BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
QUÝ 3 - 2026

# CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN XÂY DỰNG HÒA BÌNH (HBC)

## MỤC LỤC


| Mục | Nội dung | Trang |
|---|---|---|
| 1 | BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT | 01- 04 |
| 2 | KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT | 05 |
| 3 | BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT | 06 - 07 |
| 4 | BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT | 08 - 34 |

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 43/2026/TT-BTC ngày 20/04/2026 của Bộ trưởng Bộ Tài chính)*

# BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

*Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026*

*Đơn vị tính: đồng*

| CHỈ TIÊU | Mã số | TM | 30/09/2026 | 01/01/2026 |
|---|---|---|---|---|
| **TÀI SẢN** | | | | |
| **TÀI SẢN NGẮN HẠN** | 100 | | **15,184,808,672,020** | **13,302,819,148,125** |
| **Tiền và các khoản tương đương tiền** | **110** | V.1 | **467,652,211,640** | **347,072,587,565** |
| Tiền | 111 | | 463,652,211,640 | 337,406,739,453 |
| Các khoản tương đương tiền | 112 | | 4,000,000,000 | 9,665,848,112 |
| | | | | - |
| **Đầu tư tài chính ngắn hạn** | **120** | | **163,947,857,278** | **137,865,959,669** |
| 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 | V.2 | 207,936,433,528 | 182,277,535,919 |
| Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn | 124 | V.2 | (43,988,576,250) | (44,411,576,250) |
| 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** | | **10,998,376,569,613** | **10,425,282,019,198** |
| Phải thu ngắn hạn của khách hàng | 131 | V.3 | 6,815,904,887,651 | 6,894,237,204,710 |
| Trả trước cho người bán ngắn hạn | 132 | V.4 | 1,512,110,433,252 | 1,151,861,356,214 |
| Phải thu nội bộ ngắn hạn | 133 | | - | - |
| Phải thu theo tiến độ hợp đồng xây dựng | 134 | V.5 | 2,229,923,562,600 | 2,367,906,107,364 |
| Phải thu ngắn hạn khác | 135 | V.6 | 1,921,413,189,179 | 1,675,710,776,001 |
| Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi | 136 | | (1,480,975,503,069) | (1,664,433,425,091) |
| Tài sản thiếu chờ xử lý | 137 | | - | - |
| | | | | - |
| **Hàng tồn kho** | **140** | | **3,438,802,534,591** | **2,281,897,212,501** |
| Hàng tồn kho | 141 | V.8 | 3,462,357,901,718 | 2,321,206,241,154 |
| Dự phòng giảm giá hàng tồn kho | 142 | V.9 | (23,555,367,127) | (39,309,028,653) |
| | | | | - |
| **Tài sản sinh học ngắn hạn** | **150** | | - | - |
| | | | | - |
| **Tài sản ngắn hạn khác** | **160** | | **116,029,498,898** | **110,701,369,192** |
| Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn | 161 | V.16 | 31,369,533,796 | 29,841,903,470 |
| Thuế GTGT được khấu trừ | 162 | | 79,850,298,674 | 76,058,428,720 |
| Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước | 163 | V.21 | 4,809,666,428 | 4,801,037,002 |
| Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ | 164 | | - | - |
| Tài sản ngắn hạn khác | 165 | | - | - |

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 43/2026/TT-BTC ngày 20/04/2026 của Bộ trưởng Bộ Tài chính)*

# BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

*Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026*

*Đơn vị tính: đồng*

| CHỈ TIÊU | Mã số | TM | 30/09/2026 | 01/01/2026 |
|---|---|---|---|---|
| **TÀI SẢN DÀI HẠN** | **200** | | **2,046,749,717,921** | **2,798,924,747,695** |
| **Các khoản phải thu dài hạn** | **210** | | **120,514,799,999** | **122,165,748,334** |
| 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 | V.6 | 120,514,799,999 | 122,165,748,334 |
| Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi | 216 | | - | - |
| | | | | - |
| **Tài sản cố định** | **220** | | **997,699,438,698** | **1,177,592,742,067** |
| **Tài sản cố định hữu hình** | **221** | **V.11** | **950,895,045,743** | **1,128,823,533,231** |
| Nguyên giá | 222 | | 2,168,486,135,797 | 2,223,116,769,792 |
| - Giá trị hao mòn lũy kế | 223 | | (1,217,591,090,054) | (1,094,293,236,561) |
| **Tài sản cố định thuê tài chính** | **224** | **V.12** | **3,016,800,000** | **3,582,450,000** |
| Nguyên giá | 225 | | 7,542,000,000 | 7,542,000,000 |
| - Giá trị hao mòn lũy kế | 226 | | (4,525,200,000) | (3,959,550,000) |
| **Tài sản cố định vô hình** | **227** | **V.13** | **43,787,592,955** | **45,186,758,836** |
| Nguyên giá | 228 | | 78,129,760,286 | 77,651,798,926 |
| - Giá trị hao mòn lũy kế | 229 | | (34,342,167,331) | (32,465,040,090) |
| | | | | - |
| **Tài sản sinh học dài hạn** | **230** | | - | - |
| | | | - | - |
| **Bất động sản đầu tư** | **240** | V.15 | **163,640,081,960** | **164,125,995,155** |
| Nguyên giá | 241 | | 168,683,809,332 | 168,683,809,332 |
| - Giá trị hao mòn lũy kế | 242 | | (5,043,727,372) | (4,557,814,177) |
| | | | | - |
| **Tài sản dở dang dài hạn** | **250** | V.10 | **261,771,774,272** | **748,773,725,599** |
| Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn | 251 | | 253,609,810,995 | 702,619,796,886 |
| Chi phí xây dựng cơ bản dở dang | 252 | | 8,161,963,277 | 46,153,928,713 |
| | | | | - |
| **Đầu tư tài chính dài hạn** | **260** | V.2 | **295,872,971,158** | **296,576,037,090** |
| Đầu tư vào công ty con | 261 | | - | - |
| Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết | 262 | | 272,467,971,158 | 273,171,037,090 |
| Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác | 263 | | 36,242,400,000 | 36,242,400,000 |
| Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác dài hạn | 264 | | (14,837,400,000) | (14,837,400,000) |
| 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** | | **207,250,651,834** | **289,690,499,450** |
| Chi phí chờ phân bổ dài hạn | 271 | V.16 | 158,396,028,246 | 235,477,867,939 |
| Tài sản thuế thu nhập hoãn lại | 272 | | 44,871,907,351 | 48,147,827,924 |
| Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn | 273 | | - | - |
| Tài sản dài hạn khác | 274 | | - | - |
| Lợi thế thương mại | 279 | | 3,982,716,237 | 6,064,803,587 |
| **TỔNG CỘNG TÀI SẢN (280 = 100 + 200)** | **280** | | **17,231,558,389,941** | **16,101,743,895,820** |

**Mẫu số B 01 - DN**
*(Kèm theo Thông tư số 43/2026/TT-BTC ngày 20/04/2026 của Bộ trưởng Bộ Tài chính)*

# BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

*Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026*

*Đơn vị tính: đồng*

| CHỈ TIÊU | Mã số | TM | 30/09/2026 | 01/01/2026 |
|---|---|---|---|---|
| **NỢ PHẢI TRẢ** | **300** | | **15,197,974,978,119** | **14,151,807,859,505** |
| **Nợ ngắn hạn** | **310** | | **14,510,381,049,536** | **13,384,025,630,062** |
| Phải trả người bán ngắn hạn | 311 | V.17 | 5,070,216,486,799 | 4,192,530,873,756 |
| Người mua trả tiền trước ngắn hạn | 312 | V.18 | 3,168,660,729,482 | 2,962,647,679,503 |
| Phải trả cổ tức, lợi nhuận | 313 | V.19 | 2,566,472,933 | 2,566,472,933 |
| Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn | 314 | V.20 | 223,405,184,797 | 138,263,101,810 |
| Phải trả người lao động | 315 | | 405,576,968,481 | 389,059,084,033 |
| Chi phí phải trả ngắn hạn | 316 | V.21 | 1,022,165,897,809 | 1,147,494,617,546 |
| Phải trả nội bộ ngắn hạn | 317 | | - | - |
| Phải trả theo tiến độ hợp đồng xây dựng ngắn hạn | 318 | | - | - |
| Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn | 319 | V.22 | 6,591,799,231 | 6,922,126,673 |
| Phải trả ngắn hạn khác | 320 | V.23 | 594,529,552,167 | 518,499,353,632 |
| Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn | 321 | V.24 | 3,924,849,714,642 | 3,939,868,078,500 |
| Dự phòng phải trả ngắn hạn | 322 | V.26 | 89,886,242,518 | 84,032,151,912 |
| Quỹ khen thưởng, phúc lợi | 323 | | 1,932,000,677 | 2,142,089,764 |
| Quỹ bình ổn giá | 324 | | - | - |
| Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ | 325 | | - | - |
| | | | | - |
| **Nợ dài hạn** | **330** | | **687,593,928,583** | **767,782,229,443** |
| 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 nội bộ về vốn kinh doanh | 335 | | - | - |
| Phải trả nội bộ dài hạn | 336 | | - | - |
| Doanh thu chờ phân bổ dài hạn | 337 | | - | - |
| Phải trả dài hạn khác | 338 | V.23 | 19,358,003,032 | 31,999,739,885 |
| Vay và nợ thuê tài chính dài hạn | 339 | V.24 | 6,692,058,911 | 48,231,301,696 |
| Trái phiếu chuyển đổi | 340 | | - | - |
| Cổ phiếu ưu đãi | 341 | | - | - |
| Thuế thu nhập hoãn lại phải trả | 342 | | 549,440,882,291 | 554,880,777,195 |
| Dự phòng phải trả dài hạn | 343 | V.25 | 112,102,984,349 | 132,670,410,667 |
| Quỹ phát triển khoa học và công nghệ | 344 | | - | - |

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 43/2026/TT-BTC ngày 20/04/2026 của Bộ trưởng Bộ Tài chính)*

# BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

*Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026*

*Đơn vị tính: đồng*

| CHỈ TIÊU | Mã số | TM | 30/09/2026 | 01/01/2026 |
|---|---|---|---|---|
| **VỐN CHỦ SỞ HỮU** | **400** | **V.27** | **2,033,583,411,822** | **1,949,936,036,315** |
| **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 |
| -Cổ phiếu ưu đãi | 411b | | - | - |
| Thặng dư vốn | 412 | | 458,569,112,981 | 458,569,112,981 |
| Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu | 413 | | - | - |
| Vốn khác của chủ sở hữu | 414 | | - | - |
| Cổ phiếu mua lại của chính mình | 415 | | - | - |
| Chênh lệch đánh giá lại tài sản | 416 | | - | - |
| Chênh lệch tỷ giá hối đoái | 417 | | 56,445,099 | 56,445,099 |
| Quỹ đầu tư phát triển | 418 | | 96,709,591,725 | 96,709,591,725 |
| Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu | 419 | | - | - |
| **Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối** | **420** | | **(2,011,208,610,848)** | **(2,092,522,473,543)** |
| -LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước | 420a | | (2,092,522,473,543) | (2,343,079,709,940) |
| -LNST chưa phân phối kỳ này | 420b | | 81,313,862,695 | 250,557,236,397 |
| Lợi ích cổ đông không kiểm soát | 429 | | 17,324,172,865 | 14,990,660,053 |
| **TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)** | **440** | | **17,231,558,389,941** | **16,101,743,895,820** |

*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 43/2026/TT-BTC ngày 20/04/2026 của Bộ trưởng Bộ Tài chính)*

# BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

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

*Đơn vị tính: đồng*

| CHỈ TIÊU | Mã số | TM | QUÝ III | | Lũy 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** | **VI.1** | **1,476,780,571,732** | **1,122,771,701,668** | **4,737,628,069,077** | **2,759,464,502,755** |
| Các khoản giảm trừ doanh thu | 2 | VI.2 | 366,698,180 | 218,941,133 | 797,705,634 | 463,568,951 |
| **Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ** | **10** | **VI.3** | **1,476,413,873,552** | **1,122,552,760,535** | **4,736,830,363,443** | **2,759,000,933,804** |
| Giá vốn hàng bán | 11 | VI.4 | 1,367,335,367,981 | 1,055,711,229,451 | 4,292,033,323,251 | 2,574,978,290,049 |
| **Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ** | **20** | | **109,078,505,571** | **66,841,531,084** | **444,797,040,192** | **184,022,643,755** |
| Lãi/lỗ của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư | 21 | | - | - | - | - |
| Doanh thu hoạt động tài chính | 22 | VI.5 | 62,859,491,513 | 229,507,366,354 | 107,609,058,420 | 286,367,824,424 |
| Chi phí tài chính | 23 | VI.6 | 118,960,027,713 | 97,992,693,466 | 312,065,875,987 | 289,349,110,502 |
| - Trong đó: Chi phí đi vay | 24 | VI.6 | 103,290,076,533 | 94,858,122,920 | 290,750,245,909 | 284,474,015,133 |
| Chi phí bán hàng | 25 | VI.7 | 10,336,309,681 | 10,874,746,442 | 76,708,036,007 | 25,164,208,723 |
| Chi phí quản lý doanh nghiệp | 26 | VI.8 | 1,138,759,308 | 14,544,897,103 | 43,492,526,848 | 86,729,873,216 |
| Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết | 27 | | (22,003,559) | (1,483,115,727) | (703,065,932) | (1,163,273,849) |
| **Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh** | **30** | | **41,480,896,823** | **171,453,444,700** | **119,436,593,838** | **67,984,001,889** |
| Thu nhập khác | 31 | VI.8 | 1,930,988,327 | 44,401,252,123 | 23,722,629,431 | 226,870,971,451 |
| Chi phí khác | 32 | VI.9 | 16,011,814,031 | 13,896,151,985 | 39,005,928,708 | 32,689,979,874 |
| **Lợi nhuận khác** | **40** | | **(14,080,825,704)** | **30,505,100,138** | **(15,283,299,277)** | **194,180,991,577** |
| **Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế** | **50** | | **27,400,071,119** | **201,958,544,838** | **104,153,294,561** | **262,164,993,466** |
| Chi phí thuế TNDN hiện hành | 51 | | 17,280,617,425 | 2,445,027,602 | 41,590,073,104 | 6,603,076,536 |
| Chi phí thuế TNDN hoãn lại | 52 | | (2,636,274,593) | 11,165,823,515 | (229,215,145) | 15,846,593,384 |
| **Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp** | **60** | | **12,755,728,287** | **188,347,693,721** | **62,792,436,602** | **239,715,323,546** |
| Lợi nhuận sau thuế của công ty | 61 | | 12,157,135,870 | 181,908,459,898 | 61,538,470,750 | 238,181,987,876 |
| Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát | 62 | | 598,592,416 | 6,439,233,823 | 1,253,965,851 | 1,533,335,670 |

*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 |

# BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

***(Theo phương pháp gián tiếp)***

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

*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*** | | **104,153,294,561** | **262,164,993,466** |
| Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT | 2 | | 153,505,745,805 | 189,617,546,217 |
| Các khoản dự phòng | 3 | | (207,439,443,677) | (153,852,097,586) |
| 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 | 5,265,659 |
| Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư, tài chính | 5 | | (25,607,926,656) | (182,452,995,125) |
| Chi phí đi vay | 6 | | 290,750,245,909 | 284,474,015,133 |
| Các khoản điều chỉnh khác | 7 | | - | - |
| **Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động** | ***8*** | | **315,395,231,587** | **399,956,727,764** |
| Tăng, giảm các khoản phải thu | 9 | | (397,574,615,672) | 1,065,116,657,852 |
| Tăng, giảm hàng tồn kho | 10 | | (692,141,674,673) | 4,894,961,534 |
| Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp) | 11 | | 1,130,462,910,263 | (5,257,914,753) |
| Tăng, giảm chi phí chờ phân bổ | 12 | | 75,554,209,367 | (47,981,752,464) |
| Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh | 13 | | - | - |
| Chi phí đi vay đã trả | 14 | | (223,000,660,258) | (243,897,940,331) |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp | 15 | | (12,548,340,391) | (1,860,719,443) |
| Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh | 16 | | - | - |
| Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh | 17 | | - | - |
| **Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh** | ***20*** | | **196,147,060,223** | **1,170,970,020,159** |
| Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác | 21 | | (89,227,100,818) | (887,447,735,467) |
| Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác | 22 | | 86,640,391,791 | 84,823,322,455 |
| Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác | 23 | | (26,100,453,997) | (21,885,451,212) |
| Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác | 24 | | 9,020,000,000 | 40,653,558,097 |
| Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác | 25 | | - | - |
| 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 | | 657,467,875 | 389,205,559 |
| **Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư** | ***30*** | | **(19,009,695,149)** | **(783,467,100,568)** |
| Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở | 31 | | - | - |
| Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu | 32 | | - | - |
| Tiền thu từ đi vay | 33 | VII.2 | 2,415,678,671,128 | 3,002,167,648,216 |
| Tiền trả nợ gốc vay | 34 | VII.3 | (2,472,236,277,771) | (3,341,169,808,735) |
| Tiền trả nợ gốc thuê tài chính | 35 | | - | - |
| Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu | 36 | | - | - |
| **Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính** | ***40*** | | **(56,557,606,643)** | **(339,002,160,519)** |

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 43/2026/TT-BTC ngày 20/04/2026 của Bộ trưởng Bộ Tài chính)*

# BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

***(Theo phương pháp gián tiếp)***

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

*Đơn vị tính: đồng*

| Chỉ tiêu | Mã số | TM | Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này | |
|---|---|---|---|---|
| **Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ** | ***50*** | | **120,579,758,431** | **48,500,759,072** |
| **Tiền và tương đương tiền đầu kỳ** | ***60*** | | **347,072,587,565** | **268,157,396,740** |
| Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ | 61 | | (134,356) | - |
| **Tiền và tương đương tiền cuối kỳ** | ***70*** | | **467,652,211,640** | **316,658,155,812** |

*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 |

# BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

## I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

### 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 (nay là Sở Tài chính 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 I.5.

### 2. Lĩnh vực kinh doanh

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

### 3. Ngành nghề kinh doanh

Ngành nghề sản xuất kinh doanh của Tập đoàn 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.

### 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.

### 5. Cấu trúc doanh nghiệp

Tập đoàn có các công ty con được hợp nhất vào báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn:

**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 | Bán buôn vật liệu thiết bị lắp đặt trong xây dựng | 100.00% | 100.00% | 100.00% |

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

**Các công ty con gián 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 Bất động sản Okamura Sanyo | Tư vấn, quản lý và môi giới bất động sản | 50.57% | 50.57% | 50.57% |
| Công ty TNHH Pax Sky Sài Gòn | Tư vấn, quản lý và môi giới bất động sản | 100.00% | 100.00% | 100.00% |
| Công ty CP Đầu tư Địa Ốc Tiến Phát | Kinh doanh bất động sản và quyền sử dụng đất và xây dựng nhà các loại | 99.79% | 99.79% | 99.79% |
| Công ty CP Tiến Phát Sanyo Homes | Kinh doanh bất động sản và quyền sử dụng đất | 99.58% | 99.58% | 99.58% |
| Công ty TNHH Sài Gòn Ngày Mới | Kinh doanh phát triển các dự án bất động sản | 100.00% | 100.00% | 100.00% |
| Công ty CP Tiến Phát Tân Thuận | Kinh doanh bất động sản và quyền sử dụng đất | 99.49% | 99.49% | 99.49% |
| Công ty TNHH Tiến Phát Đông Bắc | Kinh doanh bất động sản | 100.00% | 100.00% | 100.00% |
| Công ty CP Đầu Tư & Năng Lượng Tái Tạo Hòa Bình | Mua bán vật liệu xây dựng, hàng trang trí hàng nội thất, xúc tiến thương mại, đại lý ký gửi hàng hóa, dịch vụ quảng cáo, lắp đặt và gia công hàng trang trí nội thất | 88.53% | 88.53% | 88.53% |
| Công ty CP Đầu Tư Phát Triển Hòa Yên | Đầu tư các dự án xây dựng công trình giao thông | 99.55% | 99.55% | 99.55% |
| Công ty CP Đầu Tư Phát Triển Hòa Bình - Huế | Đầu tư xây dựng Khu biệt thự nghỉ dưỡng cao cấp Le Royal An Nam | 95.84% | 95.84% | 95.84% |
| Công ty TNHH Một Thành Viên Xây Dựng Và Địa Ốc Hòa Bình Hà Nội | Xây dựng nhà các loại, hoàn thiện công trình xây dựng, chuẩn bị mặt bằng, lắp đặt hệ thống cấp thoát nước, trang trí nội thất và kinh doanh bất động sản | 100.00% | 100.00% | 100.00% |
| Công ty TNHH Sản Xuất Và Trang Trí Mộc Hòa Bình | Sản xuất, mua bán, gia công và lắp đặt hàng mộc gia dụng, hàng trang trí nội thất | 99.31% | 99.31% | 99.31% |
| Công ty TNHH Một Thành Viên HBIS | Cung cấp dịch vụ nhà hàng và ăn uống lưu động | 100.00% | 100.00% | 100.00% |

**Các công ty liên kết được hợp nhất theo phương pháp vốn chủ sở hữu**

| 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% |
| Công ty CP Bất Động Sản Thành Ngân | Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê | 28.31% | 28.31% | 28.31% |

# BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

Các số liệu trình bày trong Báo cáo tài chính hợp nhất 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.

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

### 1. Kỳ kế toán

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

### 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.

## III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

### 1. Chế độ kế toán áp dụng

Tập đoàn áp dụng 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 ("Thông tư 99"), Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014, Thông tư số 43/2026/TT-BTC ngày 20/04/2026 sửa đổi, bổ sung Thông tư 202/2014/TT-BTC 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 hợp nhất.

### 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 Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư 99, Thông tư 202 và Thông tư 43 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 hợp nhất.

## IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

### 1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính hợp nhất

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

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm các báo cáo tài chính của Tổng Công ty và các công ty con cho kỳ tài chính từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 đến ngày 30 tháng 09 năm 2026.

Các công ty con được hợp nhất toàn bộ kể từ ngày mua, là ngày Tập đoàn nắm quyền kiểm soát công ty con, và tiếp tục được hợp nhất cho đến ngày Tập đoàn chấm dứt quyền kiểm soát đối với công ty con.

Báo cáo tài chính của Công ty và các công ty con sử dụng để hợp nhất được lập cho cùng một kỳ tài chính và được áp dụng các chính sách kế toán một cách thống nhất.

Số dư các tài khoản trên bảng Báo cáo tình hình tài chính giữa các đơn vị trong cùng Tập đoàn, các khoản thu nhập và chi phí, các khoản lãi hoặc lỗ nội bộ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch này được loại trừ hoàn toàn.

**Lợi ích cổ đông không kiểm soát**

Lợi ích của các cổ đông không kiểm soát là phần lợi ích trong lãi, hoặc lỗ, và trong tài sản thuần của công ty con không được nắm giữ bởi Tập đoàn và được trình bày riêng biệt trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và được trình bày riêng biệt với phần vốn chủ sở hữu của các cổ đông của Công ty trong phần vốn chủ sở hữu trên bảng Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất.

**Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại**

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

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

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

**Đầu tư vào các công ty liên kết**

Công ty liên kết là một công ty mà Tập đoàn có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải là công ty con hay công ty liên doanh của Công ty. 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 bên nhận đầu tư nhưng không kiểm soát các chính sách đó.

Kết quả hoạt động kinh doanh, tài sản và công nợ của các công ty liên kết được hợp nhất trong Báo cáo tài chính sử dụng phương pháp vốn chủ sở hữu. Các khoản đầu tư vào các công ty liên kết được ghi nhận ban đầu theo giá gốc trong bảng Báo cáo tình hình tài chính, sau đó được điều chỉnh theo những thay đổi của phần sở hữu của Tập đoàn trong tài sản thuần của các công ty liên kết. Nếu phần sở hữu của Tập đoàn trong khoản lỗ của công ty liên kết lớn hơn hoặc bằng giá trị ghi sổ của khoản đầu tư, Tập đoàn không phải tiếp tục phản ánh các khoản lỗ phát sinh sau đó trên báo cáo tài chính hợp nhất. Trong trường hợp này, giá trị khoản đầu tư được trình bày trên báo cáo tài chính là bằng không (0). Nếu sau đó công ty liên kết hoạt động có lãi, Tập đoàn chỉ được ghi nhận phần sở hữu của mình trong khoản lãi đó sau khi đã bù đắp được phần lỗ thuần chưa được hạch toán trước đây.

**Góp vốn liên doanh**

Các khoản góp vốn liên doanh là thỏa thuận trên cơ sở ký kết hợp đồng mà theo đó Tập đoàn và các bên tham gia thực hiện hoạt động kinh tế trên cơ sở kinh doanh được đồng kiểm soát. Đồng kiểm soát được hiểu là quyền cùng chi phối của các bên góp vốn liên doanh về các chính sách tài chính và hoạt động đối với một hoạt động kinh tế trên cơ sở thỏa thuận bằng hợp đồng.

Phần vốn góp của Tập đoàn vào cơ sở kinh doanh được đồng kiểm soát được trình bày trên báo cáo tài chính hợp nhất theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Theo phương pháp vốn chủ sở hữu, khoản vốn góp trong liên doanh được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, sau đó được điều chỉnh theo những thay đổi của phần sở hữu của Tập đoàn trong tài sản thuần của cơ sở kinh doanh được đồng kiểm soát.

Trường hợp Tập đoàn giao dịch với các đơn vị liên doanh của Tập đoàn, lãi/lỗ chưa thực hiện, tương ứng với phần góp vốn của Tập đoàn vào đơn vị liên doanh được loại bỏ khỏi báo tài chính hợp nhất.

**2. Các loại tỷ giá hối đoái áp dụng trong kế toán**

Các nghiệp vụ phát sinh bằng các đơn vị tiền tệ khác với đơn vị tiền tệ kế toán của Tập đoàn (VND) được hạch toán theo tỷ giá giao dịch thực tế vào ngày phát sinh nghiệp vụ theo nguyên tắc sau:

• Nghiệp vụ làm phát sinh các khoản phải thu được hạch toán theo tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Tập đoàn chỉ định khách hàng thanh toán;

• Nghiệp vụ làm phát sinh các khoản phải trả được hạch toán theo tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Tập đoàn dự kiến giao dịch; và

• Giao dịch mua sắm tài sản hoặc các khoản chi phí được thanh toán ngay bằng ngoại tệ (không qua các tài khoản phải trả) được hạch toán theo tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi doanh nghiệp thực hiện thanh toán.

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá giao dịch thực tế tại ngày của bảng Báo cáo tình hình tài chính theo nguyên tắc sau:

• Các khoản mục tiền tệ được phân loại là tài sản được hạch toán theo tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Tập đoàn thường xuyên có giao dịch; và

• Các khoản mục tiền tệ được phân loại là nợ phải trả được hạch toán theo tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Tập đoàn thường xuyên có giao dịch.

Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong kỳ và chênh lệch do đánh giá lại số dư tiền tệ có gốc ngoại tệ cuối kỳ được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh.

Chênh lệch tỷ giá phát sinh do đánh giá lại số dư cuối kỳ của các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ, sau khi bù trừ giữa các khoản chênh lệch tăng và giảm, cũng được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

**3. Ước tính kế toán**

Việc lập báo cáo tài chính hợp nhất 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 yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày kết thúc năm tài chính cũng như các số liệu về doanh thu và chi phí trong suốt năm tài chính.

Các ước tính và giả định có ảnh hưởng trọng yếu trong báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm:

- Dự phòng phải thu khó đòi;
- Dự phòng giảm giá hàng tồn kho;
- Thời gian hữu dụng ước tính của tài sản cố định;
- Mức phân bổ các loại chi phí trả trước và lợi thế thương mại;

- Phân loại và dự phòng các khoản đầu tư tài chính;
- Ước tính dự phòng phải trả;
- Ước tính thuế thu nhập doanh nghiệp;

Các ước tính và giả định thường xuyên được đánh giá dựa trên kinh nghiệm trong quá khứ và các yếu tố khác, bao gồm các giả định trong tương lai có ảnh hưởng trọng yếu tới báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn và được Ban Tổng Giám đốc đánh giá là hợp lý.

**4. 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.

**5. 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 Tập đoàn 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 được xác định 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 dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra.

**c) Đầu tư vào công ty con; công ty liên doanh, liên kết**

- Các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết và liên doanh được ghi nhận ban đầu tại thời điểm doanh nghiệp có quyền kiểm soát, ảnh hưởng đáng kể hoặc quyền kiểm soát chung. Việc ghi nhận và kế toán các khoản đầu tư này tuân thủ Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 11 – Hợp nhất kinh doanh đối với công ty con, Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 07 – Kế toán các khoản đầu tư vào công ty liên kết và Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 08 – Thông tin tài chính về những khoản vốn góp liên doanh.

- Việc xác định công ty con, công ty liên doanh và công ty liên kết dựa trên quyền kiểm soát, quyền kiểm soát chung hoặc ảnh hưởng đáng kể của nhà đầu tư, chủ yếu căn cứ vào tỷ lệ quyền biểu quyết và các thỏa thuận quản lý, không chỉ dựa trên tỷ lệ vốn góp hay tỷ lệ lợi ích kinh tế.

- Khoản đầu tư vào công ty con được ghi nhận theo giá gốc trên BCTC riêng của công ty mẹ. Khi lập BCTC hợp nhất, khoản đầu tư này được loại trừ khi hợp nhất. Khoản đầu tư vào công ty liên doanh và công ty liên kết được ghi nhận theo giá gốc trên BCTC riêng và được kế toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu trên BCTC hợp nhất, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam liên quan.

- Dự phòng tổn thất các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh và công ty liên kết được xác định khi có dấu hiệu suy giảm giá trị, căn cứ vào sự chênh lệch giữa giá trị ghi sổ của khoản đầu tư và giá trị thu hồi ước tính. Việc đánh giá tổn thất chủ yếu dựa trên Báo cáo tài chính riêng của đơn vị được đầu tư. Giá trị thu hồi được xác định là giá trị cao hơn giữa giá trị hợp lý trừ chi phí bán (nếu xác định được) và giá trị sử dụng của khoản đầu tư.

**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.

**6. 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.

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

a) Phải thu khách hàng – phản ánh các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua – bán giữa Tập đoàn và người mua là đơn vị độc lập với Tập đoàn;

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

b) Phải thu nội bộ – phản ánh các khoản phải thu phát sinh giữa các đơn vị trong cùng Tập đoàn;

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

Các khoản nợ phải thu được theo dõi chi tiết theo từng đối tượng phải thu, đồng thời theo dõi kỳ hạn nợ gốc, kỳ hạn còn lại tại thời điểm lập báo cáo và theo từng loại nguyên tệ (đối với các khoản phải thu bằng ngoại tệ) để phục vụ việc quản lý công nợ, đánh giá khả năng thu hồi và lập dự phòng nợ phải thu khó đòi.

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 Tập đoàn và người mua là đơn vị độc lập với Tập đoàn.

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

Các khoản nợ phải thu 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 mua 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 hoặc chi phí tài chính.

Các khoản nợ phải thu được ghi nhận không vượt quá giá trị có thể thu hồi. Tập đoàn thường xuyên xem xét khả năng thu hồi các khoản phải thu tại thời điểm lập Báo cáo tài chính và trích lập dự phòng nợ phải thu khó đòi đối với các khoản có dấu hiệu không thu hồi được hoặc có khả năng tổn thất theo quy định hiện hành.

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 Bảng Báo cáo tình hình tài chính. Mức trích lập được xác định dựa trên ước tính của Ban Giám đốc về khả năng thu hồi của từng khoản phải thu, căn cứ vào thời gian quá hạn, tình hình tài chính của khách nợ, lịch sử thanh toán và các thông tin liên quan khác tại thời điểm lập Báo cáo tài chính, theo quy định hiện hành. 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.

### 7. 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.

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.

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 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.

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 Tập đoàn 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 hợp nhất.

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.

Nguyên liệu, vật liệu được phân bổ vào chi phí sản xuất hoặc chi phí liên quan căn cứ vào mức tiêu hao thực tế cho từng đối tượng sử dụng, phù hợp với định mức tiêu hao, khối lượng sản phẩm sản xuất hoặc khối lượng công việc hoàn thành.

### 8. 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 hữu hình được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm toàn bộ các chi phí mà Tập đoàn 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. 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 phát sinh không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ.

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 Tập đoàn 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 Tập đoàn 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 Tập đoàn 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 Tập đoàn 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.

**Tài sản cố định thuê tài chính**

Thuê tài sản được phân loại là thuê tài chính nếu phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu tài sản thuộc về người đi thuê. Tài sản cố định thuê tài chính được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Nguyên giá của tài sản cố định thuê tài chính là giá thấp hơn giữa giá trị hợp lý của tài sản thuê tại thời điểm khởi đầu hợp đồng thuê và giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu. Tỷ lệ chiết khấu để tính giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu cho việc thuê tài sản là lãi suất ngầm định trong hợp đồng thuê tài sản hoặc lãi suất ghi trong hợp đồng. Trong trường hợp không thể xác định được lãi suất ngầm định trong hợp đồng thì sử dụng lãi suất tiền vay tại thời điểm khởi đầu việc thuê tài sản.

Tài sản cố định thuê tài chính được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Trong trường hợp không chắc chắn Công ty sẽ có quyền sở hữu tài sản khi hết hạn hợp đồng thuê thì tài sản cố định sẽ được khấu hao theo thời gian ngắn hơn giữa thời gian thuê và thời gian hữu dụng ước tính.

Tài sản thuê tài chính của Công ty là hệ thống điện mặt trời, với thời gian khấu hao là 10 năm.

**9. Nguyên tắc kế toán bất động sản đầu tư**

Bất động sản đầu tư được ghi nhận ban đầu theo giá gốc

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 bất động sản đầu tư như sau:

| Loại bất động sản đầu tư | Năm |
|---|---|
| Nhà cửa; vật kiến trúc | 03 – 50 |

**10. 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 Tập đoàn. 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.

# BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

**11. Nguyên tắc kế toán thuê tài sản**

Việc xác định một thỏa thuận có phải là thỏa thuận thuê tài sản hay không dựa trên bản chất của thỏa thuận đó tại thời điểm khởi đầu: liệu việc thực hiện thỏa thuận này có phụ thuộc vào việc sử dụng một tài sản nhất định và thỏa thuận có bao gồm điều khoản về quyền sử dụng tài sản hay không.

Thỏa thuận thuê tài sản được phân loại là thuê tài chính nếu theo hợp đồng thuê tài sản bên cho thuê chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu tài sản cho bên đi thuê. Tất cả các thỏa thuận thuê tài sản khác được phân loại là thuê hoạt động.

*Trong trường hợp Tập đoàn là bên đi thuê*

Các khoản tiền thuê theo hợp đồng thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất theo phương pháp đường thẳng trong thời hạn của hợp đồng thuê.

*Trong trường hợp Tập đoàn là bên cho thuê*

Tài sản theo hợp đồng cho thuê hoạt động được ghi nhận là tài sản cố định hoặc bất động sản đầu tư trên bảng Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất. Các chi phí trực tiếp ban đầu phát sinh liên quan đến việc đàm phán hợp đồng thuê hoạt động được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất khi phát sinh.

Thu nhập từ tiền cho thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê.

**12. 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.

***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.

Các khoản chi phí chờ phân bổ được theo dõi chi tiết theo từng khoản chi phí, kỳ hạn phân bổ và thời gian phân bổ còn lại tại thời điểm báo cáo.

**12. 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.

**13. Nguyên tắc kế toán phải trả cổ tức, lợi nhuận.**

Khoản phải trả cổ tức, lợi nhuận được ghi nhận khi Đại hội đồng cổ đông hoặc chủ sở hữu doanh nghiệp thông qua nghị quyết về việc phân phối lợi nhuận và chi trả cổ tức, lợi nhuận.

Thời hạn thanh toán cổ tức, lợi nhuận được thực hiện theo nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông hoặc quyết định của chủ sở hữu doanh nghiệp về việc phân phối lợi nhuận.

Các khoản cổ tức, lợi nhuận phải trả được Công ty thực hiện thanh toán cho các cổ đông/chủ sở hữu theo đúng thời hạn đã cam kết theo nghị quyết hoặc quyết định phân phối lợi nhuận.

Các khoản cổ tức, lợi nhuận phải trả trong kỳ được xác định là phân phối từ lợi nhuận sau thuế của Công ty theo nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông hoặc quyết định của chủ sở hữu doanh nghiệp.

# BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

## 14. 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. Các khoản chi phí được ước tính ghi nhận trong kỳ bao gồm chi phí lương và các khoản liên quan, chi phí lãi vay, chi phí dịch vụ đã sử dụng nhưng chưa nhận hóa đơn và các chi phí phải trả khác liên quan đến hoạt động sản xuất kinh doanh. Giá trị các khoản chi phí này được xác định căn cứ vào hợp đồng, khối lượng công việc thực hiện, chứng từ liên quan và các ước tính hợp lý của Ban Giám đốc tại thời điểm lập Báo cáo tài chính.

## 15. 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.

## 16. 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:

- Tập đoàn 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.

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.

## 17. Nguyên tắc kế toán thuế TNDN hoãn lại

**a) Nguyên tắc kế toán tài sản thuế thu nhập hoãn lại**

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận đối với các chênh lệch tạm thời được khấu trừ, các khoản lỗ tính thuế được chuyển sang các kỳ sau và các ưu đãi thuế chưa sử dụng, trong phạm vi có khả năng chắc chắn có thu nhập chịu thuế trong tương lai để sử dụng các khoản này.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại được xác định theo thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp dự kiến áp dụng tại thời điểm các chênh lệch tạm thời được khấu trừ được hoàn nhập, theo quy định của pháp luật thuế hiện hành.
Thông thường 20% nếu không có ưu đãi thuế khác.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại được bù trừ với thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi doanh nghiệp có quyền hợp pháp để bù trừ thuế thu nhập hiện hành và các khoản thuế này liên quan đến cùng một cơ quan thuế.

Khi ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại, Công ty xem xét khả năng phát sinh thu nhập chịu thuế trong tương lai để đảm bảo việc sử dụng các khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ, lỗ tính thuế hoặc ưu đãi thuế chưa sử dụng.

Tại thời điểm lập Báo cáo tài chính, Công ty đánh giá lại các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa được ghi nhận trước đó và ghi nhận khi có khả năng phát sinh thu nhập chịu thuế trong tương lai.

**b) Nguyên tắc kế toán thuế thu nhập hoãn lại phải trả**

Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận đối với các chênh lệch tạm thời chịu thuế phát sinh từ sự khác biệt giữa giá trị ghi sổ của tài sản hoặc nợ phải trả trên Báo cáo tài chính và cơ sở tính thuế của các khoản mục này.

Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp dự kiến áp dụng tại thời điểm các chênh lệch tạm thời chịu thuế được hoàn nhập, theo quy định của pháp luật thuế hiện hành (thông thường 20%).

Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được bù trừ với tài sản thuế thu nhập hoãn lại khi doanh nghiệp có quyền hợp pháp để bù trừ thuế thu nhập hiện hành và các khoản thuế liên quan đến cùng một cơ quan thuế.

**18. Nguyên tắc ghi nhận vay và nợ thuê tài chính**

Các khoản vay và nợ thuê tài chính được ghi nhận ban đầu theo giá trị thực nhận của khoản vay hoặc giá trị hiện tại của các khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu đối với thuê tài chính. Sau ghi nhận ban đầu, các khoản vay và nợ thuê tài chính được theo dõi theo giá trị còn phải thanh toán.

Các khoản vay và nợ thuê tài chính được theo dõi chi tiết theo từng chủ nợ, từng hợp đồng vay hoặc hợp đồng thuê tài chính, theo kỳ hạn trả nợ gốc, kỳ hạn còn lại tại thời điểm báo cáo và theo từng loại nguyên tệ đối với các khoản vay bằng ngoại tệ.

Các khoản vay và nợ thuê tài chính bằng ngoại tệ 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.

**19. 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 Tập đoàn 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".

**20. Nguyên tắc ghi nhận trái phiếu thường**

Tập đoàn 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.

**21. Nguyên tắc 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/chủ sở hữu theo điều lệ doanh nghiệp và các chứng từ góp vốn hợp pháp.

***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.

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

**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.

**Nguyên tắc 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.

**22. 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:

- Tập đoàn đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa cho người mua;
- Tập đoàn 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, Tập đoàn 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).
- Tập đoàn 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 Bảng 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**

Doanh thu ban đầu được ghi nhận trong hợp đồng; và các khoản tăng, giảm khi thực hiện hợp đồng, các khoản tiền thưởng và các khoản thanh toán khác nếu các khoản này có khả năng làm thay đổi doanh thu, và có thể xác định được một cách đáng tin cậy. Doanh thu của hợp đồng xây dựng được xác định bằng giá trị hợp lý của các khoản đã thu hoặc sẽ thu được. Việc xác định doanh thu của hợp đồng chịu tác động của nhiều yếu tố không chắc chắn vì chúng tuỳ thuộc vào các sự kiện sẽ xảy ra trong tương lai. Việc ước tính thường phải được sửa đổi khi các sự kiện đó phát sinh và những yếu tố không chắc chắn được giải quyết. Vì vậy, doanh thu của hợp đồng có thể tăng hay giảm ở từng thời kỳ.

**Ghi nhận doanh thu và chi phí của hợp đồng xây dựng được ghi nhận theo 2 trường hợp sau:**

- *Trường hợp 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.

- *Trường hợp 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.

Đối với hợp đồng xây dựng giá cố định, kết quả của hợp đồng được ước tính một cách đáng tin cậy khi thỏa mãn đồng thời 4 điều kiện:

1. Tổng doanh thu của hợp đồng được tính toán một cách đáng tin cậy;
2. Doanh nghiệp thu được lợi ích kinh tế từ hợp đồng;

3. Chi phí để hoàn thành hợp đồng và phần công việc đã hoàn thành tại thời điểm lập báo cáo tài chính được tính toán một cách đáng tin cậy;

4. Các khoản chi phí liện quan đến hợp đồng có thể xác định được rõ ràng và tính toán một cách đáng tin cậy để tổng chi phí thực tế của hợp đồng có thể so sánh được với tổng dự toán.

Đối với hợp đồng xây dựng với chi phí phụ thêm, kết quả của hợp đồng được ước tính một cách đáng tin cậy khi thỏa mãn đồng thời 2 điều kiện:

1. Doanh nghiệp thu được lợi ích kinh tế từ hợp đồng;

2. Các khoản chi phí liên quan đến hợp đồng có thể xác định được rõ ràng và tính toán một cách đáng tin cậy không kể có được hoàn trả hay không.

**Doanh thu cho thuê cơ sở hạ tầng**

Trường hợp cho thuê đất gắn với hạ tầng kỹ thuật tại khu công nghiệp có nhận trước tiền cho thuê của nhiều năm thì việc ghi nhận doanh thu được thực hiện theo nguyên tắc phân bổ số tiền cho thuê nhận trước phù hợp với thời gian cho thuê. Trường hợp thời gian cho thuê chiếm 90% thời gian sử dụng hữu ích của tài sản, Tập đoàn ghi nhận doanh thu một lần đối với toàn bộ số tiền cho thuê nhận trước nếu thỏa mãn đồng thời các điều kiện sau:

- Khi giao dịch thỏa mãn quy định về hợp đồng cho thuê tài sản không hủy ngang của Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 06 - Thuê tài sản thì Bên đi thuê không có quyền hủy ngang hợp đồng thuê và doanh nghiệp cho thuê không có nghĩa vụ trả lại số tiền đã nhận trước trong mọi trường hợp và dưới mọi hình thức;

- Số tiền nhận trước từ việc cho thuê không nhỏ hơn 90% tổng số tiền cho thuê dự kiến thu được theo hợp đồng trong suốt thời hạn cho thuê và bên đi thuê phải thanh toán toàn bộ số tiền thuê trong vòng 12 tháng kể từ thời điểm khởi đầu thuê tài sản;

- Hầu như toàn bộ rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu tài sản thuê đã chuyển giao cho bên đi thuê;

- Tập đoàn phải ước tính được tương đối đầy đủ giá vốn của hoạt động cho thuê.

**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.

**23. 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.

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 Tập đoàn ghi giảm doanh thu theo nguyên tắc: nếu phát sinh trước thời điểm phát hành báo cáo tài chính thì Tập đoàn 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).

**24. 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.

**25. 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.

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

**26. 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 tập đoàn.

**27. 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.

**28. 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.

**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:

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

- 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.

### 29. 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.

### 30. Báo cáo theo 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.

### 31. 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

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.

Các đối tượng sau đây được xem là các bên có liên quan:

| Bên liên quan | Mối quan hệ |
|---|---|
| Công ty CP 479 Hòa Bình | Công ty liên kết |
| Công ty CP Trang trí Nội thất Onwa Tech | Công ty liên kết |
| Công ty CP Bất động sản Thành Ngân | Công ty liên kết |
| Các thành viên Hội đồng Quản trị, Uỷ ban Kiểm toán, Ban kiểm soát, Ban Tổng Giám đốc và các cá nhân có liên với các thành viên quản lý chủ chốt | Quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên với các thành viên quản lý chủ chốt |

# BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

## V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

*Đơn vị tính: đồng*

### 1. Tiền và các khoản tương đương tiền

| | 30/09/2026 | 01/01/2026 |
|---|---|---|
| Tiền mặt | 2,336,241,356 | 1,931,733,053 |
| Tiền gửi ngân hàng | 461,315,970,284 | 335,475,006,400 |
| Tương đương tiền | 4,000,000,000 | 9,665,848,112 |
| | **467,652,211,640** | **347,072,587,565** |

### 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** | **207,936,433,528** | **(43,988,576,250)** | **182,277,535,919** | **(44,411,576,250)** |
| Tiền gửi có kỳ hạn | 10,261,701,069 | - | 6,320,000,000 | - |
| **Cho vay** | **197,674,732,459** | **(43,988,576,250)** | **175,957,535,919** | **(44,411,576,250)** |
| **Cho vay các tổ chức và cá nhân khác** | **197,674,732,459** | **(43,988,576,250)** | **175,957,535,919** | **(44,411,576,250)** |
| Công ty CP Máy xây dựng Matec | 98,598,524,661 | - | 94,412,091,292 | |
| Ông Lê Anh Dũng | 4,359,635,693 | (4,359,635,693) | 4,359,635,693 | (4,359,635,693) |
| Công ty TNHH Thép Trắng | 2,536,756,670 | - | 2,439,946,014 | |
| Công ty CP Chứng khoán Sen Vàng | 1,937,723,320 | (1,429,181,347) | 1,871,736,348 | (1,429,181,347) |
| Công ty TNHH Địa ốc Chân Trời Mới | 36,437,313,395 | (36,712,363,092) | 36,712,363,092 | (36,712,363,092) |
| Công ty TNHH MTV Tư vấn Đầu tư Bất động sản Sài Gòn | 26,281,095,878 | - | 18,000,000,000 | - |
| Các đối tượng khác | 27,523,682,842 | | 11,028,937,183 | |
| **Phải thu lãi cho vay** | 4,442,071,991 | (1,487,396,118) | 7,132,826,297 | (1,910,396,118) |
| **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** | **209,936,433,528** | **(43,988,576,250)** | **184,277,535,919** | **(44,411,576,250)** |

**c) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác**

| | 30/09/2026 | | 01/01/2026 | |
|---|---|---|---|---|
| | Giá gốc | Giá theo phương pháp VCSH | Giá gốc | Giá theo phương pháp VCSH |
| **Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết** | | | | |
| Công ty CP 479 Hòa Bình | 85,000,000,000 | 85,868,986,034 | 85,000,000,000 | 85,949,607,509 |
| Công ty CP Trang trí Nội thất Onwa Tech | 6,000,000,000 | 3,032,918,987 | 6,000,000,000 | 3,032,918,987 |
| Công ty TNHH Bất động sản Thành Ngân | 193,387,000,000 | 183,566,066,137 | 193,387,000,000 | 184,188,510,594 |
| | **284,387,000,000** | **272,467,971,158** | **284,387,000,000** | **273,171,037,090** |

| | 30/09/2026 | | 01/01/2026 | |
|---|---|---|---|---|
| | Giá gốc | Dự phòng | Giá gốc | Dự phòng |
| **Đầu tư vào đơn vị khác** | | | | |
| Công ty CP Du lịch Hòa Bình Việt Nam | 21,405,000,000 | - | 21,405,000,000 | - |
| Công ty CP Sài Gòn - Rạch Giá | 13,637,400,000 | (13,637,400,000) | 13,637,400,000 | (13,637,400,000) |
| Công ty CP Tập đoàn Đầu tư TRV | 1,200,000,000 | (1,200,000,000) | 1,200,000,000 | (1,200,000,000) |
| | **36,242,400,000** | **(14,837,400,000)** | **36,242,400,000** | **(14,837,400,000)** |

Tại ngày báo cáo, Tập đoàn không có thông tin về giá trị có thể thu hồi của các khoản đầu tư này.

# BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

## 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** | **6,815,904,887,651** | **(648,267,083,613)** | **6,894,237,204,710** | **(941,678,841,926)** |
| Công ty CP Máy Xây dựng Matec | 658,803,103,493 | - | 558,810,532,204 | - |
| Công ty CP Gamuda Land (HCMC) | 414,311,865,225 | - | 462,757,943,649 | - |
| Công ty CP Xây dựng và Thương mại Đất Phương Nam | 431,026,683,218 | - | 431,026,683,218 | - |
| 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 MTV Đầu tư Phát triển Gia Cư | 166,767,964,466 | (1,956,443,097) | 190,125,079,913 | (1,956,443,097) |
| Công ty CP 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 CP Bất động sản Tập đoàn Tân Á Đại Thành - Meyland | 27,565,568,666 | - | 112,628,667,416 | - |
| Công ty CP Tập đoàn Ecopark | 93,394,556,787 | (687,187,736) | 94,310,625,808 | (490,848,383) |
| Công ty TNHH Xây dựng dân dụng Phú Quốc | 34,680,738,201 | - | 86,120,697,687 | - |
| Công ty CP 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 | 4,308,412,901,504 | (645,623,452,780) | 4,015,953,617,777 | (939,231,550,446) |
| **b) Phải thu của khách hàng dài hạn: Không phát sinh** | | | | |
| | **6,815,904,887,651** | **(648,267,083,613)** | **6,894,237,204,710** | **(941,678,841,926)** |

## 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** | **1,512,110,433,252** | **138,822,800** | **1,151,861,356,214** | **138,822,800** |
| Công ty Luật TNHH ALB & Partners | 8,385,427,000 | - | 102,517,427,000 | - |
| Công ty CP Thương mại và Đầu tư Hồng Hà | 105,324,873,301 | - | 105,324,873,301 | - |
| Chi nhánh Công ty TNHH Việt Nam Kandenko tại TP. Hồ Chí Minh | 25,873,352,490 | - | 100,186,777,495 | - |
| Công ty CP 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 | - |
| Các nhà cung cấp khác | 1,154,241,866,665 | 138,822,800 | 696,722,096,787 | 138,822,800 |
| **b) Dài hạn:** Không phát sinh | | | | |
| | **1,512,110,433,252** | **138,822,800** | **1,151,861,356,214** | **138,822,800** |

## 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** | **2,229,923,562,600** | **(414,214,958,342)** | **2,367,906,107,364** | **(414,512,803,624)** |
| Công ty TNHH Phát triển New Town | 51,039,759,359 | - | 132,411,522,379 | - |
| Công ty CP 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 bất động sản Đà Lạt Valley | - | - | 89,826,166,152 | - |
| Công ty CP Capitaland - Hiền Đức | 15,293,147,073 | (14,639,854,699) | 104,731,883,768 | (14,639,854,699) |
| Công ty CP Thái - Holding | 152,261,450,661 | - | 178,069,677,608 | - |
| Công ty CP Tập đoàn Ecopark | 90,662,085,695 | - | 99,980,730,234 | - |
| Các khách hàng khác | 1,796,176,746,130 | (275,084,729,961) | 1,638,395,753,541 | (275,382,575,243) |
| **b) Dài hạn:** Không phát sinh | | | | |
| | **2,229,923,562,600** | **(414,214,958,342)** | **2,367,906,107,364** | **(414,512,803,624)** |

# BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

## 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** | **1,921,413,189,179** | **(418,632,283,914)** | **1,675,710,776,001** | **(308,380,602,341)** |
| **Các đối tượng khác** | | | | |
| Tạm ứng cho nhân viên chi phí vật tư, hàng hóa công trình và công tác phí | 202,557,959,374 | (9,352,715,016) | 162,123,316,137 | (9,270,185,016) |
| Các khoản đặt cọc để mua dự án và | 397,332,314,869 | (310,472,526,152) | 424,229,906,312 | (205,147,652,851) |
| Phải thu về chi hộ | 530,808,065,535 | | 509,930,288,575 | - |
| Phải thu từ hoạt động chuyển nhượng | 19,163,384,000 | | 19,163,384,000 | - |
| Phải thu từ hoạt động bán các khoản | 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) |
| Các khoản ký quỹ | 8,415,837,073 | | 8,142,372,271 | - |
| Các khoản phải thu khác | 207,728,184,687 | (34,406,740,376) | 128,387,484,527 | (26,271,504,285) |
| **b) Dài hạn** | **120,514,799,999** | - | **122,165,748,334** | - |
| Các khoản ký quỹ | 52,933,460,490 | | 120,207,888,421 | - |
| Các khoản phải thu khác | 67,581,339,509 | | 1,957,859,913 | - |
| **Cộng** | **2,041,927,989,178** | **(418,632,283,914)** | **1,797,876,524,335** | **(308,380,602,341)** |

**7. Tài sản thiếu chờ xử lý:** Không phát sinh

## 8. Hàng tồn kho

| | 30/09/2026 | | 01/01/2026 | |
|---|---|---|---|---|
| | Giá gốc | Dự phòng | Giá gốc | Dự phòng |
| Nguyên liệu, vật liệu | 1,402,751,659,800 | - | 1,139,130,483,403 | |
| Công cụ, dụng cụ | 31,419,799,399 | - | 23,050,850,288 | - |
| Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang | 1,183,486,262,421 | (1,096,786,193) | 572,787,198,264 | (16,850,447,719) |
| Sản phẩm | 25,957,223,237 | (21,966,775,160) | 25,905,277,921 | (21,966,775,160) |
| Hàng hóa | 818,568,537,018 | (491,805,774) | 560,158,011,435 | (491,805,774) |
| Hàng gửi đi bán | 174,419,843 | - | 174,419,843 | - |
| | **3,462,357,901,718** | **(23,555,367,127)** | **2,321,206,241,154** | **(39,309,028,653)** |

## 9. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

| | 30/09/2026 | 01/01/2026 |
|---|---|---|
| Số dư đầu kỳ | (39,309,028,653) | (39,574,922,412) |
| Trích lập trong kỳ | (291,110,306) | - |
| Hoàn nhập trong kỳ | 16,044,771,832 | 265,893,759 |
| **Số dư cuối kỳ** | **(23,555,367,127)** | **(39,309,028,653)** |

## 10. 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** | | | | |
| **- Bất động sản** | | | | |
| Dự án khu nhà ở | 156,738,226,796 | 156,738,226,796 | - | - |
| Dự án Ascent Plaza | - | - | 620,462,630,610 | 620,462,630,610 |
| Dự án Ascent CityView | 35,025,424,387 | 35,025,424,387 | 35,025,424,387 | 35,025,424,387 |
| Dự án Ascent Garden Homes | 29,554,596,721 | 29,554,596,721 | 29,374,595,267 | 29,374,595,267 |
| Các dự án khác | 32,291,563,091 | 32,291,563,091 | 17,757,146,622 | 17,757,146,622 |
| | **253,609,810,995** | **253,609,810,995** | **702,619,796,886** | **702,619,796,886** |

| **b) Xây dựng cơ bản dở dang** | **30/09/2026** | **01/01/2026** |
|---|---|---|
| - Mua sắm | 2,217,404,000 | 40,570,912,934 |
| - XDCB | 5,944,559,277 | 5,583,015,779 |
| | **8,161,963,277** | **46,153,928,713** |

# BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

**11. 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** | | | | | |
| **01/01/2026** | **31,767,827,640** | **2,087,642,324,200** | **80,370,457,956** | **23,336,159,996** | **2,223,116,769,792** |
| - Mua trong năm | - | 83,968,444,196 | 14,665,755,603 | 32,027,778 | 98,666,227,577 |
| - Tăng khác | - | - | - | - | - |
| - Thanh lý, nhượng bán | - | (148,112,326,208) | (4,760,645,364) | (423,890,000) | (153,296,861,572) |
| - Giảm khác | - | - | - | - | - |
| **30/09/2026** | **31,767,827,640** | **2,023,498,442,188** | **90,275,568,195** | **22,944,297,774** | **2,168,486,135,797** |
| **Giá trị hao mòn** | | | | | - |
| **01/01/2026** | **(10,473,743,764)** | **(988,697,973,194)** | **(76,254,987,296)** | **(18,866,532,307)** | **(1,094,293,236,561)** |
| - Khấu hao trong năm | (1,570,779,567) | (142,368,852,734) | (5,616,433,384) | (1,020,989,684) | (150,577,055,369) |
| - Tăng khác | - | - | - | - | - |
| - Thanh lý, nhượng bán | - | 24,290,161,205 | 2,593,703,471 | 395,337,200 | 27,279,201,876 |
| - Giảm khác | - | - | - | - | - |
| **30/09/2026** | **(12,044,523,331)** | **(1,106,776,664,723)** | **(79,277,717,209)** | **(19,492,184,791)** | **(1,217,591,090,054)** |
| **Giá trị còn lại** | | | | | - |
| **01/01/2026** | **21,294,083,876** | **1,098,944,351,006** | **4,115,470,660** | **4,469,627,689** | **1,128,823,533,231** |
| **30/09/2026** | **19,723,304,309** | **916,721,777,465** | **10,997,850,986** | **3,452,112,983** | **950,895,045,743** |

**12. Tăng, giảm tài sản cố định thuê tài chính**

| | Nhà cửa vật kiến trúc | Máy móc thiết bị | Phương tiện vận tải | TB Dụng cụ quản lý - TS khác | Tổng cộng |
|---|---|---|---|---|---|
| **Nguyên giá** | | | | | |
| **01/01/2026** | - | - | **7,542,000,000** | - | **7,542,000,000** |
| - Thuê tài chính trong năm | - | - | - | - | - |
| **30/09/2026** | | | **7,542,000,000** | - | **7,542,000,000** |
| **Giá trị hao mòn lũy kế** | | | | | - |
| **01/01/2026** | - | - | **(3,959,550,000)** | - | **(3,959,550,000)** |
| - Khấu hao trong năm | | - | (565,650,000) | - | (565,650,000) |
| **30/09/2026** | - | - | **(4,525,200,000)** | - | **(4,525,200,000)** |
| Giá trị còn lại | | | | | - |
| **01/01/2026** | - | - | **3,582,450,000** | - | **3,582,450,000** |
| **30/09/2026** | - | - | **3,016,800,000** | - | **3,016,800,000** |

**13. Tăng, giảm tài sản cố định vô hình**

| | Quyền sử dụng đất | Phần mềm máy tính | Tài sản vô hình khác | Tổng cộng |
|---|---|---|---|---|
| **Nguyên giá** | | | | |
| **01/01/2026** | **39,790,252,840** | **36,645,540,728** | **1,216,005,358** | **77,651,798,926** |
| - Mua trong năm | - | 221,659,000 | 256,302,360 | 477,961,360 |
| - Tăng khác | - | - | - | - |
| - Giảm khác | - | - | - | - |
| **30/09/2026** | **39,790,252,840** | **36,867,199,728** | **1,472,307,718** | **78,129,760,286** |
| **Giá trị hao mòn lũy kế** | | | | |
| **01/01/2026** | - | **(31,249,034,732)** | **(1,216,005,358)** | **(32,465,040,090)** |
| - Khấu hao trong năm | - | (1,877,127,241) | - | (1,877,127,241) |
| - Tăng khác | - | - | - | - |
| - Giảm khác | - | - | - | - |
| **30/09/2026** | - | **(33,126,161,973)** | **(1,216,005,358)** | **(34,342,167,331)** |
| **Giá trị còn lại** | | | | |
| **01/01/2026** | **39,790,252,840** | **5,396,505,996** | - | **45,186,758,836** |
| **30/09/2026** | **39,790,252,840** | **3,741,037,755** | **256,302,360** | **43,787,592,955** |

**14. Tài sản sinh học:** Không phát sinh

# BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

## 15. Tăng, giảm bất động sản đầu tư

| Bất động sản đầu tư cho thuê | Quyền sử dụng đất | Nhà cửa, vật kiến trúc | Tổng cộng |
|---|---|---|---|
| **Nguyên giá** | | | |
| **01/01/2026** | **57,119,472,600** | **111,564,336,732** | **168,683,809,332** |
| - Mua trong năm | - | - | - |
| **30/09/2026** | **57,119,472,600** | **111,564,336,732** | **168,683,809,332** |
| **Giá trị hao mòn lũy kế** | | | |
| **01/01/2026** | **-** | **(4,557,814,177)** | **(4,557,814,177)** |
| - Khấu hao trong năm | - | (485,913,195) | (485,913,195) |
| **30/09/2026** | **-** | **(5,043,727,372)** | **(5,043,727,372)** |
| **Giá trị còn lại** | | | |
| **01/01/2026** | **57,119,472,600** | **107,006,522,555** | **164,125,995,155** |
| **30/09/2026** | **57,119,472,600** | **106,520,609,360** | **163,640,081,960** |

## 16. Chi phí chờ phân bổ

| | 30/09/2026 | 01/01/2026 |
|---|---|---|
| **Ngắn hạn** | **31,369,533,796** | **29,841,903,470** |
| Chi phí chờ phân bổ về thuê văn phòng | 1,070,253,271 | 1,392,081,396 |
| Công cụ, dụng cụ | 8,757,216,692 | 11,729,065,614 |
| Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn khác | 21,542,063,833 | 16,720,756,460 |
| **Dài hạn** | **158,396,028,246** | **235,477,867,939** |
| Công cụ, dụng cụ | 26,033,948,169 | 46,726,370,664 |
| Tiền thuê đất | - | 82,642,985,843 |
| Phí bảo lãnh ngân hàng | - | 1,383,347,283 |
| Chi phí môi giới | 88,340,110,801 | 75,232,470,648 |
| Chi phí mua bảo hiểm | - | 3,270,900,677 |
| Chi phí chờ phân bổ dài hạn khác | 44,021,969,276 | 26,221,792,824 |
| | **189,765,562,042** | **265,319,771,409** |

## 17. Phải trả người bán

| | 30/09/2026 | 01/01/2026 |
|---|---|---|
| **a) Phải trả người bán ngắn hạn** | | |
| Công ty Cổ phần Best Quality Construction | 37,743,472,650 | 32,786,355,404 |
| Công ty TNHH MTV Máy Xây dựng Matec | 178,633,557,301 | 95,008,477,548 |
| Công ty CP Kỹ thuật Jesco Hòa Bình | 20,215,219,613 | 19,353,711,830 |
| 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 TNHH Xây dựng và Thương mại Tam Quan | 48,704,985,093 | 56,470,287,961 |
| Công ty CP Thép và Vật tư Xây Dựng | 73,352,595,775 | 82,950,861,979 |
| Phải trả nhà cung cấp khác | 4,413,268,887,255 | 3,573,500,586,550 |
| **b) Phải trả người bán dài hạn: Không phát sinh** | | |
| | **5,070,216,486,799** | **4,192,530,873,756** |

## 18. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

| | 30/09/2026 | 01/01/2026 |
|---|---|---|
| **a) Người mua trả tiền trước ngắn hạn** | | |
| Công ty CP Tập đoàn Ecopark | 84,002,893,647 | 84,002,893,647 |
| Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam | 86,353,981,479 | 86,353,981,479 |
| Công ty CP Xây lắp Sunshine E&C | 109,568,655,669 | 109,568,655,669 |
| Công ty TNHH Delta - Valley Bình Thuận | 88,090,951,555 | 99,137,332,667 |
| Công ty TNHH bất động sản Đà Lạt Valley | 65,869,008,583 | 65,869,008,583 |
| Công ty TNHH Đổi mới và Sáng tạo FPT | - | 98,600,000,000 |
| Công ty CP Đầu tư và Khách sạn My Way Hạ Long | 79,678,500,976 | 79,678,500,976 |
| Công ty TNHH Xây dựng Nam Đảo | 15,307,126,768 | 15,307,126,768 |
| Công ty CP 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 Tập đoàn Đất Xanh | 205,178,080,183 | 106,397,133,805 |
| Các khách hàng khác | 2,109,173,212,220 | 1,819,816,352,393 |
| **b) Người mua trả tiền trước dài hạn: Không phát sinh** | | |
| | **3,168,660,729,482** | **2,962,647,679,503** |

# BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

## 19. Phải trả về cổ tức, lợi nhuận

| | 30/09/2026 | 01/01/2026 |
|---|---|---|
| Phải trả về cổ tức, lợi nhuận | 2,566,472,933 | 2,566,472,933 |

## 20. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn

| | 30/09/2026 | | Số phát sinh trong kỳ | | 01/01/2026 | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | Phải nộp | Phải thu | Số phải nộp | Số đã nộp | Phải nộp | Phải thu |
| Thuế GTGT | 166,584,715,151 | 1,796,044,349 | 178,337,250,503 | 119,872,266,581 | 108,119,731,229 | 99,268,222 |
| Thuế TNDN | 45,238,355,076 | 2,992,986,083 | 41,563,919,693 | 12,548,340,391 | 16,222,775,774 | 4,664,786,548 |
| Thuế TNCN | 9,953,685,957 | 13,536,057 | 16,248,050,365 | 18,271,129,207 | 11,976,764,799 | 9,592,531 |
| Thuế xuất khẩu, nhập khẩu | - | - | - | - | | - |
| Thuế bảo vệ môi trường và các loại thuế khác | 10,633,500 | 4,685,900 | 8,227,109,832 | 8,227,109,832 | 10,633,500 | - |
| Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác | 1,617,795,113 | 2,414,039 | 12,595,177,610 | 12,910,579,005 | 1,933,196,508 | 27,389,701 |
| | **223,405,184,797** | **4,809,666,428** | **256,971,508,003** | **171,829,425,016** | **138,263,101,810** | **4,801,037,002** |

# BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

## 21. Chi phí phải trả ngắn hạn

| | 30/09/2026 | 01/01/2026 |
|---|---|---|
| Chi phí lãi vay | 76,371,044,680 | 21,522,397,665 |
| Chi phí xây dựng phải trả thầu phụ | 746,670,512,409 | 735,682,179,268 |
| Chi phí phát triển dự án bất động sản và hạ tầng khu công nghiệp | 90,850,879,485 | 90,205,918,461 |
| Chi phí phải trả khác | 108,273,461,235 | 300,084,122,152 |
| | **1,022,165,897,809** | **1,147,494,617,546** |

## 22. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn

| | 30/09/2026 | 01/01/2026 |
|---|---|---|
| Doanh thu chờ phân bổ khác | 6,591,799,231 | 6,922,126,673 |
| | **6,591,799,231** | **6,922,126,673** |

## 23. Phải trả ngắn hạn, dài hạn khác

| | 30/09/2026 | 01/01/2026 |
|---|---|---|
| **a) Phải trả ngắn hạn khác** | | |
| Tiền đặt cọc của khách hàng mua nhà | 92,740,053,767 | 155,356,698,324 |
| Kinh phí công đoàn | 12,438,296,310 | 10,337,399,250 |
| Bảo hiểm xã hội | 64,045,419,072 | 58,837,907,987 |
| Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn | 223,475,570,265 | 121,602,812,998 |
| Các khoản phải trả, phải nộp khác | 201,830,212,753 | 172,364,535,073 |
| | **594,529,552,167** | **518,499,353,632** |

**b) Phải trả dài hạn khác**

Là khoản nhận ký quỹ, ký cược dài hạn

## 24. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn, dài hạn

| | 30/09/2026 | Tăng | Giảm | 01/01/2026 |
|---|---|---|---|---|
| **a) Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn** | | | | |
| **Vay ngân hàng và đối tượng khác** | **3,549,359,714,642** | **182,295,574,049** | **186,943,937,907** | **3,554,008,078,500** |
| Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam | 1,646,300,316,427 | - | 73,149,456,032 | 1,719,449,772,459 |
| Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam | 1,297,664,938,868 | 44,421,546,443 | - | 1,253,243,392,425 |
| Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam | 279,670,482,020 | 39,782,131,257 | - | 239,888,350,763 |
| Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng | - | - | 7,341,504,737 | 7,341,504,737 |
| Ngân hàng TMCP Đông Nam Á - Sở giao dịch | 118,454,914,204 | 2,659,861,329 | - | 115,795,052,875 |
| Ngân hàng TMCP Phương Đông | - | - | 2,603,966,319 | 2,603,966,319 |
| Vay các đối tượng khác | 207,269,063,123 | 95,432,035,020 | - | 111,837,028,103 |
| Vay dài hạn đến hạn trả | | - | 103,849,010,819 | 103,849,010,819 |
| 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) |
| | **3,924,849,714,642** | **182,295,574,049** | **197,313,937,907** | **3,939,868,078,500** |

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

(*) 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) | | | | |
| | **375,490,000,000** | | | | |

| | 30/09/2026 | Tăng | Giảm | 01/01/2026 |
|---|---|---|---|---|
| **b) Vay và nợ thuê tài chính dài hạn** | | | | |
| **Vay ngân hàng** | **6,395,766,099** | **103,849,010,819** | **144,321,599,308** | **46,868,354,588** |
| Ngân hàng Việt Nam Thịnh Vượng | - | - | 109,715,634,828 | 109,715,634,828 |
| Ngân hàng TMCP Quân đội | 5,855,766,099 | - | 6,045,946,380 | 11,901,712,479 |
| Ngân hàng TMCP Kiên Long | - | - | 1,142,800,000 | 1,142,800,000 |
| Ngân hàng TMCP Phát triển TP Hồ Chí Minh | - | - | 25,991,168,100 | 25,991,168,100 |
| Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam | 540,000,000 | - | 420,000,000 | 960,000,000 |
| Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam | - | - | 1,006,050,000 | 1,006,050,000 |
| Nợ dài hạn đến hạn trả từ các ngân hàng | - | 103,849,010,819 | - | (103,849,010,819) |
| **Nợ thuê tài chính dài hạn** | **296,292,812** | - | 1,066,654,296 | **1,362,947,108** |
| Công ty TNHH MTV Cho Thuê Tài chính Ngân hàng TMCP Viecombank - Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh | 296,292,812 | - | 1,066,654,296 | 1,362,947,108 |
| | **6,692,058,911** | **103,849,010,819** | **145,388,253,604** | **48,231,301,696** |

### 25. Dự phòng phải trả ngắn hạn, dài hạn

| | 30/09/2026 | 01/01/2026 |
|---|---|---|
| **a) Dự phòng phải trả ngắn hạn** | | |
| Dự phòng bảo hành công trình xây dựng | 89,886,242,518 | 84,032,151,912 |
| | **89,886,242,518** | **84,032,151,912** |
| **b) Dự phòng phải trả dài hạn** | | |
| Dự phòng bảo hành công trình xây dựng | 97,290,404,516 | 116,685,619,000 |
| Dự phòng trợ cấp thôi việc | 14,812,579,833 | 15,984,791,667 |
| | **112,102,984,349** | **132,670,410,667** |

# BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

*Đơn vị tính: đồng*

## 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 | Chênh lệch tỷ giá hối đoái | Quỹ đầu tư và phát triển | Lợi ích cổ đông không kiểm soát | LNST thuế chưa phân phối | Cộng |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Số dư 01/01/2025** | **3,472,132,700,000** | **458,569,112,981** | **56,445,099** | **96,709,591,725** | **19,746,023,249** | **(2,299,313,875,724)** | **1,747,899,997,330** |
| Lợi nhuận trong năm | - | - | - | - | 1,533,335,670 | 238,181,987,876 | 239,715,323,546 |
| Tăng ,giảm khác | - | - | - | - | (3,881,073,473) | (20,829,763,224) | (24,710,836,697) |
| **Số dư 30/09/2025** | **3,472,132,700,000** | **458,569,112,981** | **56,445,099** | **96,709,591,725** | **17,398,285,446** | **(2,081,961,651,072)** | **1,962,904,484,179** |
| **Số dư 01/01/2026** | **3,472,132,700,000** | **458,569,112,981** | **56,445,099** | **96,709,591,725** | **14,990,660,053** | **(2,092,522,473,543)** | **1,949,936,036,315** |
| Lợi nhuận trong năm | - | - | - | - | - | 62,792,436,602 | 62,792,436,602 |
| Tăng,giảm khác | - | - | - | - | 2,333,512,812 | 18,521,426,093 | 20,854,938,905 |
| **Số dư 30/09/2026** | **3,472,132,700,000** | **458,569,112,981** | **56,445,099** | **96,709,591,725** | **17,324,172,865** | **(2,011,208,610,848)** | **2,033,583,411,822** |

### b) Cổ phiếu

| | 30/09/2026 | 01/01/2026 |
|---|---|---|
| Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành | 347,213,270 | 347,213,270.00 |
| Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng | | |
| + Cổ phiếu phổ thông | 347,213,270 | 347,213,270.00 |
| Số lượng cổ phiếu đang lưu hành | | |
| + Cổ phiếu phổ thông | 347,213,270 | 347,213,270.00 |

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND

# BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

*Đơn vị tính: đồng*

### 1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

| | Quý III/2026 | Quý III/2025 |
|---|---|---|
| Doanh thu dịch vụ xây dựng | 1,230,027,298,814 | 999,619,297,526 |
| Doanh thu bán hàng hóa, thành phẩm | 48,564,939,746 | 23,353,720,334 |
| Doanh thu bán bất động sản, căn hộ, tư vấn, dịch vụ quản lý | 140,108,791,418 | 50,799,915,466 |
| Doanh thu dự án năng lượng mặt trời | 5,027,285,832 | 6,727,131,882 |
| Doanh thu khác | 53,052,255,922 | 42,271,636,460 |
| | **1,476,780,571,732** | **1,122,771,701,668** |

### 2. Các khoản giảm trừ doanh thu

| | Quý III/2026 | Quý III/2025 |
|---|---|---|
| Chiết khấu thương mại | 366,094,443 | 218,941,133 |
| Giảm giá hàng bán | 603,737 | - |
| Hàng bán bị trả lại | - | - |
| | **366,698,180** | **218,941,133** |

### 3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ

| | Quý III/2026 | Quý III/2025 |
|---|---|---|
| Doanh thu dịch vụ xây dựng | 1,230,027,298,814 | 999,619,297,526 |
| Doanh thu bán hàng hóa, thành phẩm | 48,198,241,566 | 23,134,779,201 |
| Doanh thu bán bất động sản, căn hộ, tư vấn, dịch vụ quản lý | 140,108,791,418 | 50,799,915,466 |
| Doanh thu dự án năng lượng mặt trời | 5,027,285,832 | 6,727,131,882 |
| Doanh thu khác | 53,052,255,922 | 42,271,636,460 |
| | **1,476,413,873,552** | **1,122,552,760,535** |

### 4. Giá vốn hàng bán

| | Quý III/2026 | Quý III/2025 |
|---|---|---|
| Giá vốn hợp đồng xây dựng | 1,171,801,244,432 | 960,721,005,147 |
| Giá vốn bán hàng hóa, thành phẩm | 10,547,517,954 | 14,005,423,580 |
| Giá vốn bán bất động sản, căn hộ tư vấn, dịch vụ quản lý | 124,242,287,091 | 44,460,389,831 |
| Giá vốn dự án năng lượng mặt trời | 2,498,895,966 | 1,933,041,964 |
| Gía vốn khác | 58,245,422,538 | 34,591,368,929 |
| | **1,367,335,367,981** | **1,055,711,229,451** |

### 5. Doanh thu hoạt động tài chính

| | Quý III/2026 | Quý III/2025 |
|---|---|---|
| Lãi tiền gửi ngân hàng, cho vay | 4,937,697,140 | 1,839,854,482 |
| Lãi chậm thanh toán | 637,239,361 | |
| Doanh thu tài chính khác | 57,284,555,012 | 227,667,511,872 |
| | **62,859,491,513** | **229,507,366,354** |

### 6. Chi phí tài chính

| | Quý III/2026 | Quý III/2025 |
|---|---|---|
| Chi phí đi vay | 103,290,076,533 | 94,858,122,920 |
| Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác | - | - |
| Chi phí tài chính khác | 15,669,951,180 | 3,134,570,546 |
| | **118,960,027,713** | **97,992,693,466** |

# BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

## 7. Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp

| | Quý III/2026 | Quý III/2025 |
|---|---|---|
| **a) Chi phí bán hàng** | **10,336,309,681** | **10,874,746,442** |
| Chi phí nhân viên | 3,299,354,309 | 4,685,402,189 |
| Chi phí vật liệu | 22,381,790 | |
| Chi phí khác | 7,014,573,582 | 6,189,344,253 |
| **b) Chi phí quản lý doanh nghiệp** | **1,138,759,308** | **14,544,897,103** |
| Chi phí nhân viên quản lý | 51,303,668,891 | 49,161,787,187 |
| Chi phí đồ dùng văn phòng | 668,433,213 | 1,077,013,677 |
| Chi phí khấu hao tài sản cố định | 629,956,421 | 904,908,095 |
| Chi phí dự phòng phải thu khó đòi | (83,865,798,295) | (88,976,107,608) |
| Chi phí khác | 32,402,499,078 | 52,377,295,752 |
| | **11,475,068,989** | **25,419,643,545** |

## 8. Thu nhập khác

| | Quý III/2026 | Quý III/2025 |
|---|---|---|
| Lãi từ thanh lý tài sản cố định | 339,041,302 | 23,872,609,467 |
| Thu nhập khác | 1,591,947,025 | 20,528,642,656 |
| | **1,930,988,327** | **44,401,252,123** |

## 9. Chi phí khác

| | Quý III/2026 | Quý III/2025 |
|---|---|---|
| Chi phí lãi trả chậm | 713,663,179 | 5,091,112,378 |
| Các khoản phạt | 15,298,150,852 | 8,805,039,607 |
| Chi phí khác | **16,011,814,031** | **13,896,151,985** |

# BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

*Đơn vị tính: đồng*

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

### 1. Các 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 | - | - |
| | - | - |

### 2. Tiền thu từ đi vay

| | 30/09/2026 | 30/09/2025 |
|---|---|---|
| Tiền thu từ đi vay theo khế ước thông thường | 2,415,678,671,128 | 3,002,167,648,216 |
| | **2,415,678,671,128** | **3,002,167,648,216** |

### 3. Tiền trả nợ gốc vay

| | 30/09/2026 | 30/09/2025 |
|---|---|---|
| Tiền trả nợ gốc vay theo khế ước thông thường | 2,460,336,277,771 | 3,216,569,808,735 |
| Tiền trả nợ gốc trái phiếu thường | 11,900,000,000 | 124,600,000,000 |
| | **2,472,236,277,771** | **3,341,169,808,735** |

## VIII. CÁC THÔNG TIN KHÁC

### 1.Số liệu so sánh

### 1.1. 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 các công ty trong Tập đoàn 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 và Tập đoàn áp dụng quy định tại Thông tư số 43/2026/TT-BTC ngày 20/04/2026 sửa đổi, bổ sung Thông tư 202/2014/TT-BTC để lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

### 1.2. Việc chuyển đổi sang Thông tư 99 và Thông tư 43 được thực hiện theo các phương pháp sau

•Đối với các thay đổi chính sách kế toán mà Thông tư 99, Thông tư 43 có hướng dẫn chuyển đổi cụ thể, Tập đoàn thực hiện theo hướng dẫn đó.
•Đối với các thay đổi chính sách kế toán mà Thông tư 99, Thông tư 43 không có quy định phải điều chỉnh hồi tố hoặc hồi tố đơn giản, Tập đoàn áp dụng phương pháp phi hồi tố.

# BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

*Đơn vị tính: đồng*

## 2. 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 hợp nhất như sau:

| Chỉ tiêu | Mã số | Số liệu trước điều chỉnh | Các điều chỉnh | Số liệu sau điều chỉnh |
|---|---|---|---|---|
| | | VND | VND | VND |
| ***Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất*** | | | | |
| Tiền | 111 | 337,359,706,096 | 47,033,357 | 337,406,739,453 |
| Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn | 123 | 9,773,915,032 | 172,503,620,887 | 182,277,535,919 |
| Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn | 124 | - | (44,411,576,250) | (44,411,576,250) |
| Phải thu ngắn hạn khác | 135 | 1,679,664,736,963 | (3,953,960,962) | 1,675,710,776,001 |
| Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi | 136 | (1,708,845,001,341) | 44,411,576,250 | (1,664,433,425,091) |
| Phải trả cổ tức, lợi nhuận | 313 | - | 2,566,472,933 | 2,566,472,933 |
| Phải trả ngắn hạn khác | 320 | 521,065,826,565 | (2,566,472,933) | 518,499,353,632 |

*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