

TOÀN THỊNH PHÁT

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ KIẾN TRÚC XÂY DỰNG TOÀN
THỊNH PHÁT**

Báo cáo tài chính

Ngày 30 tháng 09 năm 2025



Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát

NỘI DUNG

Trang

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ III NĂM 2025

Bảng cân đối kế toán Quý III năm 2025

1 - 5

Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh Quý III năm 2025

6 - 7

Báo cáo lưu chuyển tiền tệ Quý III năm 2025

8 - 9

Thuyết minh báo cáo tài chính Quý III năm 2025

10-37

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN
Tại ngày 30 tháng 09 năm 2025

VND

<i>Nội dung</i>	<i>Mã số</i>	<i>Thuyết minh</i>	<i>Số cuối kỳ</i>	<i>Số đầu kỳ</i>
TÀI SẢN				
A. Tài sản ngắn hạn (100=110+120+130+140+150)	100		40,161,948,493	40,180,134,951
I - Tiền và các khoản tương đương tiền	110		84,020,523	17,210,956
1. Tiền	111	4	84,020,523	17,210,956
2. Các khoản tương đương tiền	112			
II - Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120	5		
1. Chứng khoán và công cụ tài chính kinh doanh	121			
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh (*)	122			
3. Đầu tư ngắn hạn khác	123			
III - Các khoản phải thu ngắn hạn	130		38,528,637,494	38,613,633,519
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	6	14,299,043,737	14,360,804,104
2. Trả trước cho người bán	132	7	902,538,000	902,538,000
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133			
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng XD	134			
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	8	268,992,461	318,992,461
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	9	36,587,802,682	36,561,038,340
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi(*)	137		(13,529,739,386)	(13,529,739,386)
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139			
IV - Hàng tồn kho	140		1,188,750,958	1,188,750,958
1. Hàng tồn kho	141	10	1,188,750,958	1,188,750,958
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho(*)	149			
V - Tài sản ngắn hạn khác	150		360,539,518	360,539,518
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151			
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152			
3. Thuế và các khoản phải thu nhà nước	153		360,539,518	360,539,518
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu chính phủ	154			
5. Tài sản ngắn hạn khác	155			

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2025

B. Tài sản dài hạn (200=210+220+240+250+260)	200		236,153,924,773	239,378,840,170
I - Các khoản phải thu dài hạn	210			
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211			
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212			
3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213			
4. Phải thu dài hạn nội bộ	214			
5. Phải thu về cho vay dài hạn	215			
6. Phải thu dài hạn khác	216			
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)	219			
II - Tài sản cố định	220			
1. Tài sản cố định hữu hình	221	11		
- Nguyên giá	222		1,462,431,371	1,462,431,371
- Giá trị hao mòn lũy kế(*)	223		(1,462,431,371)	(1,462,431,371)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224	12		
- Nguyên giá	225			
- Giá trị hao mòn lũy kế(*)	226			
3. Tài sản cố định vô hình	227	13		
- Nguyên giá	228			
- Giá trị hao mòn lũy kế(*)	229			
III - Bất động sản đầu tư	230	14	5,339,710,341	5,491,665,738
- Nguyên giá	231		7,720,344,894	7,720,344,894
- Giá trị hao mòn lũy kế(*)	232		(2,380,634,553)	(2,228,679,156)
IV - Tài sản dài hạn dở dang	240		176,959,907,117	180,032,867,117
1. Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn	241		176,959,907,117	180,032,867,117
4. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242			
V - Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250		53,646,307,315	53,646,307,315
1. Đầu tư vào công ty con	251	15	35,000,000,000	35,000,000,000
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252	16		
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	17	39,780,000,000	39,780,000,000
4. Dự phòng giảm giá	254		(21,133,692,685)	(21,133,692,685)

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN
 Tại ngày 30 tháng 09 năm 2025

đầu tư tài chính dài hạn(*)				
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255			
VI. Tài sản dài hạn khác	260		208,000,000	208,000,000
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	18	208,000,000	208,000,000
2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	262			
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263			
4. Tài sản dài hạn khác	268			
TỔNG TÀI SẢN	270		276,315,873,266	279,558,975,121

NGUỒN VỐN				
A. Nợ phải trả (300=310+330)	300		539,082,769,062	520,461,277,306
I - Nợ ngắn hạn	310		539,037,769,062	520,416,277,306
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311		9,363,547,777	9,364,197,567
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		48,935,550,314	48,966,570,314
3. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước	313	20	19,335,226	16,798,422
4. Phải trả người lao động	314		143,275,527	137,633,871
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	21	63,292,420,476	74,880,416,579
6. Phải trả nội bộ	316			
7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng XD	317			
8. Doanh thu chưa thực hiện	318			
9. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	319	22	114,279,355,539	85,187,221,927
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	19	304,237,581,743	303,096,736,166
11. Dự phòng phải trả, ngắn hạn	321			
12. Quỹ khen thưởng phúc lợi	322		(1,233,297,540)	(1,233,297,540)
13. Quỹ bình ổn giá	323			
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324			
II - Nợ dài hạn	330		45,000,000	45,000,000
1. Phải trả dài hạn người bán	331			
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332			
3. Chi phí phải trả dài hạn	333			
4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334			
5. Phải trả dài hạn nội	335			

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2025

bộ				
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336			
7. Phải trả dài hạn khác	337		45,000,000	45,000,000
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338			
9. Trái phiếu chuyển đổi	339			
10. Cổ phiếu ưu đãi	310			
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341			
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342			
13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343			
B. Vốn chủ sở hữu (400=410+430)	400		(262,766,895,796)	(240,902,302,185)
I - Vốn chủ sở hữu	410	24	(262,766,895,796)	(240,902,302,185)
1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411		416,581,050,000	416,581,050,000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		416,581,050,000	416,581,050,000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b			
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		7,739,072,000	7,739,072,000
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413			
3. Vốn khác của chủ sở hữu	414			
4. Cổ phiếu quỹ (*)	415			
5. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416			
6. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417			
7. Quỹ đầu tư phát triển	418			
8. Quỹ dự phòng tài chính	419			
9. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420			
10. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		(687,087,017,796)	(665,222,424,185)
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		(665,222,424,185)	(637,434,628,182)
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		(21,864,593,611)	(27,787,796,003)
11. Nguồn vốn đầu tư XDCB	422			
II - Nguồn kinh phí và quỹ khác	430			
1. Nguồn kinh phí	431			
2. Nguồn kinh phí	432			

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2025

hình thành TSCĐ				
TỔNG NGUỒN VỐN	440		276,315,873,266	279,558,975,121



Bà Trần Thị Nỉ
Kế toán trưởng

Ngày 20 tháng 10 năm 2025



Ông Huỳnh Phú Kiệt
Tổng Giám đốc

Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát

B02a-DN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH
Quý III năm 2025

Đơn VNĐ

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Quý 3 năm 2025	Quý 3 năm 2024	Từ ngày 01/01/2025 đến 30/09/2025	Từ ngày 01/01/2024 đến 30/09/2024
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	25.1	383,909,092	354,047,274	1,000,136,368	966,001,821
2. Các khoản giảm trừ	02			-		-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		383,909,092	354,047,274	1,000,136,368	966,001,821
4. Giá vốn hàng bán	11	26	398,712,439	440,791,214	1,248,754,276	1,498,497,468
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		(14,803,347)	(86,743,940)	(248,617,908)	(532,495,647)
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	25.2	6,794,588	10,513,557	20,385,566	32,271,008
7. Chi phí hoạt động tài chính	22	27	6,694,271,605	6,631,695,422	19,840,274,855	19,651,161,859
Trong đó: chi phí lãi vay	23		6,694,271,605	6,631,695,422	19,840,274,855	19,651,161,859
8. Chi phí bán hàng	25					
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26		369,322,031	409,631,294	1,197,728,196	1,383,515,871
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		(7,071,602,395)	(7,117,557,099)	(21,266,235,393)	(21,534,902,369)
11. Thu nhập khác	31	28			1	56,506
12. Chi phí khác	32	28	1,166,400	2,331,600	598,358,219	8,532,640
13. Lợi nhuận khác	40		(1,166,400)	(2,331,600)	(598,358,218)	(8,476,134)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		(7,072,768,795)	(7,119,888,699)	(21,864,593,611)	(21,543,378,503)
15. Thuế TNDN hiện hành	51					
16. Thuế TNDN hoãn lại	52					



Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát

B02a-DN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH
Quý III năm 2025

17. Lợi nhuận sau thuế TNDN	60	(7,072,768,795)	(7,119,888,699)	(21,864,593,611)	(21,543,378,503)
<i>Phân chia cho</i>					
17.1 Cổ đông công ty mẹ					
17.2 Cổ đông thiểu số					
18. Lãi cơ bản trên mỗi cổ phiếu	70	(170)	(171)	(525)	(517)
20. Tổng lợi nhuận sau thuế TNDN:					

Bà Trần Thị Ni
Kế toán trưởng



Ông Huỳnh Phú Kiệt
Tổng Giám đốc

Ngày 20 tháng 10 năm 2025

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ NĂM 2024
Quý III năm 2025

Đơn vị VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Từ ngày 01/01/2025 đến 30/09/2025	Từ ngày 01/01/2024 đến 30/09/2024
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
Lợi nhuận trước thuế	01		(21,864,593,611)	(21,543,378,503)
Điều chỉnh cho các khoản				
Khấu hao tài sản cố định	02		151,955,397	151,955,397
Các khoản dự phòng	03			
Lãi từ hoạt động đầu tư	05		(20,385,566)	(32,271,008)
Chi phí lãi vay	06		19,840,274,855	19,651,161,859
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		(1,892,748,925)	(1,772,532,255)
Tăng, giảm các khoản phải thu	09		55,334,367	99,964,250
Tăng, giảm hàng tồn kho	10		3,072,960,000	
Tăng, giảm các khoản phải trả	11		2,291,950,234	1,705,939,639
Tăng, giảm các khoản chi phí trả trước	12			
Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13			
Lãi tiền vay đã trả	14		(4,651,578,910)	(4,844,578,871)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15			
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16			
Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17			
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(1,124,083,234)	(4,811,207,237)
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định	21			
Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định	22			
Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23			
Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		50,000,000	125,000,000
Tiền chi để 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		47,224	105,547
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		50,047,224	125,105,547
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31			
Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32			
Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33		4,140,845,577	4,273,503,872
Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(3,000,000,000)	

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ NĂM 2024

Quý III năm 2025

Tiền chi trả nợ thuế tài chính	35			
Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36			

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Từ ngày 01/01/2024 đến 30/06/2025	Từ ngày 01/01/2024 đến 30/06/2024
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		1,140,845,577	4,273,503,872
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50		66,809,567	(412,597,818)
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60		17,210,956	436,107,224
Tiền và tương đương tiền cuối năm	70		84,020,523	23,509,406



Bà Trần Thị Nỉ
Kế toán trưởng

Ngày 20 tháng 10 năm 2025



Ông Huỳnh Phú Kiệt
Tổng Giám đốc

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý III năm 2025

1, THÔNG TIN DOANH NGHIỆP

Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Kiến Trúc Xây Dựng Toàn Thịnh Phát là một công ty cổ phần được thành lập tại Việt Nam theo giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0302602811 cấp lần thứ 25 ngày 15 tháng 01 năm 2025 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp. Vào ngày 30 tháng 09 năm 2025, Công ty có 01 công ty con sở hữu trực tiếp và 0 công ty liên kết (ngày 31 tháng 12 năm 2024 có 01 công ty con và 0 công ty liên kết) được trình bày tại Thuyết minh số 15, 16 của các báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ.

Hoạt động chính của Công ty và công ty con, là sản xuất và kinh doanh bất động sản; xây dựng; kiến trúc và thiết kế; dịch vụ cho thuê tài sản rạp chiếu phim

Công ty có trụ sở chính tại Tầng 20, Số 53-55 Võ Thị Sáu, P.Trần Biên, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam.

2, CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH

2,1 Cơ sở lập báo cáo tài chính

Các báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ của Công ty được trình bày bằng đồng Việt Nam (“Đvt VNĐ”) và được lập theo Chuẩn mực Kế toán và Hệ thống Kế toán Việt Nam được Bộ Tài chính ban hành theo:

- Quyết định số 149/2001/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2001 về việc ban hành bốn Chuẩn mực Kế toán Việt Nam (Đợt 1);
- Quyết định số 165/2002/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2002 về việc ban hành sáu Chuẩn mực Kế toán Việt Nam (Đợt 2);
- Quyết định số 234/2003/QĐ-BTC Ngày 31 tháng 12 năm 2003 về việc ban hành sáu Chuẩn mực Kế toán Việt Nam (Đợt 3);
- Quyết định số 12/2005/QĐ-BTC ngày 15 tháng 2 năm 2005 về việc ban hành sáu Chuẩn mực Kế toán Việt Nam (Đợt 4);

2, CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

2,1 Cơ sở lập báo cáo tài chính (tiếp theo)

- Quyết định số 100/2005/QĐ-BTC ngày 28 tháng 12 năm 2005 về việc ban hành bốn Chuẩn mực Kế toán Việt Nam (Đợt 5);
- Thông tư số 244/2009/TT-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2009 về việc hướng dẫn sửa đổi, bổ sung Chế độ Kế toán Doanh nghiệp,
- Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 về việc hướng dẫn sửa đổi, bổ sung Chế độ Kế toán Doanh Nghiệp

Theo đó, bảng cân đối kế toán giữa niên độ, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ, báo cáo lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ, các thuyết minh có liên quan và việc sử dụng các báo cáo này không dành cho các đối tượng không được cung cấp các thông tin về thủ tục và nguyên tắc kế toán tại Việt Nam và hơn nữa không được chủ định trình bày tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận rộng rãi ở các nước và lãnh thổ khác ngoài Việt Nam.

2,2 Hình thức sổ kế toán áp dụng

Hình thức sổ kế toán áp dụng của Công ty là Nhật ký Chung,

2,3 Niên độ kế toán

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý III năm 2025

Niên độ kế toán của Công ty bắt đầu từ ngày 1 tháng 1 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12,

2,4 Đồng tiền hạch toán

Công ty thực hiện việc ghi chép sổ sách kế toán bằng đồng Việt Nam (VND),

3, TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3,1 Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi thanh toán, tiền gửi không kỳ hạn và các khoản đầu tư ngắn hạn có thời gian đáo hạn dưới 3 tháng, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền,

3,2 Các khoản phải thu

Các khoản phải thu được trình bày trên báo cáo tài chính giữa niên độ của Công ty theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu từ khách hàng và phải thu khác cùng với dự phòng được lập cho các khoản phải thu khó đòi,

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị dự kiến bị tổn thất do các khoản phải thu không được khách hàng thanh toán phát sinh đối với số dư các khoản phải thu tại thời điểm kết thúc kỳ kế toán, Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ,

3,3 Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá thành để đưa mỗi sản phẩm đến vị trí và điều kiện hiện tại và giá trị thuần có thể thực hiện được, Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính trừ chi phí bán hàng ước tính và sau khi đã lập dự phòng cho hàng hư hỏng, lỗi thời và chậm luân chuyển,

Công ty áp dụng phương pháp kê khai thường xuyên để hạch toán hàng tồn kho với giá trị được xác định như sau:

Nguyên vật liệu và hàng hóa	- giá vốn thực tế theo phương pháp bình quân gia quyền
Thành phẩm và chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	- giá vốn nguyên vật liệu và lao động trực tiếp được phân bổ dựa trên công suất hoạt động bình thường,

3, TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3,3 Hàng tồn kho

Căn hộ đang xây dựng để bán được ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá thành và giá trị thuần có thể thực hiện được, Giá thành bao gồm các chi phí liên quan trực tiếp đến việc xây dựng căn hộ, bao gồm cả chi phí đi vay, Giá trị thuần có thể thực hiện được bao gồm giá bán hiện hành trừ đi chi phí ước tính để hoàn thành căn hộ và các chi phí bán hàng và tiếp thị ước tính,

3,4 Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được trích lập cho phần giá trị dự kiến bị tổn thất do các khoản suy giảm trong giá trị (do giảm giá trị, hư hỏng, kém phẩm chất, lỗi thời, v.v...) có thể xảy ra đối với nguyên vật liệu, thành phẩm và các hàng hóa tồn kho thuộc quyền sở hữu của Công ty dựa trên các bằng chứng hợp lý về sự suy giảm giá trị tại ngày kết thúc kỳ kế toán,

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý III năm 2025

Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào giá vốn hàng bán trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp giữa niên độ,

3,5 Tài sản cố định

Tài sản cố định hữu hình được ghi nhận theo giá gốc trừ giá trị hao mòn lũy kế,

Nguyên giá tài sản cố định bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào hoạt động như dự kiến,

Các chi phí mua sắm, nâng cấp và đổi mới tài sản cố định được vốn hóa và chi phí bảo trì, sửa chữa được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp giữa niên độ,

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

Quyền sử dụng đất

Quyền sử dụng đất được ghi nhận như tài sản cố định vô hình khi Công ty được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Nguyên giá quyền sử dụng đất bao gồm tất cả những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa đất vào trạng thái sẵn sàng để sử dụng,

Phần mềm máy tính

Phần mềm máy tính không phải là cấu phần không thể thiếu của phần cứng thì được ghi nhận như tài sản cố định vô hình và được phân bổ trong thời gian sử dụng hữu ích,

3,6 Khấu hao và khấu trừ

Khấu hao tài sản cố định hữu hình và khấu trừ tài sản cố định vô hình được trích theo phương pháp khấu hao đường thẳng trong thời gian hữu dụng ước tính của các tài sản như sau:

Máy móc và thiết bị	7 - 13 năm
Nhà cửa, vật kiến trúc	25 - 50 năm
Phương tiện vận chuyển	6 - 10 năm
Thiết bị văn phòng	3 - 8 năm
Phần mềm vi tính	3 năm
Tài sản khác	3 - 5 năm

Quyền sử dụng đất có thời hạn không xác định thì không trích khấu hao,

3,7 Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư được ghi nhận theo giá gốc trừ giá trị hao mòn,

Các chi phí mua sắm, nâng cấp và đổi mới bất động sản đầu tư được vốn hóa và chi phí bảo trì, sửa chữa được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp giữa niên độ,

Khi bất động sản đầu tư được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và bất kỳ các khoản lãi hay lỗ nào phát sinh do thanh lý bất động sản đầu tư đều được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp giữa niên độ,

Khấu hao bất động sản đầu tư là quyền sử dụng đất thì được tính và trích lập theo thời gian thuê đất của Công ty,

3,8 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang bao gồm các chi phí liên quan trực tiếp đến việc xây dựng các công trình nhà xưởng, văn phòng, trường học, khu nghỉ dưỡng của Công ty mà các công trình này chưa hoàn thành vào ngày lập các báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ này,

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH
Quý III năm 2025

3,9 Tài sản thuê

Việc xác định xem một thỏa thuận là, hoặc hàm chứa một hợp đồng thuê được căn cứ vào nội dung của thỏa thuận và yêu cầu phải đánh giá xem việc thực hiện thỏa thuận có phụ thuộc vào việc sử dụng một tài sản cụ thể nào đó hoặc chuyển giao quyền sử dụng tài sản đó,

Các hợp đồng thuê được phân loại là các hợp đồng thuê tài chính khi các điều khoản của hợp đồng thuê về căn bản chuyển giao mọi rủi ro và lợi ích liên quan đến quyền sở hữu của tài sản cho bên đi thuê, Tất cả các nghiệp vụ thuê tài sản khác được phân loại là thuê hoạt động,

Tiền thuê theo hợp đồng thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp, phân bổ theo phương pháp đường thẳng cho khoản thời gian thuê,

3,10 Chi phí đi vay

Chi phí đi vay được hạch toán vào chi phí hoạt động trong kỳ phát sinh, trừ khi các khoản chi phí đi vay này được vốn hóa như theo nội dung của đoạn tiếp theo,

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua sắm, xây dựng hoặc hình thành một tài sản cụ thể được vốn hóa vào nguyên giá tài sản, Việc vốn hóa chi phí đi vay sẽ được tạm ngừng lại trong các giai đoạn mà quá trình đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang bị gián đoạn, trừ khi sự gián đoạn đó là cần thiết, Việc vốn hóa chi phí đi vay sẽ chấm dứt khi các hoạt động chủ yếu cần thiết cho việc chuẩn bị đưa tài sản dở dang vào sử dụng hoặc bán đã hoàn thành,

3,11 Chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí trả trước ngắn hạn và chi phí trả trước dài hạn trên bảng cân đối kế toán tổng hợp giữa niên độ và chủ yếu là giá vốn công cụ, dụng cụ và tiền thuê đất trả trước, Các chi phí trả trước được phân bổ trong khoảng thời gian trả trước của chi phí tương ứng với các lợi ích kinh tế được tạo ra từ các chi phí này,

3,12 Đầu tư vào các công ty con

Các khoản đầu tư vào các công ty con mà trong đó Công ty nắm quyền kiểm soát được trình bày theo phương pháp giá gốc, Các khoản phân phối lợi nhuận mà công ty mẹ nhận được từ số lợi nhuận lũy kế của các công ty con sau ngày Công ty nắm quyền kiểm soát được ghi vào kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ của Công ty, Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi của các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư,

3, TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3,13 Đầu tư vào các công ty liên kết

Các khoản đầu tư vào các công ty liên kết mà trong đó Công ty có ảnh hưởng đáng kể được trình bày theo phương pháp giá gốc, Các khoản phân phối lợi nhuận từ số lợi nhuận thuần lũy kế của các công ty liên kết sau ngày Công ty có ảnh hưởng đáng kể được ghi vào kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ của Công ty, Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư,

3,14 Đầu tư chứng khoán và các khoản đầu tư khác

Đầu tư chứng khoán và các khoản đầu tư khác được ghi nhận theo giá mua thực tế, Dự phòng được lập cho việc giảm giá trị của các khoản đầu tư có thể chuyển nhượng được trên thị trường vào ngày kết thúc kỳ kế toán tương ứng với chênh lệch giữa giá gốc của cổ phiếu

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý III năm 2025

với giá trị thị trường tại ngày đó, Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính trong kỳ,

3,15 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

Các khoản phải trả và chi phí trích trước được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được, không phụ thuộc vào việc Công ty đã nhận được hóa đơn của nhà cung cấp hay chưa,

3,16 Trích trước trợ cấp thôi việc

Trợ cấp thôi việc cho nhân viên được trích trước vào cuối mỗi năm báo cáo cho toàn bộ công nhân viên đã làm việc tại Công ty được hơn 12 tháng cho đến hết ngày 31 tháng 12 năm 2008 với mức trích cho mỗi năm làm việc đến ngày 31 tháng 12 năm 2008 bằng một nửa mức lương bình quân tháng theo Luật Lao động, Luật bảo hiểm xã hội và các văn bản hướng dẫn có liên quan, Từ ngày 1 tháng 1 năm 2009, mức lương bình quân tháng để tính trợ cấp thôi việc sẽ được điều chỉnh vào cuối mỗi năm tài chính theo mức lương bình quân của sáu tháng gần nhất tính đến thời điểm lập báo cáo, Tăng hay giảm của khoản trích trước này được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp giữa niên độ,

Khoản trợ cấp thôi việc trích trước này được sử dụng để trả trợ cấp thôi việc cho người lao động khi chấm dứt hợp đồng lao động theo Điều 42 của Bộ Luật Lao động,

3,17 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

Các nghiệp vụ phát sinh bằng các đơn vị tiền tệ khác với đơn vị tiền tệ kế toán của Công ty (VND) được hạch toán theo tỷ giá giao dịch vào ngày phát sinh nghiệp vụ, Tại ngày kết thúc kỳ kế toán các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ mua vào của ngân hàng thương mại nơi công ty mở tài khoản tại thời điểm này, 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 báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp giữa niên độ

3,18 Phân phối lợi nhuận thuần

Lợi nhuận thuần sau thuế được chia cho các cổ đông sau khi được các cổ đông thông qua tại Đại hội Cổ đông Thường niên, và sau khi trích các quỹ theo Điều lệ của Công ty và các quy định pháp lý của Việt Nam,

Quỹ dự phòng tài chính

Quỹ dự phòng tài chính được trích lập từ lợi nhuận thuần của Công ty theo đề xuất của Hội đồng Quản trị và được các cổ đông phê duyệt tại Đại hội Cổ đông Thường niên, Quỹ được dành riêng nhằm bảo vệ các hoạt động kinh doanh của Công ty trước các rủi ro hoặc thiệt hại kinh doanh hoặc dự phòng cho các khoản lỗ hoặc thiệt hại và các trường hợp bất khả kháng ngoài dự kiến, ví dụ như hỏa hoạn, bất ổn kinh tế và tài chính của quốc gia hoặc của bất kỳ nơi nào khác,...

Quỹ đầu tư phát triển

Quỹ đầu tư phát triển kinh doanh được trích lập từ lợi nhuận thuần của Công ty theo đề xuất của Hội đồng Quản trị và được các cổ đông phê duyệt tại Đại hội Cổ đông Thường niên nhằm mở rộng hoạt động kinh doanh hoặc đầu tư chiều sâu của công ty,

3, TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3,18 Phân phối lợi nhuận thuần

Quỹ khen thưởng và phúc lợi

Quỹ khen thưởng và phúc lợi được trích lập từ lợi nhuận thuần của Công ty theo đề xuất của Hội đồng Quản trị và được các cổ đông phê duyệt tại Đại hội Cổ đông Thường niên, Quỹ này được trích lập nhằm khen thưởng và khuyến khích, đãi ngộ vật chất, đem lại phúc lợi chung và nâng cao đời sống vật chất và tinh thần cho công nhân viên và các hoạt động xã hội,

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH
Quý III năm 2025

3,19 Ghi nhận doanh thu

Doanh thu được ghi nhận khi Công ty có khả năng nhận được các lợi ích kinh tế có thể xác định được một cách chắc chắn, Các điều kiện ghi nhận cụ thể sau đây cũng phải được đáp ứng khi ghi nhận doanh thu:

Doanh thu bán hàng

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu hàng hóa đã được chuyển sang người mua,

Hợp đồng xây dựng

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng có thể được ước tính một cách đáng tin cậy và được xác nhận bởi khách hàng, thì doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận vào ngày kết thúc kỳ kế toán, Các khoản tăng (giảm) khối lượng xây lắp, các khoản thu bồi thường và các khoản thu khác chỉ được hạch toán vào doanh thu khi đã được thống nhất với khách hàng,

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

Doanh thu căn hộ

Doanh thu từ hoạt động bán căn hộ được hạch toán khi thỏa mãn tất cả các điều kiện sau đây:

- doanh nghiệp đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa cho người mua;
- doanh nghiệp 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;
- doanh nghiệp đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch hàng hóa;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng,

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu cung cấp các dịch vụ được ghi nhận khi dịch vụ đã được thực hiện và sau khi đã trừ các khoản chiết khấu, giảm giá và các khoản thuế không được khấu trừ,

Tiền lãi

Doanh thu được ghi nhận khi tiền lãi phát sinh trên cơ sở dồn tích (có tính đến lợi tức mà tài sản đem lại) trừ khi khả năng thu hồi tiền lãi không chắc chắn,

Tiền cho thuê

Thu nhập từ tiền cho thuê tài sản theo hợp đồng thuê hoạt động được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê,

Cổ tức

Thu nhập được ghi nhận khi quyền được nhận khoản thanh toán cổ tức của Công ty được xác lập,

3, 3,20 TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý III năm 2025

Tài sản thuế và thuế phải nộp cho kỳ kế toán hiện hành và các kỳ trước được xác định bằng giá trị dự kiến phải nộp cho (hoặc được thu hồi từ) cơ quan thuế, sử dụng các mức thuế suất và các luật thuế có hiệu lực đến ngày kết thúc kỳ kế toán,

Thuế thu nhập hoãn lại

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

Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế, ngoại trừ thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hay nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán hoặc lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch,

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận cho tất cả các chênh lệch tạm thời được khấu trừ, giá trị được khấu trừ chuyển sang các năm sau của các khoản lỗ tính thuế và các khoản ưu đãi thuế chưa sử dụng khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ, các khoản lỗ tính thuế và các ưu đãi thuế chưa sử dụng này, ngoại trừ tài sản thuế hoãn lại phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hoặc nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán hoặc lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch,

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán và được ghi giảm đến mức bảo đảm 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 ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán 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 kỳ kế toán mà tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán, dựa trên các mức thuế suất và luật thuế có hiệu lực vào ngày kết thúc kỳ kế toán,

Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập hoãn lại cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu,

Công ty chỉ bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi các đơn vị nộp thuế 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

Thuế thu nhập hoãn lại

nhập hoãn lại phải trả liên quan đến thuế thu nhập doanh nghiệp của cùng một đơn vị nộp thuế và được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế và đơn vị nộp thuế dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải trả và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần,

3,21 Công cụ tài chính*Ghi nhận và trình bày**Tài sản tài chính*

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

3, TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý III năm 2025

3.21 Công cụ tài chính

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

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

Nợ phải trả tài chính

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

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

Nợ phải trả tài chính của Công ty bao gồm các khoản phải trả người bán và các khoản phải trả khác, nợ, vay và các công cụ tài chính phái sinh,

Giá trị sau ghi nhận lần đầu

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

Bù trừ các công cụ tài chính

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH
Quý III năm 2025

4, TIỀN

	Đvt VNĐ	
	Ngày 30 tháng 09 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Tiền mặt tại quỹ	1,029,315	1,029,315
Tiền gửi ngân hàng	82,991,208	16,181,641
Các khoản tương đương tiền (*)		
TỔNG CỘNG	84,020,523	17,210,956

5, ĐẦU TƯ NGẮN HẠN

	Đvt VNĐ	
	Ngày 30 tháng 09 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Tiền gửi có kỳ hạn		
Đầu tư ngắn hạn khác		
TỔNG CỘNG		

6, PHẢI THU KHÁCH HÀNG

	Đvt VNĐ	
	Ngày 30 tháng 09 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Phải thu thương mại và dịch vụ	436,148,886	436,148,886
Phải thu từ bán căn hộ	13,862,894,851	13,924,655,218
TỔNG CỘNG	14,299,043,737	14,360,804,104

7, TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN

	Đvt VNĐ	
	Ngày 30 tháng 09 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Trả trước cho nhà cung cấp hàng hóa và dịch vụ	57,600,000	57,600,000
Trả trước cho nhà thầu xây dựng	844,938,000	844,938,000
TỔNG CỘNG	902,538,000	902,538,000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH
Quý III năm 2025

8, PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

	Đvt VND	
	Ngày 30 tháng 09 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Trường Cao đẳng Kinh tế - Kỹ Thuật Thành phố Hồ Chí Minh	268,992,461	318,992,461
TỔNG CỘNG	268,992,461	318,992,461

9, CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

	Đvt VND	
	Ngày 30 tháng 09 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Phải thu cổ tức	151,851,000	151,851,000
Phải thu tiền lãi cho vay	1,802,647,316	1,782,308,974
Phải thu tiền CN cổ phần	21,212,760,007	21,212,760,007
Phải thu tạm ứng	9,569,300,000	9,562,874,000
Ký quỹ ngắn hạn	96,151,800	96,151,800
Phải thu khác	3,755,092,559	3,755,092,559
TỔNG CỘNG	36,587,802,682	36,561,038,340

10, HÀNG TỒN KHO

	Đvt VND	
	Ngày 30 tháng 09 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Hàng hóa Thành phẩm Sản phẩm dở dang	1,188,750,958	1,188,750,958
TỔNG CỘNG	1,188,750,958	1,188,750,958

11, TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

Đơn VNĐ						
Nguyên giá	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận chuyển	Thiết bị quản lý	Tổng cộng	
Nguyên giá						
Số đầu năm		405,690,909		1,056,740,462	1,462,431,371	
Tăng trong năm						
Trong đó:						
- Mua sắm mới						
Giảm trong năm						
Trong đó:						
- Thanh lý, nhượng bán						
- Điều chỉnh khác						
Số cuối kỳ	-	405,690,909		1,056,740,462	1,462,431,371	

Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến Trúc xây dựng Toàn Thịnh Phát

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH
Quý III năm 2025

Giá trị hao mòn lũy kế					
Số đầu năm					(1,462,431,371)
Tăng trong năm			(405,690,909)		(1,056,740,462)
Trong đó:					
- Khấu hao trong năm					
Giảm trong năm					
Trong đó:					
- Thanh lý, nhượng bán					
- Điều chỉnh khác					
Số cuối kỳ			(405,690,909)		(1,056,740,462)
Giá trị còn lại					
Số đầu năm					
Số cuối kỳ					



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH
Quý III năm 2025

12, TÀI SẢN CỐ ĐỊNH THUÊ TÀI CHÍNH

Nguyên giá	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận chuyển	Thiết bị quản lý	Tổng cộng
Nguyên giá				
Số đầu năm				
Tăng trong năm				
Trong đó:				
- Mua sắm mới				
Giảm trong năm				
Trong đó:				
- Điều chỉnh khác				
Số cuối kỳ				
Giá trị hao mòn lũy kế				
Số đầu năm				
Tăng trong năm				
Giảm trong năm				
Số cuối kỳ				
Giá trị còn lại				
Số đầu năm				
Số cuối kỳ				

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH
Quý III năm 2025

13, TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

Đơn vị VND

Nguyên giá	Quyền sử dụng đất	Phần mềm vi tính	Tổng cộng
Nguyên giá			
Số đầu năm			
Tăng trong năm			
Trong đó:			
- Mua sắm mới			
Giảm trong năm			
Trong đó:			
- Điều chỉnh khác			
Số cuối kỳ			
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số đầu năm			
Tăng trong năm			
Giảm trong năm			
Số cuối kỳ			
Giá trị còn lại			
Số đầu năm			
Số cuối kỳ	-	-	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH
Quý III năm 2025

14, BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Nguyên giá	Quyền sử dụng đất	Bất động sản đầu tư khác	Tổng cộng
Nguyên giá			
Số đầu năm	3,668,201,000	4,052,143,894	7,720,344,894
Tăng trong năm			
Trong đó:			
- Xây dựng mới			
- Điều chỉnh khác			
Giảm trong năm			
Trong đó:			
- Thanh lý, nhượng bán			
- Điều chỉnh khác			
Số cuối kỳ	3,668,201,000	4,052,143,894	7,720,344,894
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số đầu năm		(2,228,679,156)	(2,228,679,156)
Tăng trong năm		(151,955,397)	(151,955,397)
- Khấu hao trong năm		(151,955,397)	(151,955,397)
Giảm trong năm			
- Thanh lý, nhượng bán			
- Điều chỉnh khác			
Số cuối kỳ		(2,380,634,553)	(2,380,634,553)
Giá trị còn lại			
Số đầu năm	3,668,201,000	1,823,464,738	5,491,665,738
Số cuối kỳ	3,668,201,000	1,671,509,341	5,339,710,341

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH
Quý III năm 2025

15, CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ VÀO CÁC CÔNG TY CON

Chi tiết về các công ty con tại ngày 30 tháng 06 năm 2025 như sau:

Tên công ty con	Lĩnh vực kinh doanh	Tình trạng hoạt động	Số dư ngày 30 tháng 09 năm 2025		Số dư ngày 31 tháng 12 năm 2024	
			Tỷ lệ sở hữu (%)	Giá gốc (VNĐ)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Giá gốc (VNĐ)
Công ty TNHH MTV Thịnh Thiên Mã	Thương mại dịch vụ	Đang hoạt động	100%	35.000.000.000	100%	35.000.000.000
Tổng cộng				35.000.000.000		35.000.000.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH
Quý III năm 2025

16, CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ VÀO CÁC CÔNG TY LIÊN KẾT

Tên công ty liên kết	Lĩnh vực kinh doanh	Tình trạng hoạt động	Số dư ngày 30 tháng 09 năm 2025		Số dư ngày 31 tháng 12 năm 2024	
			Tỷ lệ sở hữu (%)	Giá gốc (VNĐ)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Giá gốc (VNĐ)
	</					

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH
Quý III năm 2025

17, ĐÀU TƯ DÀI HẠN KHÁC

	Đơn vị VNĐ	
	Ngày 30 tháng 09 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Công ty CP May Tiến Phát	39.780.000.000	39.780.000.000
TỔNG CỘNG	39.780.000.000	39.780.000.000

18, CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN

	Đơn vị VNĐ	
	Ngày 30 tháng 09 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Số đầu kỳ	208,000,000	208,000,000
Tăng trong kỳ		
Phân bổ trong kỳ		
Số dư cuối kỳ	208,000,000	208,000,000

19, VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN

	Đơn vị VNĐ	
	Ngày 30 tháng 09 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Vay ngắn hạn	258,193,353,890	257,052,508,313
Nợ dài hạn đến hạn trả	46,044,227,853	46,044,227,853
TỔNG CỘNG	304,237,581,743	303,096,736,166

Chi tiết các khoản vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn như sau:

STT	Các khoản vay	Lãi suất năm	30/09/2025	31/12/2024
1	Vay ngắn hạn công ty TTP Cons	10%	4,800,000,000	4,800,000,000
2	Vay ngắn hạn - Cty CP TM XD DV Phúc Bảo Minh	7.3%	130,000,000,000	130,000,000,000
3	Vay ngắn hạn Cty CP KCN Tín Nghĩa Phương Đông	10.5-12%	7,012,083,873	6,345,777,260
4	Vay ngắn hạn Cty CP Toàn Hải Vân	9%	3,317,000,000	3,317,000,000
5	Vay ngắn hạn Hoàng Thanh Hùng	10%	16,080,577,450	16,080,577,450

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý III năm 2025

6	Vay ngắn hạn Lê Đình Nghiệm	10%	11,000,000,000	11,000,000,000
7	Vay ngắn hạn Lý Thị Ngọc Trinh	10%	1,000,000,000	3,000,000,000
8	Vay ngắn hạn Lê Thị Xuân Hồng	6%	-	1,000,000,000
9	Vay ngắn hạn Cty CP Địa ốc SGTT (TTCL)	10%-10.5%	6,525,694,445	6,525,694,445
10	Vay Cty CP Thành Thành Công	7.3%	53,377,420,672	49,902,881,708
11	Vay ngắn hạn Trần Thị Thanh	8%	9,000,000,000	9,000,000,000
12	Vay ngắn hạn Võ Thị Hồng Thắm	10%	16,080,577,450	16,080,577,450
	TỔNG CỘNG		258,193,353,890	257,052,508,313

Nợ vay dài hạn đến hạn trả: **46,044,227,853** **46,044,227,853**
 Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh- Chi nhánh Đồng Nai

20, THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Ngày 30 tháng 09 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Thuế thu nhập doanh nghiệp		
Thuế giá trị gia tăng	7,448,912	
Thuế nhà đất, thuế thu nhập BĐS		
Thuế thu nhập cá nhân	11,886,314	16,798,422
TỔNG CỘNG	19,335,226	16,798,422

21, CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	Ngày 30 tháng 06 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Chi phí xây dựng		
Chi phí hoạt động		
Chi phí lãi vay	51,339,708,039	62,927,704,142
Chi phí đất	11,952,712,437	11,952,712,437
TỔNG CỘNG	63,292,420,476	74,880,416,579

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH
Quý III năm 2025

22, CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ, PHẢI NỢ NGẮN HẠN KHÁC

	Đvt VNĐ	
	Ngày 30 tháng 09 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Phải trả Công ty TNHH MTV TTM	10,130,666,667	8,476,666,667
Lãi vay	98,073,240,735	71,296,548,687
Cổ tức	50,540,000	50,540,000
Phải trả thuế TNCN Quyết toán - HĐQT-BĐH	3,015,194,150	3,015,194,150
Khác	3,009,713,987	2,348,272,423
TỔNG CỘNG	114,279,355,539	85,187,221,927

23, VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	Đvt VNĐ	
	Ngày 30 tháng 09 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
a.Vay dài hạn		
b.Nợ dài hạn thuê tài chính		
TỔNG CỘNG		

Trong đó:

a.Vay dài hạn

b.Nợ dài hạn thuê tài chính

1260
ÔNG
CỔ PH
TƯ KI
ẢY D
AN TH
HÒA

Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH
Quý III năm 2025

24, VỐN CHỦ SỞ HỮU

24,1 Tăng giảm vốn chủ sở hữu

	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ dự phòng tài chính	Quỹ khác thuộc nguồn vốn	Lợi nhuận chưa phân phối	Đơn VNĐ	Tổng cộng
Số dư ngày 31 tháng 12 năm 2024	416,581,050,000	7,739,072,000			(665,222,424,185)	(240,902,302,185)	
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-			(21,864,593,611)	(21,864,593,611)	
Trích lập các quỹ trong kỳ	-	-				-	
Điều chỉnh tăng/ giảm các quỹ	-	-				-	
Khác							
Số dư ngày 30 tháng 06 năm 2025	416,581,050,000	7,739,072,000	-	-	(687,087,017,796)	(262,766,895,796)	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH
Quý III năm 2025

24, VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

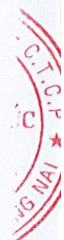
24,2 Cổ phiếu

	Ngày 30 tháng 09 năm 2025 Cổ phiếu	Ngày 31 tháng 12 năm 2024 Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu được phép phát hành	41,658,105	41,658,105
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	41,658,105	41,658,105
Số lượng cổ phiếu đã phát hành và góp vốn đầy đủ	41,658,105	41,658,105
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	41,658,105	41,658,105
Cổ phiếu đang lưu hành	41,658,105	41,658,105
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	41,658,105	41,658,105

25, DOANH THU

25,1 Doanh thu bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ

	Ngày 30 tháng 09 năm 2025	Ngày 30 tháng 09 năm 2024
<i>Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</i>		
Doanh thu gộp	1,000,136,368	966,001,821
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu bán bất động sản</i>		
<i>Doanh thu cho thuê, dịch vụ</i>	1,000,136,368	966,001,821
<i>Doanh thu xây dựng</i>		
Trừ		
Hàng bán bị trả lại (BĐS)		
Hàng bán bị trả lại (dịch vụ)		
Giảm giá hàng bán (BĐS)		
Thuế tiêu thụ đặc biệt		
Doanh thu thuần	1,000,136,368	966,001,821
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu bán bất động sản</i>		
<i>Doanh thu cho thuê, dịch vụ</i>	1,000,136,368	966,001,821
<i>Doanh thu xây dựng</i>		



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH
Quý III năm 2025

25, DOANH THU (tiếp theo)

25,2 Doanh thu hoạt động tài chính

Đvt VND

	Từ 01/01/2025 đến 30/09/2025	Từ 01/01/2024 đến 30/09/2024
Lãi cho các công ty vay	20,385,566	32,271,008
Lãi tiền gửi ngân hàng		
Chuyển nhượng vốn		
Lãi trả chậm mua căn hộ		
Tổng cộng	20,385,566	32,271,008

26, GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

Đvt VND

	Từ 01/01/2025 đến 30/09/2025	Từ 01/01/2024 đến 30/09/2024
Giá vốn cho thuê, dịch vụ	850,041,837	1,498,497,468
Giá vốn bất động sản		
Giá vốn xây dựng		
Tổng cộng	850,041,837	1,498,497,468

27, CHI PHÍ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

Đvt VND

	Từ 01/01/2025 đến 30/09/2025	Từ 01/01/2024 đến 30/09/2024
Lãi vay	1,248,754,276	19,651,161,859
Chi phí thanh lý các khoản đầu tư		
Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư		
Tổng cộng	1,248,754,276	19,651,161,859

28, CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

Đvt VND

	Từ 01/01/2025 đến 30/09/2025	Từ 01/01/2024 đến 30/09/2024
--	---------------------------------	---------------------------------

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH
Quý III năm 2025

Chi phí nhân viên quản lý	996,346,230	1,003,018,376
Chi phí vật liệu quản lý, đồ dùng		
Chi phí dụng cụ, đồ dùng		
Chi phí khấu hao TSCĐ		
Thuế, phí, lệ phí	3,000,000	5,005,829
Chi phí dự phòng		
Chi phí dịch vụ mua ngoài	6,581,891	6,950,672
Chi phí bằng tiền khác	191,800,075	368,540,994
Tổng cộng	1,197,728,196	1,383,515,871

29, CÁC KHOẢN THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

	<i>Từ 01/01/2025 đến 30/09/2025</i>	<i>Đvt VND Từ 01/01/2024 đến 30/09/2024</i>
Thu nhập khác	1	56,506
Tiền thu thanh lý tài sản cố định		
Thu tiền phạt vi phạm hợp đồng, bồi thường		
Thu tiền điện, nước		
Các khoản khác	1	56,506
Chi phí khác	598,358,219	8,532,640
Chi phạt vi phạm hợp đồng, thuế, BH		
Chi phí điện, nước		
Thanh lý TSCĐ, TSBĐS		
Các khoản khác	598,358,219	8,532,640
(Lỗ), lãi khác	(598,358,218)	(8,476,134)

30, THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

Công ty có nghĩa vụ nộp thuế thu nhập doanh nghiệp (thuế “TNDN”) bằng 20% trên lợi nhuận chịu thuế,

Báo cáo thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế, Do việc áp dụng luật và các qui định về thuế đối với các loại nghiệp vụ khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên báo cáo tài chính Tổng hợp giữa niên độ của Công ty có thể bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế,

Thuế TNDN hiện hành phải trả được xác định dựa trên thu nhập chịu thuế của năm hiện tại, Thu nhập chịu thuế khác với thu nhập được báo cáo trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp giữa niên độ vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản mục thu nhập chịu thuế hay chi phí được khấu trừ cho mục đích tính thuế cho các năm khác và cũng không bao gồm các khoản mục không phải chịu thuế hay không được khấu trừ cho mục đích tính thuế, Thuế thu nhập hiện hành phải trả của Công ty được tính theo thuế suất đã ban hành đến ngày kết thúc kỳ kế toán,

Chi phí thuế TNDN trong năm được tính như sau:

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý III năm 2025

	Đvt VND	
	Từ 01/01/2025 đến 30/09/2025	Từ 01/01/2024 đến 30/09/2024
Lợi nhuận trước thuế	(21,864,593,611)	(21,543,378,503)
Các khoản điều chỉnh tăng (giảm) lợi nhuận trước thuế		
<i>Điều chỉnh tăng</i>		
Thu nhập cổ tức		
Các khoản lỗ không tính thuế của các Cty con		
Chi phí khác không được khấu trừ		
<i>Điều chỉnh giảm</i>		
Thu nhập cổ tức		
Lợi nhuận điều chỉnh trước thuế chưa cần trừ lỗ năm trước		
Lỗ các năm trước chuyển sang		
Thu nhập chịu thuế ước tính		
Chi phí thuế TNDN hiện hành		
Thuế TNDN điều chỉnh giảm		
Thuế TNDN ước tính trong kỳ		
Thuế TNDN phải trả (trả thừa) đầu kỳ	(360,539,518)	(360,539,518)
Thuế TNDN đã trả trong kỳ		
Thuế TNDN phải trả cuối kỳ	(360,539,518)	(360,539,518)

31, CÔNG CỤ TÀI CHÍNH VÀ CHÍNH SÁCH QUẢN LÝ RỦI RO TÀI CHÍNH

Nợ phải trả tài chính của Công ty chủ yếu bao gồm các khoản trái phiếu, vay và nợ, các khoản phải trả người bán và các khoản phải trả khác, Mục đích chính của những khoản nợ phải trả tài chính này là nhằm huy động nguồn tài chính phục vụ các hoạt động của Công ty, Công ty có các tài sản tài chính như các khoản cho vay, các khoản phải thu khách hàng và các khoản phải thu khác, tiền mặt và tiền gửi ngắn hạn phát sinh trực tiếp từ hoạt động của Công ty, Công ty cũng nắm giữ các khoản đầu tư sẵn sàng để bán, Ngoài ra, Công ty phát hành trái phiếu thường nhằm huy động nguồn tài chính phục vụ các dự án đầu tư,

Công ty có thể gặp phải các rủi ro thị trường, rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản,

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý III năm 2025

Nghị quyết quản lý rủi ro là nghiệp vụ không thể thiếu cho toàn bộ hoạt động kinh doanh của Công ty, Công ty đã xây dựng hệ thống kiểm soát nhằm đảm bảo sự cân bằng ở mức hợp lý giữa chi phí, rủi ro phát sinh và chi phí quản lý rủi ro, Ban Tổng Giám đốc liên tục theo dõi quy trình quản lý rủi ro của Công ty để đảm bảo sự cân bằng hợp lý giữa rủi ro và kiểm soát rủi ro,

Ban Tổng Giám đốc xem xét và áp dụng thống nhất các chính sách quản lý cho những rủi ro nói trên như sau:

Rủi ro thị trường

Rủi ro thị trường là rủi ro mà giá trị hợp lý của các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của giá thị trường, Rủi ro thị trường có bốn loại rủi ro: rủi ro lãi suất, rủi ro tiền tệ, rủi ro bất động sản và rủi ro về giá khác, chẳng hạn như rủi ro về giá cổ phần, Công cụ tài chính bị ảnh hưởng bởi rủi ro thị trường bao gồm các khoản vay và nợ, tiền gửi, các khoản đầu tư sẵn sàng để bán,

Rủi ro lãi suất

Rủi ro lãi suất là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của lãi suất thị trường, Rủi ro thị trường do thay đổi lãi suất của Công ty chủ yếu liên quan đến tiền, các khoản tiền gửi ngắn hạn, trái phiếu, các khoản vay của Công ty,

Công ty quản lý rủi ro lãi suất bằng cách phân tích tình hình cạnh tranh trên thị trường để có được các lãi suất có lợi cho mục đích của Công ty và vẫn nằm trong giới hạn quản lý rủi ro của mình,

Rủi ro ngoại tệ

Rủi ro ngoại tệ là rủi ro mà giá trị hợp lý của các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của tỉ giá hối đoái, Công ty chịu rủi ro do sự thay đổi của tỷ giá hối đoái liên quan trực tiếp đến các hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty,

Rủi ro về giá cổ phiếu

Các cổ phiếu do Công ty nắm giữ bị ảnh hưởng bởi các rủi ro thị trường phát sinh từ tính không chắc chắn về giá trị tương lai của cổ phiếu đầu tư, Công ty quản lý rủi ro về giá cổ phiếu bằng cách thiết lập hạn mức đầu tư, Hội đồng Quản trị của Công ty cũng xem xét và phê duyệt các quyết định đầu tư vào cổ phiếu, Công ty đánh giá rủi ro về giá cổ phiếu là không đáng kể,

Rủi ro về bất động sản

Công ty đã xác định được các rủi ro sau liên quan đến danh mục đầu tư bất động sản: Chi phí của các dự án bất động sản có thể tăng nếu có sự chậm trễ trong quá trình lập kế hoạch và triển khai thi công, Công ty thuê các chuyên gia tư vấn về các yêu cầu lập kế hoạch và biện pháp thi công cụ thể trong phạm vi đề án nhằm giảm các rủi ro có thể phát sinh trong quá trình lập kế hoạch và triển khai dự án; Rủi ro giá trị hợp lý của danh mục đầu tư bất động sản do các yếu tố cơ bản của thị trường và người mua,

Rủi ro tín dụng

Rủi ro tín dụng là rủi ro mà một bên tham gia trong một công cụ tài chính hoặc hợp đồng bán hàng không thực hiện các nghĩa vụ của mình, dẫn đến tổn thất về tài chính, Công ty có rủi ro tín dụng từ các hoạt động kinh doanh của mình (chủ yếu đối với các khoản phải thu khách hàng) và từ hoạt động tài chính của mình, bao gồm tiền gửi ngân hàng và các công cụ tài chính khác,

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý III năm 2025

Phải thu khách hàng

Công ty thường xuyên theo dõi các khoản phải thu khách hàng chưa thu được, Đối với các khách hàng lớn, Công ty thực hiện xem xét sự suy giảm trong chất lượng tín dụng của từng khách hàng tại ngày lập báo cáo, Công ty tìm cách duy trì kiểm soát chặt chẽ đối với các khoản phải thu tồn đọng và có nhân viên kiểm soát tín dụng để giảm thiểu rủi ro tín dụng, Trên cơ sở này và việc các khoản phải thu khách hàng của Công ty có liên quan đến nhiều khách hàng khác nhau, rủi ro tín dụng không bị tập trung đáng kể vào một khách hàng nhất định,

Tiền gửi ngân hàng

Công ty chủ yếu duy trì số dư tiền gửi tại các ngân hàng được nhiều người biết đến ở Việt Nam, Rủi ro tín dụng đối với số dư tiền gửi tại các ngân hàng được quản lý bởi bộ phận ngân quỹ của Công ty theo chính sách của Công ty, Rủi ro tín dụng tối đa của Công ty đối với các khoản mục trong bảng cân đối kế toán tại ngày kết thúc kỳ kế toán là giá trị ghi sổ như trình bày trong Thuyết minh số 4, Công ty nhận thấy mức độ tập trung rủi ro tín dụng đối với tiền gửi ngân hàng là thấp,

Cho vay

Công ty chủ yếu cho các công ty con trong hệ thống vay, Công ty nhận thấy mức độ tập trung rủi ro tín dụng đối với khoản cho vay này là thấp,

Rủi ro thanh khoản

Rủi ro thanh khoản là rủi ro mà Công ty sẽ gặp khó khăn khi thực hiện các nghĩa vụ tài chính do thiếu vốn, Rủi ro thanh khoản của Công ty chủ yếu phát sinh từ việc các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính có các thời điểm đáo hạn lệch nhau,

Công ty giám sát rủi ro thanh khoản thông qua việc duy trì một lượng tiền mặt, các khoản tương đương tiền và các khoản vay ngân hàng ở mức mà Ban Tổng Giám đốc cho là đủ để đáp ứng cho các hoạt động của Công ty và để giảm thiểu ảnh hưởng của những biến động về luồng tiền.

32, GIAO DỊCH VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Giao dịch trọng yếu đối với các bên liên quan trong kỳ như sau:

<i>Các bên liên quan</i>	<i>Quan hệ</i>	<i>Giao dịch</i>	<i>Số tiền</i>
Công ty TNHH MTV Thịnh Thiên Mã	Công ty con	Mượn tạm	10,130,666,667

Các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan vào ngày 30 tháng 09 năm 2025

như sau:

Dvt VND

<i>Các bên liên quan</i>	<i>Quan hệ</i>	<i>Giao dịch</i>	<i>Số tiền</i>
Khách hàng trả trước	Công ty con	Cung cấp dịch vụ	598,657,110
Phải thu			
Phải trả người bán			

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý III năm 2025

33, SỐ LIỆU TƯƠNG ỨNG

Một vài số liệu tương ứng trong các thuyết minh báo cáo tài chính tổng hợp của năm trước đã được phân loại lại cho phù hợp với hình thức trình bày của các báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ của kỳ kế toán này

34, CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN

Không có các sự kiện nào phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán có ảnh hưởng trọng yếu hoặc có thể gây ảnh hưởng trọng yếu cần phải điều chỉnh hay trình bày trong báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ này.



Bà Trần Thị Ni
Kế toán trưởng

Ngày 20 tháng 10 năm 2025



Ông Huỳnh Phú Kiệt
Tổng Giám đốc