



CTY CỔ PHẦN NGOẠI THƯƠNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐẦU TƯ
TP.HỒ CHÍ MINH (FIDECO)

28 PHÙNG KHẮC KHOAN, P.TÂN ĐỊNH, TP HCM
ĐT: 028 3822 1043 - 3823 0562 • FAX: 028 3822 5241

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

QUÝ 3 NĂM 2026





**CÔNG TY CỔ PHẦN NGOẠI THƯƠNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐẦU TƯ TP.HỒ
CHÍ MINH**

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 3 NĂM 2026

CHO KỲ BÁO CÁO KẾT THÚC NGÀY 30 THÁNG 09 NĂM 2026

CÔNG TY CỔ PHẦN NGOẠI THƯƠNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐẦU TƯ TP. HỒ CHÍ MINH

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 3 NĂM 2026

CHO KỲ BÁO CÁO KẾT THÚC NGÀY 30 THÁNG 09 NĂM 2026

NỘI DUNG	TRANG
Thông tin chung về công ty	1
Báo cáo của Ban Tổng Giám Đốc	2
Báo cáo tình hình tài chính (Mẫu số B 01 – DN)	3 - 4
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh (Mẫu số B 02 – DN)	5
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ (Mẫu số B 03 – DN)	6
Thuyết minh báo cáo tài chính (Mẫu số B 09 – DN)	7 - 28

CÔNG TY CỔ PHẦN NGOẠI THƯƠNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐẦU TƯ TP. HỒ CHÍ MINH
THÔNG TIN CHUNG VỀ CÔNG TY

Công ty Cổ Phần Ngoại Thương và Phát Triển Đầu Tư TP.Hồ Chí Minh là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh Nghiệp của Việt Nam.

Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh lần đầu số 059081 do Trọng tài kinh tế TP. Hồ Chí Minh cấp ngày 27 tháng 12 năm 1993.

Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần số 0300590663, thay đổi lần thứ 41 ngày 15 tháng 04 năm 2024, do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. Hồ Chí Minh cấp.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Các thành viên Hội đồng Quản trị ("HĐQT") trong kỳ và vào ngày lập báo cáo như sau:

Bà Nguyễn Thị Mai Anh	Chủ tịch
Ông Hồ Anh Tuấn	Thành viên
Ông Trần Ngọc Đạt	Thành viên
Ông Lê Hải Trọng	Thành viên
Bà Nguyễn Thị Thúy Nga	Thành viên

ỦY BAN KIỂM TOÁN

Các thành viên Ủy ban Kiểm toán ("UBKT") trong kỳ và vào ngày lập báo cáo như sau:

Bà Nguyễn Thị Thúy Nga	Chủ tịch
Ông Trần Ngọc Đạt	Thành viên

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Các thành viên Ban Tổng Giám Đốc trong kỳ và vào ngày lập báo cáo như sau:

Ông Hồ Anh Tuấn	Tổng Giám Đốc
Ông Hà Hữu Ước	Phó Tổng Giám Đốc (Miễn nhiệm ngày 07/05/2026)

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong kỳ và vào ngày lập báo cáo như sau:

Ông Hồ Anh Tuấn	Tổng Giám Đốc
-----------------	---------------

TRỤ SỞ CÔNG TY 28 Phùng Khắc Khoan, Phường Tân Định, TP. Hồ Chí Minh, Việt Nam

CÔNG TY CỔ PHẦN NGOẠI THƯƠNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐẦU TƯ TP. HỒ CHÍ MINH

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 3 NĂM 2026

Ban Tổng Giám Đốc chịu trách nhiệm đảm bảo báo cáo tài chính Quý 3 năm 2026 phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính tại ngày 30 tháng 09 năm 2026, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty cho kỳ kế toán kết thúc vào ngày 30 tháng 09 năm 2026. Trong quá trình lập báo cáo tài chính này, Ban Tổng Giám Đốc cần phải:

- Chọn lựa các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Thực hiện các đánh giá và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng cho Công ty có được tuân thủ hay không và tất cả những sai lệch trọng yếu so với những chuẩn mực này đã được trình bày và giải thích trong báo cáo tài chính;
- Lập báo cáo tài chính trên cơ sở đơn vị hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động; và
- Thiết kế và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu cho mục đích lập và trình bày báo cáo tài chính nhằm hạn chế rủi ro và gian lận.

Ban Tổng Giám Đốc chịu trách nhiệm bảo đảm việc các sổ sách kế toán thích hợp được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính của Công ty với mức độ chính xác hợp lý tại bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng các sổ sách kế toán tuân thủ với chế độ kế toán đã được áp dụng. Ban Tổng Giám Đốc cũng chịu trách nhiệm về việc quản lý các tài sản của Công ty và do đó phải thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và những sai phạm khác.

Ban Tổng Giám Đốc cam kết đã tuân thủ những yêu cầu nêu trên trong việc lập báo cáo tài chính kèm theo.

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám Đốc, báo cáo tài chính kèm theo từ trang 3 đến trang 28 đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại ngày 30 tháng 09 năm 2026, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày nêu trên phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

Thay mặt Ban Tổng Giám Đốc:



Hồ Anh Tuấn

Tổng Giám Đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 19 tháng 10 năm 2026

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

ĐVT: VNĐ

Mã số TÀI SẢN	T.Minh	Tại ngày	
		30.09.2026	01.01.2026 (Trình bày lại)
100 A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		72,620,029,442	251,901,502,645
110 I. Tiền và các khoản tương đương tiền	4	10,090,723,675	31,764,131,561
111 1. Tiền		10,090,723,675	1,264,131,561
112 2. Các khoản tương đương tiền		-	30,500,000,000
130 III. Các khoản phải thu ngắn hạn		42,744,510,206	215,481,118,905
131 1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6	434,101,458	199,534,538,098
132 2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	7	21,177,633,328	409,799,985
135 5. Phải thu ngắn hạn khác	8(a)	21,132,775,420	34,786,780,822
136 6. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	9	-	(19,250,000,000)
160 VI. Tài sản ngắn hạn khác		19,784,795,561	4,656,252,179
161 1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	10(a)	158,473,979	114,095,862
162 2. Thuế GTGT được khấu trừ		18,679,959,440	3,595,794,175
163 3. Thuế và các khoản phải thu nhà nước	14(a)	946,362,142	946,362,142
200 B. TÀI SẢN DÀI HẠN		1,158,001,689,967	815,601,222,303
210 I. Các khoản phải thu dài hạn		72,000,000	5,000,000
215 5. Phải thu dài hạn khác	8(b)	72,000,000	5,000,000
220 II. Tài sản cố định	11(a)	939,920,513	349,497,619
221 1. Tài sản cố định hữu hình		939,920,513	349,497,619
222 - Nguyên giá		2,624,274,728	1,953,581,294
223 - Giá trị hao mòn lũy kế (*)		(1,684,354,215)	(1,604,083,675)
227 3. Tài sản cố định vô hình	11(b)	-	-
228 - Nguyên giá		278,572,525	278,572,525
229 - Giá trị hao mòn lũy kế (*)		(278,572,525)	(278,572,525)
240 IV. Bất động sản đầu tư	12	149,794,583,881	154,796,647,531
241 - Nguyên giá		177,247,658,290	177,247,658,290
242 - Giá trị hao mòn lũy kế (*)		(27,453,074,409)	(22,451,010,759)
250 V. Tài sản dở dang dài hạn		425,349,954,669	266,327,220,494
251 1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	13	425,349,954,669	266,327,220,494
260 VI. Đầu tư tài chính dài hạn		577,387,294,000	387,387,294,000
263 3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	5	577,387,294,000	387,387,294,000
270 VII. Tài sản dài hạn khác		4,457,936,904	6,735,562,659
271 1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	10(b)	4,441,338,804	6,718,964,559
272 2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại		16,598,100	16,598,100
280 TỔNG CỘNG TÀI SẢN (280 = 100 + 200)		1,230,621,719,409	1,067,502,724,948

Các thuyết minh từ trang 7 đến trang 28 là một phần hợp thành báo cáo tài chính này.

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

(tiếp theo)

ĐVT: VNĐ

Mã số NGUỒN VỐN	T.Minh	Tại ngày	
		30.09.2026	01.01.2026 (Trình bày lại)
300 C . NỢ PHẢI TRẢ (300 – 310 + 330)		549,203,714,732	402,541,253,331
310 I. Nợ ngắn hạn		73,095,509,591	66,918,633,409
311 1. Phải trả người bán ngắn hạn	17	10,133,589,407	84,730,050
313 3. Phải trả cổ tức, lợi nhuận	18	672,412,973	678,224,173
314 4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	14(b)	5,052,013,848	6,635,655,145
315 5. Phải trả người lao động	15	-	1,086,125,334
316 6. Chi phí phải trả ngắn hạn	16	1,565,347,511	2,858,793,328
319 9. Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn	19(a)	46,406,046,391	50,799,796,573
320 10. Phải trả ngắn hạn khác	20(a)	663,413,260	682,920,420
321 11. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	21(a)	7,980,000,004	4,000,000,001
323 13. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	23	622,686,197	92,388,385
330 II. Nợ dài hạn		476,108,205,141	335,622,619,922
337 7. Doanh thu chờ phân bổ dài hạn	19(b)	33,139,997,856	66,279,995,712
338 8. Phải trả dài hạn khác	20(b)	330,815,713,860	149,220,130,780
339 9. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	21(b)	41,029,999,995	49,000,000,000
343 13. Dự phòng phải trả dài hạn	22	71,122,493,430	71,122,493,430
400 D . VỐN CHỦ SỞ HỮU		681,418,004,677	664,961,471,617
411 1. Vốn góp của chủ sở hữu	24	386,299,880,000	386,299,880,000
411a - Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	24	386,299,880,000	386,299,880,000
412 2. Thặng dư vốn		251,697,570,000	251,697,570,000
415 5. Cổ phiếu mua lại của chính mình		(90,621,050)	(90,621,050)
418 8. Quỹ đầu tư phát triển		4,058,000,000	-
420 10. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		39,453,175,727	27,054,642,667
420a - LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước		21,643,642,667	(187,163,923,498)
420b - LNST chưa phân phối kỳ này		17,809,533,060	214,218,566,165
440 TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)		1,230,621,719,409	1,067,502,724,948

Mai Thị Hòa
Người lậpPhạm Thị Oanh
Kế toán trưởng

Hồ Anh Tuấn

Tổng Giám Đốc

Ngày 19 tháng 10 năm 2026

Các thuyết minh từ trang 7 đến trang 28 là một phần hợp thành báo cáo tài chính này.

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Mã Số	Chỉ tiêu	T. M	Quý báo cáo		Kỳ báo cáo kết thúc ngày	
			Quý 3 năm 2026	Quý 3 năm 2025	30.09.2026	30.09.2025
			VND	VND	VND	VND
01	1. Doanh thu cung cấp dịch vụ	26	17,977,798,686	17,975,698,419	54,046,401,404	55,430,931,226
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu		-	-	-	-
10	3. Doanh thu thuần về cung cấp dịch vụ	26	17,977,798,686	17,975,698,419	54,046,401,404	55,430,931,226
11	4. Giá vốn cung cấp dịch vụ	27	4,956,220,912	4,903,924,034	14,914,163,348	14,118,857,901
20	5. Lợi nhuận gộp về cung cấp dịch vụ		13,021,577,774	13,071,774,385	39,132,238,056	41,312,073,325
22	7. Doanh thu hoạt động tài chính	28	10,385,014	351,200,441	421,220,876	1,313,918,667
23	8. Chi phí tài chính	29	1,367,086,704	1,406,147,856	4,132,525,059	4,039,253,054
24	+ Trong đó: chi phí lãi vay		1,367,086,704	1,406,147,856	4,132,525,059	4,039,253,054
25	9. Chi phí bán hàng		-	-	-	-
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	30	2,801,624,882	2,606,027,361	12,632,119,099	6,937,393,313
30	11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		8,863,251,202	9,410,799,609	22,788,814,774	31,649,345,625
31	12. Thu nhập khác	31	-	-	4,477,680	-
32	13. Chi phí khác	31	3,447,169	-	3,448,009	280,095
40	14. Lợi nhuận khác		(3,447,169)	-	1,029,671	(280,095)
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		8,859,804,033	9,410,799,609	22,789,844,445	31,649,065,530
51	16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	32	1,879,847,121	-	4,980,311,385	-
52	17. Chi phí (thu nhập) thuế TNDN hoãn lại	32	-	-	-	-
60	18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		6,979,956,912	9,410,799,609	17,809,533,060	31,649,065,530
70	19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu		181	244	461	819

Amtho

Mai Thị Hòa
Người lập

Phạm Thị Oanh

Phạm Thị Oanh
Kế toán trưởng



Hồ Anh Tuấn
Tổng Giám Đốc

Ngày 19 tháng 10 năm 2026

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

Ban hành theo Thông tư 99/2025/TT-BTC

(Theo phương pháp gián tiếp)

MS	Chỉ tiêu	Kỳ báo cáo kết thúc ngày	
		30.09.2026	30.09.2025 (Trình bày lại)
		VND	VND
	I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh		
01	1. Lợi nhuận trước thuế	22,789,844,445	31,649,065,530
	2. Điều chỉnh cho các khoản		
02	- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	5,082,334,190	5,057,814,707
05	- Lãi/lỗ từ hoạt động đầu tư, tài chính	(421,220,876)	(1,313,918,667)
06	- Chi phí đi vay	4,132,525,059	4,039,253,054
08	3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	31,583,482,818	39,432,214,624
09	- Tăng/giảm các khoản phải thu	177,166,587,354	16,324,644,057
10	- (Tăng)/giảm hàng tồn kho	(159,022,734,175)	-
11	- Tăng/giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập phải nộp)	122,186,294,411	90,864,701,721
12	- Tăng/giảm chi phí chờ phân bổ	2,233,247,638	2,129,693,986
14	- Chi phí đi vay đã trả	(5,345,919,512)	(5,920,933,231)
15	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	(5,899,755,667)	-
17	- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	(530,297,812)	(753,544,035)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	162,370,905,055	142,076,777,122
	II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư		
21	1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	(170,556,003,437)	(779,937,583)
24	4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	-	20,000,000,000
25	5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	(190,000,000,000)	(107,387,294,000)
26	6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	180,000,000,000	-
27	7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	507,501,698	1,440,117,296
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	(180,048,501,739)	(86,727,114,287)
	III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính		
34	4. Tiền chi trả nợ gốc vay	(3,990,000,002)	(56,582,560,824)
36	6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	(5,811,200)	-
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	(3,995,811,202)	(56,582,560,824)
50	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	(21,673,407,886)	(1,232,897,989)
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	31,764,131,561	35,590,809,394
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	10,090,723,675	34,357,911,405



Mai Thị Hòa
Người lập



Phạm Thị Oanh
Kế toán trưởng



Hồ Anh Tuấn
Tổng Giám Đốc

Ngày 19 tháng 10 năm 2026

Các thuyết minh từ trang 7 đến trang 28 là một phần hợp thành báo cáo tài chính này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

CHO KỲ BÁO CÁO KẾT THÚC NGÀY 30 THÁNG 09 NĂM 2026

1 THÔNG TIN VỀ CÔNG TY

Công ty Cổ phần Ngoại thương và Phát triển Đầu tư TP. Hồ Chí Minh (“Công ty”) được thành lập tại nước CHXHCN Việt Nam theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh lần đầu số 059081 do Trọng tài kinh tế TP. Hồ Chí Minh cấp ngày 27 tháng 12 năm 1993. Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh được sửa đổi nhiều lần và sau đó được thay thế bởi Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần và các Giấy Chứng nhận thay đổi số 0300590663 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. Hồ Chí Minh cấp.

Cổ phiếu của Công ty được niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh với mã chứng khoán là FDC theo Quyết định chấp thuận đăng ký niêm yết cổ phiếu số 176/QĐ-SGDHCM ngày 25/12/2009 của Sở giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh.

Trụ sở chính của Công ty đặt tại số 28 Phùng Khắc Khoan, Phường Tân Định, TP. Hồ Chí Minh.

Hoạt động chính của Công ty là cho thuê văn phòng và kinh doanh bất động sản.

Chu kỳ sản xuất và kinh doanh thông thường của Công ty là 12 tháng.

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026, Công ty có 32 nhân viên (2025: 29 nhân viên).

2 CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Cơ sở của việc lập báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính đã được lập theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính tại Việt Nam. Báo cáo tài chính này được lập theo nguyên tắc giá gốc.

Báo cáo tài chính kèm theo không nhằm mục đích trình bày tình hình tài chính, kết quả kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán thường được chấp nhận ở các nước và các thể chế khác ngoài nước Việt Nam. Các nguyên tắc và thông lệ kế toán sử dụng tại nước Việt Nam có thể khác với các nguyên tắc và thông lệ kế toán tại các nước và các thể chế khác.

Hình thức sổ kế toán được áp dụng của Công ty là Nhật ký chung.

2.2 Năm tài chính

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 1 tháng 1 đến ngày 31 tháng 12.

Kỳ báo cáo này bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 đến 30 tháng 09 năm 2026.

2.3 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán và được trình bày trên báo cáo tài chính là tiền Đồng Việt Nam (“đồng” hoặc “VND”).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

CHO KỲ BÁO CÁO KẾT THÚC NGÀY 30 THÁNG 09 NĂM 2026

Các nghiệp vụ phát sinh bằng ngoại tệ được quy đổi theo tỷ giá giao dịch thực tế áp dụng tại ngày phát sinh nghiệp vụ. Chênh lệch tỷ giá phát sinh từ các nghiệp vụ này được ghi nhận là thu nhập hoặc chi phí trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

Tài sản và nợ phải trả bằng tiền tệ có gốc ngoại tệ tại ngày của bảng báo cáo tình hình tài chính lần lượt được quy đổi theo tỷ giá mua và tỷ giá bán ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch áp dụng tại ngày của bảng báo cáo tình hình tài chính. Các khoản ngoại tệ gửi ngân hàng tại ngày của bảng báo cáo tình hình tài chính được quy đổi theo tỷ giá mua của chính ngân hàng nơi Công ty mở tài khoản ngoại tệ. Chênh lệch tỷ giá phát sinh từ việc quy đổi này được ghi nhận là thu nhập hoặc chi phí trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

3 TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng, tiền đang chuyển, tiền gửi không kỳ hạn và các khoản đầu tư ngắn hạn khác có thời hạn đáo hạn ban đầu không quá ba tháng.

3.2 Khoản phải thu khách hàng

Các khoản phải thu khách hàng được thể hiện theo giá trị ghi trên hóa đơn gốc trừ dự phòng các khoản phải thu khó đòi được ước tính dựa trên cơ sở rà soát của Ban Tổng Giám đốc đối với tất cả các khoản còn chưa thu tại thời điểm cuối năm. Các khoản nợ được xác định là không thể thu hồi sẽ được xóa sổ.

3.3 Các khoản đầu tư

(a) Chứng khoán kinh doanh

Chứng khoán kinh doanh là chứng khoán và các công cụ tài chính khác do Công ty nắm giữ cho mục đích kinh doanh và được nắm giữ chủ yếu cho mục đích mua bán để kiếm lời trong ngắn hạn.

Chứng khoán kinh doanh được ghi nhận ban đầu theo giá gốc. Sau đó, chứng khoán kinh doanh được ghi nhận theo giá gốc trừ dự phòng giảm giá. Dự phòng giảm giá đầu tư chứng khoán kinh doanh được lập khi giá gốc cao hơn giá trị thị trường của các khoản chứng khoán kinh doanh này.

Lãi hoặc lỗ từ việc thanh lý, nhượng bán chứng khoán kinh doanh được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh. Giá vốn được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền di động.

(b) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn là các khoản đầu tư mà Ban Tổng Giám Đốc Công ty có ý định và có khả năng giữ đến ngày đáo hạn.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

CHO KỲ BÁO CÁO KẾT THÚC NGÀY 30 THÁNG 09 NĂM 2026

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn, các khoản cho vay nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác. Các khoản đầu tư này được ghi nhận theo giá gốc trừ đi dự phòng.

Dự phòng giảm giá đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được lập trên cơ sở có bằng chứng chắc chắn cho thấy một phần hoặc toàn bộ khoản đầu tư có thể không thu hồi được.

(c) Đầu tư vào công ty con

Công ty con là những doanh nghiệp mà Công ty có quyền chi phối các chính sách tài chính và hoạt động của doanh nghiệp, thường đi kèm là việc nắm giữ hơn một nửa quyền biểu quyết. Sự tồn tại và tính hữu hiệu của quyền biểu quyết tiềm tàng đang được thực thi hoặc được chuyển đổi sẽ được xem xét khi đánh giá liệu Công ty có quyền kiểm soát doanh nghiệp hay không.

Đầu tư vào công ty con được hạch toán theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá đầu tư. Dự phòng giảm giá đầu tư được lập khi có sự giảm giá trị của các khoản đầu tư.

(d) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác là các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác nhưng không có quyền kiểm soát hoặc đồng kiểm soát, không có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư. Các khoản đầu tư này được ghi nhận ban đầu theo giá gốc. Dự phòng giảm giá đầu tư được lập khi Công ty nhận đầu tư bị lỗ, ngoại trừ khoản lỗ mà Ban Tổng Giám Đốc Công ty đã dự đoán từ khi đầu tư.

3.4 Tài sản cố định

Tài sản cố định hữu hình và tài sản cố định vô hình

Tài sản cố định được phản ánh theo nguyên giá trừ khấu hao lũy kế. Nguyên giá bao gồm các chi phí liên quan trực tiếp đến việc có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Khấu hao và hao mòn

Tài sản cố định được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính như sau:

Nhà cửa, vật kiến trúc	25 năm
Máy móc thiết bị	3 - 7 năm
Phương tiện vận tải	3 - 6 năm
Thiết bị văn phòng	3 năm
Phần mềm máy tính	3 năm

Thanh lý

Lãi hoặc lỗ phát sinh do thanh lý nhượng bán tài sản cố định được xác định bằng số chênh lệch giữa số tiền thu thuần do thanh lý với giá trị còn lại của tài sản và được ghi nhận là thu nhập hoặc chi phí trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

CHO KỲ BÁO CÁO KẾT THÚC NGÀY 30 THÁNG 09 NĂM 2026

3.5 Bất động sản đầu tư

Nguyên giá của bất động sản đầu tư là toàn bộ các chi phí (tiền hoặc tương đương tiền) mà Công ty bỏ ra hoặc giá trị hợp lý của các khoản khác đưa ra trao đổi để có được bất động sản đầu tư tính đến thời điểm mua hoặc xây dựng hoàn thành bất động sản đầu tư đó.

Khấu hao

Bất động sản đầu tư nắm giữ để cho thuê được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính. Thời gian hữu dụng ước tính của bất động sản đầu tư từ 15 đến 25 năm.

Công ty không trích khấu hao đối với bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá. Tồn thất bất động sản đầu tư chờ tăng giá được ghi nhận khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy bất động sản đầu tư bị giảm giá so với giá trị thị trường và khoản giảm giá được xác định một cách đáng tin cậy. Tồn thất được ghi nhận vào giá vốn hàng bán.

Thanh lý

Lãi hoặc lỗ do thanh lý bất động sản đầu tư được xác định bằng số chênh lệch giữa tiền thu thuần do thanh lý với giá trị còn lại của bất động sản đầu tư và được ghi nhận là thu nhập hoặc chi phí trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

3.6 Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn

Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn bao gồm chi phí của các dự án bất động sản được mua hoặc đang xây dựng để bán. Các dự án này 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 giải phóng mặt bằng, đền bù giải tỏa và xây dựng 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 dự án dân cư và các chi phí bán hàng và tiếp thị ước tính.

3.7 Thuê hoạt động

Thuê hoạt động là loại hình thuê tài sản mà phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu của tài sản thuộc về bên cho thuê. Khoản thanh toán dưới hình thức thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời hạn thuê hoạt động.

3.8 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. Các khoản chi phí trả trước này được ghi nhận theo giá gốc và được phân bổ theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính.

3.9 Nợ phải trả

Các khoản nợ phải trả được phân loại dựa vào tính chất bao gồm:

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

CHO KỲ BÁO CÁO KẾT THÚC NGÀY 30 THÁNG 09 NĂM 2026

· Phải trả người bán gồm các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ.

· Phải trả khác gồm các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ.

Các khoản nợ phải trả được phân loại ngắn hạn và dài hạn trên bảng cân đối kế toán căn cứ theo kỳ hạn còn lại của các khoản phải trả tại ngày của bảng cân đối kế toán.

3.10 Chi phí đi vay

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đối với hoạt động xây dựng hoặc sản xuất bất kỳ tài sản đủ tiêu chuẩn sẽ được vốn hóa trong thời gian mà các tài sản này được hoàn thành và chuẩn bị đưa vào sử dụng. Chi phí đi vay khác được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh khi phát sinh.

3.11 Chi phí phải trả

Bao gồm các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán trong kỳ báo cáo nhưng thực tế chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán, được ghi nhận vào chi phí sản xuất kinh doanh của kỳ báo cáo.

3.12 Các khoản dự phòng

Các khoản dự phòng được ghi nhận khi: Công ty có nghĩa vụ nợ hiện tại, pháp lý hoặc liên đới, phát sinh từ các sự kiện đã xảy ra; việc thanh toán nghĩa vụ nợ có thể dẫn đến sự giảm sút về những lợi ích kinh tế; và giá trị của nghĩa vụ nợ đó được ước tính một cách đáng tin cậy. Dự phòng không được ghi nhận cho các khoản lỗ trong tương lai.

Dự phòng được tính trên cơ sở các khoản chi phí dự tính phải thanh toán nghĩa vụ nợ. Nếu ảnh hưởng về giá trị thời gian của tiền là trọng yếu thì dự phòng được tính trên cơ sở giá trị hiện tại với tỷ lệ chiết khấu trước thuế và phản ánh những đánh giá trên thị trường hiện tại về giá trị thời gian của tiền và rủi ro cụ thể của khoản nợ đó. Giá trị tăng lên do ảnh hưởng của yếu tố thời gian được ghi nhận là chi phí đi vay.

3.13 Dự phòng trợ cấp thôi việc

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

Trợ cấp thôi việc của người lao động được trích trước cuối mỗi kỳ báo cáo theo tỷ lệ bằng một nửa mức lương bình quân tháng cho mỗi năm làm việc. Mức lương bình quân tháng để tính trợ cấp thôi việc dựa trên mức lương bình quân của sáu tháng gần nhất tính đến trước ngày lập bảng cân đối kế toán này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

CHO KỲ BÁO CÁO KẾT THÚC NGÀY 30 THÁNG 09 NĂM 2026

Khoản trích trước này được sử dụng để trả một lần khi người lao động chấm dứt hợp đồng lao động theo quy định hiện hành.

3.14 Vốn chủ sở hữu

Vốn góp cổ phần của các cổ đông được ghi nhận theo số thực tế góp của các cổ đông. Vốn góp của chủ sở hữu được phản ánh theo mệnh giá của cổ phiếu.

Thặng dư vốn cổ phần: là khoản chênh lệch giữa vốn góp theo mệnh giá cổ phiếu với giá thực tế phát hành cổ phiếu; chênh lệch giữa giá mua lại cổ phiếu quỹ và giá tái phát hành cổ phiếu quỹ. Trong trường hợp giá công bố tại ngày phát hành không đáng tin cậy khi công cụ vốn đó được giao dịch trên thị trường có ít giao dịch thì giá trị hợp lý của các công cụ vốn này có thể được xem xét và xác định trên cơ sở có bằng chứng rõ ràng hơn.

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối/(lỗ lũy kế): phản ánh kết quả kinh doanh (lãi, lỗ) sau thuế thu nhập doanh nghiệp tại thời điểm báo cáo.

3.15 Phân chia lợi nhuận thuần

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp có thể được chia cho các cổ đông sau khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt và sau khi đã trích lập các quỹ dự phòng theo điều lệ của Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

Công ty phân chia lợi nhuận thuần như sau:

(a) Quỹ dự phòng tài chính

Quỹ dự phòng tài chính không còn được sử dụng. Số dư còn lại của quỹ này được chuyển sang quỹ đầu tư phát triển.

(b) Quỹ đầu tư phát triển và quỹ khen thưởng, phúc lợi

Quỹ đầu tư phát triển và quỹ khen thưởng, phúc lợi được trích lập từ lợi nhuận thuần của Công ty và được các cổ đông phê duyệt tại Đại hội đồng cổ đông.

(c) Chia cổ tức

Cổ tức được chia cho cổ đông của Công ty được ghi nhận là một khoản phải trả trong báo cáo tài chính của kỳ kế toán mà cổ tức được thông qua tại Đại hội đồng cổ đông.

3.16 Ghi nhận doanh thu

(a) Doanh thu cho thuê

Doanh thu cho thuê được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê, ngoại trừ các khoản thu nhập cho thuê bất thường được ghi nhận khi phát sinh.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

CHO KỲ BÁO CÁO KẾT THÚC NGÀY 30 THÁNG 09 NĂM 2026

(b) Doanh thu bán bất động sản

Doanh thu bán bất động sản được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh khi bất động sản đã hoàn thành toàn bộ và bàn giao cho khách hàng phần lớn những rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản đã được chuyển giao cho người mua.

(c) Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh khi dịch vụ đã được cung cấp, bằng cách tính mức độ hoàn thành của từng giao dịch, dựa trên cơ sở đánh giá tỉ lệ dịch vụ đã cung cấp so với tổng khối lượng dịch vụ phải cung cấp. Doanh thu cung cấp dịch vụ chỉ được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn bốn điều kiện sau:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành tại ngày của bảng cân đối kế toán; và
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

(d) Tiền lãi

Tiền lãi 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.

(e) Thu nhập từ cổ tức và lợi nhuận được chia

Thu nhập từ cổ tức và lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Công ty xác lập quyền nhận cổ tức và lợi nhuận được chia từ các đơn vị đầu tư.

3.17 Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp

Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp được ghi nhận theo nguyên tắc phù hợp với doanh thu và nguyên tắc thận trọng.

3.18 Chi phí tài chính

Chi phí tài chính phản ánh những khoản chi phí hoạt động tài chính phát sinh trong năm chủ yếu bao gồm các khoản chi phí hoặc các khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính, chi phí cho vay và đi vay vốn, chi phí giao dịch bán chứng khoán; dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh, dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác, khoản lỗ phát sinh khi bán ngoại tệ và lỗ tỷ giá hối đoái.

3.19 Chi phí bán hàng, chi phí quản lý doanh nghiệp và chi phí khác

Chi phí được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trên cơ sở dồn tích.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

CHO KỲ BÁO CÁO KẾT THÚC NGÀY 30 THÁNG 09 NĂM 2026

3.20 Thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hoãn lại

Thuế thu nhập doanh nghiệp bao gồm toàn bộ số thuế thu nhập tính trên thu nhập chịu thuế thu nhập doanh nghiệp, kể cả các khoản thu nhập nhận được từ hoạt động sản xuất, kinh doanh hàng hóa dịch vụ tại nước ngoài mà Việt Nam chưa ký hiệp định về tránh đánh thuế hai lần. Chi phí thuế thu nhập bao gồm chi phí thuế thu nhập hiện hành và chi phí thuế thu nhập hoãn lại.

Thuế thu nhập hiện hành là số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp hoặc thu hồi được tính trên thu nhập chịu thuế theo thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp của năm hiện hành. Thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận là thu nhập hay chi phí khi xác định lợi nhuận hoặc lỗ của kỳ phát sinh, ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh từ một giao dịch hoặc sự kiện được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu trong cùng kỳ hay một kỳ khác.

Thuế thu nhập hoãn lại được tính đầy đủ, sử dụng phương thức công nợ, tính trên các khoản chênh lệch tạm thời giữa giá trị ghi sổ của các khoản mục tài sản và nợ phải trả trên báo cáo tài chính và cơ sở tính thuế thu nhập của các khoản mục này. Thuế thu nhập hoãn lại không được ghi nhận khi nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hay nợ phải trả của một giao dịch mà giao dịch này không phải là giao dịch sáp nhập doanh nghiệp, không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán hoặc lợi nhuận/lỗ tính thuế thu nhập tại thời điểm phát sinh giao dịch. Thuế thu nhập hoãn lại được tính theo thuế suất dự tính được áp dụng trong niên độ mà tài sản được thu hồi hoặc khoản nợ phải trả được thanh toán dựa trên thuế suất đã ban hành hoặc xem như có hiệu lực tại ngày của bảng cân đối kế toán.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận khi có khả năng sẽ có lợi nhuận tính thuế trong tương lai để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ.

3.21 Các bên liên quan

Các doanh nghiệp, các cá nhân, trực tiếp hay gián tiếp qua một hoặc nhiều trung gian, có quyền kiểm soát Công ty hoặc chịu sự kiểm soát của Công ty, hoặc cùng chung sự kiểm soát với Công ty, bao gồm cả công ty mẹ, công ty con và công ty liên kết là các bên liên quan. Các bên liên kết, các cá nhân trực tiếp hoặc gián tiếp nắm quyền biểu quyết của Công ty mà có ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty, những cá nhân quản lý chủ chốt bao gồm Ban Tổng Giám đốc Công ty, viên chức của Công ty, những thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này hoặc các bên liên kết này hoặc những công ty liên kết với các cá nhân này cũng được coi là bên liên quan.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

CHO KỲ BÁO CÁO KẾT THÚC NGÀY 30 THÁNG 09 NĂM 2026

3.22 Báo cáo bộ phận

Một bộ phận là một hợp phần có thể xác định riêng biệt của Công ty tham gia vào việc cung cấp các sản phẩm hoặc dịch vụ liên quan (bộ phận chia theo hoạt động kinh doanh), hoặc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ trong một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận chia theo khu vực địa lý). Mỗi bộ phận này chịu rủi ro và thu được lợi ích khác biệt với các bộ phận khác. Báo cáo bộ phận của Công ty là dựa theo bộ phận chia theo hoạt động kinh doanh.

Thông tin bộ phận được lập và trình bày phù hợp với chính sách kế toán áp dụng cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính của Công ty nhằm mục đích để giúp người sử dụng báo cáo tài chính hiểu rõ và đánh giá được tình hình hoạt động của Công ty một cách toàn diện.

4 TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	30.09.2026	01.01.2026 (Trình bày lại)
	VND	VND
Tiền mặt	567,243,887	98,584,698
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	9,523,479,788	1,165,546,863
Các khoản tương đương tiền (*)	-	30,500,000,000
Tổng cộng	10,090,723,675	31,764,131,561

(*) Các khoản tương đương tiền là khoản tiền gửi bằng Đồng Việt Nam có kỳ hạn từ 01 đến 03 tháng tại các ngân hàng thương mại.

5 ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH**Đầu tư tài chính dài hạn**

	30.09.2026	01.01.2026 (Trình bày lại)
	VND	VND
Công ty Cổ Phần Hưng Vượng Bến Lức (*)	280,000,000,000	280,000,000,000
Công ty CP Đầu Tư Phát Triển Xây Dựng Đô Thị Tân Thái Bình Dương (**)	107,387,294,000	107,387,294,000
Công ty CP Đầu Tư Phát Triển Xây Dựng Đô Thị Tân Thái Bình Dương (***)	190,000,000,000	-
Tổng cộng	577,387,294,000	387,387,294,000

(*) Đây là khoản vốn góp của Công ty theo Hợp đồng hợp tác đầu tư số: 08603/HĐ/FDC-HV ký kết ngày 29 tháng 03 năm 2022 giữa Công ty và Công ty Cổ Phần Hưng Vượng Bến Lức nhằm phát triển, kinh doanh dự án trên khu đất tại xã Bến Lức, tỉnh Tây Ninh (địa chính cũ là xã Thanh Phú, huyện Bến Lức, tỉnh Long An). Theo Phụ lục 02 ký ngày 27 tháng 06 năm 2025, thời gian hoàn thành thủ tục pháp lý dự án, quy hoạch, pháp lý về xây dựng được gia hạn đến ngày 31 tháng 12 năm 2026 và thời gian thực hiện hợp đồng đến ngày 30 tháng 06 năm 2028.

(**) Đây là khoản vốn góp của Công ty theo Hợp đồng hợp tác đầu tư số: 00106/HĐHT/TTBD-FDC ký kết ngày 20 tháng 01 năm 2025 giữa Công ty và Công ty CP Đầu Tư Phát Triển Xây Dựng Đô Thị Tân Thái Bình Dương nhằm góp vốn hợp tác thực hiện dự án tại tỉnh Quảng Ngãi (địa chính cũ là tỉnh Quảng Ngãi), thời hạn thực hiện hợp đồng là 48 tháng kể từ ngày ký hợp đồng. Sau khi kết thúc giai đoạn đầu tư, xây dựng dự án, các bên sẽ thống nhất chi phí đầu tư, xây dựng để làm cơ sở cho việc phân chia lợi nhuận.

(***) Đây là khoản vốn góp của Công ty theo Hợp đồng hợp tác đầu tư số: 00601/HĐHT/TTBD-FDC ký kết ngày 20 tháng 01 năm 2026 giữa Công ty và Công ty CP Đầu Tư Phát Triển Xây Dựng Đô Thị Tân Thái Bình Dương nhằm góp vốn hợp tác thực hiện dự án tại Xã Đông Anh - TP Hà Nội (địa chính cũ là Xã Đông Hội, Huyện Đông Anh, TP Hà Nội), thời hạn thực hiện hợp đồng là 48 tháng kể từ ngày ký hợp đồng. Sau khi kết thúc giai đoạn đầu tư, xây dựng dự án, các bên sẽ thống nhất chi phí đầu tư, xây dựng để làm cơ sở cho việc phân chia lợi nhuận.

Công ty trình bày lại số đầu kỳ của mục (*) và (**) theo hướng dẫn tại Thông tư 99/2025/TT-BTC ban hành ngày 27 tháng 10 năm 2025 của Bộ Tài Chính.

6 PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	30.09.2026	01.01.2026 (Trình bày lại)
	VND	VND
Công ty Cổ Phần Dệt May Liên Phương (*)	-	199,250,000,000
Phải thu khách hàng khác	434,101,458	284,538,098
TỔNG CỘNG	434,101,458	199,534,538,098
Dự phòng phải thu khó đòi	-	(19,250,000,000)
	434,101,458	180,284,538,098

(*) Trong tháng 01/2026, Công ty đã tất toán được toàn bộ khoản công nợ phải thu này.

7 TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	30.09.2026	01.01.2026 (Trình bày lại)
	VND	VND
Công ty Cổ Phần Kiến Trúc TWOG	200,000,000	200,000,000
Công ty Cổ Phần Sản Xuất và Đầu Tư Nội Thất Nam Việt	-	75,339,985
Công ty TNHH TM DV Tổng Hợp Phương Bình	-	124,956,000
Công ty Cổ Phần Xây Dựng Citycons	6,248,094,537	-
Công ty Cổ Phần Xây Dựng SCB	14,580,577,781	-
Trả trước cho các bên khác	148,961,010	9,504,000
TỔNG CỘNG	21,177,633,328	409,799,985

8 PHẢI THU KHÁC

	30.09.2026	01.01.2026 (Trình bày lại)
	VND	VND
(a) Phải thu ngắn hạn khác		
(a1) Phải thu từ bên liên quan		
Tạm ứng	-	10,000,000,000
(a2) Phải thu các đối tượng khác		
Tạm ứng	21,073,275,420	24,700,000,000
Lãi tiền gửi dự thu	-	86,280,822
Ký quỹ, ký cược	59,500,000	500,000
TỔNG CỘNG	21,132,775,420	34,786,780,822
(b) Phải thu dài hạn khác		
Ký quỹ, ký cược	72,000,000	5,000,000
TỔNG CỘNG	72,000,000	5,000,000
TỔNG CỘNG PHẢI THU KHÁC	21,204,775,420	34,791,780,822

Công ty trình bày lại số đầu kỳ của khoản mục "Phải thu dài hạn khác" theo hướng dẫn tại Thông tư 99/2025/TT-BTC ban hành ngày 27 tháng 10 năm 2025 của Bộ Tài Chính.

9 DỰ PHÒNG PHẢI THU NGẮN HẠN KHÓ ĐÒI

	30.09.2026		01.01.2026	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Công ty Cổ Phần Dệt May Liên Phương	-	-	19,250,000,000	(19,250,000,000)
	-	-	19,250,000,000	(19,250,000,000)

Công ty đã hoàn nhập toàn bộ khoản dự phòng này tương ứng với khoản phải thu như trình bày tại Thuyết minh 6.

10 CHI PHÍ CHỜ PHÂN BỐ

	30.09.2026	01.01.2026 (Trình bày lại)
	VND	VND
(a) Ngắn hạn		
Công cụ dụng cụ xuất dùng	21,433,045	16,502,212
Chi phí sửa chữa	19,157,336	34,298,921
Chi phí chờ phân bổ khác	117,883,598	63,294,729
TỔNG CỘNG	158,473,979	114,095,862
(b) Dài hạn		
Công cụ dụng cụ xuất dùng	77,621,956	92,354,625
Chi phí sửa chữa	4,262,131,603	6,569,155,928
Chi phí chờ phân bổ khác	101,585,245	57,454,006
TỔNG CỘNG	4,441,338,804	6,718,964,559

11 TÀI SẢN CỐ ĐỊNH

(a) Tài sản cố định hữu hình

Khoản mục	Máy móc thiết bị	Thiết bị dụng cụ quản lý	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Tổng cộng
Nguyên giá				
Số dư 01.01.2026	836,542,425	1,117,038,869	-	1,953,581,294
- Mua trong năm	30,638,889		640,054,545	670,693,434
- Thanh lý, nhượng bán		-	-	-
Số dư 30.09.2026	867,181,314	1,117,038,869	640,054,545	2,624,274,728
Giá trị hao mòn lũy kế				
Số dư 01.01.2026	784,411,591	819,672,084	-	1,604,083,675
- Khấu hao trong năm	9,633,776	54,291,285	16,345,479	80,270,540
- Thanh lý, nhượng bán		-	-	-
Số dư 30.09.2026	794,045,367	873,963,369	16,345,479	1,684,354,215
Giá trị còn lại của TSCĐ hữu hình				
- Tại ngày 01.01.2026	52,130,834	297,366,785	-	349,497,619
- Tại ngày 30.09.2026	73,135,947	243,075,500	623,709,066	939,920,513

Giá trị còn lại của tài sản cố định hữu hình chủ yếu là thiết bị dụng cụ quản lý.

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026, nguyên giá tài sản cố định hữu hình đã khấu hao hết nhưng còn sử dụng bao gồm máy móc thiết bị là 1.538.399.374 VNĐ (tại ngày 31 tháng 12 năm 2025: 1.476.579.374 VNĐ).

(b) Tài sản cố định vô hình

Tài sản cố định vô hình bao gồm phần mềm máy tính.

Khoản mục	Quyền sử dụng đất	Phần mềm	Tài sản cố định vô hình khác	Tổng cộng
Nguyên giá				
Số dư 01.01.2026		278,572,525		278,572,525
- Mua trong năm			-	-
Số dư 30.09.2026	-	278,572,525	-	278,572,525
Giá trị hao mòn lũy kế				
Số dư 01.01.2026		278,572,525		278,572,525
- Khấu hao trong năm		-		-
Số dư 30.09.2026	-	278,572,525	-	278,572,525
Giá trị còn lại của TSCĐ vô hình				
- Tại ngày 01.01.2026	-	-	-	-
- Tại ngày 30.09.2026	-	-	-	-

12 BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Bất động sản đầu tư cho thuê

Văn phòng cho thuê
VND**NGUYÊN GIÁ**

Tại ngày 01 tháng 01 năm 2026

177,247,658,290

Tăng/giảm trong năm

-

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026

177,247,658,290

GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ

Tại ngày 01 tháng 01 năm 2026

22,451,010,759

Khấu hao trong năm

5,002,063,650

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026

27,453,074,409

GIÁ TRỊ CÒN LẠI

Tại ngày 01 tháng 01 năm 2026

154,796,647,531

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026

149,794,583,881

Nguyên giá bất động sản đầu tư đã khấu hao hết nhưng còn sử dụng tại ngày 30 tháng 09 năm 2026 là 10.521.676.572 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 10.521.676.572 VND).

Danh mục bất động sản đầu tư tại ngày 30 tháng 09 năm 2026 :

VND

STT	Tên Bất động sản đầu tư	Nguyên giá	Hao mòn lũy kế	Giá trị còn lại
1	Tòa nhà thuộc khu đất tại số 55 Mạc Đĩnh Chi, vị trí tiếp giáp với trụ sở Công ty tại số 28 Phùng Khắc Khoan, TP.HCM	10,521,676,572	10,521,676,572	-
2	Chung cư Fideco Riverview	5,105,446,885	3,471,703,831	1,633,743,054
3	Tòa nhà văn phòng Fideco	161,620,534,833	13,459,694,006	148,160,840,827
		177,247,658,290	27,453,074,409	149,794,583,881

Như đã trình bày tại Thuyết minh số 21, Công ty đã thế chấp bất động sản là Tòa nhà văn phòng Fideco với giá trị ghi sổ còn lại tại ngày 30 tháng 09 năm 2026 là 148.160.840.827 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 153.009.741.073 VND) để đảm bảo cho các khoản vay ngân hàng.

Theo quy định tại Chuẩn mực kế toán số 05- Bất động sản đầu tư, giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tại ngày 30 tháng 09 năm 2026 cần được trình bày. Tuy nhiên, Công ty hiện chưa thực hiện đánh giá và xác định một cách chính thức nên giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tại ngày 30 tháng 09 năm 2026 chưa được trình bày trên Thuyết minh Báo cáo tài chính. Căn cứ vào tình hình cho thuê hiện tại, Ban Tổng Giám Đốc tin tưởng rằng giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư lớn hơn giá trị ghi sổ.

Doanh thu và chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư:

VND

	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30.09.2026	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30.09.2025
Thu nhập từ cho thuê bất động sản đầu tư	54,046,401,404	55,430,931,226
Chi phí hoạt động kinh doanh trực tiếp của các bất động sản đầu tư tạo ra thu nhập cho thuê trong kỳ	14,914,163,348	14,118,857,901

13 CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH DỒ DANG DÀI HẠN

Chi tiết chi phí sản xuất kinh doanh dở dang của các dự án như sau:

	30.09.2026	01.01.2026 (Trình bày lại)
	VND	VND
Dự án Khu dân cư Cần Giờ (*)	318,483,104,484	159,490,880,822
Dự án Khu dân cư Bình Trưng Đông (**)	106,866,850,185	106,836,339,672
TỔNG CỘNG	425,349,954,669	266,327,220,494

(*) Đây là các chi phí của Dự án xây dựng khu dân cư 29,8 ha tại Xã Cần Giờ, TP.Hồ Chí Minh (địa chính cũ là huyện Cần Giờ, TP.Hồ Chí Minh) do Công ty làm chủ đầu tư.

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026, toàn bộ Quyền sử dụng đất và Quyền tài sản phát sinh liên quan đến Dự án đã được Công ty sử dụng để đảm bảo cho các khoản vay và phát hành LC tại Ngân hàng TMCP Sài Gòn Tài Lộc của các bên thứ ba theo các Hợp đồng thế chấp tài sản, cụ thể như sau:

- Hợp đồng thế chấp tài sản số 202226891587/HĐTC-CG-META và 202226891587/HĐTC-QTS-CG-META ngày 18 tháng 05 năm 2026 để thế chấp bảo đảm cho khoản vay của Công ty Cổ phần Thương mại và Đầu tư Meta.

- Hợp đồng thế chấp tài sản số 202528641476/HĐTC-CG-ATLAS và 202628641476/HĐTC-QTS-CS-ATLAS ngày 18 tháng 05 năm 2026 để thế chấp bảo đảm cho khoản vay của Công ty Cổ phần Xuất Nhập Khẩu và Đầu tư Atlas.

- Hợp đồng thế chấp tài sản số 202528293005/HĐTC-CG-INTESUN và 202528293005/HĐTC-QTS-CG-INTESUN ngày 18 tháng 05 năm 2026 để thế chấp bảo đảm cho khoản vay của Công ty Cổ phần Thương mại và Đầu tư Intesun.

- Hợp đồng thế chấp tài sản số 202630114847/HĐTC-CG-FINCOMEX và 202630114847/HĐTC-QTS-CG-FINCOMEX ngày 18 tháng 05 năm 2026 để thế chấp bảo đảm cho khoản vay của Công ty Cổ phần Tập đoàn Fincomex.

Các hợp đồng thế chấp tài sản này có hiệu lực từ ngày ký đến khi nghĩa vụ được bảo đảm chấm dứt, việc bảo đảm bằng tài sản được hủy bỏ hoặc được thay thế bằng biện pháp bảo đảm khác, hoặc tài sản bảo đảm đã được xử lý hoặc theo thỏa thuận của các bên.

(**) Đây là các chi phí của Dự án xây dựng khu dân cư trên 136,9 ha đất tại phường Bình Trưng, TP.Hồ Chí Minh (địa chính cũ là Phường Bình Trưng Đông, Quận 2, TP.Hồ Chí Minh) do Công ty cùng với 14 đơn vị tham gia để thực hiện và khai thác.

Cho đến hiện nay, Công ty đang triển khai Dự án Khu dân cư Cần Giờ và đang hoàn thiện các thủ tục pháp lý cần thiết để tiếp tục triển khai Dự án Khu dân cư Bình Trưng Đông.

14 THUẾ VÀ CÁC KHOẢN KHÁC PHẢI THU/ PHẢI NỘP NGÂN SÁCH NHÀ NƯỚC**(a) Phải thu**

	Tại ngày 01.01.2026	Số phải nộp trong kỳ	Số đã nộp trong kỳ	Tại ngày 30.09.2026
Thuế thu nhập doanh nghiệp	946,362,142	-	-	946,362,142
TỔNG CỘNG	946,362,142	-	-	946,362,142

(b) Phải nộp

Thuế thu nhập cá nhân	30,474,985	287,338,273	246,110,795	71,702,463
Thuế giá trị gia tăng	705,424,493	409,358,507	1,114,783,000	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	5,899,755,667	4,980,311,385	5,899,755,667	4,980,311,385
TỔNG CỘNG	6,635,655,145	5,677,008,165	7,260,649,462	5,052,013,848

15 PHẢI TRẢ NGƯỜI LAO ĐỘNG

	30.09.2026	01.01.2026 (Trình bày lại)
	VND	VND
Lương tháng 13 và các phúc lợi khác	-	1,086,125,334
TỔNG CỘNG	-	1,086,125,334

16 CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	30.09.2026	01.01.2026 (Trình bày lại)
	VND	VND
Lãi vay phải trả	1,337,973,003	2,551,367,456
Chi phí trích trước khác	227,374,508	307,425,872
TỔNG CỘNG	1,565,347,511	2,858,793,328

17 PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	30.09.2026	01.01.2026 (Trình bày lại)
	VND	VND
Công ty TNHH Thổ Đại Thành Phát	10,000,000,000	-
Phải trả người bán khác	133,589,407	84,730,050
TỔNG CỘNG	10,133,589,407	84,730,050

18 PHẢI TRẢ CỔ TỨC, LỢI NHUẬN

	30.09.2026	01.01.2026 (Trình bày lại)
	VND	VND
Phải trả cổ tức, lợi nhuận	672,412,973	678,224,173
TỔNG CỘNG	672,412,973	678,224,173

Công ty trình bày lại số đầu kỳ theo hướng dẫn tại Thông tư 99/2025/TT-BTC ban hành ngày 27 tháng 10 năm 2025 của Bộ Tài Chính.

19 DOANH THU CHỜ PHÂN BỐ

	30.09.2026	01.01.2026 (Trình bày lại)
	VND	VND
(a) Ngắn hạn		
Doanh thu nhận trước từ hoạt động cho thuê	46,406,046,391	50,799,796,573
TỔNG CỘNG	46,406,046,391	50,799,796,573
(b) Dài hạn		
Doanh thu nhận trước từ hoạt động cho thuê	33,139,997,856	66,279,995,712
TỔNG CỘNG	33,139,997,856	66,279,995,712

Đây chủ yếu là doanh thu nhận trước từ Ngân hàng Thương Mại Xuất Nhập Khẩu Việt Nam cho các Hợp đồng thuê văn phòng.

20 CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ KHÁC**(a) Phải trả ngắn hạn khác**

	30.09.2026	01.01.2026 (Trình bày lại)
	VND	VND
Nhận ký quỹ, ký cược (*)	625,769,440	621,352,520
Kinh phí công đoàn	20,057,560	40,629,120
Các khoản phải trả khác	17,586,260	20,938,780
TỔNG CỘNG	663,413,260	682,920,420

(b) Phải trả dài hạn khác

	30.09.2026	01.01.2026 (Trình bày lại)
	VND	VND
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn (*)	26,767,447,520	27,171,864,440
Tiền đặt cọc của khách hàng mua dự án KDC Bình Trưng Đông	55,723,147,276	55,723,147,276
Phải trả tiền hợp tác kinh doanh (**)	248,325,119,064	66,325,119,064
TỔNG CỘNG	330,815,713,860	149,220,130,780

(*) Đây là các khoản nhận ký quỹ, ký cược của các hợp đồng thuê văn phòng.

Đây là khoản tiền nhận ứng trước cho Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 04/IID-IITKD.2002 ký ngày 28 tháng 02 năm 2022 giữa Công ty và Công ty Cổ Phần Dịch Vụ Tổng Hợp Sài Gòn (Savico). Ngày 18 tháng 07 năm 2025 Savico đã ký Hợp đồng chuyển nhượng Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 04/HĐ-HTKD.2002 với Công ty Cổ Phần Hạ Tầng Gelex (Gelex) để chuyển nhượng

(**) toàn bộ giá trị phần vốn góp, cùng toàn bộ quyền, lợi ích và nghĩa vụ của Savico sang Gelex. Vào ngày 30/06/2026 Gelex đã hoàn tất chuyển nhượng Hợp đồng hợp tác kinh doanh cho Công ty TNHH Đầu Tư Phát Triển Và Quản Lý Bất Động Sản Việt Nam (Bất Động Sản Việt Nam) để chuyển nhượng toàn bộ giá trị phần vốn góp, cùng toàn bộ quyền, lợi ích và nghĩa vụ của Gelex được chuyển sang Bất Động Sản Việt Nam.

Công ty trình bày lại số đầu kỳ của khoản mục "Phải trả ngắn hạn khác" theo hướng dẫn tại Thông tư 99/2025/TT-BTC ban hành ngày 27 tháng 10 năm 2025 của Bộ Tài Chính.

21 VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

	Số đầu kỳ	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	Số cuối kỳ
a, Vay ngắn hạn	4,000,000,001	3,980,000,003	-	7,980,000,004
Ngân hàng TMCP Xuất nhập khẩu Việt Nam- CN Thủ Đức	4,000,000,001	3,980,000,003	-	7,980,000,004
b, Vay dài hạn	49,000,000,000	-	7,970,000,005	41,029,999,995
Ngân hàng TMCP Xuất nhập khẩu Việt Nam- CN Thủ Đức	49,000,000,000	-	7,970,000,005	41,029,999,995
TỔNG CỘNG	53,000,000,001	3,980,000,003	7,970,000,005	49,009,999,999

Công ty thực hiện khoản vay ngân hàng nhằm bổ sung vốn xây dựng dự án Tòa nhà văn phòng Fideco tại số 28 Phùng Khắc Khoan, Phường Tân Định, TP.HCM (địa chính cũ là Phường Đa Kao, Quận 1, TP.HCM). Chi tiết khoản vay như sau:

Ngân hàng	Hạn mức vay (VNĐ)	Thời hạn vay	Lãi suất (%/năm)	Tài sản đảm bảo
Ngân hàng TMCP Xuất Nhập Khẩu Việt Nam- Chi nhánh Thủ Đức	115,000,000,000	Không quá 84 tháng tính từ ngày tiếp theo ngày giải ngân khoản vay và được quy định cụ thể tại từng khế ước nhận nợ	Theo từng khế ước nhận nợ	- Tòa nhà văn phòng gắn liền với quyền sử dụng đất tại số 28 Phùng Khắc Khoan, Phường Tân Định, TP.HCM (địa chính cũ là Phường Đa Kao, Quận 1, TP.HCM) thuộc sở hữu của Công ty CP Ngoại Thương và Phát Triển Đầu Tư TP.HCM - Toàn bộ quyền tài sản phát sinh từ tài sản.

22 DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ

Dự phòng phải trả dài hạn

	30.09.2026	01.01.2026 (Trình bày lại)
	VND	VND
Tiền lãi phải trả ước tính cho khách hàng đặt cọc mua dự án Khu dân cư Bình Trưng Đông (*)	71,039,502,930	71,039,502,930
Dự phòng trợ cấp thôi việc	82,990,500	82,990,500
TỔNG CỘNG	71,122,493,430	71,122,493,430

Đây là giá trị dự phòng về tiền lãi phải trả ước tính cho các khách hàng đã đặt cọc mua dự án Khu dân cư Bình Trưng Đông.

- (*) Khoản dự phòng này đã được trích lập từ những năm trước, cho đến hiện nay hầu hết các khách hàng đều mong muốn tiếp tục cùng Công ty thực hiện dự án, do vậy Công ty không tiếp tục trích lập dự phòng thêm.

23 QUỸ KIẾN THƯỞNG, PHÚC LỢI

	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30.09.2026	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30.09.2025
	VND	VND
Số dư đầu năm	92,388,385	1,582,677,220
Tăng trong năm	1,353,000,000	-
Giảm trong năm	(822,702,188)	(753,544,035)
Số dư cuối năm	622,686,197	829,133,185

24 VỐN GÓP CỦA CHỦ SỞ HỮU**(a) Số lượng cổ phiếu**

	30.09.2026	01.01.2026
Số lượng cổ phiếu đăng ký, phát hành và đang lưu hành	38,623,488	38,623,488

(b) Tình hình biến động của vốn cổ phần

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Vốn cổ phần đã phát hành	386,299,880,000	386,299,880,000
Số cổ phiếu đã phát hành:		
Cổ phiếu phổ thông	38,629,988	38,629,988
Cổ phiếu quỹ	(6,500)	(6,500)
Số cổ phiếu đang lưu hành:		
Cổ phiếu phổ thông	38,623,488	38,623,488

Theo Giấy Chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần thay đổi lần thứ 41 ngày 15 tháng 04 năm 2024 do Sở kế hoạch và Đầu tư TP.Hồ Chí Minh cấp, vốn điều lệ của Công ty là 386.299.880.000 đồng, tương đương 38.629.988 cổ phần. Mệnh giá mỗi cổ phần là 10.000 VNĐ

25 TÌNH HÌNH TĂNG GIẢM VỐN CHỦ SỞ HỮU

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu mua lại của chính mình	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
Số dư tại ngày 01/01/2026	386,299,880,000	251,697,570,000	(90,621,050)	-	27,054,642,667	664,961,471,617
Lợi nhuận trong năm					17,809,533,060	17,809,533,060
Trích Quỹ khen thưởng phúc lợi (*)					(1,353,000,000)	(1,353,000,000)
Trích Quỹ đầu tư phát triển (*)				4,058,000,000	(4,058,000,000)	-
Số dư tại ngày 30/09/2026	386,299,880,000	251,697,570,000	(90,621,050)	4,058,000,000	39,453,175,727	681,418,004,677

(*) Công ty thực hiện phân phối lợi nhuận theo Biên bản họp Đại hội đồng cổ đông số 05704/DHTN2026 và Nghị Quyết Đại hội đồng cổ đông số 05804/DHTN2026 ngày 29/04/2026.

CÔNG TY CỔ PHẦN NGOẠI THƯƠNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐẦU TƯ TP. HỒ CHÍ MINH

Mẫu số B09-DN

Ban hành theo Thông tư 99/2025/TT-BTC

26 DOANH THU CUNG CẤP DỊCH VỤ

	01.01.2026- 30.09.2026 VND	01.01.2025- 30.09.2025 VND
Doanh thu cung cấp dịch vụ	54,046,401,404	55,430,931,226
Tổng cộng	54,046,401,404	55,430,931,226

27 GIÁ VỐN DỊCH VỤ CUNG CẤP

	01.01.2026- 30.09.2026 VND	01.01.2025- 30.09.2025 VND
Giá vốn dịch vụ đã cung cấp	14,914,163,348	14,118,857,901
Tổng cộng	14,914,163,348	14,118,857,901

28 DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	01.01.2026- 30.09.2026 VND	01.01.2025- 30.09.2025 VND
Lãi tiền gửi ngân hàng	421,220,876	1,313,918,667
Tổng cộng	421,220,876	1,313,918,667

29 CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	01.01.2026- 30.09.2026 VND	01.01.2025- 30.09.2025 VND
Chi phí lãi vay	4,132,525,059	4,039,253,054
Tổng cộng	4,132,525,059	4,039,253,054

30 CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	01.01.2026- 30.09.2026 VND	01.01.2025- 30.09.2025 VND
Chi phí lương nhân viên	4,446,210,409	4,181,876,222
Chi phí đồ dùng văn phòng	212,969,043	190,460,711
Chi phí khấu hao và hao mòn	2,978,780	9,273,017
Thuế, phí và lệ phí	-	8,075,000
Chi phí dịch vụ mua ngoài	4,444,619,314	988,714,730
Chi phí bằng tiền khác	3,525,341,553	1,558,993,633
Tổng cộng	12,632,119,099	6,937,393,313

31 THU NHẬP KHÁC VÀ CHI PHÍ KHÁC

	01.01.2026- 30.09.2026 VND	01.01.2025- 30.09.2025 VND
Thu nhập khác	4,477,680	-
Chi phí khác	3,448,009	280,095
Lợi nhuận khác thuần	1,029,671	(280,095)

32 THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp ("Thuế TNDN") áp dụng cho Công ty trong năm nay là 20% thu nhập chịu thuế.

Các báo cáo thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế, số thuế được trình bày trên báo cáo tài chính có thể sẽ bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

32.1 Chi phí Thuế TNDN**VND**

	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30.09.2026	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30.09.2025
Chi phí Thuế TNDN hiện hành/ hoãn lại	4,980,311,385	-
Tổng cộng	4,980,311,385	-

Dưới đây là đối chiếu giữa chi phí Thuế TNDN và kết quả của lợi nhuận (lỗ) kế toán trước thuế nhân với thuế suất Thuế TNDN:

	01.01.2026- 30.09.2026 VND	01.01.2025- 30.09.2025 VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế	22,789,844,445	31,649,065,530
Các khoản điều chỉnh :		
Chi phí không được khấu trừ	2,111,712,482	1,384,379,750
Thu nhập chịu thuế	24,901,556,927	33,033,445,280
Chuyển lỗ	-	(33,033,445,280)
Thu nhập tính thuế	24,901,556,927	-
Thuế suất thuế TNDN	20%	20%
Chi phí thuế TNDN tính trên thu nhập tính thuế năm hiện hành	4,980,311,385	-

32.2 Thuế TNDN hiện hành

Thuế TNDN hiện hành phải nộp được xác định dựa trên thu nhập (lỗ) chịu thuế của kỳ hiện tại. Thu nhập (lỗ) chịu thuế của Công ty khác với lợi nhuận (lỗ) được trình bày trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản mục thu nhập chịu thuế hay chi phí được trừ cho mục đích thuế trong các kỳ khác và cũng không bao gồm các khoản mục không phải chịu thuế hay không được trừ cho mục đích tính thuế. Thuế TNDN hiện hành phải nộp của Công ty được tính theo thuế suất đã ban hành đến ngày kết thúc kỳ kế toán này.

32.3 Thuế TNDN hoãn lại

Công ty đã ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại với các biến động trong kỳ này và kỳ trước như sau:

	Bảng cân đối kế toán	
	30.09.2026	31.12.2025
Dự phòng trợ cấp thôi việc	16,598,100	16,598,100
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	16,598,100	16,598,100

33 CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	01.01.2026- 30.09.2026 VND	01.01.2025- 30.09.2025 VND
Chi phí nhân viên	6,890,083,186	6,569,322,513
Chi phí nguyên liệu vật liệu, công cụ dụng cụ	390,308,602	404,876,598
Chi phí dịch vụ mua ngoài	11,646,750,395	7,465,243,763
Chi phí khấu hao	5,065,988,711	5,057,814,707
Chi phí khác	3,553,151,553	1,558,993,633
Tổng cộng	27,546,282,447	21,056,251,214

34 THUYẾT MINH VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN(a) **Danh sách các bên liên quan của Công ty trong kỳ và tại ngày lập báo cáo như sau:**

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>
Bà Nguyễn Thị Mai Anh	Chủ tịch HĐQT
Ông Hồ Anh Tuấn	Thành viên HĐQT Tổng Giám Đốc
Ông Trần Ngọc Đạt	Thành viên HĐQT, Thành viên UBKT
Ông Lê Hải Trọng	Thành viên HĐQT
Bà Nguyễn Thị Thúy Nga	Thành viên HĐQT, Chủ tịch UBKT
Ông Hà Hữu Ước	Phó Tổng Giám Đốc (Miễn nhiệm ngày 07/05/2026)
Công ty Cổ Phần Đầu Tư Dịch Vụ Và Thương Mại ATP	Doanh nghiệp mà Ông Hồ Anh Tuấn- Thành Viên HĐQT của Công ty, là Tổng Giám Đốc
Công ty TNHH Kangsung Vina	Doanh nghiệp mà Ông Hồ Anh Tuấn- Thành Viên HĐQT của Công ty, là Thành viên HĐQT
Công ty Cổ Phần Sideros River	Doanh nghiệp mà Bà Nguyễn Thị Mai Anh- Chủ tịch HĐQT của Công ty, là Tổng Giám Đốc
Công ty TNHH Thương Mại Huy Thịnh	Doanh nghiệp mà Ông Hồ Anh Tuấn- Thành Viên HĐQT của Công ty, là Chủ tịch HĐQT
Công ty Cổ Phần Thái Minh Group	Doanh nghiệp mà Ông Trần Ngọc Đạt- Thành Viên HĐQT của Công ty, là Tổng Giám Đốc

(b) Nghiệp vụ và số dư với các bên liên quan của Công ty

Thù lao, thu nhập của các thành viên Hội Đồng Quản Trị ("HĐQT"), Ủy Ban Kiểm Toán ("UBKT"), Ban Tổng Giám Đốc trong kỳ như sau:

Tên	Chức vụ	01.01-> 30.09.2026	01.01-> 30.09.2025
Bà Nguyễn Thị Mai Anh	Chủ tịch HĐQT	191,111,111	180,000,000
Ông Hồ Anh Tuấn	Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám Đốc	896,111,112	768,888,890
Ông Trần Ngọc Đạt	Thành viên HĐQT kiêm Thành viên UBKT	146,111,111	135,000,000
Ông Lê Hải Trọng	Thành viên HĐQT	146,111,111	75,000,000
Bà Nguyễn Thị Thúy Nga	Thành viên HĐQT kiêm Chủ tịch UBKT	146,111,111	75,000,000
Ông Hà Hữu Ước	Phó Tổng Giám Đốc- Miễn nhiệm ngày 07/05/2026	505,075,091	625,860,000
Bà Phạm Thị Oanh	Kế toán trưởng	643,619,207	487,263,636
TỔNG CỘNG		2,674,249,854	2,347,012,526

35 CÁC CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Chỉ tiêu	Số cuối năm	Số đầu năm
Nợ khó đòi đã xử lý (VND)	13,157,800,000	13,157,800,000
Ngoại tệ các loại:		
- Đô La Mỹ (USD)	1,125.90	1,154.83

36 BÁO CÁO BỘ PHẬN**Báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh**

Hoạt động kinh doanh chính của Công ty là cho thuê và kinh doanh bất động sản. Công ty trình bày doanh thu và giá vốn theo lĩnh vực kinh doanh trong Thuyết minh 26 và Thuyết minh 27.

Báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý

Công ty chủ yếu hoạt động trong khu vực địa lý Việt Nam, do đó Công ty không trình bày báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý.

Báo cáo tài chính đã được Tổng Giám Đốc phê duyệt phát hành ngày 19 tháng 10 năm 2026.



Mai Thị Hòa
Người lập



Phạm Thị Oanh
Kế toán trưởng



Hồ Anh Tuấn
Tổng Giám Đốc



CÔNG TY CỔ PHẦN NGOẠI THƯƠNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐẦU TƯ TP.HỒ CHÍ MINH
FOREIGN TRADE DEVELOPMENT AND INVESTMENT CORPORATION OF HOCHIMINH CITY
28 Phùng Khắc Khoan, P.Tân Định, TP.HCM - Tel. (84-28) 38221043 – 38221044 – 38221045
Email: fideco@fideco.com.vn Website: http://www.fideco.com.vn

Số/No. : 06/2026/CVGT

TP.HCM, ngày 19 tháng 10 năm 2026
Ho Chi Minh City, 19 October, 2026

Kính gửi/To: - Ủy Ban Chứng Khoán Nhà Nước
State Securities Commission of Vietnam
- Sở Giao Dịch Chứng Khoán TP Hồ Chí Minh
Ho Chi Minh City Stock Exchange

Tên tổ chức: Công ty CP Ngoại Thương và Phát triển Đầu tư TP.Hồ Chí Minh
("Công ty Cổ Phần Fideco")

Name of organization: Foreign Trade Development and Investment Corporation of Ho Chi Minh City ("Fideco Joint Stock Company")

Trụ sở chính : 28 Phùng Khắc Khoan, Phường Tân Định, TP.Hồ Chí Minh

Head office : No.28 Phung Khac Khoan, Tan Dinh Ward, Ho Chi Minh City

Điện thoại : 028 3822 1043 Fax: 028 3822 5241

Tel : 028 3822 1043 Fax: 028 3822 5241

Mã chứng khoán : FDC

Securities code : FDC

Căn cứ vào:

Pursuant to:

- Thông tư 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 và Thông tư 68/2024/TT-BTC ngày 18/09/2024;

Circular No. 96/2020/TT-BTC dated November 16, 2020 and Circular No. 68/2024/TT-BTC dated September 18, 2024;

- Báo cáo tài chính Quý 3 năm 2026 công ty lập ngày 19/10/2026.

Financial Statements for the 3rd quarter of 2026 prepared on October 19, 2026.

Công ty giải trình biến động lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN") năm nay có sự chênh lệch hơn 10% so với cùng kỳ năm trước như sau:

Company would like to explain the fluctuation in profit after corporate income tax ("CIT") this year changed more than 10% compared to the same period as follows:





ĐVT: VND

Chỉ tiêu Criteria	Quý 3/2026 3 rd quarter of 2026 (VND)	Quý 3/2025 3 rd quarter of 2025 (VND)	Tăng/ giảm Increase/ decrease	Tỷ lệ (%) Rate (%)
(1)	(2)	(3)	(4) = (2) - (3)	(5) = (4) / (3)
Lợi nhuận sau thuế TNDN Profit after CIT	6.979.956.912	9.410.799.609	-2.430.842.697	-25,83%

Lợi nhuận sau thuế TNDN Quý 3 năm 2026 có kết quả lãi và giảm hơn 2 tỷ đồng so với cùng kỳ năm 2025, chủ yếu do biến động về chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp. Kỳ này phát sinh chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp, còn kỳ trước đang được chuyển lỗ từ các năm trước. Các khoản mục khác biến động không đáng kể.

Profit after CIT in the 3rd quarter of 2026 is profitable and decreased by more than 2 billion over the same period in 2025, due to corporate income tax expenses. Corporate income tax expenses were incurred this period, while the previous period had losses carried over from previous years. Other items fluctuated insignificantly.

Trân trọng/ Sincerely,

CÔNG TY CỔ PHẦN FIDECO
FIDECO JOINT STOCK COMPANY
TỔNG GIÁM ĐỐC
GENERAL DIRECTOR



HỒ ANH TUẤN

Số/No.: 14710/CBTT

19/10/2026

CÔNG BỐ THÔNG TIN ĐỊNH KỲ
PERIODIC INFORMATION DISCLOSURE

Kính gửi: - ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC
STATE SECURITIES COMMISSION OF VN
- SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN VIỆT NAM
VIET NAM STOCK EXCHANGE
- SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN TPHCM
HO CHI MINH CITY STOCK EXCHANGE

1. Tên tổ chức / *Organization name*: CÔNG TY CỔ PHẦN NGOẠI THƯƠNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐẦU TƯ TPHCM / *Foreign Trade Development & Investment Corporation of HCMC*

- Mã chứng khoán / *Security code*: FDC

- Địa chỉ / *Address*: 28 PHÙNG KHẮC KHOAN, PHƯỜNG TÂN ĐỊNH, TPHCM, VIỆT NAM

- Điện thoại liên hệ / *Tel*: 028 3822 1043

Fax: 028 3822 5241

- E-mail: fideco@fidecovn.com

2. Nội dung thông tin công bố / *Contents of disclosure*:

Báo cáo tài chính Q3 năm 2026 / *regarding the Q3 2026 financial statement*.

3. Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày / *This information was published on our website on* 19/10/2026 tại đường dẫn / *via* www.fideco.com.vn

Chúng tôi xin cam kết các thông tin công bố trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung các thông tin đã công bố / *We hereby certify that the information provided is true and correct and we bear the full responsibility to the law*.

Tài liệu đính kèm /

Attachment

- Các tài liệu liên quan đến
nội dung thông tin công bố
/ *Relative documents*

Đại diện tổ chức

Organization representative

Người đại diện pháp luật

Legal representative

(Ký, ghi rõ họ tên, chức vụ, đóng dấu)
(*Sign & Seal*)



HỒ ANH TUẤN

TỔNG GIÁM ĐỐC