

TOÀN THỊNH PHÁT

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

Báo cáo tài chính hợp nhất

Quý 3 năm 2025

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Bảng cân đối kế toán hợp nhất Quý III năm 2025	3 – 6
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất Quý III năm 2025	7 – 8
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất Quý III năm 2025	9 – 10
Thuyết minh các báo cáo tài chính hợp nhất Quý III năm 2025	11 - 37

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
Ngày 30 tháng 09 năm 2025

Đvt: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
TÀI SẢN				
A. Tài sản ngắn hạn (100=110+120+130+140+150)	100		42,312,083,566	42,470,379,472
I - Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5	88,085,163	21,158,828
1. Tiền	111		88,085,163	21,158,828
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	
II - Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120		-	
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	6	-	
III - Các khoản phải thu ngắn hạn	130		39,359,631,120	39,460,838,658
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	7	14,679,211,075	14,726,349,621
2. Trả trước cho người bán	132		902,538,000	902,538,000
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	
4. Phải thu theo tiến độ hợp đồng XD	134		-	
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	8a	268,992,461	318,992,461
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	9a	37,038,628,970	37,042,697,962
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		1,675,616,325	1,799,631,028
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		-	
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		1,315,076,807	1,439,091,510
3. Thuế và các khoản phải thu nhà nước	153		360,539,518	360,539,518

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
Ngày 30 tháng 09 năm 2025

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu chính phủ	154		-	
5. Tài sản ngắn hạn khác	155		-	
B. Tài sản dài hạn (200=210+220+230+240+250+260+269)	200		225,076,214,144	229,355,280,649
I - Các khoản phải thu dài hạn	210		-	
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211	7	-	
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212		-	
3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213		-	
4. Phải thu nội bộ dài hạn	214		-	
5. Phải thu về cho vay dài hạn	215	8b	-	
6. Phải thu dài hạn khác	216	9b	-	
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)	219		-	
II - Tài sản cố định	220		2,788,596,686	3,356,442,812
1. Tài sản cố định hữu hình	221	11	2,248,917,779	2,767,784,645
- Nguyên giá	222		32,713,329,007	32,713,329,007
- Giá trị hao mòn lũy kế(*)	223		(30,464,411,228)	(29,945,544,362)
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	539,678,907	588,658,167
- Nguyên giá	228		1,562,727,149	1,562,727,149
- Giá trị hao mòn lũy kế(*)	229		(1,023,048,242)	(974,068,982)
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	15	176,959,907,117	180,032,867,117
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		-	
V - Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250		39,780,000,000	39,780,000,000

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Ngày 30 tháng 09 năm 2025

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
1. Đầu tư vào công ty con	251	16.1	-	
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252	16.2	-	
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	17	39,780,000,000	39,780,000,000
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn(*)	254		-	
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	
VI. Tài sản dài hạn khác	260		208,000,000	694,304,982
1. Chi phí trả trước dài hạn	261		208,000,000	208,000,000
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		-	
3. Thiết bị phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	
4. Tài sản dài hạn khác	268		-	
5. Lợi thế thương mại	269		-	486,304,982
TỔNG TÀI SẢN	270		267,388,297,710	271,825,660,121
NGUỒN VỐN				
A. Nợ phải trả (300=310+330)	300		529,209,149,080	512,241,657,324
I - Nợ ngắn hạn	310		528,277,482,413	511,309,990,657
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311		9,393,173,502	9,393,823,292
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		48,350,737,041	48,381,757,041
3. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước	313	19	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	20	63,292,420,476	74,880,416,579
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		-	
7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng XD	317		-	
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		-	
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	21a	104,193,409,507	76,755,275,895
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	18	304,237,581,743	303,096,736,166
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	
12. Quỹ khen thưởng phúc lợi	322	22	(1,352,450,609)	(1,352,450,609)
13. Quỹ bình ổn giá	323		-	

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

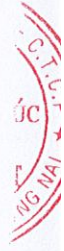
Ngày 30 tháng 09 năm 2025

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu chính phủ	324		-	
II - Nợ dài hạn	330		931,666,667	931,666,667
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 nội bộ dài hạn	335		-	
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		-	
7. Phải trả dài hạn khác	337	21b	931,666,667	931,666,667
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	23	-	
9. Trái phiếu chuyển đổi	339		-	
10. Cổ phiếu ưu đãi	340		-	
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		(261,820,851,370)	(240,415,997,203)
I - Vốn chủ sở hữu	410	24	(261,820,851,370)	(240,415,997,203)
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		-	
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414		-	
5. Cổ phiếu quỹ (*)	415		-	
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		-	
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		-	
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		-	
9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419		-	

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

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Quý 3		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
1, Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	25	918,688,646	810,979,170	2,550,320,138	2,438,337,933
2, Các khoản giảm trừ	02			-		-
3, Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		918,688,646	810,979,170	2,550,320,138	2,438,337,933
4, Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	11	26	587,994,481	650,312,084	1,816,600,402	2,159,837,894
5, Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		330,694,165	160,667,086	733,719,736	278,500,039
6, Doanh thu hoạt động tài chính	21		6,797,775	10,515,047	20,391,122	32,278,826
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
<i>Trong đó: chi phí lãi vay</i>	23		6,694,271,605	6,631,695,422	19,840,274,855	19,651,161,859
8, Lợi nhuận từ công ty liên kết	24			-		-
9, Chi phí bán hàng	25		10,277,778	10,277,778	30,833,334	30,833,334
10, Chi phí quản lý doanh nghiệp	26		370,143,071	653,315,636	1,689,498,618	2,120,111,362
11, Lãi/Lỗ thuần từ hoạt động kinh doanh (30=20+21-22+24-25-26)	30		(6,737,200,514)	(7,124,106,703)	(20,806,495,949)	(21,491,327,690)
12, Thu nhập khác	31	28	-	-	1	56,506
13, Chi phí khác	32	28	-	2,331,600	598,358,219	8,532,640
14, Lãi/ Lỗ khác (40=31-32)	40		-	(2,331,600)	(598,358,218)	(8,476,134)
15, Lãi /lỗ kế toán trước thuế	50		(6,737,200,514)	(7,126,438,303)	(21,404,854,167)	(21,499,803,824)
16, Thuế TNDN hiện hành	51	29,1		-		-
17, Thuế TNDN hoãn lại	52	29,2		-		-
18, Lãi/Lỗ thuần sau thuế (60=50-51-52)	60		(6,737,200,514)	(7,126,438,303)	(21,404,854,167)	(21,499,803,824)
<i>Phân chia cho</i>						
18,1 Cổ đông không kiểm soát						
18,2 Cổ đông công ty mẹ			(6,737,200,514)	(7,126,438,303)	(21,404,854,167)	(21,499,803,824)
19, Lãi cơ bản trên mỗi cổ phiếu	70		(162)	(171)	(514)	(516)

Đơn vị VNĐ



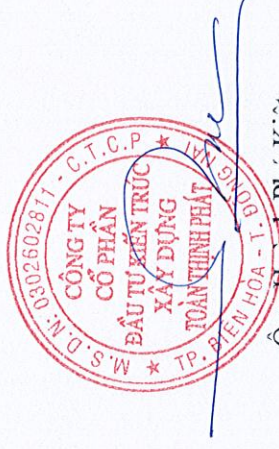
Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát

B03-DN/HN

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

Trần Thị Nị
Kế toán Trưởng

Ngày 20 tháng 10 năm 2025



Ông Huỳnh Phú Kiệt
Tổng Giám đốc

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
Ngày 30 tháng 09 năm 2025

Đvt VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Từ ngày 01/01/2025 đến 30/09/2025	Từ ngày 01/01/2024 đến ngày 30/09/2024
I, LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
Lợi nhuận kế toán trước thuế	01		(21,404,854,167)	(21,499,803,824)
Điều chỉnh cho các khoản				
Khấu hao tài sản cố định	02		719,801,523	813,295,823
Các khoản dự phòng	03		-	-
Lãi chênh lệch tỉ giá hối đoái chưa thực hiện	04		-	-
Lãi từ hoạt động đầu tư	05		(20,391,122)	(32,278,826)
Chi phí lãi vay	06		19,840,274,855	19,651,161,859
Lãi/Lỗ từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		(865,168,911)	(1,067,624,968)
Tăng /giảm các khoản phải thu	09		(303,970,513)	(246,821,985)
Tăng /giảm hàng tồn kho và chi phí cho các dự án bất động sản đang xây dựng	10		3,072,960,000	-
Tăng/giảm các khoản phải trả	11		637,950,234	78,939,639
Tăng/Giảm các khoản chi phí trả trước	12		486,304,982	729,457,476
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		(1,623,503,118)	(5,350,628,709)
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 các đơn vị khác vay	23			
Tiền thu hồi cho các đơn vị khác vay	24		50,000,000	125,000,000
Tiền chi để đầu tư, góp vốn vào đơn vị khác	25		(2,000,000)	
Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		2,000,000	
Tiền thu lãi cho vay, cổ phần, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		499,583,876	531,809,922

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Ngày 30 tháng 09 năm 2025

Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		549,583,876	656,809,922
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	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)	
Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35			
Tiền trả cho cổ đông không kiểm soát	36			
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		66,926,335	(420,314,915)
Tiền đầu năm	60		21,158,828	447,493,459
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền cuối năm	70		88,085,163	27,178,544



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 HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
Quý III năm 2025**1, THÔNG TIN DOANH NGHIỆP**

Giấy chứng nhận Đăng ký

Kinh doanh số

0302602811

ngày 28 tháng 4 năm 2003

Giấy chứng nhận Đăng ký Kinh doanh của Công ty đã được điều chỉnh nhiều lần, lần điều chỉnh gần nhất là Giấy chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 0302602811 ngày 15 tháng 1 năm 2025, Giấy chứng nhận Đăng ký Kinh doanh và các Giấy chứng nhận điều chỉnh do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Đồng Nai cấp,

Hội đồng Quản trị

Nguyễn Trung Thành

Huỳnh Phú Kiệt

Nguyễn Trường Sơn

Chủ tịch

P.Chủ tịch kiêm Tổng Giám Đốc

P.Chủ tịch

Ban Giám đốc

Trần Đình Khôi

Phó Tổng Giám đốc

Ban Kiểm soát

Đinh Minh Hải

Trưởng Ban

Chung Thế Lương

Thành viên

Nguyễn Minh Nhựt

Thành viên

Trụ sở đăng ký

Tầng 20, Tòa nhà Pegasus Plaza,
Số 53-55 Đường Võ Thị Sáu
Phường Trần Biên
Tỉnh Đồng Nai

Vào ngày 30 tháng 09 năm 2025, Công ty có 1 công ty con được trình bày tại Thuyết minh số 16 của các báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ,

Hoạt động chính của Công ty và các công ty con là kinh doanh bất động sản, cho thuê văn phòng, xây dựng, kiến trúc, thiết kế và dịch vụ giải trí

2, CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH**2.1. Chuẩn mực và Hệ thống kế toán áp dụng**

Các báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty được trình bày bằng ngàn đồng Việt Nam (“Đvt VND”) phù hợp với Hệ thống Kế toán Việt Nam và Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 27 – Báo cáo tài chính và các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam khác do 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 30 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);

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Quý III năm 2025

- ▶ 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);

2.1. Chuẩn mực và Hệ thống kế toán áp dụng (tiếp theo)

- ▶ Thông tư 202/2014/TT-BCT ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

Theo đó, bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ, báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ và các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ được trình bày kèm theo và việc sử dụng các báo cáo này không dành cho các đối tượng không được cung cấp các thông tin về các thủ tục và nguyên tắc và thông lệ kế toán tại Việt Nam và hơn nữa không được chủ định trình bày tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất 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 được đăng ký của Công ty là Nhật ký Chung,

2.3. Niên độ kế toán

Niên độ kế toán của Công ty áp dụng cho việc lập báo cáo tài chính hợp nhất bắt đầu từ ngày 1 tháng 1 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12,

2.4. Đơn vị tiền tệ kế toán

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

2.5. Hợp nhất báo cáo tài chính

Các báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ bao gồm báo cáo tài chính giữa niên độ của Công ty mẹ và các công ty con tại ngày 31 tháng 3 năm 2017, Các báo cáo tài chính giữa niên độ của Công ty và các công ty con đã được lập cho cùng kỳ kế toán với Công ty, áp dụng các chính sách kế toán nhất quán với các chính sách kế toán của Công ty, Các bút toán điều chỉnh được thực hiện đối với bất kỳ chính sách kế toán nào có điểm khác biệt nhằm đảm bảo tính nhất quán giữa các công ty con và Công ty,

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

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

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

3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU**3.1. Tiền**

Tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ và tiền gửi ngân hàng,

3.2. Các khoản phải thu

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
Quý III năm 2025

Các khoản phải thu được trình bày trên các báo cáo tài chính hợp nhất 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 năm, 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 hợp nhất 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 của hàng tồn kho trong điều kiện kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính,

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 xây dựng, công cụ dụng cụ, 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, |

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 cho 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, hư hỏng, kém phẩm chất, lỗi thời v.v,) có thể xảy ra đối với nguyên vật liệu, thành phẩm, hàng hóa tồn kho thuộc quyền sở hữu của Công ty dựa trên bằng chứng hợp lý về sự suy giảm giá trị tại ngày kết thúc kỳ kế toán,

Số tăng hoặc giảm khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được hạch toán vào giá vốn hàng bán trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ,

3,5 Tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định hữu hình được thể hiện theo nguyên giá trừ đi 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 ghi tăng nguyên giá của tài sản và chi phí bảo trì, sửa chữa được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ khi phát sinh,

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

3,6 Tài sản cố định vô hình

Tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế,

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
Quý III năm 2025

Các chi phí nâng cấp và đổi mới tài sản cố định vô hình được ghi tăng nguyên giá của tài sản và các chi phí khác được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ khi phát sinh,

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 các khoản lãi lỗ phát sinh do thanh lý tài sản được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất 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 ước tính,

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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 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:

Nhà cửa và vật kiến trúc	25 - 50 năm
Máy móc và thiết bị	7 - 13 năm
Phương tiện vận chuyển	6 - 10 năm
Thiết bị văn phòng	3 - 8 năm
Quyền sử dụng đất	45 năm
Phần mềm vi tính	3 năm
Tài sản khác	3 - 5 năm

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

3,9 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 này,

3,10 Thuê tài sản

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 khoản thuê tài sản khác được phân loại là thuê hoạt động,

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
Quý III năm 2025

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

3,11 Chi phí đi vay

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

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 theo như 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,

3,12 Chi phí trả trước

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

3,13 Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại

Hợp nhất kinh doanh được hạch toán theo phương pháp giá mua, Giá phí hợp nhất kinh doanh bao gồm giá trị hợp lý tại ngày diễn ra trao đổi của các tài sản đem trao đổi, các khoản nợ phải trả đã phát sinh hoặc đã thừa nhận và các công cụ vốn do bên mua phát hành để đổi lấy quyền kiểm soát bên bị mua và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc hợp nhất kinh doanh, Tài sản đã mua, nợ phải trả có thể xác định được và những khoản nợ tiềm tàng phải gánh chịu trong hợp nhất kinh doanh 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 với phần sở hữu của bên mua trong giá trị hợp lý thuần của tài sản, nợ phải trả có thể xác định được và các khoản nợ tiềm tàng đã ghi nhận, Nếu giá gốc từ việc hợp nhất kinh doanh thấp hơn giá trị hợp lý của tài sản thuần của công ty con được mua, khoản chênh lệch được ghi nhận trực tiếp vào báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất giữa niên độ, Sau khi ghi nhận ban đầu, lợi thế thương mại được xác định giá trị bằng giá gốc trừ đi hao mòn 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,

Trong trường hợp Công ty mua lợi ích từ cổ đông thiểu số của công ty con, chênh lệch giữa giá mua và giá trị ghi sổ tương ứng với lợi ích của cổ đông thiểu số được ghi nhận là lợi thế thương mại trên bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ,

Trong trường hợp mua công ty con mà công ty con này không phải là doanh nghiệp kinh doanh thì giao dịch được xem là mua tài sản và khi đó những tài sản mua và các khoản nợ phải trả gánh chịu được xác định cụ thể và ghi nhận, Giá mua sẽ được phân bổ cho các tài sản và nợ phải trả được xác định cụ thể trên cơ sở giá trị hợp lý tại ngày mua, Các nghiệp vụ và giao dịch này không làm phát sinh lợi thế thương mại,

Nếu việc hợp nhất kinh doanh liên quan đến các công ty hoặc doanh nghiệp dưới dạng kiểm soát chung, phương pháp cộng giá trị sổ sách được áp dụng như sau:

- Tài sản và nợ phải trả của các công ty được hợp nhất được phản ánh theo giá trị ghi sổ;
- Không có lợi thế thương mại mới phát sinh từ việc hợp nhất;
- Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ phản ánh kết quả hoạt động của các doanh nghiệp hợp nhất cho kỳ kế toán, bất kể thời điểm phát sinh nghiệp vụ hợp nhất; và

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
Quý III năm 2025

- Các số liệu so sánh được trình bày như thể các doanh nghiệp đã được hợp nhất trước đây,

3,14 Đầu tư vào các công ty liên kết

Các khoản đầu tư vào các công ty liên kết của Công ty được hợp nhất theo phương pháp vốn chủ sở hữu, Công ty liên kết là các công ty mà trong đó Công ty có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải là công ty con hay công ty liên doanh của Công ty, Thông thường, Công ty được coi là có ảnh hưởng đáng kể nếu sở hữu trên 20% quyền bỏ phiếu ở đơn vị nhận đầu tư,

Theo phương pháp vốn chủ sở hữu, khoản đầu tư được ghi nhận ban đầu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ theo giá gốc, sau đó được điều chỉnh theo những thay đổi của phần sở hữu của Công ty trong tài sản thuần của công ty liên kết sau khi mua, Lợi thế thương mại phát sinh được phản ánh trong giá trị còn lại của khoản đầu tư và được phân bổ trong khoảng thời gian mười (10) năm, Báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất giữa niên độ phản ánh phần sở hữu của Công ty trong kết quả hoạt động kinh doanh của công ty liên kết sau khi mua,

Phần sở hữu của nhà đầu tư trong lợi nhuận/(lỗ) của công ty liên kết sau khi mua được phản ánh trên báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và phần sở hữu của nhà đầu tư trong thay đổi sau khi mua của các quỹ dự trữ của công ty liên kết được ghi nhận vào các quỹ dự trữ, Thay đổi lũy kế sau khi mua được điều chỉnh vào giá trị còn lại của khoản đầu tư vào công ty liên kết, Cổ tức trước khi mua nhận được từ công ty liên kết được căn trừ vào khoản đầu tư vào công ty liên kết,

Các báo cáo tài chính của công ty liên kết được lập cùng kỳ với các báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty, Các điều chỉnh hợp nhất thích hợp được ghi nhận để bảo đảm các chính sách kế toán được áp dụng nhất quán với Công ty trong trường hợp cần thiết,

Trong kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ vào ngày 31 tháng 3 năm 2017, Công ty không hợp nhất phần lợi ích của Công ty trong kết quả hoạt động kinh doanh cùng kỳ của các công ty liên kết do các công ty này đang trong giai đoạn đầu tư nên kết quả kinh doanh ảnh hưởng không trọng yếu,

3,15 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 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 báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất giữa niên độ,

3,16 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,

3,17 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 hợp nhất giữa niên độ,

3,18 Lãi trên cổ phiếu

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Quý III năm 2025

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận sau thuế thuộc về cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty trước khi trích lập quỹ khen thưởng và phúc lợi cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ kế toán,

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

3,19 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

Công ty áp dụng hướng dẫn theo Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 10 “*Ảnh hưởng của việc thay đổi tỷ giá hối đoái*” (“VAS10”) liên quan đến các nghiệp vụ bằng ngoại tệ và đã áp dụng nhất quán trong (các) năm trước,

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 giá bình quân liên ngân hàng 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 kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ,

3,20 Phân phối lợi nhuận thuần

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

► *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. Quỹ này được trích lập nhằm mở rộng hoạt động kinh doanh hoặc đầu tư chiều sâu của Công ty,

► *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,

3,21 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,

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
Quý III năm 2025

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,

Thu nhập chuyển nhượng cổ phần

Thu nhập chuyển nhượng cổ phần được ghi nhận khi các thủ tục chuyển nhượng cổ phần đã hoàn tất và các bên tham gia đã hoàn tất các nghĩa vụ theo thỏa thuận của hợp đồng,

3,22 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

Tài sản thuế thu nhập và thuế thu nhập phải nộp của năm hiện hành và các năm trước được xác định bằng số tiền dự kiến phải nộp cho (hoặc được thu hồi từ) cơ quan thuế, dựa trên các mức thuế suất và các luật thuế có hiệu lực đến ngày kết thúc kỳ kế toán,

Thuế thu nhập hiện hành được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ 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 hiện hành cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu,

Công ty chỉ bù trừ các tài sản thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hiện hành phải trả 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 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,

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành là 20% (không bao gồm ưu đãi thuế)

Thuế thu nhập hoãn lại

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Quý III năm 2025

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 lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ,

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 và lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch;
- Các chênh lệch tạm thời chịu thuế gắn liền với các khoản đầu tư vào công ty con, chi nhánh, công ty liên kết và các khoản vốn góp liên doanh khi Công ty có khả năng kiểm soát thời gian hoàn nhập khoản chênh lệch tạm thời và chắc chắn khoản chênh lệch tạm thời sẽ không được hoàn nhập trong tương lai có thể dự đoán,

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 kỳ 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 và lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch;
- Tất cả các chênh lệch tạm thời được khấu trừ phát sinh từ các khoản đầu tư vào các công ty con, chi nhánh, công ty liên kết và các khoản vốn góp liên doanh khi chắc chắn là chênh lệch tạm thời sẽ không được hoàn nhập trong tương lai có thể dự đoán được và không có lợi nhuận chịu thuế để sử dụng được khoản chênh lệch tạm thời đó,

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 được 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 trong tương lai 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 khi 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 kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ 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 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 liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế đối với cùng một đơn vị chịu thuế hoặc Công ty dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải trả và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần hoặc thu hồi tài sản đồng thời với việc thanh toán nợ phải trả từng kỳ trong 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,

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Quý III năm 2025

4. BÁO CÁO BỘ PHẬN

Đơn vị VNĐ

Cho giai đoạn chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2025

Dịch vụ	Xây dựng	Khác	Loại trừ/Hoàn nhập	Hợp nhất
Tổng doanh thu của bộ phận	2,550,320,138			2,550,320,138
Giá vốn hàng bán	1,816,600,402			1,816,600,402
Kết quả kinh doanh của bộ phận	733,719,736			733,719,736
Chi phí không phân bổ				21,540,215,685
Kết quả từ các hoạt động kinh doanh				(20,806,495,949)
Thu nhập khác				1
Chi phí khác				(598,358,219)
Chia lãi/lỗ từ công ty liên kết				-
Chi phí thuế thu nhập				-
Lãi /lỗ thuần sau thuế				(21,404,854,167)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Quý III năm 2025

Tài sản	Dịch vụ	Xây dựng	Khác	Hợp nhất
Tài sản của bộ phận	291,983,928,800	-		291,983,928,800
Khoản đầu tư vào công ty liên kết				
Tài sản loại trừ				(24,595,631,090)
Tổng tài sản				267,388,297,710
Nợ phải trả				
Nợ phải trả của bộ phận	532,881,977,494	-		539,938,472,855
Các khoản nợ loại trừ				(10,729,323,775)
Tổng nợ phải trả				529,209,149,080

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Quý III năm 2025

5, TIỀN

	Ngày 30 tháng 09 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Tiền mặt	3,009,509	3,009,509
Tiền gửi ngân hàng	85,075,654	18,149,319
Các khoản tương đương tiền		
TỔNG CỘNG	88,085,163	21,158,828

6, CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN

	Ngày 30 tháng 09 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Tiền gửi có kỳ hạn		
TỔNG CỘNG		

7, CÁC KHOẢN PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG NGẮN HẠN-DÀI HẠN

a. Phải thu của khách hàng

	Ngày 30 tháng 09 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Phải thu từ chuyển nhượng CP		
Phải thu từ chuyển nhượng BĐS	13,862,894,851	13,924,655,218
Phải thu từ hợp đồng xây dựng		
Phải thu từ thương mại dịch vụ	816,316,224	801,694,403
Các khoản khác		
TỔNG CỘNG	14,679,211,075	14,726,349,621

b. Phải thu theo kỳ thanh toán

	Ngày 30 tháng 09 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Ngắn hạn	14,679,211,075	14,726,349,621
Dài hạn		
TỔNG CỘNG	14,679,211,075	14,726,349,621

8, PHẢI THU VỀ CHO VAY

a. Phải thu về cho vay ngắn hạn

	Ngày 30 tháng 09 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Trường Cao Đẳng Kinh tế Kỹ thuật TPHCM	268,992,461	318,992,461

TỔNG CỘNG

268,992,461 318,992,461

b. Phải thu về cho vay dài hạn

Ngày 30 tháng 9 năm 2025 Ngày 31 tháng 12 năm 2024

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
Quý III năm 2025

...

-

-

TỔNG CỘNG

-

9, PHẢI THU KHÁC

a. Các khoản phải thu ngắn hạn khác

	Ngày 30 tháng 09 năm 2025	Đvt VNĐ Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Tiền tạm ứng cho nhân viên	9,569,300,000	9,562,874,000
Phải thu từ lãi cho vay	1,802,647,316	1,782,308,974
Phải thu từ chuyển nhượng CP	21,212,760,007	21,212,760,007
Ký quỹ ngắn hạn	546,978,088	577,811,422
Cổ tức	151,851,000	151,851,000
Khác	3,755,092,559	3,755,092,559
TỔNG CỘNG	37,038,628,970	37,042,697,962

b. Các khoản phải thu dài hạn khác

	Ngày 30 tháng 09 năm 2025	Đvt VNĐ Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Bảo lãnh thực hiện hợp đồng	-	
Ký quỹ dài hạn		
Khác		
TỔNG CỘNG		

10, HÀNG TỒN KHO

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

11, TÀI SẢN CỔ ĐỊNH HỮU HÌNH

Đơn VNĐ

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận chuyển	Thiết bị quản lý	Tổng cộng
Nguyên giá					
Số dư ngày 31 tháng 12 năm 2024	12,069,250,302	15,108,025,856	-	5,536,052,849	32,713,329,007
Tăng trong năm					
Giảm trong năm					
Số dư ngày 30 tháng 09 năm 2025	12,069,250,302	15,108,025,856	-	5,536,052,849	32,713,329,007
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số dư ngày 31 tháng 12 năm 2024	(12,069,250,302)	(12,340,241,211)		(5,536,052,849)	(29,945,544,362)
Tăng trong năm		(518,866,866)			(518,866,866)
Giảm trong năm					
Số dư ngày 30 tháng 09 năm 2025	(12,069,250,302)	(12,859,108,077)		(5,536,052,849)	(30,464,411,228)
Giá trị còn lại					
Số dư ngày 31 tháng 12 năm 2024		2,767,784,645			2,767,784,645
Số dư ngày 30 tháng 09 năm 2025		2,248,917,779			2,248,917,779

Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát
DN/HN
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Quý III năm 2025

B09-

12, TÀI SẢN CÓ ĐỊNH THUẾ TÀI CHÍNH

Đơn VNĐ

Nguyên giá	Nhà cửa và kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận chuyển	Thiết bị quản lý	Tổng cộng
Số dư ngày 31 tháng 12 năm 2024					
Tăng trong năm					
Giảm trong năm					
Số dư ngày 30 tháng 09 năm 2025					
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số dư ngày 31 tháng 12 năm 2024					
Tăng trong năm					
Giảm trong năm					
Số dư ngày 30 tháng 09 năm 2025					
Giá trị còn lại					
Số dư ngày 31 tháng 12 năm 2024					
Số dư ngày 30 tháng 09 năm 2025					



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

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Quý III năm 2025

13, TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

ĐVT VNĐ

	Quyền sử dụng đất	Phần mềm vì tính	Tổng cộng
Nguyên giá			
Số dư ngày 31 tháng 12 năm 2024		1,562,727,149	1,562,727,149
Tăng trong năm			
Giảm trong năm			
Số dư ngày 30 tháng 09 năm 2025		1,562,727,149	1,562,727,149
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư ngày 31 tháng 12 năm 2024		(974,068,982)	(974,068,982)
Tăng trong năm		(48,979,260)	(48,979,260)
Giảm trong năm			
Số dư ngày 30 tháng 09 năm 2025		(1,023,048,242)	(1,023,048,242)
Giá trị còn lại			
Số dư ngày 31 tháng 12 năm 2024		588,658,167	588,658,167
Số dư ngày 30 tháng 09 năm 2025		539,678,907	539,678,907

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

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Quý III năm 2025

14, BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Đơn vị VNĐ

Nguyên giá	Quyền sử dụng đất	Cơ sở hạ tầng	Tổng cộng
Số dư ngày 31 tháng 12 năm 2024	3,668,201,000	4,052,143,894	7,720,344,894
Tăng trong năm	-	-	-
Giảm trong năm	-	-	-
Số dư ngày 30 tháng 09 năm 2025	3,668,201,000	4,052,143,894	7,720,344,894
Giá trị hao mòn lũy kế	-	(2,228,679,156)	(2,228,679,156)
Số dư ngày 31 tháng 12 năm 2024	-	(151,955,397)	(151,955,397)
Tăng trong năm	-	-	-
Giảm trong năm	-	-	-
Số dư ngày 30 tháng 09 năm 2025	-	(2,380,634,553)	(2,380,634,553)
Giá trị còn lại	3,668,201,000	1,823,464,738	5,491,665,738
Số dư ngày 31 tháng 12 năm 2024	3,668,201,000	1,671,509,341	5,339,710,341
Số dư ngày 30 tháng 09 năm 2025	3,668,201,000	1,671,509,341	5,339,710,341

15, CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

Đơn vị VNĐ

	Ngày 30 tháng 09 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Chi phí khu B Bình Dương	3,072,960,000	3,072,960,000
Chi phí ven sông	176,959,907,117	176,959,907,117
TỔNG CỘNG	176,959,907,117	180,032,867,117

16, ĐẦU TƯ VÀO CÁC CÔNG TY CON VÀ CÔNG TY LIÊN KẾT

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

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Quý III năm 2025

16.1, Đầu tư vào các công ty con

Chi tiết về các công ty con mà công ty có quyền kiểm soát trực tiếp hoặc gián tiếp tại ngày 30 tháng 09 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

16.2, Đầu tư vào các công ty liên kết

Chi tiết về các công ty liên kết mà công ty có ảnh hưởng đáng kể trực tiếp hoặc gián tiếp tại ngày 30 tháng 09 năm 2025 như sau:

Tên công ty liên kết	Lĩnh vực kinh doanh	Số lượng	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)
Tổng cộng						

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Quý III năm 2025

17, ĐẦU TƯ GÓP VỐN VÀO ĐƠN VỊ KHÁC

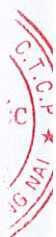
	Đvt VND	
	Ngày 30 tháng 09 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Công ty Cổ phần May Tiến Phát	39,780,000,000	39,780,000,000
TỔNG CỘNG	<u>39,780,000,000</u>	<u>39,780,000,000</u>

18, VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN

	Đvt VND	
	Ngày 30 tháng 09 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Vay ngắn hạn ngân hàng, cá nhân, công ty	258,193,353,890	257,052,508,313
Nợ vay dài hạn đến hạn trả (thuyết minh số 23)	46,044,227,853	46,044,227,853
TỔNG CỘNG	<u>304,237,581,743</u>	<u>303,096,736,166</u>

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
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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Quý III năm 2025

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

19, 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 thu nhập cá nhân	11,886,314	16,798,422
TỔNG CỘNG	19,335,226	16,798,422

20, CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	Ngày 30 tháng 09 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Chi phí lãi vay	51,339,708,039	62,927,704,142
Chi phí thuế đất	11,952,712,437	11,952,712,437
TỔNG CỘNG	63,292,420,476	74,880,416,579

21, CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ, PHẢI NỘP KHÁC

a. Phải trả, phải nộp khác ngắn hạn

	Ngày 30 tháng 09 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Thuế TNCN trả hộ	3,015,194,150	3,015,194,150
Phải trả chi phí lãi vay	98,073,240,735	71,296,548,687
Phải trả khác (bao gồm BHXH, YT, BHTN)	3,104,974,622	2,443,533,058
TỔNG CỘNG	104,193,409,507	76,755,275,895

b. Phải trả, phải nộp khác dài hạn

Ngày 30 tháng 09 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
------------------------------	------------------------------

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Quý III năm 2025

Ký quỹ và thế chấp dài hạn

TỔNG CỘNG

931,666,667	931,666,667
931,666,667	931,666,667

22, QUỸ KHEN THƯỞNG VÀ PHÚC LỢI

	Đvt VND	
	Ngày 30 tháng 09 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Số dư đầu kỳ	(1,352,450,609)	(1,352,450,609)
Tăng trong kỳ	-	
Chi phí phân bổ trong kỳ		
Số dư cuối kỳ	(1,352,450,609)	(1,352,450,609)

23, VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

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

Đvt VND

	Ngày 30 tháng 09 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Vay dài hạn	46,044,227,853	46,044,227,853
Hoàn trả trong vòng 12 tháng	46,044,227,853	46,044,227,853
Hoàn trả sau 12 tháng		

	Loại tiền	Lãi suất năm	Năm đáo hạn	30/09/2025 VND	31/12/2024 VND
Vay dài hạn:					
• HDBank 150 tỷ (TTPcorp vay)	VND	10.75%	2018	46,044,227,853	46,044,227,853
				46,044,227,853	46,044,227,853

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

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Quý III năm 2025

24, VỐN CHỦ SỞ HỮU

24.1 Tăng giảm vốn chủ sở hữu

							Đvt VNĐ
Số dư, ngày 31 tháng 12 năm 2024	Vốn chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ khác thuộc nguồn vốn	Lợi nhuận chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Tổng cộng
Số đầu năm	416,581,050,000	7,739,072,000			(664,736,119,203)	(240,415,997,203)	
Tăng trong kỳ							
Lợi nhuận thuần trong kỳ					(21,404,854,167)		(21,404,854,167)
Chi cổ tức							
Trích lập quỹ khen thưởng phúc lợi,							
Chi quỹ trong kỳ							
Số dư ngày 30 tháng 09 năm 2025	416,581,050,000	7,739,072,000	-	-	(686,140,973,370)		(261,820,851,370)



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

Quý III năm 2025

24,2 Cổ phiếu

Ngày 30 tháng 06 năm 2025 Ngày 31 tháng 12 năm 2024

Cổ phiếu Cổ phiếu

Số lượng cổ phiếu đầu năm	41,658,105	41,658,105
Cổ phiếu phổ thông	41,658,105	41,658,105
Số lượng cổ phiếu tăng trong năm	-	-
Cổ phiếu phổ thông	-	-
Cổ phiếu cuối kỳ	41,658,105	41,658,105
Cổ phiếu phổ thông	41,658,105	41,658,105

25, DOANH THU

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

Đvt VNĐ

	09 tháng	
	Ngày 30 tháng 09 năm 2025	Ngày 30 tháng 09 năm 2024
Doanh thu gộp	2,550,320,138	2,438,337,933
Trong đó:		
Doanh thu từ các hợp đồng xây dựng		
Doanh thu cung cấp dịch vụ, cho thuê, bán hàng	2,550,320,138	2,438,337,933
Doanh thu bất động sản		
Các khoản giảm trừ		
Hàng bán trả lại		
Giảm giá hàng bán		
Doanh thu thuần	2,550,320,138	2,438,337,933
Trong đó:		
Doanh thu từ các hợp đồng xây dựng		
Doanh thu cung cấp dịch vụ, cho thuê, bán hàng	2,550,320,138	2,438,337,933
Doanh thu bất động sản		

25,2 Doanh thu hoạt động tài chính

Đvt VNĐ

	09 tháng	
	Ngày 30 tháng 09 năm 2025	Ngày 30 tháng 09 năm 2024
Lãi cho các công ty vay	20,391,122	32,278,826
Các khoản khác		

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Quý III năm 2025

Tổng cộng	20,391,122	32,278,826
------------------	-------------------	-------------------

26, GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

Đvt VNĐ

09 tháng

	Ngày 30 tháng 09 năm 2025	Ngày 30 tháng 09 năm 2024
Giá vốn từ các hợp đồng xây dựng		
Giá vốn dịch vụ, cho thuê, bán hàng	1,816,600,402	2,159,837,894
Giá vốn bán bất động sản		
Tổng cộng	1,816,600,402	2,159,837,894

27, CHI PHÍ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

Đvt VNĐ

06 tháng

	Ngày 30 tháng 09 năm 2025	Ngày 30 tháng 09 năm 2024
Lãi vay	19,840,274,855	19,651,161,859
Chi phí chuyển nhượng vốn		
Các khoản khác		
Tổng cộng	19,840,274,855	19,651,161,859

28, CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

Đvt VNĐ

09 tháng

	Ngày 30 tháng 09 năm 2025	Ngày 30 tháng 09 năm 2024
Chi phí quản lý doanh nghiệp	1,689,498,618	2,120,111,362
Chi phí nhân viên quản lý	996,346,230	1,003,018,376
Thuế, phí, lệ phí	6,000,000	8,005,829
Chi phí dịch vụ mua ngoài	9,047,331	8,444,142
Chi phí bằng tiền khác	678,105,057	1,100,643,015

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Quý III năm 2025

29, THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

Đvt VNĐ

	09 tháng	
	Ngày 30 tháng 09 năm 2025	Ngày 30 tháng 09 năm 2024
Thu nhập khác	1	56,506
Tiền thu thanh lý tài sản		
Thu tiền phạt vi phạm hợp đồng		
Xử lý công nợ		
Các khoản khác	1	56,506
Chi phí khác	598,358,219	8,532,640
Chi phí thanh lý TS		
Xử lý nợ khó đòi		
Chi tiền phạt vi phạm hợp đồng		
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 ,

Các báo cáo thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế, Do việc áp dụng luật và các quy 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 các báo cáo tài chính hợp nhất có thể sẽ bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế,

Thuế thu nhập 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 kinh doanh hợp nhất 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 trong 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,

30,1 Thuế TNDN hiện hành

Đvt VNĐ

Ngày 30/09/2025 Ngày 31/12/2024

Chi phí thuế TNDN hiện hành

-

-

30,2 Thuế TNDN hoãn lại

Công ty đã ghi nhận một số khoản thuế TNDN hoãn lại phải trả và tài sản thuế thu nhập hoãn lại với các biến động 9 tháng năm 2025 thể hiện như sau:

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Quý III năm 2025

Đơn VND

Bảng cân đối kế toán
hợp nhất giữa niên độ

Ghi nợ trong kế
quả hoạt động kinh
doanh hợp nhất
giữa niên độ

Ngày 30 tháng 09 năm 2025 Ngày 31 tháng 12 năm 2024

Tài sản thuế TNDN hoãn lại

Các khoản lỗ tính
thuế
Lợi nhuận nội bộ
chưa thực hiện

TỔNG CỘNG

31, SỐ LIỆU TƯƠNG ỨNG

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

32, CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH

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 hợp nhất giữa niên độ này,



Trần Thị Ni
Kế toán trưởng

Ngày 20 tháng 10 năm 2025



Ông Huỳnh Phú Kiệt
Tổng Giám đốc