng đã được ghi nhận cho đến thời điểm báo cáo và khoản tiền lũy kế ghi trên hóa đơn thanh toán theo tiến độ đến cùng thời điểm được ghi nhận vào khoản phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng trên Báo cáo tình hình tài chính.

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng không thể được ước tính một cách đáng tin cậy, thì doanh thu chỉ được ghi nhận tương đương với chi phí của hợp đồng đã phát sinh mà việc hoàn trả là tương đối chắc chắn. Chi phí của hợp đồng chỉ được ghi nhận là chi phí trong năm khi các chi phí này đã phát sinh.

Doanh thu hoạt động tài chính

Tiền lãi

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

Cổ tức, lợi nhuận còn lại

Cổ tức và lợi nhuận được chia được ghi nhận khi cổ đông được quyền nhận cổ tức hoặc các bên tham gia góp vốn được quyền nhận lợi nhuận từ việc góp vốn.

Thu nhập khác

Thu nhập từ nhượng bán, thanh lý tài sản cố định; Thu tiền phạt do khách hàng vi phạm hợp đồng; Các khoản tiền thưởng của khách hàng liên quan đến tiêu thụ hàng hóa, sản phẩm, dịch vụ không tính trong doanh thu; Các khoản thu nhập khác.

4.18 Nguyên tắc kế toán các khoản giảm trừ doanh thu

Các khoản giảm trừ doanh thu bán hàng, cung cấp dịch vụ phát sinh trong năm là chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/09/2026

Các khoản chiết khấu thương mại phát sinh cùng năm tiêu thụ sản phẩm, hàng hóa dịch vụ được điều chỉnh giảm doanh thu của năm phát sinh. Trường hợp sản phẩm, hàng hoá, dịch vụ đã tiêu thụ từ các năm trước, đến năm sau mới phát sinh các khoản giảm trừ doanh thu thì Công ty ghi giảm doanh thu theo nguyên tắc: nếu phát sinh trước thời điểm phát hành báo cáo tài chính thì Công ty ghi giảm doanh thu trên báo cáo tài chính của năm lập báo cáo (năm trước), và nếu phát sinh sau thời điểm phát hành báo cáo tài chính thì Công ty ghi giảm doanh thu của năm phát sinh (năm sau).

4.19 Nguyên tắc kế toán giá vốn hàng bán

Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp là tổng chi phí phát sinh của thành phẩm, hàng hóa, vật tư xuất bán và dịch vụ cung cấp cho khách hàng trong kỳ được ghi nhận vào giá vốn hoặc ghi giảm giá vốn trong kỳ báo cáo. Giá vốn được ghi nhận tại thời điểm giao dịch phát sinh hoặc khi có khả năng tương đối chắc chắn sẽ phát sinh trong tương lai không phân biệt đã chi tiền hay chưa. Giá vốn hàng bán và doanh thu được ghi nhận đồng thời theo nguyên tắc phù hợp. Các chi phí vượt trên mức tiêu hao bình thường được ghi nhận ngay vào giá vốn theo nguyên tắc thận trọng.

4.20 Nguyên tắc kế toán chi phí tài chính

Chi phí tài chính bao gồm: Các khoản chi phí hoặc khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính, chi phí đi vay vốn, chi phí góp vốn liên doanh, liên kết; Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính, chi phí tài chính khác.

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

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

Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp được ghi nhận theo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí, phản ánh đầy đủ các khoản chi phí thực tế phát sinh liên quan đến hoạt động bán hàng và quản lý doanh nghiệp trong kỳ kế toán, không phụ thuộc vào thời điểm thanh toán.

Các khoản điều chỉnh giảm chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp bao gồm:

- Các khoản hoàn nhập chi phí đã ghi nhận trước đây nhưng không còn nghĩa vụ phải chi trả;
- Các khoản giảm chi phí do được hoàn lại từ bên thứ ba;
- Hoàn nhập dự phòng liên quan đến chi phí bán hàng hoặc chi phí quản lý doanh nghiệp khi không còn cần thiết;
- Các khoản điều chỉnh giảm chi phí khác theo quy định của chế độ kế toán hiện hành.

Các khoản dự phòng được ghi nhận khi:

- Doanh nghiệp có nghĩa vụ hiện tại phát sinh từ các sự kiện đã xảy ra;
- Có khả năng phải chi ra nguồn lực để thanh toán nghĩa vụ đó;
- Giá trị nghĩa vụ có thể ước tính một cách đáng tin cậy.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi

Dự phòng nợ phải thu khó đòi được trích lập đối với các khoản nợ phải thu có khả năng không thu hồi được, căn cứ vào thời gian quá hạn và khả năng thanh toán của khách nợ theo quy định hiện hành.

Dự phòng bảo hành sản phẩm, hàng hóa, công trình xây dựng

Dự phòng bảo hành được ghi nhận đối với nghĩa vụ bảo hành sản phẩm, hàng hóa hoặc công trình xây dựng đã bán hoặc đã bàn giao, căn cứ vào ước tính chi phí cần thiết để thực hiện nghĩa vụ bảo hành theo hợp đồng hoặc theo kinh nghiệm thực tế của Công ty.

4.22 Nguyên tắc kế toán bán, thanh lý TSCĐ, bất động sản đầu tư

Khi bán hoặc thanh lý tài sản cố định, bất động sản đầu tư, nguyên giá và khấu hao lũy kế của tài sản được xóa sổ. Lãi hoặc lỗ phát sinh được xác định bằng chênh lệch giữa giá bán thu được sau khi trừ chi phí liên quan và giá trị còn lại của tài sản, và được ghi nhận vào kết quả kinh doanh trong kỳ.

4.23 Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành (bao gồm cả chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp bổ sung theo quy định về thuế tối thiểu toàn cầu), chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/09/2026

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 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 lập Báo cáo tài chính và cơ sở tính thuế thu nhập. 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 vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và chỉ ghi trực tiếp vào vốn chủ sở hữu khi khoản thuế đó liên quan đến các khoản mục 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.

4.24 Lãi trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty mẹ (sau khi đã điều chỉnh cho việc trích lập Quỹ khen thưởng, phúc lợi và Quỹ khen thưởng Ban điều hành) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ.

4.25 Báo cáo bộ phận

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

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

4.26 Các 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/09/2026

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

Đơn vị tính: đồng

5.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

	30/09/2026	01/01/2026
Tiền mặt	458,464,041	458,464,041
Tiền gửi ngân hàng	427,746,628,496	297,821,192,842
Tương đương tiền	-	-
Cộng	**428,205,092,537**	**298,279,656,883**

5.2 Các khoản đầu tư tài chính

a) Chứng khoán kinh doanh: Không phát sinh

b) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	30/09/2026		01/01/2026	
	Giá gốc	Giá trị dự phòng	Giá gốc	Giá trị dự phòng
Ngắn hạn	**2,274,339,881,296**	**(132,856,466,989)**	**2,108,153,045,661**	**(132,856,466,990)**
Tiền gửi có kỳ hạn	5,300,000,000	-	6,320,000,000	-
Cho vay	2,269,039,881,296	(132,856,466,989)	2,101,833,045,661	(132,856,466,990)
Chi tiết các khoản cho vay				
Bên liên quan				
Công ty Cổ Phần Nhà Hòa Bình	963,034,203,672	(127,067,649,949)	893,404,983,598	(127,067,649,950)
Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Tiến Phát	778,755,805,610	-	718,180,023,258	-
Công ty TNHH Tiến Phát Đông Bắc	352,476,977,630	-	324,759,683,155	-
Công ty TNHH Sài Gòn Ngày mới	44,626,029,872	-	41,458,053,717	-
Công ty Cổ Phần Đầu Tư & Năng Lượng Tái Tạo Hòa Bình	11,567,077,446	-	10,690,738,938	-
Công ty Cổ Phần ĐT XD Hạ tầng Hòa Bình	10,585,643,426	-	10,274,982,884	-
Các đối tượng khác				
Công ty Cổ phần Máy Xây dựng Matec	93,598,524,661	-	89,412,091,292	-
Lê Anh Dũng	4,359,635,693	(4,359,635,693)	4,359,635,693	(4,359,635,693)
Công ty TNHH Thép Trắng	4,656,504,638	-	4,375,055,659	-
Công ty Cổ phần Chứng khoán Xuân Thiện	2,011,977,409	(1,429,181,347)	1,871,736,348	(1,429,181,347)
Các khách hàng khác	3,367,501,239	-	3,046,061,119	-
Dài hạn	**2,000,000,000**	**-**	**2,000,000,000**	**-**
Tiền gửi có kỳ hạn	-		-	
Trái phiếu	2,000,000,000		2,000,000,000	
Cộng	**2,276,339,881,296**	**(132,856,466,989)**	**2,110,153,045,661**	**(132,856,466,990)**

c) Đầu tư tài chính dài hạn

	30/09/2026		01/01/2026	
	Giá gốc	Giá trị dự phòng	Giá gốc	Giá trị dự phòng
Đầu tư vào công ty con	**750,709,577,387**	**(456,196,078,336)**	**749,370,551,887**	**(455,190,267,607)**
Công ty Cổ Phần Nhà Hòa Bình	449,800,000,000	(449,800,000,000)	449,800,000,000	(449,800,000,000)
Công ty Cổ Phần ĐT XD Hạ tầng Hòa Bình	256,208,939,051	-	256,208,939,051	-
Công ty Cổ Phần Sơn Và Chất Phủ Hòa Bình	34,018,060,000	-	34,018,060,000	-
Công ty TNHH MTV Trung Tâm Đổi Mới Sáng Tạo Hòa Bình	6,396,078,336	(6,396,078,336)	5,057,052,836	(5,057,052,836)
Công ty TNHH tư vấn thiết kế Hòa Bình (HBA)	1,500,000,000	-	1,500,000,000	-
Công ty Hòa Bình tại Myanma	1,066,500,000	-	1,066,500,000	-
Công ty TNHH Quy hoạch và Kiến trúc Hòa Bình	1,020,000,000	-	1,020,000,000	(333,214,771)
Công ty Cổ Phần Thương Mai và Đầu Tư Pax	700,000,000	-	700,000,000	-

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/09/2026

	30/09/2026		01/01/2026	
	Giá gốc	Giá trị dự phòng	Giá gốc	Giá trị dự phòng
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	**91,000,000,000**	**(4,221,247,771)**	**91,000,000,000**	**(4,172,673,523)**
Công Ty Cổ Phần 479 Hòa Bình	85,000,000,000		85,000,000,000	-
Công ty Cổ Phần Trang Trí Nội Thất Onwa Tech	6,000,000,000	(4,221,247,771)	6,000,000,000	(4,172,673,523)
Đầu tư vào đơn vị khác	**35,042,400,000**	**(13,637,400,000)**	**35,042,400,000**	**(13,637,400,000)**
Công Ty CP Du Lịch Hòa Bình Việt Nam	21,405,000,000		21,405,000,000	-
Cty CP Sài Gòn Rạch Giá	13,637,400,000	(13,637,400,000)	13,637,400,000	(13,637,400,000)
Cộng	**876,751,977,387**	**(474,054,726,107)**	**875,412,951,887**	**(473,000,341,130)**

5.3 Phải thu của khách hàng

	30/09/2026		01/01/2026	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
a) Phải thu của khách hàng ngắn hạn	**6,293,270,601,851**	**(607,090,801,748)**	**6,177,182,559,801**	**(788,264,854,301)**
Bên liên quan				
Công ty Cổ phần Tiến Phát Sanyo Homes	99,801,362,960	-	78,139,536,713	-
Công ty Cổ Phần ĐT XD Hạ tầng Hòa Bình	391,750,000	-	391,750,000	-
Các đối tượng khác				
Công ty Cổ phần Máy Xây dựng Matec	654,278,576,883	-	554,476,006,182	-
Công ty Cổ Phần Gamuda Land (HCMC)	414,311,865,225	-	462,757,943,649	-
Công ty CP Tập đoàn Sunshine	50,192,155,242	-	284,591,967,072	-
Công ty TNHH Phát triển New Town	214,819,366,512	-	252,424,309,953	-
Công ty TNHH Một thành viên Đầu tư Phát triển Gia Cư	166,767,964,466	(1,956,443,097)	190,125,079,913	(1,956,443,097)
Công ty Cổ phần Thái - Holding	264,289,384,846	-	176,317,623,280	-
Công ty TNHH Thành phố Aqua	87,320,281,963	-	137,626,046,563	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Ecopark	93,394,556,787	(687,187,736)	94,310,625,808	(490,848,383)
Công ty Cổ phần Vinhomes	40,324,499,245	-	67,547,591,887	-
Công ty CP Terra Gold Việt Nam	23,995,818,283	-	23,995,818,283	-
Các khách hàng khác	4,183,383,019,439	(604,447,170,915)	3,854,478,260,498	(785,817,562,821)
b) Phải thu của khách hàng dài hạn:	-	-	-	-
Cộng	**6,293,270,601,851**	**(607,090,801,748)**	**6,177,182,559,801**	**(788,264,854,301)**

5.4 Trả trước cho người bán

	30/09/2026		01/01/2026	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
a) Ngắn hạn	**1,406,365,504,298**	**(104,690,753,286)**	**1,164,612,104,748**	**(104,690,753,286)**
Bên liên quan				
Công ty Cổ phần Tiến Phát Sanyo Homes	93,822,331,459	(42,989,439,408)	93,822,331,459	(42,989,439,408)
Chi Nhánh Công ty TNHH Sơn Hòa Bình Tại Hưng Yên	64,003,152,908	(61,701,313,878)	64,003,152,908	(61,701,313,878)
Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Tiến Phát	15,650,500,000	-	15,650,500,000	-
Công ty Cổ Phần Trang Trí Nội Thất Onwa Tech	4,285,959,539	-	4,285,959,539	-
Công ty TNHH Quy hoạch và Kiến trúc Hòa Bình	3,108,653,669	-	3,608,653,669	-
Công ty TNHH tư vấn thiết kế Hòa Bình (HBA)	4,665,800,000	-	2,124,485,440	-
Công ty Cổ Phần Đầu Tư & Năng Lượng Tái Tạo Hòa Bình	1,747,117,162	-	1,747,117,162	-

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/09/2026

	30/09/2026		01/01/2026	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
Các đối tượng khác				
Công Ty Luật TNHH ALB & PARTNERS	8,385,427,000	-	102,517,427,000	-
Chi Nhánh Công Ty TNHH Việt Nam Kandenko Tại Thành Phố Hồ Chí Minh	25,873,352,490	-	100,186,777,495	-
Công ty Cổ Phần Đầu Tư Xây Dựng Vintech	75,911,031,595	-	56,432,124,439	-
Công ty CP Đầu Tư Thương Mại và Kỹ Thuật Hòa Bình (Tam lập)	50,243,113,959	-	53,816,346,259	-
Công ty Cổ Phần Best Quality Construction	92,130,768,242	-	36,861,710,933	-
Công Ty TNHH Xây Dựng Trung Quốc (Đông Nam Á) (CSCEC)	30,865,283,118	-	30,865,283,118	-
Công ty Cổ Phần Interhouse La	12,237,758,828	-	7,269,222,548	-
Các nhà cung cấp khác	923,435,254,329	-	591,421,012,779	-
b) Dài hạn				
Cộng	**1,406,365,504,298**	**(104,690,753,286)**	**1,164,612,104,748**	**(104,690,753,286)**

5.5 Phải thu theo tiến độ hợp đồng xây dựng

	30/09/2026		01/01/2026	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
a) Ngắn hạn	**2,224,698,452,028**	**(414,214,958,342)**	**2,399,055,516,765**	**(415,321,748,142)**
Bên liên quan				
Công ty Cổ phần Tiến Phát Sanyo Homes	-	-	429,436,705	-
Cty Cổ Phần ĐT XD Hạ tầng Hòa Bình	875,737,776	-	875,737,776	-
Các đối tượng khác				
Công ty Cổ phần Thái - Holding	152,261,450,661	-	178,069,677,608	-
Công ty Cổ Phần Bất Động Sản Tâm Lực	59,493,958,461	-	126,729,007,286	-
Công Ty Cổ Phần Kinh Doanh Và Xây Dựng Quang Minh	124,490,373,682	(124,490,373,682)	124,490,373,682	(124,490,373,682)
Công ty TNHH Phát triển NEW TOWN	51,039,759,359	-	132,411,522,379	-
Công Ty Cổ Phần Capitaland - Hiền Đức	15,293,147,073	(14,639,854,699)	104,731,883,768	(14,639,854,699)
Công ty Cổ phần Tập đoàn Ecopark	90,662,085,695	-	99,980,730,234	-
Các khách hàng khác	1,730,581,939,321	(275,084,729,961)	1,631,337,147,327	(276,191,519,761)
b) Dài hạn	-	-	-	-
Cộng	**2,224,698,452,028**	**(414,214,958,342)**	**2,399,055,516,765**	**(415,321,748,142)**

5.6 Phải thu khác

	30/09/2026		01/01/2026	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
a) Ngắn hạn	**1,328,684,372,549**	**(140,959,760,627)**	**1,083,580,712,295**	**(144,250,718,446)**
Tạm ứng cho nhân viên chi phí vật tư, hàng hóa công trình và công tác phí	114,895,799,405	(9,352,715,016)	23,528,628,623	(9,352,715,016)
Phải thu về chi hộ	530,808,065,535	-	509,930,288,575	-
Phải thu Công ty CP Đầu tư Địa ốc Tiến Phát liên qua dự án Thạch Bàn Lakeside	67,206,743,241	(67,206,743,241)	67,206,743,241	(67,206,743,241)
Phải thu từ hoạt động chuyển nhượng khoản đầu tư	19,163,384,000	-	19,163,384,000	-

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/09/2026

	30/09/2026		01/01/2026	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
Phải thu từ hoạt động bán các khoản phải thu	186,822,503,199	(37,277,490,900)	74,554,981,799	(37,277,490,900)
Lãi chậm thanh toán	368,584,940,442	(27,122,811,470)	349,179,042,380	(30,413,769,289)
Lãi tiền gửi ngân hàng, lãi cho vay	41,296,438	-	-	-
Cổ tức và lợi nhuận được chia	2,694,833,301	-	2,694,833,301	-
Phải thu khác từ nhân viên	9,876,100,936	-	9,970,431,397	-
Các khoản ký quỹ	8,389,962,073	-	7,493,151,294	-
Các khoản phải thu khác	20,200,743,979	-	19,859,227,685	-
b) Dài hạn	**33,437,635,223**	**-**	**33,801,600,107**	**-**
Các khoản ký quỹ	33,437,635,223	-	33,801,600,107	-
Các khoản phải thu khác	-	-	-	-
Cộng	**1,362,122,007,772**	**(140,959,760,627)**	**1,117,382,312,402**	**(144,250,718,446)**

5.7 Tài sản thiếu chờ xử lý: Không phát sinh

5.8 Hàng tồn kho:

	30/09/2026		01/01/2026	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	1,379,129,715,890	-	1,114,901,016,479	
Công cụ, dụng cụ	29,180,500,649	-	21,302,371,630	
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	269,782,769,884	-	384,697,710,432	-
- Bất động sản	-		*156,369,146,401*	
- Xây lắp	*269,782,769,884*	-	*228,328,564,031*	*(15,970,716,277)*
Hàng hóa	816,267,865,688	-	550,286,421,855	-
Cộng	**2,494,360,852,111**	**-**	**2,071,187,520,396**	**(15,970,716,277)**

5.9 Tài sản dở dang dài hạn

	30/09/2026		01/01/2026	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
a) Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn				
Dự án khu nhà ở Hòa Bình (Pax Residence, Long Thới Nhà Bè)	156,738,226,796	156,738,226,796	-	-
Công trình Chung cư cao tầng kết hợp văn phòng dịch vụ Thanh Xuân	15,968,544,208	-	-	-
Các công trình khác	23,303,585,407	23,228,310,331	-	-
Cộng	**196,010,356,411**	**179,966,537,127**	**-**	**-**

b) Xây dựng cơ bản dở dang	**30/09/2026**	**01/01/2026**
- Mua sắm	-	-
- XDCB	361,543,498	38,242,679,434
Cộng	**361,543,498**	**38,242,679,434**

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/09/2026

5.10 Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị văn phòng	Tổng cộng
Nguyên giá					
Tại ngày 01/01/2026	**5,124,410,448**	**2,014,069,880,402**	**55,809,040,679**	**20,742,186,773**	**2,095,745,518,302**
- Mua trong năm	-	83,832,444,196	-	-	83,832,444,196
- Tăng khác	-	-	-	-	-
- Thanh lý, nhượng bán	-	(148,112,326,208)	(2,199,845,364)	(423,890,000)	(150,736,061,572)
- Giảm khác	-	-	-	-	-
Tại ngày 30/09/2026	**5,124,410,448**	**1,949,789,998,390**	**53,609,195,315**	**20,318,296,773**	**2,028,841,900,926**
Giá trị hao mòn lũy kế					
Tại ngày 01/01/2026	**(4,707,937,351)**	**(984,428,295,753)**	**(51,436,975,857)**	**(16,142,784,966)**	**(1,056,715,993,927)**
- Khấu hao trong năm	(143,038,809)	(139,053,734,287)	(1,276,528,189)	(906,388,713)	(141,379,689,998)
- Tăng khác	-	-	-	-	-
- Thanh lý, nhượng bán	-	24,290,161,205	1,898,220,575	395,337,200	26,583,718,980
- Giảm khác	-	-	-	-	-
Tại ngày 30/09/2026	**(4,850,976,160)**	**(1,099,191,868,835)**	**(50,815,283,471)**	**(16,653,836,479)**	**(1,171,511,964,945)**
Giá trị còn lại					-
Tại ngày 01/01/2026	**416,473,097**	**1,029,641,584,649**	**4,372,064,822**	**4,599,401,807**	**1,039,029,524,375**
Tại ngày 30/09/2026	**273,434,288**	**850,598,129,555**	**2,793,911,844**	**3,664,460,294**	**857,329,935,981**

5.11 Tăng, giảm tài sản cố định vô hình:

	Quyền sử dụng đất	Phần mềm máy	Tài sản vô hình	Tổng cộng
Nguyên giá				
Tại ngày 01/01/2026	**39,790,252,840**	**19,410,767,608**	**1,216,005,358**	**60,417,025,806**
- Mua trong năm	-	-	-	-
- Tăng khác	-	-	-	-
- Giảm khác	-	-	-	-
Tại ngày 30/09/2026	**39,790,252,840**	**19,410,767,608**	**1,216,005,358**	**60,417,025,806**
Giá trị hao mòn lũy kế				
Tại ngày 01/01/2026	**-**	**(19,347,434,282)**	**(1,216,005,358)**	**(20,563,439,640)**
- Khấu hao trong năm	-	(15,000,003)	-	(15,000,003)
- Tăng khác	-	-	-	-
- Giảm khác	-	-	-	-
Tại ngày 30/09/2026	**-**	**(19,362,434,285)**	**(1,216,005,358)**	**(20,578,439,643)**
Giá trị còn lại				
Tại ngày 01/01/2026	**39,790,252,840**	**63,333,326**	**-**	**39,853,586,166**
Tại ngày 30/09/2026	**39,790,252,840**	**48,333,323**	**-**	**39,838,586,163**

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/09/2026

5.12 Tăng, giảm tài sản cố định thuê tài chính: Không phát sinh

5.13 Tài sản sinh học: Không phát sinh

5.14 Tăng, giảm bất động sản đầu tư: Không phát sinh

5.15 Chi phí chờ phân bổ

	30/09/2026	01/01/2026
Ngắn hạn	**29,051,271,365**	**27,844,518,840**
Công cụ, dụng cụ	7,953,895,539	11,209,315,932
Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn khác	21,097,375,826	16,635,202,908
Dài hạn	**27,867,949,559**	**100,370,008,883**
Công cụ, dụng cụ	25,613,100,114	45,762,124,229
Chi phí chờ phân bổ dài hạn khác	2,254,849,445	54,607,884,654
Cộng	**56,919,220,924**	**128,214,527,723**

5.16. Phải trả người bán

	30/09/2026	01/01/2026
a) Phải trả người bán ngắn hạn	**4,589,270,652,790**	**4,087,988,858,527**
Phải trả các bên liên quan		
Công ty Cổ Phần Trang Trí Nội Thất Onwa Tech	11,697,605,217	11,697,605,217
Công ty Cổ Phần Sơn Và Chất Phủ Hòa Bình	5,969,616,036	5,969,616,036
Công ty Cổ Phần Nhà Hòa Bình	4,917,956,581	4,917,956,581
Chi Nhánh Công ty TNHH Sơn Hòa Bình Tại Hưng Yên	4,333,103,649	4,565,463,058
Công ty Cổ Phần Đầu Tư & Năng Lượng Tái Tạo Hòa Bình	4,260,118,846	4,221,066,046
Công ty TNHH tư vấn thiết kế Hòa Bình (HBA)	5,324,106,280	2,777,328,933
Công ty TNHH sản xuất và trang trí Mộc Hòa Bình	2,345,466,912	2,345,466,912
Công ty TNHH MTV Xây dựng và Địa ốc Hòa Bình Hà Nội	994,075,040	994,075,040
Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Tiến Phát	1,417,302,721	922,302,721
Công ty TNHH Quy hoạch và Kiến trúc Hòa Bình	12,052,440	512,052,440
Phải trả các nhà cung cấp khác		
Công ty TNHH DV Thương Mại và Sản Xuất Thịnh Vượng	122,603,574,737	122,603,574,737
Công ty Cổ Phần Gamuda Land (HCMC)	69,089,960,257	107,710,682,080
Công ty TNHH Kajima Việt Nam	106,604,234,118	102,146,335,667
Công ty Cổ Phần Máy Xây Dựng Matec	175,731,012,152	92,175,161,224
Công ty CP Thép Và Vật Tư Xây Dựng	73,352,595,775	82,950,861,979
Công ty TNHH Xây dựng và Thương mại Tam Quan	48,704,985,093	56,470,287,961
Công ty Cổ Phần Best Quality Construction	37,743,472,650	32,786,355,404
Công ty Cổ Phần Interhouse La	28,668,623,067	23,504,292,464
Công ty TNHH Kỹ Thuật JESCO Hòa Bình	20,215,219,613	19,353,711,830
Phải trả nhà cung cấp khác	3,865,285,571,606	3,409,364,662,197
Cộng	**4,589,270,652,790**	**4,087,988,858,527**

b) Phải trả người bán dài hạn: Không phát sinh

5.17 Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	30/09/2026	01/01/2026
a) Người mua trả tiền trước ngắn hạn	**2,852,526,465,895**	**2,412,937,334,306**
Bên liên quan		
Công ty Cổ phần Tiến Phát Sanyo Homes	10,137,709,217	10,137,709,217
Các tổ chức khác		
Công ty Cổ phần Thái - Holding	259,979,056,997	268,093,578,288
Công ty TNHH Phát triển NEW TOWN	65,459,261,405	129,823,115,228
Công ty Cổ Phần Xây Lắp Sunshine E&C	109,568,655,669	109,568,655,669
Công ty Cổ phần BLUEMARQ Group	205,178,080,183	106,397,133,805
Công ty TNHH Delta - Valley Bình Thuận	88,090,951,555	99,137,332,667
Công ty TNHH Đổi Mới Và Sáng Tạo FPT	-	98,600,000,000
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam	86,353,981,479	86,353,981,479

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/09/2026

	30/09/2026	01/01/2026
Công ty Cổ phần Tập đoàn Ecopark	84,002,893,647	84,002,893,647
Công ty Cổ Phần Đầu Tư Và Khách Sạn My Way Hạ Long	79,678,500,976	79,678,500,976
Công ty TNHH bất động sản Đà Lạt Valley	65,869,008,583	65,869,008,583
Công ty TNHH Xây Dựng Nam Đảo	15,307,126,768	15,307,126,768
Các khách hàng khác	1,782,901,239,416	1,259,968,297,979
Cộng	**2,852,526,465,895**	**2,412,937,334,306**

b) Người mua trả tiền trước dài hạn: Không phát sinh

5.18. Phải trả về cổ tức, lợi nhuận

	30/09/2026	01/01/2026
Phải trả về cổ tức, lợi nhuận	411,280,195	411,280,195

5.19. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước

	30/09/2026	Số phải nộp	Số đã nộp	01/01/2026
a) Phải nộp ngắn hạn				
Thuế GTGT đầu ra phải nộp	159,621,394,320	91,985,822,782	21,460,619,079	89,096,190,617
Thuế thu nhập doanh nghiệp	38,121,596,645	38,302,782,183	181,185,538	-
Thuế thu nhập cá nhân	6,312,537,794	11,702,610,559	14,293,899,224	8,903,826,459
Thuế xuất khẩu, nhập khẩu	-	-	-	
Các loại thuế khác	10,633,500	8,227,109,832	8,227,109,832	10,633,500
Cộng	**204,066,162,259**	**150,218,325,356**	**44,162,813,673**	**98,010,650,576**

b) Phải thu ngắn hạn: không phát sinh

5.20 Chi phí phải trả

	30/09/2026	01/01/2026
a) Ngắn hạn		
Chi phí lãi vay	77,099,501,656	21,199,133,799
Chi phí xây dựng phải trả thầu phụ	719,625,368,632	740,973,769,458
Chi phí phải trả khác	707,215,112	26,983,737,775
Cộng	**797,432,085,400**	**789,156,641,032**

b) Dài hạn: Không phát sinh

5.21 Doanh thu chờ phân bổ: Không phát sinh

5.22 Phải trả khác

	30/09/2026	01/01/2026
a) Ngắn hạn		
Kinh phí công đoàn	11,812,350,375	9,915,728,375
Bảo hiểm xã hội	63,649,273,436	58,398,503,539
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	7,974,285,965	9,765,562,925
Tiền đặt cọc của khách hàng mua nhà	91,140,053,767	155,356,698,324
Phải trả khác	49,285,053,353	74,045,062,558
Cộng	**223,861,016,896**	**307,481,555,721**

b) Dài hạn: Không phát sinh

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/09/2026

5.23 Vay và nợ thuê tài chính

	Tại ngày 30/09/2026	Tăng	Giảm	Tại ngày 01/01/2026
a) Vay ngắn hạn				
Vay ngân hàng và đối tượng khác	**3,399,506,926,543**	**2,262,903,115,577**	**2,257,467,613,002**	**3,394,071,423,968**
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hồ Chí Minh	1,646,300,316,427	748,662,001,129	821,811,457,161	1,719,449,772,459
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh 1	1,297,664,938,868	1,058,496,013,927	1,014,074,467,484	1,253,243,392,425
Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam - Chi nhánh TP.HCM	279,670,482,020	250,342,870,704	210,560,739,447	239,888,350,763
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng	-	-	7,341,504,737	7,341,504,737
Ngân hàng TMCP -SeABank CN Sài Gòn	118,454,914,204	205,002,229,817	202,342,368,488	115,795,052,875
Vay các đối tượng khác	57,416,275,024	400,000,000	1,337,075,685	58,353,350,709
Trái phiếu thường đến hạn trả (*)	**375,490,000,000**	**-**	**10,370,000,000**	**385,860,000,000**
Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam - Chi nhánh TPHCM	376,000,000,000	-		376,000,000,000
Công ty Cổ Phần Chứng khoán Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam	-		11,900,000,000	11,900,000,000
Chi phí phát hành trái phiếu	(510,000,000)		(1,530,000,000)	(2,040,000,000)
Cộng	**3,774,996,926,543**	**2,262,903,115,577**	**2,267,837,613,002**	**3,779,931,423,968**

(*) Thông tin về các khoản trái phiếu thường đến hạn trả tại ngày 30 tháng 09 năm 2026

Tổ chức thu xếp phát hành	Số dư 30/09/2026	Trái chủ	Mục đích	Ngày đáo hạn	Hình thức đảm bảo
Công ty Chứng khoán ACB	376,000,000,000	Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam - Chi nhánh Hồ Chí Minh	Bổ sung vốn lưu động	30/12/2026	Cổ phiếu của Công ty, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất
Chi phí phát hành trái phiếu	(510,000,000)				
Cộng	**375,490,000,000**				

b) Vay dài hạn: Không phát sinh

5.24 Dự phòng phải trả

	30/09/2026	01/01/2026
a) Ngắn hạn		
Dự phòng bảo hành công trình xây dựng	88,672,367,518	81,845,302,540
Cộng	**88,672,367,518**	**81,845,302,540**
b) Dài hạn		
Dự phòng bảo hành công trình xây dựng	92,205,934,923	113,019,268,253
Dự phòng trợ cấp thôi việc	14,812,579,833	14,770,916,667
Cộng	**107,018,514,756**	**127,790,184,920**

5.25 Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả

a) Tài sản thuế thu nhập hoãn lại:

Khoản mục	30/09/2026	01/01/2026
Dự phòng trợ cấp mất việc làm	14,812,579,833	14,770,916,667
Thuế suất thuế TNDN sử dụng để xác định giá trị tài sản thuế thu nhập hoãn lại	20%	20%
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại liên quan đến khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ	**2,962,515,967**	**2,954,183,333**

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/09/2026

b) Thuế thu nhập hoãn lại phải trả

Khoản mục	30/09/2026	01/01/2026
- Thuế suất thuế TNDN sử dụng để xác định giá trị thuế thu nhập hoãn lại phải trả	20%	20%
- Thuế thu nhập hoàn lại phải trả phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế	-	27,110,000

5.26 Vốn chủ sở hữu

a) Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn	Quỹ đầu tư và phát triển	LNST thuế chưa phân phối và các quỹ	Tổng cộng
Số dư 01/01/2025	**3,472,132,700,000**	**458,569,112,981**	**94,548,441,157**	**(1,488,188,430,536)**	**2,537,061,823,602**
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	563,868,743,124	563,868,743,124
Điều chỉnh khác	-	-	-	-	-
Số dư 30/09/2025	**3,472,132,700,000**	**458,569,112,981**	**94,548,441,157**	**(924,319,687,412)**	**3,100,930,566,726**
Số dư 01/01/2026	**3,472,132,700,000**	**458,569,112,981**	**94,548,441,157**	**(691,286,544,490)**	**3,333,963,709,648**
Lợi nhuận trong năm				266,096,789,672	266,096,789,672
Điều chỉnh khác					
Số dư 30/09/2026	**3,472,132,700,000**	**458,569,112,981**	**94,548,441,157**	**(425,189,754,818)**	**3,600,060,499,320**

b) Cổ phiếu

	30/09/2026	01/01/2026
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	347,213,270	347,213,270
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng		
+ Cổ phiếu phổ thông	347,213,270	347,213,270
+ Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành		
+ Cổ phiếu phổ thông	347,213,270	347,213,270
+ Cổ phiếu ưu đãi (loại được phân loại là vốn chủ sở hữu)	-	-

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/09/2026

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

Đơn vị tính: đồng

6.1 Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Quý III /2026	Quý III /2025
Doanh thu hợp đồng xây dựng	1,247,886,061,260	871,948,117,090
Doanh thu cho thuê máy móc thiết bị	47,267,349,842	37,138,827,069
Doanh thu bất động sản	6,267,792,311	9,855,266,214
Doanh thu khác	-	90,532,353,367
Cộng	**1,301,421,203,413**	**1,009,474,563,740**

6.2 Giá vốn hàng bán

	Quý III /2026	Quý III /2025
Giá vốn hợp đồng xây dựng	1,179,374,801,180	813,950,733,500
Giá vốn cho thuê máy móc thiết bị	48,869,853,410	57,591,035,869
Giá vốn kinh doanh bất động sản	5,362,283,681	9,952,772,893
Giá vốn khác	-	89,179,235,778
Cộng	**1,233,606,938,271**	**970,673,778,040**

6.3 Doanh thu hoạt động tài chính

	Quý III /2026	Quý III /2025
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	56,908,637,990	50,680,155,076
Cổ tức, lãi vốn góp	-	2,664
Lãi chuyển nhượng đầu tư	-	-
Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái	-	-
Doanh thu tài chính khác	57,626,301,386	226,971,069,477
Cộng	**114,534,939,376**	**277,651,227,217**

6.4 Chi phí tài chính

	Quý III /2026	Quý III /2025
Chi phí lãi vay	100,445,992,468	89,132,925,289
Chi phí phát hành trái phiếu	510,000,000	579,333,328
Trích lập/(hoàn nhập) dự phòng	(224,685,227)	(3,472,106)
Lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái	470,058	-
Cộng	**100,731,777,299**	**89,708,786,511**

6.5 Thu nhập khác

	Quý III /2026	Quý III /2025
Thanh lý tài sản, vật tư, phế liệu	311,768,575	720,215,479
Thu nhập khác	437,999,000	38,527,992,714
Cộng	**749,767,575**	**39,248,208,193**

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/09/2026

6.6 Chi phí khác

	Quý III /2026	Quý III /2025
Thanh lý tài sản, vật tư, phế liệu	-	
Tiền lãi do chậm thanh toán	8,983,202,386	2,611,797,505
Các khoản chi phí khác	500,000,001	751,802,790
Cộng	**9,483,202,387**	**3,363,600,295**

6.7 Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp

	Quý III /2026	Quý III /2025
a) Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh trong kỳ	**(19,406,817,746)**	**(3,864,598,909)**
Chi phí nhân viên quản lý	37,643,679,962	30,285,720,707
Trích lập / (hoàn nhập) dự phòng	(79,523,462,043)	(75,145,609,720)
Chi phí quản lý doanh nghiệp khác	22,472,964,335	40,995,290,104
b) Các khoản chi phí bán hàng phát sinh trong kỳ	**3,827,632,646**	
Trích lập /(hoàn nhập) công trình xây dựng	3,827,632,646	
Cộng	**(15,579,185,100)**	**(3,864,598,909)**

6.8 Chi phí sản xuất, kinh doanh theo yếu tố

	Quý III /2026	Quý III /2025
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	749,512,043,969	500,501,962,349
Chi phí nhân công	221,631,710,574	142,657,628,286
Chi phí sử dụng máy thi công	98,420,659,270	36,347,896,961
Chi phí sản xuất chung	164,042,524,458	172,599,666,437
Chi phí quản lý doanh nghiệp	(19,406,817,746)	(3,864,598,909)
Cộng	**1,214,200,120,525**	**848,242,555,124**

6.9 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp

	Quý III /2026	Quý III /2025
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế kỳ kế toán hiện hành	17,113,407,710	-

6.10 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại

	Quý III /2026	Quý III /2025
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời phải chịu thuế	-	-

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/09/2026

Đơn vị tính: đồng

7. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong Báo cáo lưu chuyển tiền tệ

7.1 Các khoản giao dịch không bằng tiền ảnh hưởng đến báo cáo lưu chuyển tiền tệ trong tương lai

	30/09/2026	30/09/2025
Chuyển nợ thành vốn chủ sở hữu	-	-
Cộng	-	-

7.2 Tiền thu từ đi vay

	30/09/2026	30/09/2025
Tiền thu từ đi vay theo khế ước thông thường	2,262,903,115,577	2,780,594,661,469
Cộng	**2,262,903,115,577**	**2,780,594,661,469**

7.3 Tiền trả nợ gốc vay

	30/09/2026	30/09/2025
Tiền trả nợ gốc vay theo khế ước thông thường	2,257,467,613,002	2,838,873,157,576
Tiền trả nợ gốc trái phiếu thường	11,900,000,000	124,600,000,000
Cộng	**2,269,367,613,002**	**2,963,473,157,576**

8. Những thông tin khác

8.1 Số liệu so sánh

Áp dụng chế độ kế toán mới

Kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 đến ngày 30 tháng 09 năm 2026 là kỳ đầu tiên Công ty áp dụng Chế độ Kế toán doanh nghiệp theo Thông tư 99 thay thế cho Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014.

Việc chuyển đổi sang Thông tư 99 được thực hiện theo các phương pháp sau:

• Đối với các thay đổi chính sách kế toán mà Thông tư 99 có hướng dẫn chuyển đổi cụ thể, Công ty thực hiện theo hướng dẫn đó.

• Đối với các thay đổi chính sách kế toán mà Thông tư 99 không có quy định phải điều chỉnh hồi tố hoặc hồi tố đơn giản, Công ty áp dụng phương pháp phi hồi tố.

Ảnh hưởng của việc áp dụng chế độ kế toán mới

Ảnh hưởng của việc áp dụng chế độ kế toán mới trong Báo cáo tài chính như sau:

Chỉ tiêu	Mã số	Số liệu trước điều chỉnh	Các điều chỉnh	Số liệu sau điều chỉnh	Ghi chú
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	6,320,000,000	2,101,833,045,661	2,108,153,045,661	(i)
Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	124	-	(132,856,466,990)	(132,856,466,990)	(ii)
Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	1,279,275,625,906	(114,663,521,158)	1,164,612,104,748	(i)
Phải thu ngắn hạn khác	135	1,087,229,592,378	(3,648,880,083)	1,083,580,712,295	(iii)
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	136	(1,585,384,541,164)	132,856,466,990	(1,452,528,074,174)	(ii)
Phải trả cổ tức, lợi nhuận	313	-	411,280,195	411,280,195	(iv)
Phải trả ngắn hạn khác	320	307,892,835,916	(411,280,195)	307,481,555,721	(iv)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/09/2026

Ghi chú:

(i) Trình bày số dư khoản cho vay ngắn hạn từ khoản mục Phải thu về cho vay ngắn hạn và khoản mục Trả trước cho người bán ngắn hạn.

(ii) Trình bày số dư dự phòng nợ khó đòi của khoản cho vay ngắn hạn từ khoản mục Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi sang khoản mục Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn.

(iii) Trình bày khoản Phải thu khác về lãi cho vay sang khoản mục Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn.

(iv) Trình bày khoản Phải trả cổ tức từ khoản mục Phải trả ngắn hạn khác sang.

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

Không có sự kiện nào phát sinh sau ngày kết thúc kỳ tài chính yêu cầu phải điều chỉnh số liệu hoặc công bố trong Báo cáo tài chính riêng.

TP. Hồ Chí Minh, ngày 30 tháng 10 năm 2026

NGƯỜI LẬP	KẾ TOÁN TRƯỞNG	PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC THƯỜNG TRỰC
ĐẶNG NGUYỄN NAM TRÂN	LÊ THỊ THU TRANG	LÊ VIẾT HIẾU