



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC CHỢ LỚN
118 Hưng Phú – Phường Chánh Hưng – TP.HCM

BÁO CÁO TÀI CHÍNH
QUÝ III NĂM 2026

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	30/09/2026	01/01/2026
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		328.701.517.409	336.014.513.427
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	7.010.207.498	6.536.984.768
1. Tiền	111		1.679.883.515	3.354.473.050
2. Các khoản tương đương tiền	112		5.330.323.983	3.182.511.718
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120	V.2a	190.273.515	219.757.000
1. Chứng khoán kinh doanh	121		252.330.815	247.580.815
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		(62.057.300)	(27.823.815)
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		208.390.960.938	218.185.935.983
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	78.755.589.855	88.615.578.855
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		56.697.781	7.909.279
3. Phải thu ngắn hạn khác	135	V.4a	129.578.673.302	129.562.447.849
IV. Hàng tồn kho	140	V.5	112.883.810.212	111.071.835.676
1. Hàng tồn kho	141		112.883.810.212	111.071.835.676
V. Tài sản sinh học ngắn hạn	150		-	-
VI. Tài sản ngắn hạn khác	160		226.265.246	-
1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161		219.983.710	-
2. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	163	V.13b	-	-
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		153.473.143.794	162.569.461.088
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		18.757.140.313	27.162.592.313
1. Tài sản dài hạn khác	215	V.4b	18.757.140.313	27.162.592.313
II. Tài sản cố định	220		12.936.069.777	7.731.735.175
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.6	5.535.356.045	153.879.249
- Nguyên giá	222		9.013.078.531	3.407.940.118
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(3.477.722.486)	(3.254.060.869)
2. Tài sản cố định vô hình	227	V.7	7.400.713.732	7.577.855.926
- Nguyên giá	228		11.976.593.843	11.976.593.843
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	229		(4.575.880.111)	(4.398.737.917)
III. Tài sản sinh học dài hạn	230		-	-
IV. Bất động sản đầu tư	240	V.8	37.674.049.924	39.021.768.856
- Nguyên giá	241		51.950.346.105	51.950.346.105
- Giá trị hao mòn lũy kế	242		(14.276.296.181)	(12.928.577.249)
V. Tài sản dở dang dài hạn	250		78.775.883.780	83.323.364.744
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	251	V.9	78.775.883.780	78.504.818.483
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	252	V.10	-	4.818.546.261
VI. Đầu tư tài chính dài hạn	260	V.2b	5.330.000.000	5.330.000.000
1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	262		980.000.000	980.000.000
2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	263		4.350.000.000	4.350.000.000
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	265		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (280 = 100 + 200)	280		482.174.661.203	498.583.974.515

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	30/09/2026	01/01/2026
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		187.600.396.073	205.051.031.847
I. Nợ ngắn hạn	310		187.600.396.073	193.308.948.514
1. Phải trả cho người bán ngắn hạn	311	V.11	10.116.469.800	10.050.040.146
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.12	29.288.000	36.263.802
3. Phải trả cổ tức, lợi nhuận	313		4.518.000	4.518.000
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	314	V.13a	356.665.794	1.852.197.264
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	316	V.14	162.218.785.831	162.218.785.831
6. Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn	319		-	60.000.000
7. Phải trả ngắn hạn khác	320	V.15	4.670.434.292	8.326.905.115
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	321	V.16a	-	1.560.000.000
9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		10.204.234.356	9.200.238.356
II. Nợ dài hạn	330		-	11.742.083.333
1. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	339	V.16b	-	11.742.083.333
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		294.574.265.130	293.532.942.668
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.17	294.574.265.130	293.532.942.668
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		144.183.170.000	141.357.510.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		144.183.170.000	141.357.510.000
2. Thặng dư vốn	412		22.398.626.127	22.398.626.127
3. Vốn khác của chủ sở hữu	414		-	-
4. Quỹ đầu tư phát triển	418		107.771.834.673	107.771.834.673
5. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419		8.064.134.690	8.064.134.690
6. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		12.156.499.640	13.940.837.178
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	420a		9.363.177.178	5.978.486.484
- LNST chưa phân phối kỳ này	420b		2.793.322.462	7.962.350.694
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		482.174.661.203	498.583.974.515

Tp.HCM, ngày 19 tháng 10 năm 2026

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Chủ tịch Hội đồng Quản trị

Nguyễn Thế Vinh

Lê Thị Kim Xuyên

Trần Văn Châu

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý III năm 2026	Quý III năm 2025	Lũy kế 9 tháng đầu năm 2026	Lũy kế 9 tháng đầu năm 2025
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	2.610.454.596	2.731.140.358	7.485.227.897	10.007.539.102
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	VI.2	-	-	-	-
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ						
3. (10 = 1 - 2)	10	VI.3	2.610.454.596	2.731.140.358	7.485.227.897	10.007.539.102
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.4	787.084.159	886.627.905	2.512.998.950	3.403.985.696
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		1.823.370.437	1.844.512.453	4.972.228.947	6.603.553.406
Lãi/lỗ của hoạt động bán, thanh lý bất động sản						
6. đầu tư	21	VI.5				
7. Doanh thu hoạt động tài chính	22	VI.6	138.804.652	15.244.692	4.755.852.018	523.712.443
8. Chi phí tài chính	23	VI.7	30.174.750	15.878.815	461.384.327	494.506.265
Trong đó: Chi phí lãi vay	24		-	-	427.150.842	478.627.450
9. Chi phí bán hàng	25	VI.8	-	-	-	-
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.9	1.777.149.636	1.754.296.739	5.965.008.129	5.543.869.778
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30 = 20 + (21 - 22) - (25 + 26))	30		154.850.703	89.581.591	3.301.688.509	1.088.889.806
12. Thu nhập khác	31	VI.10	-	-	-	-
13. Chi phí khác	32	VI.11	-	-	-	251.965.352
14. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		-	-	-	(251.965.352)
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		154.850.703	89.581.591	3.301.688.509	836.924.454
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.12	35.334.620	5.589.624	508.366.047	131.051.267
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-	-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)	60		119.516.083	83.991.967	2.793.322.462	705.873.187

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tp.HCM, ngày 19 tháng 10 năm 2026

Chủ tịch Hội đồng Quản trị

Nguyễn Thế Vinh

Lê Thị Kim Xuyên

Trần Văn Châu



BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp trực tiếp)

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Từ 01/01/2026 đến 30/09/2026	Từ 01/01/2025 đến 30/09/2025
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
1. Tiền thu bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	01		28.004.614.734	10.333.479.487
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	02		(15.248.533.958)	(2.977.692.642)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03		(3.467.812.277)	(3.651.320.215)
4. Chi phí đi vay đã trả	04		(647.134.552)	(478.627.450)
5. Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	05		(1.492.863.403)	(132.500.988)
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06		8.530.152.000	146.790.000
7. Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	07		(8.029.936.457)	(2.682.153.280)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		7.648.486.087	557.974.912
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
1. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(10.010.000.000)	-
2. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		10.010.000.000	-
3. Tiền thu từ lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		6.126.819.976	523.361.844
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		6.126.819.976	523.361.844
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
1. Tiền trả nợ gốc vay	34		(13.302.083.333)	(1.170.000.000)
2. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		-	-
3. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		-	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(13.302.083.333)	(1.170.000.000)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)	50		473.222.730	(88.663.244)
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60		6.536.984.768	5.585.903.564
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối năm (70 = 50+60+61)	70	V.1	7.010.207.498	5.497.240.320

Người lập biểu

Nguyễn Thế Vinh

Kế toán trưởng

Lê Thị Kim Xuyên

Tp.HCM, ngày 19 tháng 10 năm 2026

6004509
Chủ tịch Hội đồng Quản trị
CÔNG TY
CỔ PHẦN ĐỊA ỐC
CHỢ LỚN
QUẬN 8 - T.P HỒ CHÍ MINH

Trần Văn Châu

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

1. Thành lập

Công ty Cổ phần Địa ốc Chợ Lớn (gọi tắt là "Công ty") là công ty cổ phần hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0300450962, đăng ký lần đầu ngày 07 tháng 10 năm 2004, thay đổi lần thứ 20 ngày 21 tháng 07 năm 2026 do Sở Tài Chính Tp.Hồ Chí Minh cấp.

Hình thức sở hữu vốn: Công ty cổ phần.

Tên tiếng anh: CHO LON REAL ESTATE JOINT STOCK COMPANY

Tên viết tắt: CL RESCO

Mã chứng khoán: RCL (Niêm yết và giao dịch tại HNX (Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội)

Trụ sở chính: Số 118, đường Hưng Phú, phường Chánh Hưng, thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

2. Lĩnh vực kinh doanh

Lĩnh vực kinh doanh là kinh doanh bất động sản.

3. Ngành nghề kinh doanh chính

Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.

4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh của Công ty kéo dài trong vòng 12 tháng theo năm tài chính thông thường bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12.

5. Đặc điểm hoạt động của công ty trong năm tài chính có ảnh hưởng đến báo cáo tài chính: Không có.

6. Tổng số nhân viên đến ngày 30 tháng 09 năm 2026: 18 nhân viên.

7. Cấu trúc công ty

7.1 Danh sách các công ty liên doanh, liên kết

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026, Công ty có một (01) công ty liên kết như sau:

Tên Công ty liên kết và địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động chính	Tỷ lệ vốn góp	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng RCL - 97/10 Hưng Phú, Phường Chánh Hưng, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	Thi công các công trình dân dụng	49%	49%	49%

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

Việc lựa chọn số liệu và thông tin cần phải trình bày trong báo cáo tài chính được thực hiện theo nguyên tắc có thể so sánh được giữa các kỳ kế toán tương ứng.

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

Báo cáo tài chính đã được lập dựa trên cơ sở hoạt động liên tục, với giả định rằng Công ty sẽ có thể sử dụng các tài sản và thanh toán các khoản nợ phải trả của Công ty trong quá trình hoạt động kinh doanh bình thường trong tương lai gần trong ít nhất 12 tháng tới kể từ ngày lập báo cáo tài chính này.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

II. NIÊN ĐỘ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN**1. Niên độ kế toán**

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

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Đồng Việt Nam (VND) được sử dụng làm đơn vị tiền tệ để ghi sổ kế toán.

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG**1. Chế độ kế toán áp dụng**

Báo cáo tài chính được lập theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, 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 hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

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

Ban Tổng Giám đốc đảm bảo đã tuân thủ yêu cầu của các chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán công ty Việt Nam cũng như thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG**1. Ghi nhận các khoản tiền và tương đương tiền**

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

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 thành tiền.

2. Kế toán các khoản đầu tư tài chính**Kế toán đối với chứng khoán kinh doanh**

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

Chứng khoán kinh doanh được ghi sổ kế toán theo giá gốc. Giá gốc của chứng khoán kinh doanh được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản thanh toán tại thời điểm giao dịch phát sinh cộng các chi phí liên quan đến giao dịch mua chứng khoán kinh doanh.

Thời điểm ghi nhận các khoản chứng khoán kinh doanh là thời điểm nhà đầu tư có quyền sở hữu, cụ thể như sau:

- Chứng khoán niêm yết được ghi nhận tại thời điểm khớp lệnh (T+0);
- 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 của các kỳ trước khi chứng khoán kinh doanh được mua được hạch toán giảm giá trị của chính chứng khoán kinh doanh đó. Tiền lãi, cổ tức và lợi nhuận của các kỳ sau khi chứng khoán kinh doanh 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.

- Đối với cổ phiếu của công ty niêm yết, giá trị hợp lý của cổ phiếu là giá đóng cửa niêm yết trên thị trường chứng khoán tại ngày trao đổi. Trường hợp tại ngày trao đổi thị trường chứng khoán không giao dịch thì giá trị hợp lý của cổ phiếu là giá đóng cửa phiên giao dịch trước liền kề với ngày trao đổi.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

- Đối với cổ phiếu chưa niêm yết được giao dịch trên sàn UPCOM, giá trị hợp lý của cổ phiếu là giá giao dịch đóng cửa trên sàn UPCOM tại ngày trao đổi. Trường hợp ngày trao đổi sàn UPCOM không giao dịch thì giá trị hợp lý của cổ phiếu là giá đóng cửa phiên giao dịch trước liền kề với ngày trao đổi.

- Đối với cổ phiếu chưa niêm yết khác, giá trị hợp lý của cổ phiếu là giá do các bên thỏa thuận theo hợp đồng hoặc giá trị sổ sách tại thời điểm trao đổi.

Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh được lập cho từng loại chứng khoán được mua bán trên thị trường và có giá thị trường thấp hơn giá gốc. Việc xác định giá trị hợp lý của chứng khoán kinh doanh niêm yết trên thị trường chứng khoán hoặc được giao dịch trên sàn UPCOM, giá trị hợp lý của chứng khoán là giá đóng cửa tại ngày kết thúc kỳ tài chính. Trường hợp tại ngày kết thúc kỳ tài chính thị trường chứng khoán hay sàn UPCOM không giao dịch thì giá trị hợp lý của chứng khoán là giá đóng cửa phiên giao dịch trước liền kề với ngày kết thúc kỳ tài chính.

Tăng, giảm số dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh cần phải trích lập tại ngày kết thúc kỳ tài chính được ghi nhận vào chi phí tài chính.

Kế toán các khoản đầu tư vào công ty liên kết

Công ty liên kết là công ty 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 công ty nhận đầu tư nhưng không kiểm soát các chính sách này.

Các khoản đầu tư vào 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 trị 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/được ghi nhận theo mệnh giá.

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công ty liên kết được trích lập khi Công ty liên kết bị lỗ với mức trích lập bằng chênh lệch giữa vốn góp thực tế của các bên tại công ty 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 liên kết.

Kế toán các khoản đầu tư góp vốn của đơn vị khác

Đầu tư góp vốn của đơn vị khác bao gồm các khoản đầu tư góp 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 góp 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/được ghi nhận theo mệnh giá (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.

3. Ghi nhận các khoản phải thu thương mại và phải thu khác:

Các khoản nợ phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi.

Việc phân loại các khoản phải thu 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

- **Phải thu khác** phản ánh các khoản phải thu không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua – bán.

Dự phòng phải thu khó đòi được lập cho từng khoản nợ phải thu khó đòi căn cứ vào tuổi nợ quá hạn của các khoản nợ hoặc dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra, cụ thể như sau:

- Đối với nợ phải thu quá hạn thanh toán: công ty ước tính cho phần giá trị bị tổn thất có bản chất là tổn thất khó có khả năng thu hồi, và trích lập dự phòng theo quy định hiện hành.
- Đối với nợ phải thu chưa quá hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi: căn cứ vào dự kiến mức tổn thất để lập dự phòng.

Tăng, giảm số dư dự phòng nợ phải thu khó đòi cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào chi phí quản lý công ty.

4. Ghi nhận 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 được xác định như sau:

- **Nguyên vật liệu, hàng hóa:** bao gồm chi phí mua và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại
- **Thành phẩm:** bao gồm chi phí nguyên vật liệu, nhân công trực tiếp và chi phí sản xuất chung có liên quan tiếp
- **Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang:** bao gồm chi phí nguyên vật liệu chính, chi phí nhân công, thuê đất...

Phương pháp tính giá trị hàng tồn kho: Theo giá bình quân gia quyền.

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

Phương pháp lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho: 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. 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.

Tăng, giảm số dư dự phòng giảm giá hàng tồn kho cần phải trích lập tại ngày kết thúc kỳ tài chính được ghi nhận vào giá vốn hàng bán.

5. Ghi nhận và khấu hao tài sản cố định (TSCĐ)**5.1. Ghi nhận TSCĐ hữu hình**

Tài sản cố định hữu hình được ghi nhận theo nguyên giá trừ đi (-) giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá là toàn bộ các chi phí mà 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 theo dự tính. Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu chỉ được ghi tăng nguyên giá tài sản cố định nếu các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản đó. Các chi phí không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận là chi phí trong kỳ.

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

Tài sản cố định hữu hình do mua sắm

Nguyên giá tài sản cố định bao gồm giá mua (trừ (-) các khoản được chiết khấu thương mại hoặc giảm giá), các khoản thuế (không bao gồm các khoản thuế được hoàn lại) và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng, như chi phí lắp đặt, chạy thử, chuyên gia và các chi phí liên quan trực tiếp khác.

Tài sản cố định hình thành do đầu tư xây dựng theo phương thức giao thầu, nguyên giá là giá quyết toán công trình đầu tư xây dựng, các chi phí liên quan trực tiếp khác và lệ phí trước bạ (nếu có).

Tài sản cố định là nhà cửa, vật kiến trúc gắn liền với quyền sử dụng đất thì giá trị quyền sử dụng đất được xác định riêng biệt và ghi nhận là tài sản cố định vô hình.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

5.2. Ghi nhận TSCĐ vô hình

Tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá trừ đi (-) giá trị 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 kỳ 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.

Xác định nguyên giá trong từng trường hợp

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. Khi quyền sử dụng đất được mua cùng với nhà cửa, vật kiến trúc trên đất thì giá trị quyền sử dụng đất được xác định riêng biệt và ghi nhận là tài sản cố định vô hình.

Chương trình phần mềm

Chi phí liên quan đến các chương trình phần mềm máy tính không phải là một bộ phận gắn kết với phần cứng có liên quan được vốn hoá. Nguyên giá của phần mềm máy tính là toàn bộ các chi phí mà Công ty đã chi ra tính đến thời điểm đưa phần mềm vào sử dụng.

5.3. Phương pháp khấu hao TSCĐ

Tài sản cố định được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian sử dụng ước tính của tài sản. Thời gian hữu dụng ước tính là thời gian mà tài sản phát huy được tác dụng cho sản xuất kinh doanh.

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

<i>Nhà xưởng, vật kiến trúc</i>	<i>07 - 25 năm</i>
<i>Máy móc, thiết bị</i>	<i>03 - 07 năm</i>
<i>Phương tiện vận tải, truyền dẫn</i>	<i>06 năm</i>
<i>Chương trình phần mềm</i>	<i>03 năm</i>
<i>Quyền sử dụng đất</i>	<i>50 năm</i>

6. Ghi nhận chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang phản ánh các chi phí liên quan trực tiếp (bao gồm cả chi phí lãi vay) có liên quan phù hợp với chính sách kế toán của Công ty đến các tài sản đang trong quá trình xây dựng, máy móc thiết bị đang lắp đặt để phục vụ cho mục đích sản xuất, cho thuê và quản lý cũng như chi phí liên quan đến việc sửa chữa tài sản cố định đang thực hiện. Các tài sản này được ghi nhận theo giá gốc và không được tính khấu hao.

Chi phí này được kết chuyển ghi tăng tài sản khi công trình hoàn thành, việc nghiệm thu tổng thể đã thực hiện xong, tài sản được bàn giao và đưa vào trạng thái sẵn sàng sử dụng

7. Ghi nhận và khấu hao bất động sản đầu tư ("BĐSDT")

Bất động sản đầu tư là quyền sử dụng đất, nhà, một phần của nhà hoặc cơ sở hạ tầng thuộc sở hữu của Công ty hay thuê tài chính được sử dụng nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê hoặc chờ tăng giá. Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế.

Nguyên giá của bất động sản đầu tư: Là toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra hoặc giá trị hợp lý của các khoản đưa ra để trao đổi nhằm có được bất động sản đầu tư tính đến thời điểm mua hoặc xây dựng hoàn thành bất động sản đầu tư đó.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

Chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được ghi nhận là chi phí kinh doanh trong kỳ, trừ khi chi phí này có khả năng chắc chắn làm cho bất động sản đầu tư tạo ra lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu thì được ghi tăng nguyên giá bất động sản đầu tư.

Khi bất động sản đầu tư được bán, nguyên giá và khấu hao lũy kế được xóa sổ và bất kỳ khoản lãi lỗ nào phát sinh đều được hạch toán vào thu nhập hay chi phí trong kỳ.

Việc chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho thành bất động sản đầu tư chỉ khi chủ sở hữu chấm dứt sử dụng tài sản đó và bắt đầu cho bên khác thuê hoạt động hoặc khi kết thúc giai đoạn xây dựng. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hay hàng tồn kho chỉ khi chủ sở hữu bắt đầu sử dụng tài sản này hoặc bắt đầu triển khai cho mục đích bán. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho không làm thay đổi nguyên giá hay giá trị còn lại của bất động sản tại ngày chuyển đổi.

Bất động sản đầu tư sử dụng để cho thuê: khấu hao được ghi nhận theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính của bất động sản đầu tư đó.

Thời gian hữu dụng ước tính của các bất động sản đầu tư sử dụng cho thuê như sau:

Nhà xưởng, vật kiến trúc

5 - 30 năm

Quyền sử dụng đất có thời hạn được khấu hao phù hợp thời gian giao đất (50 năm)

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

8. Kế toán các hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC)

Công ty ghi nhận các khoản mang đi góp vốn vào BCC ban đầu theo giá gốc và phản ánh là nợ phải thu khác.

Các khoản vốn bằng tiền góp vào BCC được ghi nhận và phản ánh trong Báo cáo tài chính là tài sản góp vốn liên doanh căn cứ vào các thỏa thuận trong hợp đồng. Chênh lệch giữa giá trị hợp lý của tài sản nhận về và giá trị khoản vốn góp (nếu có) được phản ánh là thu nhập khác hoặc chi phí khác.

Đối với doanh thu, chi phí, sản phẩm liên quan đến hợp đồng thì Công ty ghi nhận doanh thu được chia từ việc bán hàng hoặc cung cấp dịch vụ, chi phí phải gánh chịu của liên doanh căn cứ vào các thỏa thuận trong hợp đồng. Đối các khoản chi phí phát sinh riêng cho hoạt động kinh doanh đồng kiểm soát do mình bỏ ra thì Công ty phải ghi nhận chi phí phải gánh chịu.

BCC phân chia lợi nhuận

Nếu BCC quy định các bên khác tham gia BCC được hưởng một khoản lợi nhuận cố định, Công ty ghi nhận doanh thu cho thuê tài sản đối với khoản được chia từ BCC.

Nếu BCC quy định các bên khác trong BCC chỉ được phân chia lợi nhuận nếu kết quả hoạt động của BCC có lãi, đồng thời phải gánh chịu lỗ, Công ty ghi nhận phần doanh thu, chi phí tương ứng với phần mình được chia từ BCC.

9. Ghi nhận nợ phải trả

Các khoản nợ 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 và người bán là đơn vị độc lập với Công ty, bao gồm cả các khoản phải trả khi nhập khẩu thông qua người nhận ủy thác.

- **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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

10. 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.

11. Ghi nhận 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.

Thặng dư vốn cổ phần: Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo số chênh lệch giữa giá phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi phát hành lần đầu, phát hành bổ sung, chênh lệch giữa giá tái phát hành và giá trị sổ sách của cổ phiếu quỹ và cấu phần vốn của trái phiếu chuyển đổi khi đáo hạn. Chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành bổ sung cổ phiếu và tái phát hành cổ phiếu quỹ được ghi giảm thặng dư vốn cổ phần.

Ghi nhận lợi nhuận chưa phân phối

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.

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

12. Ghi nhận Doanh thu và thu nhập khác**Ghi nhận doanh thu bán hàng hóa, thành phẩm**

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn năm (5) điều kiện sau: 1. Công ty đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa cho người mua; 2. Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa; 3. Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn Khi hợp đồng qui định người mua được quyền trả lại sản phẩm, hàng hoá, đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh thu chỉ được ghi nhận 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); 4. Công ty thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng; 5. Xác định được các chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

Ghi nhận doanh thu cung cấp dịch vụ

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 kỳ kế toán .

Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện: 1. Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn Khi hợp đồng qui định người mua được quyền trả lại dịch vụ đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh thu chỉ được ghi nhận khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại dịch vụ đã cung cấp; 2. Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó; 3. Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày kết thúc kỳ kế toán; 4. Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu hợp đồng xây dựng

Đối với các hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo tiến độ kế hoạch: khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng được ước tính một cách đáng tin cậy, thì doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành do nhà thầu tự xác định vào ngày lập báo cáo tài chính mà không phụ thuộc vào hóa đơn thanh toán theo tiến độ kế hoạch đã lập hay chưa và số tiền ghi trên hóa đơn là bao nhiêu.

Đối với các hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu thanh toán theo giá trị khối lượng thực hiện: khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng được xác định một cách đáng tin cậy và được khách hàng xác nhận, 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 trong kỳ phản ánh trên hóa đơn đã lập.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

Các khoản tăng, giảm khối lượng xây lắp, các khoản thu bồi thường và các khoản thu khác chỉ được ghi nhận doanh thu khi đã được thống nhất với khách hàng.

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng không thể ước tính được 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 vào chi phí khi đã phát sinh.

Chênh lệch giữa tổng doanh thu lũy kế của hợp đồng xây dựng đã ghi nhận và khoản tiền lũy kế ghi trên hóa đơn thanh toán theo tiến độ kế hoạch của hợp đồng được ghi nhận là khoản phải thu hoặc phải trả theo tiến độ kế hoạch của các hợp đồng xây dựng.

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu cho thuê tài sản hoạt động

Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động được ghi nhận theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê. Tiền cho thuê nhận trước của nhiều kỳ được phân bổ vào doanh thu phù hợp với thời gian cho thuê.

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu bán bất động sản

Đối với các công trình, hạng mục công trình mà Công ty là chủ đầu tư: doanh thu bán bất động sản được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn 5 điều kiện: 1. Bất động sản đã hoàn thành toàn bộ và bàn giao cho người mua, công ty đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản cho người mua; 2. Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý bất động sản như người sở hữu bất động sản hoặc quyền kiểm soát bất động sản; 3. Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn; 4. Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán bất động sản; 5. Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán bất động sản.

Đối với doanh thu bán bất động sản phân lô bán nền: Doanh thu bán bất động sản phân lô bán nền đối với hợp đồng không hủy ngang được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời tất cả 4 điều kiện sau: 1. Đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sử dụng đất cho người mua; 2. Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn; 3. Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán nền đất; 4. Công ty đã thu được hoặc chắc chắn sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán nền đất.

Ghi nhận doanh thu hoạt động tài chính

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

Doanh thu hoạt động tài chính gồm: tiền lãi, cổ tức, lợi nhuận được chia và lãi bán chứng khoán.

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

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

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

13. Ghi nhận giá vốn hàng bán

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

14. Ghi nhận chi phí tài chính

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

Chi phí tài chính bao gồm: Các khoản chi phí lãi vay, lỗ chuyển nhượng chứng khoán ngắn hạn; Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính, và các khoản chi phí tài chính khác.

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

15. Ghi nhận chi phí thuế TNDN hiện hành, chi phí thuế TNDN hoãn lại

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

Thuế thu nhập hiện hành 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 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.

Công ty đã được thanh tra kiểm tra thuế đến năm 2020.

Các khoản thuế phải nộp ngân sách nhà nước sẽ được quyết toán cụ thể với cơ quan thuế Chênh lệch giữa số thuế phải nộp theo sổ sách và số liệu kiểm tra quyết toán sẽ được điều chỉnh khi có quyết toán chính thức với cơ quan thuế

16. Ghi nhận lãi trên cổ phiếu

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

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

17. Công cụ tài chính**Ghi nhận ban đầu****Tài sản tài chính**

Theo Thông tư số 210/2009/TT-BTC ngày 6 tháng 11 năm 2009 ("Thông tư 210"), tài sản tài chính được phân loại một cách phù hợp, cho mục đích thuyết minh trong các báo cáo tài chính, thành tài sản tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, các khoản cho vay và phải thu, các khoản đầu tư giữ đến ngày đáo hạn và tài sản tài chính sẵn sàng để bán. Công ty quyết định phân loại các tài sản tài chính này tại thời điểm ghi nhận lần đầu.

Tại thời điểm ghi nhận lần đầu, tài sản tài chính được xác định theo nguyên giá cộng với chi phí giao dịch trực tiếp có liên quan.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

Các tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền và các khoản tiền gửi ngắn hạn, các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác, các công cụ tài chính được niêm yết, không được niêm yết.

Nợ phải trả tài chính

Nợ phải trả tài chính theo phạm vi của Thông tư 210, cho mục đích thuyết minh trong các báo cáo tài chính, được phân loại một cách phù hợp thành các khoản nợ phải trả tài chính được ghi nhận thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, các khoản nợ phải trả tài chính được xác định theo giá trị phân bổ. Công ty xác định việc phân loại các khoản nợ phải trả tài chính tại thời điểm ghi nhận lần đầu.

Tất cả nợ phải trả tài chính được ghi nhận ban đầu theo nguyên giá cộng với các chi phí giao dịch trực tiếp có liên quan

Nợ phải trả tài chính của Công ty bao gồm các khoản phải trả người bán, vay và nợ và các khoản phải trả khác.

Giá trị sau ghi nhận lần đầu

Hiện tại không có yêu cầu xác định lại giá trị của các công cụ tài chính sau ghi nhận ban đầu.

Bù trừ các công cụ tài chính

Các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính được bù trừ và giá trị thuần sẽ được trình bày trên các báo cáo tài chính nếu, và chỉ nếu, đơn vị có quyền hợp pháp thi hành việc bù trừ các giá trị đã được ghi nhận này và có ý định bù trừ trên cơ sở thuần, hoặc thu được các tài sản và thanh toán nợ phải trả đồng thời.

18. Bên liên quan

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

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

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

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

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

(v) Các công ty do các cá nhân được nêu ở trường hợp (iii) hoặc trường hợp (iv) nắm trực tiếp hoặc gián tiếp

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

19. Trình bày tài sản, doanh thu, kết quả kinh doanh theo bộ phận

Bộ phận kinh doanh bao gồm bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh và bộ phận theo khu vực địa lý.

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh là một bộ phận có thể phân biệt được của Công ty tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ riêng lẻ, một nhóm các sản phẩm hoặc các dịch vụ có liên quan mà bộ phận này 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 bộ phận có thể phân biệt được của Công ty tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ trong phạm vi một môi trường kinh tế cụ thể mà bộ phận này có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh trong các môi trường kinh tế khác.

Nhằm phục vụ công tác quản lý, Công ty có quy mô trên toàn quốc nên trình bày báo cáo bộ phận chính yếu theo lĩnh vực kinh doanh, còn báo cáo bộ phận thứ yếu theo khu vực địa lý.

20. Ước tính kế toán

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

Việc lập báo cáo tài chính tuân thủ theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính yêu cầu Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu về tài sản, nợ phải trả và việc trình bày các khoản nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày kết thúc năm tài chính cũng như các số liệu về doanh thu và chi phí trong suốt năm tài chính.

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**1. Tiền và các khoản tương đương tiền**

	30/09/2026	01/01/2026
Tiền	1.679.883.515	3.354.473.050
Tiền mặt	222.990.487	17.012.420
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	1.456.893.028	3.337.460.630
Các khoản tương đương tiền	5.330.323.983	3.182.511.718
- Tiền gửi có kỳ hạn	5.330.323.983	3.182.511.718
Cộng	7.010.207.498	6.536.984.768

2. Các khoản đầu tư tài chính (xem trang 24)**3. Phải thu của khách hàng**

	30/09/2026		01/01/2026	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Ngắn hạn	78.755.589.855	-	88.615.578.855	-
Công ty Cổ phần Thương mại - Dịch vụ Hai Hạnh	36.593.410.000	-	36.593.410.000	-
Đặng Hồng Trúc Thu	8.850.466.000	-	8.850.466.000	-
Khác	33.311.713.855	-	43.171.702.855	-
Cộng	78.755.589.855	-	88.615.578.855	-

4. Phải thu khác

	30/09/2026		01/01/2026	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a. Ngắn hạn	129.578.673.302	-	129.562.447.849	-
- Trần Tuấn Đạt - Bên liên quan (1)	20.067.840.000	-	20.067.840.000	-
- Công ty TNHH MTV Dịch vụ Công ích huyện Nhà Bè (2)	12.961.438.475	-	12.961.438.475	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn - Bình Dương (3)	96.528.461.000	-	96.528.461.000	-
- Phải thu khác	20.933.827	-	4.708.374	-

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

b. Dài hạn	18.757.140.313	-	27.162.592.313	-
- Ký cược ký quỹ Sở Kế hoạch và Đầu tư Tp.HCM (4)	-	-	8.405.452.000	-
- Công ty TNHH MTV Dịch Vụ Công Ích Huyện Nhà Bè (5)	15.208.059.386	-	15.208.059.386	-
- Công ty CP đầu tư và phát triển địa ốc Sài Gòn Chợ Lớn	3.515.380.927	-	3.515.380.927	-
- Phải thu khác	33.700.000		33.700.000	-
Cộng	148.342.813.615	-	156.725.040.162	-

(1) Khoản phải thu ứng cho ông Trần Tuấn Đạt về việc ủy quyền thực hiện các giao dịch liên quan đến công tác đầu tư dự án bất động sản trên địa bàn tỉnh Vĩnh Long theo Nghị quyết HĐQT số 39/NQ-HĐQT ngày 05/11/2020.

(2) Khoản phải thu từ phân bổ doanh thu của hợp đồng 14005/HĐKT ngày 26/04/2014 về việc chuyển nhượng nền đất tái định cư dự án 28ha tại xã Nhơn Đức - huyện Nhà Bè, Tp. Hồ Chí Minh.

(3) Khoản phải thu Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn - Bình Dương theo hợp đồng đặt cọc dự án khu nhà ở, thương mại, dịch vụ Sabinco phường Tương Bình Hiệp, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương theo hợp đồng số 04/HĐĐC/SGBD ngày 27/7/2020.

(4) Khoản tiền ký quỹ đảm bảo thực hiện dự án Cao ốc Bình Đông Chợ Lớn tại số 99 đường Bến Bình Đông, phường 11, quận 8, Tp. Hồ Chí Minh.

(5) Khoản tiền góp hợp tác kinh doanh vào Công ty TNHH MTV Dịch vụ Công Ích huyện Nhà Bè theo hợp đồng nguyên tắc đầu tư khai thác dự án khu dân cư 28ha xã Nhơn Đức, huyện Nhà Bè số 1081/HĐĐTKT ngày 05/09/2001 và hợp đồng hợp tác kinh doanh số 1119/HĐ-HTKD ngày 18/12/2001, phụ lục hợp đồng số 01 ngày 17/03/2003, phụ lục hợp đồng số 02 ngày 09/06/2003, phụ lục hợp đồng số 03 ngày 12/12/2006 về việc góp vốn để đền bù, xây dựng hạ tầng kỹ thuật ở dự án khu đất 28ha xã Nhơn Đức huyện Nhà Bè, Tp. Hồ Chí Minh.

5. Hàng tồn kho	30/09/2026		01/01/2026	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Chi phí SXKD dở dang	72.380.816.900	-	70.568.842.364	-
KDC Nhơn Đức - Nhà Bè	64.213.207.347	-	64.213.207.347	-
Dự án Tây Bắc - Đà Nẵng	6.355.635.017	-	6.355.635.017	-
59) đường số 12 KDC 3				
Bùi Minh Trục	1.811.974.536	-	-	-
Hàng hoá bất động sản:	40.502.993.312	-	40.502.993.312	-
16 căn nhà phố thuộc dự án Lalaland Sa Đéc	27.091.133.399	-	27.091.133.399	-
Các Thửa đất số 229 - 234 tờ bản đồ số 32, Phường 9 - TP Vĩnh Long	13.411.859.913	-	13.411.859.913	-
Cộng	112.883.810.212	-	111.071.835.676	-

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

6. Tài sản cố định hữu hình

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Tổng cộng
Nguyên giá				
Số dư đầu năm	1.195.985.827	209.376.791	2.002.577.500	3.407.940.118
Đầu tư XDCB hoàn thành	5.605.138.413	-	-	-
Số dư cuối năm	6.801.124.240	209.376.791	2.002.577.500	9.013.078.531
Giá trị hao mòn lũy kế				
Số dư đầu năm	1.195.985.827	209.376.791	1.848.698.251	3.254.060.869
Khấu hao trong năm	93.418.972	-	130.242.645	223.661.617
Số dư cuối năm	1.289.404.799	209.376.791	1.978.940.896	3.477.722.486
Giá trị còn lại				
Số dư đầu năm	-	-	153.879.249	153.879.249
Số dư cuối năm	5.511.719.441	-	23.636.604	5.535.356.045

* Giá trị còn lại của TSCĐHH đã dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: không có.

* Nguyên giá tài sản cố định hữu hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 2.365.998.982 VND.

* Nguyên giá tài sản cố định hữu hình cuối năm chờ thanh lý: không có.

* Các thay đổi khác và các cam kết về việc mua, bán tài sản cố định hữu hình có giá trị lớn trong tương lai: không có.

7. Tài sản cố định vô hình

Khoản mục	Quyền sử dụng đất	Phần mềm	Tổng cộng
Nguyên giá			
Số dư đầu năm	11.804.256.116	172.337.727	11.976.593.843
Số dư cuối năm	11.804.256.116	172.337.727	11.976.593.843
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư đầu năm	4.226.400.190	172.337.727	4.398.737.917
Khấu hao trong năm	177.142.194	-	177.142.194
Số dư cuối năm	4.403.542.384	172.337.727	4.575.880.111
Giá trị còn lại			
Số dư đầu năm	7.577.855.926	-	7.577.855.926
Số dư cuối năm	7.400.713.732	-	7.400.713.732

* Quyền sử dụng đất là quyền sử dụng đất tại địa chỉ số 118 Hưng Phú, Phường 8, Quận 8, Tp. Hồ Chí Minh.

* Giá trị còn lại của TSCĐ vô hình đã dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: không có.

* Nguyên giá tài sản cố định vô hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 172.337.727 VND.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

8. Tăng, giảm bất động sản đầu tư cho thuê

Khoản mục	Số đầu năm	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Số cuối năm
Nguyên giá	51.950.346.105	-	-	51.950.346.105
Nhà và quyền sử dụng đất	51.950.346.105	-	-	51.950.346.105
Giá trị hao mòn lũy kế	12.928.577.249	1.347.718.932	-	14.276.296.181
Nhà và quyền sử dụng đất	12.928.577.249	1.347.718.932	-	14.276.296.181
Giá trị còn lại	39.021.768.856	-	-	37.674.049.924
Nhà và quyền sử dụng đất	39.021.768.856			37.674.049.924

* Giá trị còn lại cuối năm của BĐSĐT dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo khoản vay: 3.757.335.253 VND.

* Nguyên giá BĐSĐT đã khấu hao hết nhưng vẫn cho thuê hoặc nắm giữ chờ tăng giá: 1.458.749.602 VND.

9. Chi phí sản xuất, kinh doanh 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
Dự án Chung cư B Bùi Minh Trục III P5, Q8	69.710.429.740	69.710.429.740	69.710.429.740	69.710.429.740
Dự án Khu dân cư III Bùi Minh Trục P5, Q8	9.065.454.040	9.065.454.040	8.794.388.743	8.794.388.743
Cộng	78.775.883.780	78.775.883.780	78.504.818.483	78.504.818.483

10. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	01/01/2026	Chi phí phát sinh trong năm	Kết chuyển vào TSCĐ trong năm	30/09/2026
Sửa chữa cải tạo văn phòng Công ty	4.818.546.261	749.454.333	5.568.000.594	-
Cộng	4.818.546.261	749.454.333	5.568.000.594	-

11. Phải trả người bán

	30/09/2026		01/01/2026	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Ngắn hạn	10.116.469.800	10.116.469.800	10.050.040.146	10.050.040.146
Bên liên quan	2.147.546.715	2.147.546.715	2.079.614.479	2.079.614.479
Tổng công ty Địa ốc Sài Gòn TNHH MTV	1.815.411.381	1.815.411.381	1.815.411.381	1.815.411.381
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng RCL	332.135.334	332.135.334	264.203.098	264.203.098

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

Bên thứ 3	7.968.923.085	7.968.923.085	7.970.425.667	7.970.425.667
Công ty cổ phần địa ốc 8	486.747.600	486.747.600	486.747.600	486.747.600
Công ty TNHH Đầu tư và vốn góp Shine	7.250.000.000	7.250.000.000	7.250.000.000	7.250.000.000
Các khoản khác	232.175.485	232.175.485	233.678.067	233.678.067
Cộng	10.116.469.800	10.116.469.800	10.050.040.146	10.050.040.146

12. Người mua trả tiền trước	30/09/2026	01/01/2026
Ngắn hạn	29.288.000	36.263.802
Người mua trả tiền trước tiền thuê căn hộ	29.288.000	36.263.802
Cộng	29.288.000	36.263.802

13. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước

	01/01/2026	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	30/09/2026
Phải nộp				
Thuế thu nhập cá nhân	124.465.261	173.546.700	146.686.500	151.325.461
Thuế giá trị gia tăng	537.894.314	351.483.779	889.378.093	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	1.189.837.689	508.366.047	1.492.863.403	205.340.333
Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	71.767.302	71.767.302	-
Cộng	1.852.197.264	1.105.163.828	2.600.695.298	356.665.794

b. Phải thu

Thuế giá trị gia tăng	6.281.536	6.281.536
Cộng	-	6.281.536

Trình bày cách xác định các khoản thuế, phí, lệ phí phải nộp**Thuế giá trị gia tăng**

Công ty nộp thuế giá trị gia tăng theo phương pháp khấu trừ. Thuế suất thuế giá trị gia tăng như sau:

Thuế suất thuế giá trị gia tăng cho hoạt động bất động sản là 10%.

Thuế thu nhập doanh nghiệp

Thu nhập từ các hoạt động khác phải nộp thuế thu nhập doanh nghiệp với thuế suất 17%.

Thuế thu nhập công ty tạm nộp cho số tiền nhận trước từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản

Công ty phải tạm nộp thuế thu nhập doanh nghiệp theo tỷ lệ 1% trên số tiền nhận trước từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản theo quy định tại Thông tư số 78/2014/TT-BTC ngày 18 tháng 6 năm 2014 của Bộ Tài chính. Công ty sẽ quyết toán lại số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp cho hoạt động này khi bàn giao bất động sản.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

14. Chi phí phải trả	30/09/2026	01/01/2026
Ngắn hạn	162.218.785.831	162.218.785.831
Trích trước giá vốn Dự án Khu dân cư xã Nhơn Đức, huyện Nhà Bè	56.695.731.292	56.695.731.292
Trích trước giá vốn Dự án Tây Bắc - Đà Nẵng	46.938.000.000	46.938.000.000
Chi phí sử dụng đất nộp bổ sung Dự án Felisa Riverside	34.433.895.000	34.433.895.000
Chi phí kết cấu hạ tầng Dự án Khu dân cư II Bùi Minh Trục	23.229.032.000	23.229.032.000
Chi phí kết cấu hạ tầng Dự án Khu dân cư III Bùi Minh Trục	922.127.539	922.127.539
Cộng	162.218.785.831	162.218.785.831
15. Phải trả khác	30/09/2026	01/01/2026
Ngắn hạn	4.670.434.292	8.326.905.115
Nhận ký quỹ, ký cược	1.437.300.000	1.480.000.000
Phải trả khác	3.233.134.292	6.846.905.115
<i>Kinh phí công đoàn</i>	51.661.760	28.481.820
<i>Kinh phí bảo trì chung cư Felisa</i>		5.021.144.174
<i>Lãi kinh phí bảo trì chung cư Felisa</i>	1.387.193.411	
<i>Khách hàng ứng trước tiền mua nhà (chưa có hợp đồng)</i>	1.155.000.000	1.155.000.000
<i>Quỹ thưởng đơn vị, cá nhân hoàn thành kế hoạch</i>	639.279.121	642.279.121
Cộng	4.670.434.292	8.326.905.115
16. Vay và nợ thuê tài chính	30/09/2026	01/01/2026
	Giá trịSố có khả năng trả nợ	Giá trịSố có khả năng trả nợ
a. Vay dài hạn đến hạn trả	- -	1.560.000.000 1.560.000.000
Ngân hàng TMCP Ngoại		
Thương Việt Nam - CN Sài	- -	1.560.000.000 1.560.000.000
Gòn Chợ Lớn (*)		
b. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	- -	11.742.083.333 11.742.083.333
Ngân hàng TMCP Ngoại		
Thương Việt Nam - CN Sài	- -	11.742.083.333 11.742.083.333
Gòn Chợ Lớn (*)		
Cộng	- -	13.302.083.333 13.302.083.333

(*) Khoản vay Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - CN Sài Gòn Chợ Lớn theo hợp đồng tín dụng số 171/VCB-KHDN-CVTDH/2024 ngày 26/07/2024, kỳ hạn 10 năm., lãi suất ưu đãi là 6,6%/năm áp dụng trong 2 năm đầu tiên, sau đó lãi suất sẽ được áp dụng theo công thức: Sản lãi suất cho vay = Min (A;B). Trong đó, A: lãi suất cho vay theo quy định lãi suất cho vay trung dài hạn thông thường theo quy định của VCB trong từng thời kỳ; B: Lãi suất cơ sở (Trần lãi suất huy động tiết kiệm cá nhân 12 tháng được công bố tại Quyết định lãi suất của Tổng Giám Đốc VCB trong từng thời kỳ) + Biên độ. Mục đích vay là thanh toán tiền nhận chuyển nhượng bất động sản thuộc Khu nhà phố Tân Quy Tây tại xã Tân Quy Tây, thành Phố Sa Đéc, tỉnh Đồng Tháp. Tài sản đảm bảo là quyền sử dụng đất Thửa đất số 21 và Thửa đất số 22, Tờ bản đồ số 102, có địa chỉ tại Phường 5, Quận 8, TPHCM theo Hợp đồng thế chấp số 195/NHNT-KH/TC/21 ngày 02/06/2021.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

17. Vốn chủ sở hữu

17.1. Bảng đối chiếu biến động của Vốn chủ sở hữu: xem trang 25.

17.2. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu	Tỷ lệ vốn góp	30/09/2026	01/01/2026
Vốn góp của Nhà nước (Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn TNHH MTV)	20,00%	28.839.880.000	28.274.400.000
Vốn góp của các nhà đầu tư khác	80,00%	115.343.290.000	113.083.110.000
Cộng	100,00%	144.183.170.000	141.357.510.000

Tình hình góp vốn điều lệ như sau:

	Theo Giấy chứng nhận đăng ký công ty		Vốn điều lệ đã góp
	VND	Tỷ lệ %	VND
Góp vốn bằng tiền	144.183.170.000	100%	144.183.170.000
Cộng	144.183.170.000	100%	144.183.170.000

17.3. Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận	Quý III năm 2026	Quý III năm 2025
Vốn góp của chủ sở hữu		
Vốn góp đầu năm	141.357.510.000	138.587.140.000
Vốn góp tăng trong năm	2.825.660.000	-
Vốn góp cuối năm	144.183.170.000	138.587.140.000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	-	-

17.4. Cổ phiếu	30/09/2026	01/01/2026
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	14.418.317	14.135.751
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	14.418.317	14.135.751
Cổ phiếu phổ thông	14.418.317	14.135.751
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	14.418.317	14.135.751
Cổ phiếu phổ thông	14.418.317	14.135.751
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: đồng Việt Nam/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

1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	Quý III năm 2026	Quý III năm 2025
Doanh thu thuần bán nhà, đất, căn hộ	-	-
Doanh thu thuần cung cấp dịch vụ	2.610.454.596	2.731.140.358
Cộng	2.610.454.596	2.731.140.358
2. Các khoản giảm trừ doanh thu: không phát sinh.	Quý III năm 2026	Quý III năm 2025
Doanh thu thuần bán nhà, đất, căn hộ	-	-
Doanh thu thuần cung cấp dịch vụ	2.610.454.596	2.731.140.358
Cộng	2.610.454.596	2.731.140.358

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

	Quý III năm 2026	Quý III năm 2025
4. Giá vốn hàng bán		
Giá vốn bán nhà, đất, căn hộ	-	-
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	787.084.159	886.627.905
Cộng	787.084.159	886.627.905
5. Lãi/lỗ của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư: không phát sinh.		
6. Doanh thu hoạt động tài chính	Quý III năm 2026	Quý III năm 2025
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	137.804.652	15.244.692
Cổ tức được chia	1.000.000	-
Cộng	138.804.652	15.244.692
7. Chi phí tài chính	Quý III năm 2026	Quý III năm 2025
Chi phí lãi vay	-	-
Trích lập/ (Hoàn nhập) Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	30.174.750	15.878.815
Cộng	30.174.750	15.878.815
8. Chi phí bán hàng	Quý III năm 2026	Quý III năm 2025
Chi phí dịch vụ mua ngoài	-	-
Cộng	-	-
9. Chi phí quản lý công ty	Quý III năm 2026	Quý III năm 2025
Chi phí dụng cụ quản lý	13.725.926	3.990.000
Chi phí nhân viên quản lý	1.344.227.265	1.327.730.142
Chi phí khấu hao	158.655.219	102.461.613
Chi phí dịch vụ mua ngoài	37.216.874	46.953.184
Chi phí bằng tiền khác	223.324.352	273.161.800
Cộng	1.777.149.636	1.754.296.739
10. Thu nhập khác	Quý III năm 2026	Quý III năm 2025
Thu nhập khác	-	-
Cộng	-	-
11. Chi phí khác	Quý III năm 2026	Quý III năm 2025
Chi phí khác	-	-
Cộng	-	-

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

12. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

Thuế thu nhập công ty phải nộp trong năm được dự tính như sau:

	Quý III năm 2026	Quý III năm 2025
1. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	154.850.703	89.581.591
2. Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận chịu thuế thu nhập doanh nghiệp:	53.007.359	(56.701.447)
2.1 Các khoản điều chỉnh tăng	54.007.359	54.000.000
2.2 Các khoản điều chỉnh giảm	(1.000.000)	(110.701.447)
3. Thu nhập chịu thuế (3=1+2)	207.858.062	32.880.144
4. Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	17%	17%
5. Tổng thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành (5=3*4)	35.335.871	5.589.624

13. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	Quý III năm 2026	Quý III năm 2025
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	119.516.083	83.991.967
Các khoản điều chỉnh tăng hoặc giảm	(26.293.538)	(17.638.313)
- Các khoản điều chỉnh tăng	-	-
- Các khoản điều chỉnh giảm	(26.293.538)	(17.638.313)
<i>Tạm trích quỹ từ lợi nhuận (*)</i>	<i>(26.293.538)</i>	<i>(17.638.313)</i>
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	93.222.545	66.353.654
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân gia quyền trong năm	14.418.317	13.858.714
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	6	5

(*) Trong năm Công ty tạm tính các Quỹ theo kế hoạch phân phối lợi nhuận năm 2025 được thông qua tại Đại hội cổ đông để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu năm nay.

Tp.HCM, ngày 19 tháng 10 năm 2026

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Chủ tịch Hội đồng Quản trị

Nguyễn Thế Vinh

Lê Thị Kim Xuyên

Trần Văn Châu



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

V.2. Các khoản đầu tư tài chính

a. Đầu tư tài chính ngắn hạn

Chứng khoán kinh doanh

	30/09/2026		01/01/2026	
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc
NHTMCP Á Châu (ACB)	54.481.600	47.686.000	(6.795.600)	54.481.600
NHTMCP Quân đội (MBB)	28.541.250	24.562.500	(3.978.750)	27.541.250
NHTMCP Hàng hải Việt Nam (MSB)	29.554.265	35.443.200	-	29.554.265
NHTMCP Sài Gòn - Hà Nội (SHB)	57.530.550	37.785.000	(19.745.550)	53.780.550
NHTMCP Tiên Phong (TPB)	61.091.500	36.067.500	(25.024.000)	61.091.500
NHTMCP Quốc tế Việt Nam (VIB)				
	21.131.650	14.618.250	(6.513.400)	21.131.650
Cộng	252.330.815	196.162.450	(62.057.300)	247.580.815
				219.757.000
				(27.823.815)

b. Đầu tư tài chính dài hạn

	30/09/2026		01/01/2026	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Giá gốc
- Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	980.000.000	-	(*)	980.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng RCL (*)	980.000.000	-	(*)	980.000.000
- Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	4.350.000.000	-	14.280.000.000	4.350.000.000
Công ty Cổ phần Cấp nước Chợ Lớn	4.350.000.000	-	14.280.000.000	4.350.000.000
Cộng	5.330.000.000	-	14.280.000.000	5.330.000.000
			-	12.705.000.000
				12.705.000.000

