CÔNG TY CỔ PHẦN HỢP TÁC KINH TẾ VÀ XUẤT NHẬP KHẨU SAVIMEX

# BÁO CÁO TÀI CHÍNH
# QUÝ I NĂM 2026

Kính gửi : ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC
SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN TP. HỒ CHÍ MINH

CÔNG TY CỔ PHẦN HỢP TÁC KINH TẾ VÀ XUẤT NHẬP KHẨU SAVIMEX

Digitally signed by CÔNG TY CỔ PHẦN HỢP TÁC KINH TẾ VÀ XUẤT NHẬP KHẨU SAVIMEX
DN: C=VN, S=HỒ CHÍ MINH, L=Phường Bến Thành, CN=CÔNG TY CỔ PHẦN HỢP TÁC KINH TẾ VÀ XUẤT NHẬP KHẨU SAVIMEX, OID.0.9.2342.19200300.100.1.1=MST:0302317892
Reason: I am the author of this document
Location:
Date: 2026.04.20 13:52:07+07'00'
Foxit PDF Reader Version: 2025.1.0

Địa chỉ : 194 Nguyễn Công Trứ, Phường Bến Thành, TP Hồ Chí Minh, Việt Nam
Điện thoại : (028) 7300 8007 Fax : (028) 3717 9934
Email : info@savimex.com Website : www.savimex.com.vn

# BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

**Tại ngày 31 tháng 03 năm 2026**

Đơn vị tính: VND

| Chỉ tiêu | Mã số | Thuyết minh | 31/03/2026 | 01/01/2026 |
|---|---|---|---|---|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| **A - TÀI SẢN NGẮN HẠN** | **100** | | **489,443,666,438** | **495,344,707,607** |
| **I. Tiền và các khoản tương đương tiền** | **110** | **V.1** | **159,906,961,628** | **165,484,897,664** |
| 1. Tiền | 111 | | 159,906,961,628 | 165,484,897,664 |
| 2. Các khoản tương đương tiền | 112 | | - | - |
| **II. Đầu tư tài chính ngắn hạn** | **120** | | **66,000,000,000** | **71,000,000,000** |
| 1. Chứng khoán kinh doanh | 121 | | - | - |
| 2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh | 122 | | - | - |
| 3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn | 123 | V.2.1 | 66,000,000,000 | 71,000,000,000 |
| 4. Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn | 124 | | - | - |
| 5. Đầu tư ngắn hạn khác | 125 | | - | - |
| 6. Dự phòng tổn thất các khoản đầu tư ngắn hạn khác | 126 | | - | - |
| **III. Các khoản phải thu ngắn hạn** | **130** | | **76,186,617,103** | **73,242,861,430** |
| 1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng | 131 | V.3 | 78,239,945,955 | 74,831,161,621 |
| 2. Trả trước cho người bán ngắn hạn | 132 | | 4,096,758,252 | 5,000,764,795 |
| 3. Phải thu nội bộ ngắn hạn | 133 | | - | - |
| 4. Phải thu theo tiến độ hợp đồng xây dựng | 134 | | - | - |
| 5. Phải thu ngắn hạn khác | 135 | V.4.1 | 6,958,731,022 | 6,519,753,140 |
| 6. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi | 136 | | (13,108,818,126) | (13,108,818,126) |
| 7. Tài sản thiếu chờ xử lý | 137 | | - | - |
| **IV. Hàng tồn kho** | **140** | **V.5** | **146,468,560,199** | **150,259,267,342** |
| 1. Hàng tồn kho | 141 | | 153,619,913,680 | 157,410,620,823 |
| 2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho | 142 | | (7,151,353,481) | (7,151,353,481) |
| **V. Tài sản sinh học ngắn hạn** | **150** | | - | |
| 1. Súc vật nuôi lấy sản phẩm một lần ngắn hạn | 151 | | - | - |
| 2. Cây trồng theo mùa vụ hoặc lấy sản phẩm một lần ngắn hạn | 152 | | - | |
| 3. Dự phòng tổn thất tài sản sinh học ngắn hạn | 153 | | - | - |
| **VI. Tài sản ngắn hạn khác** | **160** | | 40,881,527,508 | **35,357,681,171** |
| 1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn | 161 | V.11.1 | 4,046,661,122 | 2,148,328,543 |
| 2. Thuế GTGT được khấu trừ | 162 | | 33,103,485,637 | 29,445,521,657 |
| 3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước | 163 | V.15 | 3,731,380,749 | 3,763,830,971 |
| 4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ | 164 | | - | - |
| 5. Tài sản ngắn hạn khác | 165 | | - | - |
| **B - TÀI SẢN DÀI HẠN** | **200** | | **239,526,060,401** | **230,610,584,215** |
| **I. Các khoản phải thu dài hạn** | **210** | | **516,500,000** | **519,300,000** |
| 1. Phải thu dài hạn của khách hàng | 211 | | - | - |
| 2. Trả trước cho người bán dài hạn | 212 | | - | - |
| 3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc | 213 | | - | - |
| 4. Phải thu nội bộ dài hạn | 214 | | - | - |
| 5. Phải thu dài hạn khác | 215 | V.4.2 | 516,500,000 | 519,300,000 |
| 6. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi | 216 | | - | - |

# BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

**Tại ngày 31 tháng 03 năm 2026**

Đơn vị tính: VND

| Chỉ tiêu | Mã số | Thuyết minh | 31/03/2026 | 01/01/2026 |
|---|---|---|---|---|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| **II. Tài sản cố định** | **220** | | **96,147,011,308** | **89,290,234,171** |
| 1. Tài sản cố định hữu hình | 221 | V.8 | 90,434,778,980 | 83,805,648,066 |
| - Nguyên giá | 222 | | 251,192,404,128 | 249,306,430,479 |
| - Giá trị hao mòn luỹ kế | 223 | | (160,757,625,148) | (165,500,782,413) |
| 2. Tài sản cố định thuê tài chính | 224 | | - | - |
| - Nguyên giá | 225 | | - | - |
| - Giá trị hao mòn luỹ kế | 226 | | - | - |
| 3. Tài sản cố định vô hình | 227 | V.9 | 5,712,232,328 | 5,484,586,105 |
| - Nguyên giá | 228 | | 6,640,271,722 | 6,320,575,500 |
| - Giá trị hao mòn luỹ kế | 229 | | (928,039,394) | (835,989,395) |
| **III. Tài sản sinh học dài hạn** | **230** | | - | - |
| 1. Súc vật nuôi cho sản phẩm định kỳ | 231 | | - | - |
| a) Súc vật nuôi cho sản phẩm định kỳ chưa đến giai đoạn trưởng thành | 232 | | - | - |
| b) Súc vật nuôi cho sản phẩm định kỳ đến giai đoạn trưởng thành | 233 | | - | - |
| - Nguyên giá | 234 | | - | - |
| - Giá trị khấu hao lũy kế | 235 | | - | - |
| 2. Súc vật nuôi lấy sản phẩm một lần dài hạn | 236 | | - | - |
| 3. Cây trồng theo mùa vụ hoặc lấy sản phẩm một lần dài hạn | 237 | | - | - |
| 4. Dự phòng tổn thất tài sản sinh học dài hạn | 238 | | - | - |
| **IV. Bất động sản đầu tư** | **240** | **V.10** | **10,732,511,238** | **10,902,691,874** |
| - Nguyên giá | 241 | | 20,153,227,987 | 20,153,227,987 |
| - Giá trị hao mòn luỹ kế | 242 | | (9,420,716,749) | (9,250,536,113) |
| **V. Tài sản dở dang dài hạn** | **250** | **V.7** | **31,531,055,525** | **30,649,730,843** |
| 1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn | 251 | | 18,832,345,050 | 17,978,773,686 |
| 2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang | 252 | | 12,698,710,475 | 12,670,957,157 |
| **VI. Đầu tư tài chính dài hạn** | **260** | **V.2.2** | **89,507,404,000** | **89,507,404,000** |
| 1. Đầu tư vào công ty con | 261 | | - | - |
| 2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết | 262 | | 13,120,448,561 | 13,120,448,561 |
| 3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác | 263 | | 145,571,146,271 | 145,571,146,271 |
| 4. Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác dài hạn | 264 | | (69,184,190,832) | (69,184,190,832) |
| 5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn | 265 | | - | - |
| 6. Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn | 266 | | - | - |
| **VII. Tài sản dài hạn khác** | **270** | | **11,091,578,330** | **9,741,223,327** |
| 1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn | 271 | V.11.2 | 11,091,578,330 | 9,741,223,327 |
| 2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại | 272 | | - | - |
| 3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn | 273 | | - | - |
| 4. Tài sản dài hạn khác | 274 | | - | - |
| **TỔNG CỘNG TÀI SẢN** | **270** | | **728,969,726,839** | **725,955,291,822** |
| **C - NỢ PHẢI TRẢ** | **300** | | **356,233,339,507** | **375,012,147,482** |
| **I. Nợ ngắn hạn** | **310** | | **351,167,766,334** | **370,003,574,309** |
| 1. Phải trả người bán ngắn hạn | 311 | V.13 | 154,831,646,659 | 152,690,629,620 |
| 2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn | 312 | | 53,054,873,010 | 46,399,277,326 |
| 3. Phải trả cổ tức, lợi nhuận | 313 | V.14 | 282,859,519 | 282,859,519 |
| 4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn | 314 | V.15 | 6,158,655,356 | 6,174,313,896 |

# BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

**Tại ngày 31 tháng 03 năm 2026**

Đơn vị tính: VND

| Chỉ tiêu | Mã số | Thuyết minh | 31/03/2026 | 01/01/2026 |
|---|---|---|---|---|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| 5. Phải trả người lao động | 315 | | 15,397,910,265 | 27,624,575,913 |
| 6. Chi phí phải trả ngắn hạn | 316 | V.16 | 15,411,079,432 | 9,991,951,765 |
| 7. Phải trả nội bộ ngắn hạn | 317 | | - | - |
| 8. Phải trả theo tiến độ hợp đồng xây dựng ngắn hạn | 318 | | - | - |
| 9. Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn | 319 | | - | - |
| 10. Phải trả ngắn hạn khác | 320 | V.17.1 | 4,090,094,361 | 4,213,267,871 |
| 11. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn | 321 | V.12 | 64,040,530,115 | 84,272,108,754 |
| 12. Dự phòng phải trả ngắn hạn | 322 | | - | - |
| 13. Quỹ khen thưởng, phúc lợi | 323 | | 37,900,117,617 | 38,354,589,645 |
| 14. Quỹ bình ổn giá | 324 | | - | - |
| 15. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ | 325 | | | |
| **II. Nợ dài hạn** | **330** | | **5,065,573,173** | **5,008,573,173** |
| 1. Phải trả người bán dài hạn | 331 | | - | - |
| 2. Người mua trả tiền trước dài hạn | 332 | | - | - |
| 3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước dài hạn | 333 | | - | - |
| 4. Chi phí phải trả dài hạn | 334 | | - | - |
| 5. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh | 335 | | - | - |
| 6. Phải trả nội bộ dài hạn | 336 | | - | - |
| 7. Doanh thu chờ phân bổ dài hạn | 337 | V.18 | 3,213,383,825 | 3,213,383,825 |
| 8. Phải trả dài hạn khác | 338 | V.17.2 | 1,852,189,348 | 1,795,189,348 |
| 9. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn | 339 | | - | - |
| 10. Trái phiếu chuyển đổi | 340 | | - | - |
| 11. Cổ phiếu ưu đãi | 341 | | - | - |
| 12. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả | 342 | | - | - |
| 13. Dự phòng phải trả dài hạn | 343 | | - | - |
| 14. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ | 344 | | | |
| **D - VỐN CHỦ SỞ HỮU** | **400** | **V.19** | **372,736,387,332** | **350,943,144,340** |
| 1. Vốn góp của chủ sỡ hữu | 411 | | 264,292,400,000 | 264,292,400,000 |
| - Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết | 411a | | 264,292,400,000 | 264,292,400,000 |
| - Cổ phiếu ưu đãi | 411b | | - | - |
| 2. Thặng dư vốn | 412 | | - | - |
| 3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu | 413 | | - | - |
| 4. Vốn khác của chủ sở hữu | 414 | | - | - |
| 5. Cổ phiếu mua lại của chính mình | 415 | | (7,315,281,096) | (7,315,281,096) |
| 6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản | 416 | | - | - |
| 7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái | 417 | | - | - |
| 8. Quỹ đầu tư phát triển | 418 | | 10,876,046,203 | 10,876,046,203 |
| 9. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu | 419 | | 4,962,165,469 | 4,962,165,469 |
| 10. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối | 420 | | 99,921,056,756 | 78,127,813,764 |
| - LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước | 420a | | 78,127,813,764 | 68,642,457,377 |
| - LNST chưa phân phối kỳ này | 420b | | 21,793,242,992 | 9,485,356,387 |
| **TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN** | **440** | | **728,969,726,839** | **725,955,291,822** |

Phê duyệt, Ngày 20 tháng 04 năm 2026

| Người lập biểu | Kế toán trưởng | Tổng Giám đốc |
|---|---|---|
| Trần Thị Ơn | Nguyễn Huỳnh Nga | Lim Hong Jin |

# BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

**Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 31/03/2026**

*Đơn vị tính: VND*

| Chỉ tiêu | Mã số | Thuyết minh | Quý I/2026 | Quý I/2025 | Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31/03/2026 | 31/03/2025 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ** | **01** | **VI.1.1** | **299,837,473,563** | **273,743,819,923** | **299,837,473,563** | **273,743,819,923** |
| 2. Các khoản giảm trừ doanh thu | 02 | VI.2 | 516,321,830 | 15,259,259 | 516,321,830 | **15,259,259** |
| **3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02)** | **10** | | **299,321,151,733** | **273,728,560,664** | **299,321,151,733** | **273,728,560,664** |
| 4. Giá vốn hàng bán | 11 | VI.3.1 | 247,455,996,551 | 229,802,481,714 | 247,455,996,551 | **229,802,481,714** |
| **5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10-11)** | **20** | | **51,865,155,182** | **43,926,078,950** | **51,865,155,182** | **43,926,078,950** |
| **6. Lãi/lỗ của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư** | **21** | | - | - | - | - |
| 7. Doanh thu hoạt động tài chính | 22 | VI.4 | 4,788,726,383 | 5,512,116,966 | 4,788,726,383 | **5,512,116,966** |
| 8. Chi phí tài chính | 23 | VI.5 | 1,917,091,037 | 1,776,600,188 | 1,917,091,037 | **1,776,600,188** |
| *- Trong đó: Chi phí đi vay* | 24 | | *663,716,608* | 726,120,611 | 663,716,608 | **726,120,611** |
| 9. Chi phí bán hàng | 25 | VI.8.1 | 16,990,481,779 | 14,314,273,086 | 16,990,481,779 | **14,314,273,086** |
| 10. Chi phí quản lý doanh nghiệp | 26 | VI.8.2 | 10,743,307,856 | 12,430,519,040 | 10,743,307,856 | **12,430,519,040** |
| **4. Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn** | **30** | | **27,003,000,893** | **20,916,803,602** | **27,003,000,893** | **20,916,803,602** |
| 12. Thu nhập khác | 31 | VI.6 | 316,076,133 | 92,382,641 | 316,076,133 | **92,382,641** |
| 13. Chi phí khác | 32 | VI.7 | 77,523,286 | 39,844,208 | 77,523,286 | **39,844,208** |
| **14. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)** | **40** | | **238,552,847** | **52,538,433** | **238,552,847** | **52,538,433** |
| **15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)** | **50** | | **27,241,553,740** | **20,969,342,035** | **27,241,553,740** | **20,969,342,035** |
| 16. Chi phí thuế TNDN hiện hành | 51 | VI.10 | 5,448,310,748 | 4,193,868,407 | 5,448,310,748 | **4,193,868,407** |
| 17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại | 52 | | - | - | - | - |
| **18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)** | **60** | | **21,793,242,992** | **16,775,473,628** | **21,793,242,992** | **16,775,473,628** |
| 19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu | 70 | VI.11 | 837 | 677 | 837 | 677 |
| 20. Lãi suy giảm trên cổ phiếu | 71 | VI.12 | 837 | 677 | 837 | 677 |

*Phê duyệt, Ngày 20 tháng 04 năm 2026*

| Người lập biểu | Kế toán trưởng | Tổng Giám đốc |
|---|---|---|
| Trần Thị Ơn | Nguyễn Huỳnh Nga | Lim Hong Jin |

# BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

*(Theo phương pháp gián tiếp)*

**Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 31/03/2026**

*Đơn vị tính: VND*

| Chỉ tiêu | Mã số | Thuyết minh | Từ 01/01/2026 đến 31/03/2026 | Từ 01/01/2025 đến 31/03/2025 |
|---|---|---|---|---|
| **I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh** | | | | |
| **1. Lợi nhuận trước thuế** | **01** | | **27,241,553,740** | **20,969,342,035** |
| **2. Điều chỉnh cho các khoản** | | | | |
| - Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT | 02 | | 4,282,531,863 | 4,086,548,246 |
| - Các khoản dự phòng | 03 | | - | - |
| - (Lãi)/lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ | 04 | | - | - |
| - Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư, tài chính | 05 | | (3,009,604,900) | (2,581,573,607) |
| - Chi phí lãi vay | 06 | | 663,716,608 | 726,120,611 |
| - Các khoản điều chỉnh khác | 07 | | - | - |
| **3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động** | **08** | | **29,178,197,311** | **23,200,437,285** |
| - (Tăng)/giảm các khoản phải thu | 09 | | (6,030,913,776) | (29,933,994,198) |
| - (Tăng)/giảm hàng tồn kho | 10 | | 2,937,135,779 | 11,145,176,336 |
| - Tăng/(giảm) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế TNDN phải nộp) | 11 | | (1,065,697,462) | (14,605,215,603) |
| - (Tăng)/giảm chi phí chờ phân bổ | 12 | | (3,248,687,582) | (1,629,681,049) |
| - (Tăng)/giảm chứng khoán kinh doanh | 13 | | - | - |
| - Tiền lãi vay đã trả | 14 | | (726,858,804) | (726,120,611) |
| - Thuế TNDN đã nộp | 15 | | (5,389,526,936) | (8,000,000,000) |
| - Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh | 16 | | - | - |
| - Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh | 17 | | (454,472,028) | (742,570,199) |
| **Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh** | **20** | | **15,199,176,502** | **(21,291,968,039)** |
| **II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư** | | | | |
| 1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác | 21 | | (8,071,249,424) | (1,358,840,897) |
| 2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác | 22 | | 168,374,411 | |
| 3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác | 23 | | (20,000,000,000) | - |
| 4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác | 24 | | 25,000,000,000 | |
| 5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác | 25 | | - | - |
| 6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác | 26 | | - | - |
| 7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia | 27 | | 2,357,341,114 | 453,507,162 |
| **Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư** | **30** | | **(545,533,899)** | **(905,333,735)** |

# BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

*(Theo phương pháp gián tiếp)*

**Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 31/03/2026**

*Đơn vị tính: VND*

| Chỉ tiêu | Mã số | Thuyết minh | Từ 01/01/2026 đến 31/03/2026 | Từ 01/01/2025 đến 31/03/2025 |
|---|---|---|---|---|
| **III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính** | | | | |
| 1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu | 31 | | - | - |
| 2. Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành | 32 | | - | - |
| 3. Tiền thu từ đi vay | 33 | | - | 28,537,088,669 |
| 4. Tiền trả nợ gốc vay | 34 | | (20,231,578,639) | (43,825,694,965) |
| 5. Tiền chi trả nợ thuê tài chính | 35 | | - | - |
| 6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu | 36 | | - | - |
| **Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính** | **40** | | **(20,231,578,639)** | **(15,288,606,296)** |
| **Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)** | **50** | | **(5,577,936,036)** | **(37,485,908,070)** |
| **Tiền và tương đương tiền đầu kỳ** | **60** | **V.1** | **165,484,897,664** | **93,082,953,859** |
| Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ | 61 | | - | - |
| **Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70=50+60+61)** | **70** | V.1 | **159,906,961,628** | **55,597,045,789** |

*Phê duyệt, Ngày 20 tháng 04 năm 2026*

| Người lập biểu | Kế toán trưởng | Tổng Giám đốc |
|---|---|---|
| Trần Thị Ơn | Nguyễn Huỳnh Nga | Lim Hong Jin |

# BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

*Quý I năm 2026*

## I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

### 1. Hình thức sở hữu vốn

Công Ty Cổ Phần Hợp Tác Kinh Tế Và Xuất Nhập Khẩu SAVIMEX được chuyển đổi từ Công ty Hợp tác Kinh tế và Xuất nhập khẩu Savimex theo Quyết định của Thủ tướng Chính phủ số 49/QĐ-TTg ngày 10 tháng 04 năm 2001. Công ty hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4103000432 ngày 28/05/2001 và Giấy chứng nhận đăng ký Doanh nghiệp công ty cổ phần số 0302317892, thay đổi lần thứ 24, ngày 17/06/2025 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp.

| | | |
|---|---|---|
| Vốn điều lệ của Công ty theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp | 264,292,400,000 | VND |
| Vốn góp thực tế của Công ty tại ngày 31/03/2026 | 264,292,400,000 | VND |

Trụ sở chính của Công ty tại 194 Nguyễn Công Trứ, Phường Bến Thành, TP Hồ Chí Minh, Việt Nam.

### 2. Lĩnh vực kinh doanh:

Sản xuất kinh doanh và chế biến gỗ, kinh doanh xuất nhập khẩu, bán lẻ đồ nội thất

### 3. Ngành nghề kinh doanh:

Kinh doanh chế biến gỗ, sản xuất bao bì, trang trí nội thất, xây dựng và kinh doanh địa ốc.

### 4. Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường: 12 tháng.

### 5. Đặc điểm hoạt động của Công ty trong năm tài chính có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính: Không có.

### 6. Số lượng người lao động

Số lượng nhân viên của Công ty tại ngày 31/03/2026 là 983 người (31/12/2025 là 986 người).

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

### 1. Kỳ kế toán

Niên độ kế toán của Công ty bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 hàng năm.

### 2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong ghi chép kế toán là đồng Việt Nam (VND)

## III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN

### 1. Chế độ kế toán áp dụng:

Công ty áp dụng Chế độ Kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27 tháng 10 năm 2025 của Bộ trưởng Bộ Tài chính và các Thông tư hướng dẫn, bổ sung, sửa đổi..

### 2. Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán Việt Nam

Công ty đã áp dụng các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và các văn bản hướng dẫn Chuẩn mực do Nhà nước đã ban hành. Các báo cáo tài chính được lập và trình bày theo đúng quy định của chuẩn mực, thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực và Chế độ kế toán hiện hành đang áp dụng.

## IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN, ƯỚC TÍNH KẾ TOÁN VÀ CÁC QUY ĐỊNH PHÁP LUẬT CÓ LIÊN QUAN ÁP DỤNG

### 1. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền và các khoản tương đương tiền:

*a. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền*

Các khoản tiền là toàn bộ số tiền hiện có của Công ty tại thời điểm báo cáo, gồm: tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn và tiền đang chuyển.

# BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

*Quý I năm 2026*

***b. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tương đương tiền***

Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư có thời gian thu hồi còn lại không quá 3 tháng kể từ ngày đầu tư có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có rủi ro trong chuyển đổi thành tiền kể từ ngày mua khoản đầu tư đó tại thời điểm lập Báo cáo tài chính.

***c. Nguyên tắc, phương pháp chuyển đổi các đồng tiền khác***

Các nghiệp vụ kinh tế phát sinh bằng ngoại tệ phải theo dõi chi tiết theo nguyên tệ và phải được quy đổi ra đồng Việt Nam. Khoản thấu chi ngân hàng được phản ánh tương tự như khoản vay ngân hàng.

Tại thời điểm lập Báo cáo tài chính theo quy định của pháp luật, Công ty đánh giá lại số dư ngoại tệ theo nguyên tắc:

- Số dư ngoại tệ: theo tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình của ngân hàng thương mại nơi doanh nghiệp thường xuyên có giao dịch tại thời điểm lập Báo cáo tài chính.

**2. Nguyên tắc ghi nhận các khoản đầu tư tài chính**

Là các khoản đầu tư ra bên ngoài doanh nghiệp nhằm mục đích sử dụng hợp lý vốn nâng cao hiệu quả hoạt động của doanh nghiệp như: đầu tư góp vốn vào công ty con, công ty liên doanh, liên kết, đầu tư chứng khoán và các khoản đầu tư tài chính khác…

Phân loại các khoản đầu tư khi lập Báo cáo tài chính theo nguyên tắc như sau:

- Các khoản đầu tư có kỳ hạn thu hồi còn lại không quá 12 tháng hoặc trong 1 chu kỳ sản xuất kinh doanh được phân loại là ngắn hạn.
- Các khoản đầu tư có kỳ hạn thu hồi còn lại từ 12 tháng trở lên hoặc trên 1 chu kỳ sản xuất kinh doanh được phân loại là dài hạn.

***a. Chứng khoán kinh doanh***

Là khoản đầu tư mua chứng khoán và công cụ tài chính khác vì mục đích kinh doanh (nắm giữ với mục đích chờ tăng giá để bán ra kiếm lời). Chứng khoán kinh doanh bao gồm:

- Cổ phiếu, trái phiếu niêm yết trên thị trường chứng khoán;
- Các loại chứng khoán và công cụ tài chính khác như chứng chỉ quỹ, quyền mua cổ phần, chứng quyền, quyền chọn mua, quyền chọn bán, hợp đồng tương lai, thương phiếu, hối phiếu, các khoản nợ/cho vay,...

Chứng khoán kinh doanh được ghi nhận ban đầu theo giá trị hợp lý của các khoản thanh toán tại thời điểm giao dịch phát sinh. Thời điểm ghi nhận các khoản chứng khoán kinh doanh là thời điểm nhà đầu tư có quyền sở hữu.

Khoản cổ tức được chia cho giai đoạn trước ngày đầu tư được ghi giảm giá trị khoản đầu tư. Khi nhà đầu tư được nhận thêm cổ phiếu mà không phải trả tiền do Công ty cổ phần phát hành thêm cổ phiếu từ thặng dư vốn cổ phần, quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu hoặc chia cổ tức bằng cổ phiếu, nhà đầu tư chỉ theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm.

Trường hợp hoán đổi cổ phiếu phải xác định giá trị cổ phiếu theo giá trị hợp lý tại ngày trao đổi.

Khi thanh lý, nhượng bán chứng khoán kinh doanh, giá vốn được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền tính theo từng loại chứng khoán.

**Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh:** phần giá trị tổn thất có thể xảy ra khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy giá trị thị trường của các loại chứng khoán Công ty đang nắm giữ vì mục đích kinh doanh bị giảm so với giá trị ghi sổ. Việc trích lập hoặc hoàn nhập khoản dự phòng này được thực hiện ở thời điểm lập Báo cáo tài chính và được ghi nhận vào chi phí tài chính trong kỳ.

***b. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn***

Khoản đầu tư này không phản ánh các loại trái phiếu và công cụ nợ nắm giữ vì mục đích mua bán để kiếm lời. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm các khoản tiền gửi có kỳ hạn tại ngân hàng,... giấy tờ có giá (bao gồm cả các loại tín phiếu, kỳ phiếu, chứng chỉ tiền gửi), trái phiếu, cổ phiếu ưu đãi được phân loại là nợ phải trả, các khoản cho vay nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ, các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác hoặc có bản chất tương tự và không bao gồm các công cụ phái sinh.

# BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

*Quý I năm 2026*

**Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn:** các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn nếu chưa được lập dự phòng theo quy định của pháp luật, Công ty phải đánh giá khả năng thu hồi. Trường hợp có bằng chứng chắc chắn cho thấy một phần hay toàn bộ khoản đầu tư có thể không thể thu hồi được, số tổn thất phải ghi nhận vào chi phí tài chính trong kỳ. Việc trích lập hoặc hoàn nhập khoản dự phòng này được thực hiện ở thời điểm lập Báo cáo tài chính. Trường hợp số tổn thất không thể xác định được một cách đáng tin cậy thì không ghi giảm khoản đầu tư và được thuyết minh về khả năng thu hồi của khoản đầu tư trên Thuyết minh Báo cáo tài chính.

***c. Các khoản đầu tư vào công ty con, liên doanh, liên kết***

Khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết được kế toán theo phương pháp giá gốc. Lợi nhuận thuần được chia từ công ty con, công ty liên kết phát sinh sau ngày đầu tư được ghi nhận vào doanh thu tài chính trong kỳ. Các khoản được chia khác (ngoài lợi nhuận thuần) được coi là phần thu hồi các khoản đầu tư và được ghi nhận là khoản giảm trừ giá gốc đầu tư.

Hoạt động liên doanh theo hình thức Hoạt động kinh doanh đồng kiểm soát và Tài sản đồng kiểm soát được Công ty áp dụng nguyên tắc kế toán chung như với các hoạt động kinh doanh thông thường khác. Trong đó:

- Công ty theo dõi riêng các khoản thu nhập, chi phí liên quan đến hoạt động liên doanh và thực hiện phân bổ cho các bên trong liên doanh theo hợp đồng liên doanh;

- Công ty theo dõi riêng tài sản góp vốn liên doanh, phần vốn góp vào tài sản đồng kiểm soát và các khoản công nợ chung, công nợ riêng phát sinh từ hoạt động liên doanh.

Các khoản chi phí liên quan trực tiếp đến hoạt động đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết được ghi nhận là chi phí tài chính trong kỳ.

**Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác**: khoản tổn thất do công ty con, liên doanh, liên kết bị lỗ dẫn đến nhà đầu tư có khả năng mất vốn hoặc khoản dự phòng do suy giảm giá trị các khoản đầu tư này.Việc trích lập hoặc hoàn nhập khoản dự phòng này được thực hiện ở thời điểm lập Báo cáo tài chính cho từng khoản đầu tư và được ghi nhận vào chi phí tài chính trong kỳ.

***d. Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của 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.

**3. Nguyên tắc kế toán nợ phải thu**

Các khoản phải thu được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn phải thu, đối tượng phải thu, loại nguyên tệ phải thu và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty.

Việc phân loại các khoản phải thu được thực hiện theo nguyên tắc:

- Phải thu khách hàng: các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua-bán giữa Công ty và người mua như bán hàng, cung cấp dịch vụ, thanh lý / nhượng bán tài sản, tiền bán hàng xuất khẩu của bên giao ủy thác thông qua bên nhận ủy thác;
- Phải thu nội bộ: các khoản phải thu giữa đơn vị cấp trên và đơn vị cấp dưới trực thuộc không có tư cách pháp nhân hạch toán phụ thuộc;
- Phải thu khác: các khoản phải thu không có tính chất thương mại, không liên quan đến giao dịch mua-bán.

Phân loại các khoản phải thu khi lập Báo cáo tài chính theo nguyên tắc như sau:

- Các khoản phải thu có kỳ hạn thu hồi còn lại không quá 12 tháng hoặc trong 1 chu kỳ sản xuất kinh doanh được phân loại là ngắn hạn.
- Các khoản phải thu có kỳ hạn thu hồi còn lại từ 12 tháng trở lên hoặc trên 1 chu kỳ sản xuất kinh doanh được phân loại là dài hạn.

Tại thời điểm lập Báo cáo tài chính theo quy định của pháp luật, Công ty đánh giá lại số dư của các khoản nợ phải thu có gốc ngoại tệ (trừ các khoản trả trước cho người bán; nếu tại thời điểm lập báo cáo có bằng chứng chắc chắn về việc người bán không thể cung cấp hàng hóa, dịch vụ và Công ty sẽ phải nhận lại các khoản trả trước bằng ngoại tệ thì các khoản này được coi là các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ) theo tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình của ngân hàng thương mại nơi doanh nghiệp thường xuyên có giao dịch tại thời điểm lập Báo cáo tài chính.

# BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

*Quý I năm 2026*

***Dự phòng nợ phải thu khó đòi:*** các khoản nợ phải thu khó đòi được trích lập dự phòng phải thu khó đòi khi lập Báo cáo tài chính. Việc trích lập hoặc hoàn nhập khoản dự phòng này được thực hiện ở thời điểm lập Báo cáo tài chính và được ghi nhận vào chi phí quản lý doanh nghiệp trong kỳ. Đối với những khoản phải thu khó đòi kéo dài trong nhiều năm mà Công ty đã cố gắng dùng mọi biện pháp để thu nợ nhưng vẫn không thu được nợ và xác định khách nợ thực sự không có khả năng thanh toán thì Công ty có thể phải làm các thủ tục bán nợ cho Công ty mua, bán nợ hoặc xóa những khoản nợ phải thu khó đòi trên sổ kế toán (thực hiện theo quy định của Pháp luật và Điều lệ Công ty).

## 4. Nguyên tắc kế toán hàng tồn kho

### *a. Nguyên tắc ghi nhận*

Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá gốc. Trường hợp giá trị thuần có thể thực hiện được thấp hơn giá gốc thì phải tính theo giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

Các tài sản được Công ty mua về để sản xuất, sử dụng hoặc để bán không được trình bày là hàng tồn kho trên Bảng cân đối kế toán mà được trình bày là tài sản dài hạn, bao gồm:

- Sản phẩm dở dang có thời gian sản xuất, luân chuyển vượt quá một chu kỳ kinh doanh thông thường (trên 12 tháng);

- Vật tư, thiết bị, phụ tùng thay thế có thời gian dự trữ trên 12 tháng hoặc hơn một chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường.

### *b. Phương tính giá trị hàng tồn kho*

Giá trị hàng tồn kho cuối kỳ được xác định theo phương pháp: bình quân gia quyền.

### *c. Phương pháp hạch toán hàng tồn kho*

Hàng tồn kho được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

### *d. Phương pháp lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho*

Cuối niên độ kế toán, nếu giá trị hàng tồn kho không thu hồi đủ do bị hư hỏng, lỗi thời, giá bán bị giảm hoặc chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm hoặc để sẵn sàng bán sản phẩm thì Công ty lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho. Số dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập là chênh lệch giữa giá gốc của hàng tồn kho lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được của chúng.

## 5. Nguyên tắc kế toán và khấu hao TSCĐ hữu hình, TSCĐ vô hình, TSCĐ thuê tài chính, bất động sản đầu tư.

Tài sản cố định được ghi nhận theo nguyên giá. Trong quá trình sử dụng, tài sản cố định được theo dõi chi tiết nguyên giá, hao mòn luỹ kế và giá trị còn lại.

Nguyên giá TSCĐ thuê tài chính được ghi nhận bằng giá trị hợp lý của tài sản thuê hoặc giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu (trường hợp giá trị hợp lý cao hơn giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu) cộng với các chi phí trực tiếp phát sinh ban đầu liên quan đến hoạt động thuê tài chính.

Trong quá trình sử dụng, Công ty trích khấu hao TSCĐ vào chi phí SXKD đối với TSCĐ có liên quan đến SXKD. Riêng TSCĐ vô hình là quyền sử dụng đất thì chỉ tính khấu hao đối với những TSCĐ vô hình là quyền sử dụng đất có thời hạn.
Bất động sản đầu tư được trích khấu hao như TSCĐ, trừ bất động sản đầu tư chờ tăng giá không trích khấu hao mà chỉ xác định tổn thất do giảm giá trị.

Khấu hao được trích theo phương pháp đường thẳng. Thời gian khấu hao được ước tính như sau:

| | |
|---|---|
| - Nhà cửa, vật kiến trúc | 05 - 24 năm |
| - Máy móc, thiết bị | 05 - 17 năm |
| - Phương tiện vận tải, truyền dẫn | 06 - 17 năm |
| - Thiết bị, dụng cụ quản lý | 03 - 10 năm |
| - Chương trình phần mềm | 03 - 07 năm |
| - TSCĐ hữu hình khác | 03 - 10 năm |
| - Bất động sản đầu tư | 31 - 33 năm |

# BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

*Quý I năm 2026*

## 6. Nguyên tắc kế toán chi phí chờ phân bổ

Việc tính và phân bổ chi phí trả trước chờ phân bổ vào chi phí SXKD từng kỳ kế toán căn cứ vào tính chất, mức độ từng loại chi phí để lựa chọn phương pháp và tiêu thức hợp lý, nhất quán.

Các khoản chi phí trả trước chờ phân bổ được theo dõi theo từng kỳ hạn trả trước đã phát sinh, đã phân bổ vào các đối tượng chịu chi phí của từng kỳ kế toán và số còn lại chưa phân bổ vào chi phí.

Phân loại các chi phí trả trước chờ phân bổ khi lập Báo cáo tài chính theo nguyên tắc như sau:

- Số tiền trả trước để được cung cấp hàng hóa, dịch vụ trong khoảng thời gian không quá 12 tháng hoặc một chu kỳ SXKD thông thường kể từ thời điểm trả trước được phân loại là ngắn hạn.
- Số tiền trả trước để được cung cấp hàng hóa, dịch vụ trong khoảng thời gian trên 12 tháng hoặc hơn một chu kỳ SXKD thông thường kể từ thời điểm trả trước được phân loại là dài hạn.

## 7. Nguyên tắc kế toán các khoản phải trả

Các khoản phải trả được theo dõi chi tiết theo thời hạn thanh toán còn lại của các khoản phải trả, đối tượng phải trả, loại nguyên tệ phải trả và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty.

Việc phân loại các khoản phải trả được thực hiện theo nguyên tắc:

- Phải trả người bán: các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản và khoản phải trả khi nhập khẩu thông qua người nhận ủy thác;
- Phải trả nội bộ: các khoản phải trả giữa đơn vị cấp trên và đơn vị cấp dưới trực thuộc không có tư cách pháp nhân hạch toán phụ thuộc;
- Phải trả khác: các khoản phải trả không có tính chất thương mại, không liên quan đến giao dịch mua,bán, cung cấp hàng hóa, dịch vụ.

Phân loại các khoản phải trả khi lập Báo cáo tài chính theo nguyên tắc như sau:

- Các khoản phải trả có thời gian thanh toán còn lại không quá 12 tháng hoặc trong 1 chu kỳ sản xuất kinh doanh được phân loại là ngắn hạn.
- Các khoản phải trả có thời gian thanh toán còn lại từ 12 tháng trở lên hoặc trên 1 chu kỳ sản xuất kinh doanh được phân loại là dài hạn.

Tại thời điểm lập Báo cáo tài chính theo quy định của pháp luật, Công ty đánh giá lại số dư của các khoản nợ phải trả có gốc ngoại tệ (trừ các khoản người mua trả tiền trước; nếu tại thời điểm lập báo cáo có bằng chứng chắc chắn về việc Công ty không thể cung cấp hàng hóa, dịch vụ và Công ty sẽ phải trả lại các khoản nhận trước bằng ngoại tệ thì các khoản này được coi là các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ) theo tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình của ngân hàng thương mại nơi doanh nghiệp thường xuyên có giao dịch tại thời điểm lập Báo cáo tài chính.

## 8. Nguyên tắc kế toán phải trả cổ tức, lợi nhuận.

Là khoản cổ tức, lợi nhuận phải trả bằng tiền hoặc các tài sản phi tiền tệ cho các cổ đông, thành viên góp vốn của công ty

Thời điểm công ty ghi nhận khoản phải trả về cổ tức, lợi nhuận là thời điểm công ty không có quyền từ chối nghĩa vụ chi trả cổ tức, lợi nhuận cho các cổ đông, thành viên góp vốn của công ty theo quy định của pháp luật liên quan.

## 9. Nguyên tắc ghi nhận vay và nợ thuê tài chính.

Các khoản vay dưới hình thức phát hành trái phiếu hoặc phát hành cổ phiếu ưu đãi có điều khoản bắt buộc bên phát hành phải mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai không phản ánh vào khoản mục này.

Các khoản vay, nợ cần được theo dõi chi tiết theo từng đối tượng, từng khế ước và từng loại tài sản vay nợ. Các khoản nợ thuê tài chính được phản ánh theo giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu hoặc giá trị hợp lý của tài sản thuê.

Phân loại các khoản phải vay và nợ phải trả thuê tài chính khi lập Báo cáo tài chính theo nguyên tắc như sau:

- Các khoản vay và nợ phải trả thuê tài chính có thời hạn trả nợ còn lại không quá 12 tháng được phân loại là ngắn hạn.
- Các khoản vay và nợ phải trả thuê tài chính có thời hạn trả nợ còn lại hơn 12 tháng được phân loại là dài hạn.

Tại thời điểm lập Báo cáo tài chính theo quy định của pháp luật, Công ty đánh giá lại số dư của các khoản vay, nợ thuê tài chính có gốc ngoại tệ theo tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình của ngân hàng thương mại nơi doanh nghiệp thường xuyên có giao dịch tại thời điểm lập Báo cáo tài chính.

# BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

*Quý I năm 2026*

**10. Nguyên tắc ghi nhận vay và vốn hóa các khoản chi phí đi vay**

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến các khoản vay được ghi nhận vào chi phí tài chính trong kỳ, trừ trường hợp chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hoá) khi có đủ các điều kiện quy định trong Chuẩn mực kế toán "Chi phí đi vay".

**11. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả**

Các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã cung cấp cho người mua trong kỳ nhưng thực tế chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán và các khoản phải trả cho người lao động được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ để đảm bảo khi chi phí phát sinh thực tế không gây đột biến cho chi phí sản xuất kinh doanh trên cơ sở đảm bảo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí. Việc trích trước chi phí phải trả phải được tính toán một cách chặt chẽ và phải có bằng chứng hợp lý, tin cậy. Khi các chi phí đó phát sinh, nếu có chênh lệch với số đã trích, kế toán tiến hành ghi bổ sung hoặc ghi giảm chi phí tương ứng với phần chênh lệch.

**12. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu chờ phân bổ**

Doanh thu chưa thực hiện bao gồm doanh thu nhận trước như: số tiền khách hàng đã trả trước cho một hoặc nhiều kỳ kế toán về cho thuê tài sản; khoản lãi nhận trước khi cho vay vốn hoặc mua các công cụ nợ; chênh lệch giữa bán hàng trả chậm, trả góp theo cam kết so với giá bán trả tiền ngay; doanh thu tương ứng với hàng hóa, dịch vụ hoặc số phải chiết khấu giảm giá cho khách hàng trong chương trình khách hàng truyền thống.

Số dư các khoản doanh thu nhận trước bằng ngoại tệ tại ngày kết thúc năm tài chính nếu không có bằng chứng chắn chắn cho thấy Công ty sẽ phải trả lại khoản tiền nhận trước cho khách hàng bằng ngoại tệ thì không đánh giá chênh lệch tỷ giá tại thời điểm lập Báo cáo tài chính.

**13. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu**

***a. Nguyên tắc ghi nhận vốn góp của chủ sở hữu, thặng dư vốn cổ phần, quyền chọn trái phiếu chuyển đổi, vốn khác của chủ sở hữu***

Vốn đầu tư của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực góp của chủ sở hữu và được theo dõi chi tiết cho từng tổ chức, từng cá nhân tham gia góp vốn.

Khi giấy phép đầu tư quy định vốn điều lệ của công ty được xác định bằng ngoại tệ thì việc xác định phần vốn góp của nhà đầu tư bằng ngoại tệ được căn cứ vào số lượng ngoại tệ đã thực góp.

Vốn góp bằng tài sản được ghi nhận tăng vốn chủ sở hữu theo giá đánh giá lại của tài sản được các bên góp vốn chấp nhận. Đối với tài sản vô hình như thương hiệu, nhãn hiệu, tên thương mại, quyền khai thác, phát triển dự án … chỉ được tăng vốn góp nếu pháp luật có liên quan cho phép.

Đối với công ty cổ phần, vốn góp cổ phần của các cổ đông được ghi theo giá thực tế phát hành cổ phiếu, nhưng được phản ánh tại hai chỉ tiêu riêng:

- Vốn góp của chủ sở hữu được ghi nhận theo mệnh giá của cổ phiếu;
- Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo số chênh lệch lớn hơn hoặc nhỏ hơn giữa giá thực tế phát hành cổ phiếu và mệnh giá.

Ngoài ra, thặng dư vốn cổ phần cũng được ghi nhận theo số chênh lệch lớn hơn hoặc nhỏ hơn giữa giá thực tế phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi tái phát hành cổ phiếu quỹ.

Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu phát hành cổ phiếu phát sinh khi công ty phát hành loại trái phiếu có thể chuyển đổi thành một số lượng cổ phiếu xác định được quy định sẵn trong phương án phát hành. Giá trị cấu phần vốn của trái phiếu chuyển đổi là chênh lệch giữa tổng số tiền thu về từ việc phát hành trái phiếu chuyển đổi và giá trị cấu phần nợ của trái phiếu chuyển đổi. Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, giá trị quyền chọn cổ phiếu của trái phiếu chuyển đổi được ghi nhận riêng biệt trong phần vốn đầu tư của chủ sở hữu. Khi đáo hạn trái phiếu, kế toán quyền chọn này sang thặng dư vốn cổ phần.

Vốn khác phản ánh vốn kinh doanh được hình thành do bổ sung từ kết quả hoạt động kinh doanh hoặc do được tặng, biếu, tài trợ, đánh giá lại tài sản (theo quy định hiện hành).

***b. Nguyên tắc ghi nhận chênh lệch đánh giá lại tài sản***

Chênh lệch đánh giá lại tài sản phản ánh chênh lệch do đánh giá lại tài sản hiện có và tình hình xử lý số chênh lệch đó. Tài sản được đánh giá lại chủ yếu là TSCĐ, bất động sản đầu tư, một số trường hợp có thể và cần thiết đánh giá lại vật tư, công cụ, dụng cụ, thành phẩm, hàng hóa, sản phẩm dở dang ...

# BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

*Quý I năm 2026*

Chênh lệch đánh giá lại tài sản trong các trường hợp:
- Khi có quyết định của Nhà nước;
- Khi thực hiện cổ phần hóa doanh nghiệp Nhà nước;
- Các trường hợp khác theo quy định của pháp luật.

Giá trị tài sản được xác định lại trên cơ sở bảng giá Nhà nước quy định, Hội đồng định giá tài sản hoặc cơ quan thẩm định giá chuyên nghiệp xác định.

***c. Nguyên tắc ghi nhận chênh lệch tỷ giá***

Chênh lệch tỷ giá hối đoái là chênh lệch phát sinh từ việc trao đổi thực tế hoặc quy đổi cùng một số lượng ngoại tệ sang đơn vị tiền tệ kế toán theo tỷ giá hối đoái khác nhau tại thời điểm phát sinh các nghiệp vụ kinh tế bằng ngoại tệ và tại thời điểm đánh giá lại các khoản mục có gốc ngoại tệ khi lập Báo cáo tài chính.

Các khoản chênh lệch tỷ giá trong kỳ từ các giao dịch bằng ngoại tệ được phản ánh vào doanh thu hoạt động tài chính (nếu lãi) hoặc chi phí tài chính (nếu lỗ) tại thời điểm phát sinh. Riêng chênh lệch tỷ giá trong giai đoạn trước hoạt động của các doanh nghiệp do Nhà nước nắm giữ 100% vốn điều lệ có thực hiện dự án, công trình trọng điểm quốc gia thì phản ánh trên Bảng cân đối kế toán và phân bổ dần vào doanh thu / chi phí tài chính.

***d. Nguyên tắc ghi nhận lợi nhuận chưa phân phối***

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối là số lợi nhuận từ các hoạt động của công ty sau khi cộng (+) hoặc trừ (-) các khoản điều chỉnh do áp dụng hồi tố thay đổi chính sách kế toán và điều chỉnh hồi tố sai sót trọng yếu của các năm trước.

Việc phân chia lợi nhuận hoạt động kinh doanh của công ty phải đảm bảo theo đúng chính sách tài chính hiện hành.

Công ty mẹ phân phối lợi nhuận cho chủ sở hữu không vượt quá mức lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trên Báo cáo tài chính hợp nhất sau khi đã loại trừ ảnh hưởng của các khoản lãi do ghi nhận từ giao dịch mua giá rẻ. Trường hợp lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trên Báo cáo tài chính hợp nhất cao hơn lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trên Báo cáo tài chính riêng của công ty mẹ và nếu số lợi nhuận quyết định phân phối vượt quá số lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trên Báo cáo tài chính riêng, công ty mẹ chỉ thực hiện phân phối sau khi đã điều chuyển lợi nhuận từ các công ty con về công ty mẹ.

Khi phân phối lợi nhuận cần cân nhắc đến các khoản mục phi tiền tệ nằm trong lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể ảnh hưởng đến luồng tiền và khả năng chi trả cổ tức, lợi nhuận của công ty.

**14. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu, thu nhập khác:**

***a. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu bán hàng***

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:
- Phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa đã được chuyển giao cho người mua;
- Công ty 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;
- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

***b. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu cung cấp dịch vụ***

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các 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 vào ngày lập Báo cáo;
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

***c. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu hoạt động tài chính***

Doanh thu hoạt động tài chính bao gồm doanh thu tiền lãi, tiền bản quyền, cổ tức, lợi nhuận được chia và các khoản doanh thu hoạt động tài chính khác. Đối với tiền lãi thu từ các khoản cho vay, bán hàng trả chậm, trả góp: doanh thu được ghi nhận khi chắc chắn thu được và khoản gốc cho vay, nợ gốc phải thu không bị phân loại là quá hạn cần phải lập dự phòng. Doanh thu từ cổ tức được ghi nhận khi quyền nhận cổ tức được xác lập.

# BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

*Quý I năm 2026*

***d. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu hợp đồng xây dựng***

Doanh thu hợp đồng xây dựng được ghi nhận theo một trong hai trường hợp sau:

- Hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo tiến độ kế hoạch: khi kết quả thực hiện hợp đồng được ước tính một cách đáng tin cậy thì doanh thu được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành do nhà thầu tự xác định tại ngày lập Báo cáo tài chính;
- Hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo giá trị khối lượng thực hiện: khi kết quả thực hiện hợp đồng được ước tính một cách đáng tin cậy và được khách hàng xác nhận thì doanh thu được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận.

Khi kết quả thực hiện hợp đồng không thể ước tính một cách đáng tin cậy thì doanh thu ghi nhận tương đương chi phí đã phát sinh mà việc được hoàn trả là tương đối chắc chắn.

***e. Nguyên tắc ghi nhận thu nhập khác***

Thu nhập khác bao gồm các khoản thu nhập khác ngoài hoạt động sản xuất, kinh doanh của công ty: nhượng bán, thanh lý TSCĐ; tiền phạt do khách hàng vi phạm hợp đồng; tiền bồi thường của bên thứ ba để bù đắp cho tài sản bị tổn thất; khoản thu từ nợ khó đòi đã xử lý xóa sổ; nợ phải trả không xác định được chủ; thu nhập từ quà biếu, tặng bằng tiền, hiện vật ...

## 15. Nguyên tắc kế toán các khoản giảm trừ doanh thu

Việc điều chỉnh giảm doanh thu được thực hiện như sau:

- Điều chỉnh giảm doanh thu của kỳ phát sinh nếu các khoản giảm trừ doanh thu phát sinh cùng kỳ tiêu thụ sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ;
- Điều chỉnh giảm doanh thu như sau nếu các khoản giảm trừ doanh thu phát sinh sau kỳ tiêu thụ sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ:
  + Điều chỉnh giảm doanh thu trên Báo cáo tài chính của kỳ lập báo cáo nếu phát sinh các khoản giảm trừ doanh thu trước thời điểm phát hành Báo cáo tài chính;
  + Điều chỉnh giảm doanh thu trên Báo cáo tài chính của kỳ sau kỳ lập báo cáo nếu phát sinh các khoản giảm trừ doanh thu sau thời điểm phát hành Báo cáo tài chính.

Chiết khấu thương mại phải trả là khoản công ty bán giảm giá niêm yết cho khách hàng mua hàng với khối lượng lớn.

Giảm giá hàng bán là khoản giảm trừ cho người mua do sản phẩm, hàng hóa kém, mất phẩm chất hay không đúng quy cách theo quy định trong hợp đồng kinh tế.

Hàng bán trả lại phản ánh giá trị của số sản phẩm, hàng hóa bị khách hàng trả lại do các nguyên nhân như vi phạm cam kết, vi phạm hợp đồng kinh tế, hàng bị kém, mất phẩm chất, không đúng chủng loại, quy cách.

## 16. Nguyên tắc kế toán giá vốn hàng bán

Giá vốn hàng bán bao gồm trị giá vốn của sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ, bất động sản đầu tư; giá thành sản xuất của sản phẩm xây lắp bán trong kỳ và các chi phí liên quan đến hoạt động kinh doanh bất động sản đầu tư …

Giá trị hàng tồn kho hao hụt, mất mát được ghi nhận vào giá vốn hàng bán sau khi trừ đi các khoản bồi thường (nếu có).

Đối với chi phí nguyên vật liệu trực tiếp tiêu hao vượt mức bình thường, chi phí nhân công, chi phí sản xuất chung cố định không phân bổ vào giá trị sản phẩm nhập kho được tính vào giá vốn hàng bán sau khi trừ đi các khoản bồi thường (nếu có) kể cả khi sản phẩm, hàng hóa chưa được xác định là tiêu thụ.

## 17. Nguyên tắc kế toán chi phí tài chính

Chi phí tài chính bao gồm các khoản chi phí hoạt động tài chính: 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 góp vốn liên doanh, liên kết; lỗ chuyển nhượng 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, lỗ tỷ giá hối đoái...

## 18. Nguyên tắc kế toán chi phí bán hàng, chi phí quản lý doanh nghiệp

Chi phí bán hàng phản ánh các chi phí thực tế phát sinh trong quá trình bán sản phẩm, hàng hóa, cung cấp dịch vụ.

Chi phí quản lý doanh nghiệp phản ánh các chi phí chung của công ty gồm các chi phí về lương, bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp, kinh phí công đoàn của nhân viên quản lý; chi phí vật liệu văn phòng, công cụ lao động, khấu hao TSCĐ dùng cho quản lý công ty; tiền thuê đất, thuế môn bài; dự phòng nợ phải thu khó đòi; dịch vụ mua ngoài; chi phí bằng tiền khác...

# BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

*Quý I năm 2026*

## 19. Nguyên tắc ghi nhận chi phí thuế TNDN hiện hành, chi phí thuế TNDN hoãn lại

Chi phí thuế TNDN hiện hành là số thuế TNDN phải nộp được xác định trên cơ sở thu nhập chịu thuế và thuế suất thuế TNDN hiện hành.

Chi phí thuế TNDN hoãn lại là số thuế TNDN sẽ phải nộp trong tương lai phát sinh trong tương lai từ việc:

- Ghi nhận thuế thu nhập hoãn lại phải trả trong năm;
- Hoàn nhập tài sản thuế thu nhập hoãn lại đã được ghi nhận từ các năm trước.

## 20. Các giao dịch bằng ngoại tệ

Tỷ giá giao dịch thực tế tại thời điểm phát sinh giao dịch để quy đổi các giao dịch phát sinh bằng ngoại tệ sau đây:

- Đối với hợp đồng mua bán ngoại tệ (hợp đồng mua bán ngoại tệ giao ngay, hợp đồng kỳ hạn, hợp đồng tương lai, hợp đồng quyền chọn, hợp đồng hoán đổi): áp dụng tỷ giá ký kết trong hợp đồng mua, bán ngoại tệ giữa Công ty và ngân hàng thương
- Đối với các khoản góp vốn hoặc nhận vốn góp, các khoản nợ phải thu, khoản nợ phải giá và các giao dịch mua sắm tài sản hoặc các khoản chi phí được thanh toán ngay bằng ngoại tệ (không qua các tài khoản phải trả) : áp dụng tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình của ngân hàng thương mại nơi doanh nghiệp thường xuyên có giao dịch để ghi nhận giao dịch phát sinh.

Tỷ giá ghi sổ thực tế đích danh được áp dụng khi thu hồi các khoản nợ phải thu, các khoản ký cược, ký quỹ hoặc thanh toán các khoản nợ phải trả bằng ngoại tệ, được xác định bằng tỷ giá tại thời điểm giao dịch phát sinh.

Tỷ giá ghi sổ bình quân gia quyền di động được áp dụng tại bên Có tài khoản tiền khi thanh toán bằng ngoại tệ.

## 21. Bên liên quan

Các bên được coi là liên quan nếu một bên có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định các chính sách tài chính và hoạt động. Các bên cũng được xem là bên liên quan nếu cùng chịu sự kiểm soát chung hay chịu ảnh hưởng đáng kể chung.

Trong việc xem xét mối quan hệ của các bên liên quan, bản chất của mối quan hệ được chú trọng nhiều hơn trong hình thức pháp lý.

## 22. Báo cáo bộ phận

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh là một phần có thể xác định riêng biệt tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ và có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh khác.

Bộ phận theo khu vực địa lý là một phần có thể xác định riêng biệt tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ trong phạm vi một môi trường kinh tế cụ thể và có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh trong các môi trường kinh tế khác.

# BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH
**Quý I năm 2026**

## V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

*Đơn vị tính: VND*

### 1 . TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

| | 31/03/2026 | 01/01/2026 |
|---|---|---|
| **Tiền mặt** | **114,244,673** | **101,227,969** |
| Tiền mặt (VND) | 89,014,430 | 75,997,726 |
| Tiền mặt ngoại tệ (USD) | 16,088,643 | 16,088,643 |
| Tiền mặt ngoại tệ (EUR) | 9,141,600 | 9,141,600 |
| **Tiền gửi không kỳ hạn** | **159,792,716,955** | **165,383,669,695** |
| Tiền gửi VND | 8,805,271,755 | 7,695,005,176 |
| Tiền gửi ngoại tệ (USD) | 150,987,445,200 | 157,688,664,519 |
| **Các khoản tương đương tiền** | - | - |
| Tiền gửi có kỳ hạn (<=3 tháng) | - | - |
| **Cộng** | **159,906,961,628** | **165,484,897,664** |

### 2 . CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

#### 2.1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

| | 31/03/2026 | | 01/01/2026 | |
|---|---|---|---|---|
| | Giá gốc | Giá trị có thể thu hồi | Giá gốc | Giá trị có thể thu hồi |
| - Tiền gửi có kỳ hạn (>3 tháng) | 66,000,000,000 | 66,000,000,000 | 71,000,000,000 | 71,000,000,000 |
| **Cộng** | **66,000,000,000** | **66,000,000,000** | **71,000,000,000** | **71,000,000,000** |

# BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH
## Quý I năm 2026

## V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

*Đơn vị tính: VND*

### 2.2. Đầu tư tài chính dài hạn

***Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết***

| | 31/03/2026 | | | 01/01/2026 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | Giá gốc | Giá trị có thể thu hồi | Dự phòng | Giá gốc | Giá trị có thể thu hồi | Dự phòng |
| Công Ty Liên Doanh Champa - Savi (*) | 13,120,448,561 | - | (13,120,448,561) | 13,120,448,561 | - | (13,120,448,561) |
| **Cộng** | **13,120,448,561** | **-** | **(13,120,448,561)** | **13,120,448,561** | **-** | **(13,120,448,561)** |

*(*) Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của các công cụ tài chính này để thuyết minh trong báo cáo tài chính tại 31/03/2026 bởi vì không có giá niêm yết trên thị trường cho các công cụ tài chính này và/ hoặc các Chuẩn mực Kế Toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh Nghiệp Việt Nam hiện không có hướng dẫn về cách tính giá trị hợp lý sử dụng các kỹ thuật định giá. Giá trị hợp lý của các công cụ tài chính này có thể khác với giá trị ghi sổ.*

***Đầu tư vào đơn vị khác***

| | Số cuối kỳ | | | Số đầu năm | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | Giá gốc | Giá trị có thể thu hồi | Dự phòng | Giá gốc | Giá trị có thể thu hồi | Dự phòng |
| Công Ty CP Đầu Tư Thương Mại Thành Công (TCM) (3.364.940 cổ phiếu) | 145,571,146,271 | 89,507,404,000 | (56,063,742,271) | 145,571,146,271 | 89,507,404,000 | (56,063,742,271) |
| **Cộng** | **145,571,146,271** | **89,507,404,000** | **(56,063,742,271)** | **145,571,146,271** | **89,507,404,000** | **(56,063,742,271)** |

# BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH
**Quý I năm 2026**

## V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

*Đơn vị tính: VND*

### 3 . PHẢI THU KHÁCH HÀNG

| | 31/03/2026 | | 01/01/2026 | |
|---|---|---|---|---|
| **Ngắn hạn** | **Giá trị** | **Dự phòng** | **Giá trị** | **Dự phòng** |
| - Zinus Inc. | 38,947,867,607 | - | 28,635,056,076 | - |
| - Công Ty CP Đầu Tư Xây Dựng & May Thêu | 7,997,581,736 | (7,997,581,736) | 7,997,581,736 | (7,997,581,736) |
| - Prime Hospitality Group, LLC | 7,604,923,626 | - | 7,385,403,854 | - |
| - Inhabitr Inc. | 9,446,512,455 | - | 4,662,665,846 | - |
| - Các đối tượng khác | 14,243,060,531 | - | 26,150,454,109 | - |
| **Cộng** | **78,239,945,955** | **(7,997,581,736)** | **74,831,161,621** | **(7,997,581,736)** |
| **Trong đó, phải thu với các bên liên quan là:** | | | | |
| - *Eland World Limited* | 5,146,911,094 | - | 1,232,091,263 | - |
| - *Eland Park Limited* | 193,312,600 | - | - | - |
| **Cộng** | **5,340,223,694** | - | **1,232,091,263** | - |

### 4 . PHẢI THU KHÁC

| | 31/03/2026 | | 01/01/2026 | |
|---|---|---|---|---|
| | **Giá trị** | **Dự phòng** | **Giá trị** | **Dự phòng** |
| **4.1. Ngắn hạn** | ***6,958,731,022*** | ***(5,111,236,390)*** | ***6,519,753,140*** | ***(5,111,236,390)*** |
| - Ký cược, ký quỹ | 175,063,014 | - | 175,060,970 | - |
| *+ Ngân hàng Phát triển Việt Nam - Sở Giao Dịch II* | *105,563,014* | - | *105,560,970* | - |
| *+ Các đối tượng khác* | *69,500,000* | - | *69,500,000* | - |
| - Tạm ứng | 197,076,600 | - | 291,076,600 | - |
| - Phải thu khác | 6,586,591,408 | (5,111,236,390) | 6,053,615,570 | (5,111,236,390) |
| *+ Công Ty CP Đầu Tư Xây Dựng & May Thêu Tân Tiến* | *5,111,236,390* | *(5,111,236,390)* | *5,111,236,390* | *(5,111,236,390)* |
| *+ Công Ty CP BĐS Sài Gòn Vi Na* | *177,899,725* | - | *177,899,725* | - |
| *+ Các đối tượng khác* | *1,297,455,293* | - | *764,479,455* | - |
| **4.2. Dài hạn** | ***516,500,000*** | - | ***519,300,000*** | - |
| - Ký cược, ký quỹ | 516,500,000 | - | 519,300,000 | - |
| **Cộng** | **7,475,231,022** | **(5,111,236,390)** | **9,244,013,362** | **(5,111,236,390)** |

### 5 . HÀNG TỒN KHO

| | 31/03/2026 | | 01/01/2026 | |
|---|---|---|---|---|
| | **Giá trị** | **Dự phòng** | **Giá trị** | **Dự phòng** |
| - Hàng mua đang đi trên đường | 698,438,251 | - | 2,391,328,124 | - |
| - Nguyên liệu, vật liệu | 99,800,521,053 | (6,243,435,327) | 102,199,925,756 | (6,243,435,327) |
| - Công cụ, dụng cụ | 189,971,477 | - | 89,514,939 | - |
| - Chi phí SXKD dở dang | 17,005,046,665 | - | 17,039,313,849 | - |
| - Thành phẩm | 35,030,101,677 | (870,174,547) | 28,146,217,184 | (870,174,547) |
| - Hàng hóa | 895,834,557 | (37,743,607) | 948,386,387 | (37,743,607) |
| - Hàng gửi đi bán | - | - | 6,595,934,584 | - |
| **Cộng** | **153,619,913,680** | **(7,151,353,481)** | **157,410,620,823** | **(7,151,353,481)** |

# BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

**Quý I năm 2026**

## V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

*Đơn vị tính: VND*

### 6 . NỢ XẤU

| | 31/03/2026 | | 01/01/2026 | |
|---|---|---|---|---|
| | Giá gốc | Giá trị có thể thu hồi | Giá gốc | Giá trị có thể thu hồi |
| Tổng giá trị các khoản phải thu, cho vay quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi | | | | |
| *Chi tiết số dư như sau:* | | | | |
| - Công Ty CP Đầu Tư Xây Dựng & May Thêu Tân Tiến | 13,108,818,126 | 13,108,818,126 | 13,108,818,126 | 13,108,818,126 |
| **Cộng** | **13,108,818,126** | **13,108,818,126** | **13,108,818,126** | **13,108,818,126** |

### 7 . TÀI SẢN DỞ DANG DÀI HẠN

| | 31/03/2026 | | 01/01/2026 | |
|---|---|---|---|---|
| | Giá gốc | Giá trị có thể thu hồi | Giá gốc | Giá trị có thể thu hồi |
| ***- Chi phí SXKD dở dang dài hạn*** | ***18,832,345,050*** | ***18,832,345,050*** | ***17,978,773,686*** | ***17,978,773,686*** |
| *+ Cao Ốc Nguyễn phúc Nguyên (Quận 3)* | *36,666,716* | *36,666,716* | *36,666,716* | *36,666,716* |
| *+ KDC Phú Thuận (Quận 7)* | *1,171,974,093* | *1,171,974,093* | *1,171,974,093* | *1,171,974,093* |
| *+ Chung cư Ngọc Lan ( Quận 7)* | *9,511,736,024* | *9,511,736,024* | *9,511,736,024* | *9,511,736,024* |
| *+ KDC Bình Trị Đông (Bình Chánh)* | *8,111,968,217* | *8,111,968,217* | *7,258,396,853* | *7,258,396,853* |
| ***- Xây dựng cơ bản dở dang*** | ***12,698,710,475*** | ***12,698,710,475*** | ***12,670,957,157*** | ***12,670,957,157*** |
| *Chi tiết số dư như sau:* | | | | |
| *+ Xây dựng cơ bản* | *12,698,710,475* | *12,698,710,475* | *12,670,957,157* | *12,670,957,157* |
| **Cộng** | **31,531,055,525** | **31,531,055,525** | **30,649,730,843** | **30,649,730,843** |

***Ghi chú:*** *Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn của Công ty là các dự án, các công trình đang thi công,...nên tốn rất nhiều thời gian thực hiện, do đó không thể hoàn thành trong 1 chu kỳ, sản xuất kinh doanh thông thường.*

# BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

*Quý I năm 2026*

*Đơn vị tính: VND*

## 8 . TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

| Chỉ tiêu | Nhà cửa, vật kiến trúc | Máy móc thiết bị | Phương tiện vận tải | Thiết bị văn phòng | TSCĐ hữu hình khác | Tổng cộng |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Nguyên giá** | | | | | | |
| **Số dư đầu năm** | **64,231,350,033** | **132,474,327,156** | **46,741,050,217** | **4,296,718,725** | **1,562,984,348** | **249,306,430,479** |
| **Số tăng trong kỳ** | **2,168,138,400** | **5,024,360,000** | **3,300,156,850** | **208,443,172** | **-** | **10,701,098,422** |
| - Mua trong kỳ | 2,168,138,400 | 5,024,360,000 | 3,300,156,850 | 208,443,172 | - | 10,701,098,422 |
| - Tăng khác | - | - | - | - | - | - |
| **Số giảm trong kỳ** | **6,570,061,593** | **2,245,063,180** | **-** | **-** | **-** | **8,815,124,773** |
| - Thanh lý, nhượng bán | 6,570,061,593 | 2,245,063,180 | - | - | - | 8,815,124,773 |
| - Giảm khác | - | - | - | - | - | - |
| **Số dư cuối kỳ** | **59,829,426,840** | **135,253,623,976** | **50,041,207,067** | **4,505,161,897** | **1,562,984,348** | **251,192,404,128** |
| **Giá trị hao mòn luỹ kế** | | | | | | |
| **Số dư đầu năm** | **52,276,560,160** | **91,275,828,947** | **16,996,378,556** | **3,578,713,137** | **1,373,301,613** | **165,500,782,413** |
| **Số tăng trong kỳ** | **417,395,433** | **2,056,135,475** | **1,413,344,457** | **113,197,245** | **20,228,618** | **4,020,301,228** |
| - Khấu hao trong kỳ | 417,395,433 | 2,056,135,475 | 1,413,344,457 | 113,197,245 | 20,228,618 | 4,020,301,228 |
| - Tăng khác | - | - | - | - | - | - |
| **Số giảm trong kỳ** | **6,562,906,593** | **2,200,551,900** | **-** | **-** | **-** | **8,763,458,493** |
| - Thanh lý, nhượng bán | 6,562,906,593 | 2,200,551,900 | - | - | - | 8,763,458,493 |
| - Giảm khác | - | - | - | - | - | - |
| **Số dư cuối kỳ** | **46,131,049,000** | **91,131,412,522** | **18,409,723,013** | **3,691,910,382** | **1,393,530,231** | **160,757,625,148** |
| **Giá trị còn lại** | | | | | | - |
| **Tại ngày đầu năm** | **11,954,789,873** | **41,198,498,209** | **29,744,671,661** | **718,005,588** | **189,682,735** | **83,805,648,066** |
| **Tại ngày cuối kỳ** | **13,698,377,840** | **44,122,211,454** | **31,631,484,054** | **813,251,515** | **169,454,117** | **90,434,778,980** |

**Ghi chú:**

- Nguyên giá TSCĐ hữu hình cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng 102,228,594,217 đồng

# BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

*Quý I năm 2026*

## 9 . TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

*Đơn vị tính: VND*

| Chỉ tiêu | Quyền sử dụng đất | Quyền phát hành | Bản quyền, bằng sáng chế | Phần mềm máy tính | TSCĐ vô hình khác | Tổng cộng |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Nguyên giá** | | | | | | |
| **Số dư đầu năm** | **4,020,325,500** | - | - | **2,211,000,000** | **89,250,000** | **6,320,575,500** |
| **Số tăng trong kỳ** | - | - | - | **319,696,222** | - | **319,696,222** |
| - Mua trong kỳ | - | - | - | 319,696,222 | - | 319,696,222 |
| - Tăng khác | - | - | - | - | - | - |
| **Số giảm trong kỳ** | - | - | - | - | - | - |
| - Thanh lý, nhượng bán | - | - | - | - | - | - |
| - Giảm khác | - | - | - | - | - | - |
| **Số dư cuối kỳ** | **4,020,325,500** | - | - | **2,530,696,222** | **89,250,000** | **6,640,271,722** |
| **Giá trị hao mòn luỹ kế** | | | | | | |
| **Số dư đầu năm** | **223,322,730** | - | - | **523,416,665** | **89,250,000** | **835,989,395** |
| **Số tăng trong kỳ** | - | - | - | **92,049,999** | - | **92,049,999** |
| - Khấu hao trong kỳ | - | - | - | 92,049,999 | - | 92,049,999 |
| - Tăng khác | - | - | - | - | | |
| **Số giảm trong kỳ** | - | - | - | - | - | - |
| - Thanh lý, nhượng bán | - | - | - | - | - | - |
| - Giảm khác | - | - | - | - | - | - |
| **Số dư cuối kỳ** | **223,322,730** | - | - | **615,466,664** | **89,250,000** | **928,039,394** |
| **Giá trị còn lại** | | | | | | - |
| **Tại ngày đầu năm** | **3,797,002,770** | - | - | **1,687,583,335** | - | **5,484,586,105** |
| **Tại ngày cuối kỳ** | **3,797,002,770** | - | - | **1,915,229,558** | - | **5,712,232,328** |

**Ghi chú:**

- Nguyên giá TSCĐ vô hình cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 459,250,000 đồng

# BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH
## Quý I năm 2026

### 10 . TĂNG, GIẢM BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

*Đơn vị tính: VND*

| Khoản mục | 01/01/2026 | Tăng trong kỳ | Giảm trong kỳ | 31/03/2026 |
|---|---|---|---|---|
| **Bất động sản đầu tư cho thuê** | | | | |
| **Nguyên giá** | **20,153,227,987** | **-** | **-** | **20,153,227,987** |
| - Nhà và quyền sử dụng đất | 20,153,227,987 | - | - | 20,153,227,987 |
| **Giá trị hao mòn lũy kế** | **9,250,536,113** | **170,180,636** | **-** | **9,420,716,749** |
| - Nhà và quyền sử dụng đất | 9,250,536,113 | 170,180,636 | - | 9,420,716,749 |
| **Giá trị còn lại** | **10,902,691,874** | **(170,180,636)** | **-** | **10,732,511,238** |
| - Nhà và quyền sử dụng đất | 10,902,691,874 | (170,180,636) | - | 10,732,511,238 |

### 11 . CHI PHÍ CHỜ PHÂN BỔ

| | 31/03/2026 | 01/01/2026 |
|---|---|---|
| **11.1. Ngắn hạn** | | |
| - Chi phí bảo hiểm | 767,367,354 | 12,196,605 |
| - Công cụ dụng cụ xuất dùng | 55,404,013 | 64,016,508 |
| - Chi phí bảo trì, sửa chữa, xây lắp, cải tạo | 1,022,467,309 | 295,458,254 |
| - Chi phí phần mềm | 897,837,971 | 719,217,685 |
| - Chi phí hội chợ triển lãm | 487,856,250 | 295,800,000 |
| - Chi phí thuê showroom | 221,111,112 | 335,771,646 |
| - Chi phí khác | 594,617,113 | 425,867,845 |
| **Cộng** | **4,046,661,122** | **2,148,328,543** |
| **11.2. Dài hạn** | | |
| - Công cụ dụng cụ xuất dùng | 695,549,251 | 771,798,756 |
| - Chi phí sửa chữa, lắp đặt, cải tạo | 9,548,972,193 | 8,203,757,299 |
| - Chi phí phần mềm | 81,036,281 | 97,591,523 |
| - Chi phí môi trường | 504,680,553 | 587,222,220 |
| - Chi phí khác | 261,340,052 | 80,853,529 |
| **Cộng** | **11,091,578,330** | **9,741,223,327** |

# BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH
**Quý I năm 2026**

*Đơn vị tính: VND*

## 12 . VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

**Vay ngắn hạn**

| | 31/03/2026 | | Số trong kỳ | | 01/01/2026 | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | *Giá trị* | *Số có khả năng trả nợ* | *Tăng* | *Giảm* | *Giá trị* | *Số có khả năng trả nợ* |
| *+ Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam, Chi Nhánh Thành Phố Hồ Chí Minh* | *26,894,757,331* | *26,894,757,331* | - | *12,289,650,016* | *39,184,407,347* | *39,184,407,347* |
| *+ Ngân Hàng TMCP Đầu Tư & Phát Triển Việt Nam, Chi Nhánh Hóc Môn* | *37,145,772,784* | *37,145,772,784* | - | *7,941,928,623* | *45,087,701,407* | *45,087,701,407* |
| **Cộng** | **64,040,530,115** | **64,040,530,115** | - | **20,231,578,639** | **84,272,108,754** | **84,272,108,754** |

***+ Số dư khoản vay ngắn hạn tại Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam, Chi Nhánh Thành phố Hồ Chí Minh là của hợp đồng tín dụng sau:***

| Số Hợp đồng | Ngày hợp đồng | Thời hạn | Hạn mức | Lãi suất | 31/03/2026 |
|---|---|---|---|---|---|
| Số 79/98318/25-DN3/N-CTD | 03/09/2025 | 12 tháng | 180,000,000,000 | theo lãi suất thị trường tại thời điểm vay | 26,894,757,331 |
| **Cộng** | | | | | **26,894,757,331** |

**Hình thức đảm bảo khoản vay:** Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa đất số 95, tờ bản đồ số 5 Xã Tân Thới Hiệp, Phường Hiệp Thành, Quận 12, Thành Phố Hồ Chí Minh theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0232/NHNT ký ngày 21/06/2013 giữa Ngân hàng và Khách hàng cùng các hợp đồng sửa đổi, bổ sung, các văn bản, phụ lục đính kèm (nếu có).

***+ Số dư khoản vay ngắn hạn tại Ngân Hàng TMCP Đầu Tư & Phát Triển Việt Nam, Chi Nhánh Hóc Môn là của hợp đồng tín dụng sau:***

| Số HĐ | Ngày hợp đồng | Thời hạn | Hạn mức | Lãi suất | 31/03/2026 |
|---|---|---|---|---|---|
| Số 01/2025/93890/HĐTD | 23/05/2025 | 12 tháng | 100,000,000,000 | theo lãi suất thị trường tại thời điểm vay | 37,145,772,784 |
| **Cộng** | | | | | **37,145,772,784** |

**Hình thức đảm bảo khoản vay:** Hợp đồng thế chấp số 32/2015/93890/HDBD ngày 24/2/2016 , phụ lục số 01/2017/93890/SĐBS : thế chấp quyền sử dụng đất theo GCNQSDĐ số BX 134930 số vào sổ cấp GCN CT 42198 cấp ngày 14/2/2005. Hợp đồng thế chấp số 01/2018/93890/HĐBĐ ngày 09/02/2018: thế chấp toàn bộ máy móc thiết bị của dự án đầu tư máy móc thiết bị.

# BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH
**Quý I năm 2026**

*Đơn vị tính: VND*

## 13 . PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN

| | 31/03/2026 | | 01/01/2026 | |
|---|---|---|---|---|
| | Giá trị | Số có khả năng trả nợ | Giá trị | Số có khả năng trả nợ |
| **Ngắn hạn** | | | | |
| + Công Ty CP Đầu Tư Xây Dựng & May Thêu Tân Tiến | 14,193,859,700 | 14,193,859,700 | 14,193,859,700 | 14,193,859,700 |
| + Prime Hospitality Group., LLC | 36,978,983,344 | 36,978,983,344 | 35,091,284,757 | 35,091,284,757 |
| + Inhabitr INC. | 5,888,010,385 | 5,888,010,385 | 5,422,192,225 | 5,422,192,225 |
| + Công Ty TNHH Bao Bì Giấy Thành Công | 5,171,453,729 | 5,171,453,729 | 5,082,857,980 | 5,082,857,980 |
| + Các đối tượng khác | 92,599,339,501 | 92,599,339,501 | 92,900,434,958 | 92,900,434,958 |
| **Cộng** | **154,831,646,659** | **154,831,646,659** | **152,690,629,620** | **152,690,629,620** |

## 14 . PHẢI TRẢ VỀ CỔ TỨC, LỢI NHUẬN

| | 31/03/2026 | 01/01/2026 |
|---|---|---|
| **+ Phải trả về cổ tức, lợi nhuận** | 282,859,519 | 282,859,519 |
| **Cộng** | **282,859,519** | **282,859,519** |

## 15 . THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI THU, PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

| | 01/01/2026 | Số phải nộp trong kỳ | Số đã thực nộp trong kỳ | 31/03/2026 |
|---|---|---|---|---|
| **15.1. Thuế và các khoản phải nộp** | | | | |
| Thuế giá trị gia tăng hàng nội địa | - | 2,246,273,071 | 2,246,273,071 | - |
| *+ Được khấu trừ* | - | *2,246,273,071* | *2,246,273,071* | - |
| Thuế giá trị gia tăng hàng nhập khẩu | - | 109,292,203 | 109,292,203 | - |
| Thuế nhập khẩu | - | 7,724,152 | 7,724,152 | - |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp | 5,389,526,936 | 5,448,310,748 | 5,389,526,936 | 5,448,310,748 |
| Thuế thu nhập cá nhân | 784,786,960 | 2,095,557,644 | 2,169,999,996 | 710,344,608 |
| Thuế nhà đất, tiền thuê đất | - | - | - | - |
| Thuế khác | - | 35,739,360 | 35,739,360 | - |
| **Cộng** | **6,174,313,896** | **9,942,897,178** | **9,958,555,718** | **6,158,655,356** |
| **15.2. Thuế và các khoản phải thu** | | | | |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp (*) | 1,779,403,539 | - | - | 1,779,403,539 |
| Tiền thuê đất | 1,858,937,009 | - | - | 1,858,937,009 |
| Thuế khác | 125,490,423 | 32,450,222 | - | 93,040,201 |
| **Cộng** | **3,763,830,971** | **32,450,222** | **-** | **3,731,380,749** |

Ghi chú: (*) Đây là khoản thuế thu nhập doanh nghiệp Công ty thực hiện tạm nộp đối với những dự án bất động sản khác tỉnh. Hiện tại Công ty đang thực hiện đối chiếu với cơ quan thuế về số thuế tạm nộp này để làm cơ sở cấn trừ với khoản thuế thu nhập doanh nghiệp của hoạt động sản xuất kinh doanh thông thường.

Quyết toán 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 nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên Báo cáo tài chính có thể bị thay đổi theo quyết định của cơ quan thuế.

# BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH
**Quý I năm 2026**

*Đơn vị tính: VND*

## 16 . CHI PHÍ PHẢI TRẢ

| | 31/03/2026 | 01/01/2026 |
|---|---|---|
| **Ngắn hạn** | | |
| - Chi phí lãi vay | - | 63,142,196 |
| - Chi phí Dự án Bình Trị Đông | 2,841,918,623 | 2,841,918,623 |
| - Chi phí tiền thuê đất | 6,918,346,323 | 5,261,138,490 |
| - Phụ cấp độc hại | 448,630,000 | 414,817,000 |
| - Chi phí điện | 867,666,334 | 780,414,321 |
| - Chi phí khác | 4,334,518,152 | 630,521,135 |
| **Cộng** | **15,411,079,432** | **9,991,951,765** |

## 17 . PHẢI TRẢ KHÁC

| | 31/03/2026 | 01/01/2026 |
|---|---|---|
| **17.1. Ngắn hạn** | | |
| - Tài sản thừa chờ giải quyết | 149,320,151 | 149,320,151 |
| - Kinh phí công đoàn | 559,550,020 | 562,514,880 |
| - BHXH, BHYT, BHTN | 70,868,675 | 107,340,075 |
| - Các khoản phải trả, phải nộp khác | 3,310,355,515 | 3,394,092,765 |
| *+ Tổng Công Ty Thương Mại Sài Gòn TNHH MTV (Satra)* | *143,304,933* | *143,304,933* |
| *+ Các đối tượng khác* | *3,167,050,582* | *3,250,787,832* |
| **Cộng** | **4,090,094,361** | **4,213,267,871** |
| **17.2. Dài hạn** | | |
| - Nhận ký cược, ký quỹ dài hạn | 1,852,189,348 | 1,795,189,348 |
| *+ Tiền ký quỹ 194 Nguyễn Công Trứ* | *1,482,529,348* | *1,351,529,348* |
| *+ Thu tiền ký quỹ bảo hành công trình* | *214,000,000* | *214,000,000* |
| *+ Thu tiền đặt cọc mua hàng* | *113,000,000* | *163,000,000* |
| *+ Thu tiền cọc Vinhomes Smartcity Hà Nội* | - | *24,000,000* |
| *+ Cho thuê TTTM Ngọc Lan* | *42,660,000* | *42,660,000* |
| **Cộng** | **1,852,189,348** | **1,795,189,348** |

## 18 . DOANH THU CHỜ PHÂN BỔ

| | 31/03/2026 | 01/01/2026 |
|---|---|---|
| **Dài hạn** | | |
| - Doanh thu nhận trước theo HĐ bán căn hộ chung cư Ngọc Lan | 3,213,383,825 | 3,213,383,825 |
| **Cộng** | **3,213,383,825** | **3,213,383,825** |

**Khả năng không thực hiện được hợp đồng với khách hàng**

| Đối tượng | Hợp đồng | 31/03/2026 |
|---|---|---|
| Lý Trường Chiến | 04/SAV/TTXD/HĐ-NL | 3,213,383,825 |

**Ghi chú:** Khách hàng chưa đồng ý nhận căn hộ do chưa thống nhất về vị trí của căn hộ.

# BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH
**Quý I năm 2026**

*Đơn vị tính: VND*

## 19 . VỐN CHỦ SỞ HỮU

### 19.1. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

| | Vốn góp của chủ sở hữu | Thặng dư vốn | Cổ phiếu mua lại của chính mình | Quỹ đầu tư phát triển | Quỹ khác thuộc chủ sở hữu | Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối | Cộng |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Số dư đầu năm trước** | **251,899,650,000** | **-** | **(7,315,281,096)** | **5,465,421,231** | **2,256,852,983** | **124,766,589,779** | **377,073,232,897** |
| - Lợi nhuận tăng trong năm trước | - | - | - | - | - | 9,485,356,387 | 9,485,356,387 |
| - Chia cổ tức | - | - | - | - | - | (24,794,195,000) | (24,794,195,000) |
| - Trích lập các quỹ | - | - | - | 5,410,624,972 | 2,705,312,486 | (18,937,187,402) | (10,821,249,944) |
| *+ Quỹ khen thưởng, phúc lợi* | - | - | - | - | - | *(10,821,249,944)* | (10,821,249,944) |
| *+ Quỹ đầu tư phát triển* | - | - | - | *5,410,624,972* | - | *(5,410,624,972)* | |
| *+ Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu* | - | - | - | - | *2,705,312,486* | *(2,705,312,486)* | |
| - Phát hành cổ phiếu thưởng | 12,392,750,000 | - | - | - | - | (12,392,750,000) | |
| **Số dư cuối năm trước (Số dư đầu kỳ năm nay)** | **264,292,400,000** | **-** | **(7,315,281,096)** | **10,876,046,203** | **4,962,165,469** | **78,127,813,764** | **350,943,144,340** |
| - Lợi nhuận tăng trong kỳ | - | - | - | - | - | 21,793,242,992 | 21,793,242,992 |
| - Chia cổ tức | - | - | - | - | - | - | - |
| - Trích lập các quỹ | - | - | - | - | - | - | - |
| *+ Quỹ khen thưởng, phúc lợi* | - | - | - | - | - | - | - |
| *+ Quỹ đầu tư phát triển* | - | - | - | - | - | - | - |
| *+ Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu* | - | - | - | - | - | - | - |
| - Phát hành cổ phiếu thưởng | - | - | - | - | - | - | - |
| - Giảm khác | - | - | - | - | - | - | - |
| **Số dư cuối kỳ** | **264,292,400,000** | **-** | **(7,315,281,096)** | **10,876,046,203** | **4,962,165,469** | **99,921,056,756** | **372,736,387,332** |

# BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH
**Quý I năm 2026**

*Đơn vị tính: VND*

**19.2. Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu**

| | 31/03/2026 | 01/01/2026 |
|---|---|---|
| - E.Land Asia Holdings (Singapore) | 126,993,960,000 | 126,993,960,000 |
| - Các cổ đông khác | 137,298,440,000 | 137,298,440,000 |
| **Cộng** | **264,292,400,000** | **264,292,400,000** |
| Cổ phiếu quỹ (số lượng: 395.770 CP) | (7,315,281,096) | (7,315,281,096) |

**19.3. Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận**

| | 31/03/2026 | 01/01/2026 |
|---|---|---|
| - Vốn đầu tư của chủ sở hữu | | |
| *+ Vốn góp đầu năm* | *264,292,400,000* | *264,292,400,000* |
| *+ Vốn góp tăng trong kỳ* | - | - |
| *+ Vốn góp giảm trong kỳ* | - | - |
| *+ Vốn góp cuối kỳ* | *264,292,400,000* | *264,292,400,000* |
| - Cổ tức lợi nhuận đã chia | - | - |

**19.4. Cổ phiếu**

| | 31/03/2026 | 01/01/2026 |
|---|---|---|
| - Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành | 26,429,240 | 26,429,240 |
| - Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng | 26,429,240 | 26,429,240 |
| *+ Cổ phiếu phổ thông* | *26,429,240* | *26,429,240* |
| *+ Cổ phiếu ưu đãi* | - | - |
| - Số lượng cổ phiếu được mua lại (cổ phiếu quỹ) | 395,770 | 395,770 |
| *+ Cổ phiếu phổ thông* | *395,770* | *395,770* |
| *+ Cổ phiếu ưu đãi* | - | - |
| - Số lượng cổ phiếu đang lưu hành | 26,033,470 | 26,033,470 |
| *+ Cổ phiếu phổ thông* | *26,033,470* | *26,033,470* |
| *+ Cổ phiếu ưu đãi* | - | - |

** Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 đồng/ cổ phiếu*

**19.5. Các quỹ của doanh nghiệp**

| | 31/03/2026 | 01/01/2026 |
|---|---|---|
| - Quỹ đầu tư phát triển | 10,876,046,203 | 10,876,046,203 |
| - Quỹ dự trữ bổ sung vốn điều lệ | 4,962,165,469 | 4,962,165,469 |

## 20. CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

**Ngoại tệ các loại**

| | 31/03/2026 | 01/01/2026 |
|---|---|---|
| - USD | 5,771,255.46 | 6,026,322.56 |
| - EUR | 300.00 | 300.00 |

# BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

**Quý I năm 2026**

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

*Đơn vị tính: VND*

### 1. TỔNG DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

| | Từ 01/01/2026 đến 31/03/2026 | Từ 01/01/2025 đến 31/03/2025 |
|---|---|---|
| **1.1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ** | | |
| - Doanh thu bán hàng hóa | 1,973,862,515 | 330,953,943 |
| - Doanh thu bán nội thất gỗ | 293,993,774,355 | 270,133,810,699 |
| - Doanh thu cho thuê bất động sản | 1,734,187,040 | 1,991,990,592 |
| - Doanh thu khác | 2,135,649,653 | 1,287,064,689 |
| **Cộng** | **299,837,473,563** | **273,743,819,923** |
| **1.2. Doanh thu bán bất động sản đầu tư** | | |
| - Doanh thu bán bất động sản | - | 1,525,872,727 |
| **Cộng** | **-** | **1,525,872,727** |

### 2. CÁC KHOẢN GIẢM TRỪ DOANH THU

| | Từ 01/01/2026 đến 31/03/2026 | Từ 01/01/2025 đến 31/03/2025 |
|---|---|---|
| - Hàng bán bị trả lại | 516,321,830 | 15,259,259 |
| **Cộng** | **516,321,830** | **15,259,259** |

### 3. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

| | Từ 01/01/2026 đến 31/03/2026 | Từ 01/01/2025 đến 31/03/2025 |
|---|---|---|
| **3.1 Giá vốn hàng bán** | | |
| - Giá vốn bán hàng hóa | 1,152,367,743 | 286,511,746 |
| - Giá vốn bán nội thất gỗ | 244,280,967,885 | 227,816,377,357 |
| - Giá vốn cho thuê bất động sản | 653,240,221 | 526,185,136 |
| - Giá vốn khác | 1,369,420,702 | 1,173,407,475 |
| **Cộng** | **247,455,996,551** | **229,802,481,714** |
| **3.2 Giá vốn bán bất động sản đầu tư** | | |
| - Giá vốn bán bất động sản | - | 1,525,872,727 |
| **Cộng** | **-** | **1,525,872,727** |

# BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

**Quý I năm 2026**

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

*Đơn vị tính: VND*

### 4. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

| | Từ 01/01/2026 đến 31/03/2026 | Từ 01/01/2025 đến 31/03/2025 |
|---|---|---|
| - Lãi tiền gửi, tiền cho vay | 1,210,426,769 | 1,052,055,107 |
| - Cổ tức, lợi nhuận được chia | 1,682,470,000 | 1,529,518,500 |
| - Lãi chênh lệch tỷ giá đã thực hiện | 1,895,829,614 | 2,930,543,359 |
| **Cộng** | **4,788,726,383** | **5,512,116,966** |

### 5. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

| | Từ 01/01/2026 đến 31/03/2026 | Từ 01/01/2025 đến 31/03/2025 |
|---|---|---|
| - Lãi tiền vay | 663,716,608 | 726,120,611 |
| - Lỗ chênh lệch tỷ giá đã thực hiện | 1,253,374,429 | 1,050,479,577 |
| **Cộng** | **1,917,091,037** | **1,776,600,188** |

### 6. THU NHẬP KHÁC

| | Từ 01/01/2026 đến 31/03/2026 | Từ 01/01/2025 đến 31/03/2025 |
|---|---|---|
| - Thanh lý, nhượng bán TSCĐ | 168,374,411 | - |
| - Thu phạt vi phạm, bồi thường hợp đồng | 18,331,754 | 50,530,211 |
| - Hàng mẫu, khuyến mãi | 68,287,203 | 38,775,137 |
| - Các khoản khác | 61,082,765 | 3,077,293 |
| **Cộng** | **316,076,133** | **92,382,641** |

### 7. CHI PHÍ KHÁC

| | Từ 01/01/2026 đến 31/03/2026 | Từ 01/01/2025 đến 31/03/2025 |
|---|---|---|
| - Sửa hàng lỗi | 21,397,806 | - |
| - Vi phạm hành chính, vi phạm hợp đồng | 2,661,277 | - |
| - Thuế VAT đầu vào không được hoàn thuế (từ T07-09/2025) | 1,680,113 | - |
| - Thanh lý TSCĐ | 51,666,280 | - |
| - Các khoản khác | 117,810 | 39,844,208 |
| **Cộng** | **77,523,286** | **39,844,208** |

# BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

**Quý I năm 2026**

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

*Đơn vị tính: VND*

### 8. CHI PHÍ BÁN HÀNG VÀ CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

| | Từ 01/01/2026 đến 31/03/2026 | Từ 01/01/2025 đến 31/03/2025 |
|---|---|---|
| **8.1. Chi phí bán hàng** | | |
| - Chi phí nhân công | 3,810,623,778 | 4,529,839,829 |
| - Chi phí công cụ, dụng cụ | 274,082,938 | 72,375,435 |
| - Chi phí khấu hao | 195,055,267 | 188,517,567 |
| - Chi phí bảo hành sản phẩm | - | 5,932,661 |
| - Chi phí dịch vụ mua ngoài | 11,778,789,178 | 9,173,039,451 |
| - Chi phí bằng tiền khác | 931,930,618 | 344,568,143 |
| **Cộng** | **16,990,481,779** | **14,314,273,086** |

| | Từ 01/01/2026 đến 31/03/2026 | Từ 01/01/2025 đến 31/03/2025 |
|---|---|---|
| **8.2. Chi phí quản lý doanh nghiệp** | | |
| - Chi phí nhân công | 8,185,003,618 | 9,447,334,050 |
| - Chi phí công cụ, dụng cụ | 131,888,175 | 332,516,376 |
| - Chi phí khấu hao | 122,185,744 | 148,723,413 |
| - Thuế, phí, lệ phí | 8,793,673 | 29,994,039 |
| - Chi phí dịch vụ mua ngoài | 2,025,369,270 | 2,082,012,889 |
| - Chi phí bằng tiền khác | 270,067,376 | 389,938,273 |
| **Cộng** | **10,743,307,856** | **12,430,519,040** |

### 9. CHI PHÍ SẢN XUẤT, KINH DOANH THEO YẾU TỐ

| | Từ 01/01/2026 đến 31/03/2026 | Từ 01/01/2025 đến 31/03/2025 |
|---|---|---|
| - Chi phí nguyên liệu, vật liệu | 202,958,606,990 | 183,107,717,228 |
| - Chi phí nhân công | 56,142,168,004 | 55,988,788,225 |
| - Chi phí khấu hao TSCĐ | 4,282,531,863 | 4,086,548,246 |
| - Chi phí dịch vụ mua ngoài | 32,687,366,805 | 32,576,898,928 |
| - Chi phí bằng tiền khác | 1,468,537,024 | 2,060,420,303 |
| **Cộng** | **297,539,210,686** | **277,820,372,930** |

# BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

**Quý I năm 2026**

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

*Đơn vị tính: VND*

### 10. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

| | Từ 01/01/2026 đến 31/03/2026 | Từ 01/01/2025 đến 31/03/2025 |
|---|---|---|
| - Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành | 5,448,310,748 | 4,193,868,407 |
| **Cộng** | **5,448,310,748** | **4,193,868,407** |

***Thuế thu nhập doanh nghiệp được xác định như sau:***

| | Từ 01/01/2026 đến 31/03/2026 | Từ 01/01/2025 đến 31/03/2025 |
|---|---|---|
| - Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế | 27,241,553,740 | 20,969,342,035 |
| - Tổng thu nhập chịu thuế | 27,241,553,740 | 20,969,342,035 |
| - Thuế TNDN hiện hành tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành | 5,448,310,748 | 4,193,868,407 |

### 11. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

| | Từ 01/01/2026 đến 31/03/2026 | Từ 01/01/2025 đến 31/03/2025 |
|---|---|---|
| Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu CP phổ thông | 21,793,242,992 | 16,775,473,628 |
| Số lượng CP phổ thông đang lưu hành | 26,033,470 | 24,794,195 |
| **Lãi cơ bản trên cổ phiếu** | **837** | **677** |

### 12. LÃI SUY GIẢM TRÊN CỔ PHIẾU

| | Từ 01/01/2026 đến 31/03/2026 | Từ 01/01/2025 đến 31/03/2025 |
|---|---|---|
| Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu CP phổ thông | 21,793,242,992 | 16,775,473,628 |
| Số lượng CP phổ thông đang lưu hành | 26,033,470 | 24,794,195 |
| **Lãi suy giảm trên cổ phiếu** | **837** | **677** |

# BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH
**Quý I năm 2026**

*Đơn vị tính: VND*

## VII. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÊN BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

1. **Các giao dịch không bằng tiền ảnh hưởng tới Báo cáo lưu chuyển tiền tệ trong tương lai:** không phát sinh
2. **Các khoản tiền do doanh nghiệp nắm giữ nhưng không sử dụng:** không phát sinh
3. **Số tiền đi vay thực thu trong kỳ**

| | Từ 01/01/2026 đến 31/03/2026 |
|---|---|
| - Tiền thu từ đi vay theo khế ước thông thường | - |

4. **Số tiền đã trả thực gốc vay trong kỳ**

| | Từ 01/01/2026 đến 31/03/2026 |
|---|---|
| - Tiền trả nợ gốc vay theo khế ước thông thường | (20,231,578,639) |

## VIII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

1. **Những khoản nợ tiềm tàng, khoản cam kết và những thông tin tài chính khác:**

***a) Cam kết thuê hoạt động***

Các khoản thuê hoạt động thể hiện tổng số tiền thuê và lãi trả chậm 3%/năm đối với 10.757,1 m2 tại cụm Công Nghiệp Nhị Xuân với giá thuê đất tạm tính 13.000 đồng/m2/năm nhân với hệ số vị trí đất. Hợp đồng thuê đất được ký với thời hạn 50 năm tính từ ngày 12 tháng 06 năm 2007.

***b) Cam kết không hủy ngang:*** *Không có.*

2. **Những sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán :** Không có.
3. **Thông tin về các bên liên quan**

**3.1. Bên có liên quan**

| Bên liên quan | Mối quan hệ |
|---|---|
| Eland Asia Holdings Pte. Ltd | Cổ đông góp vốn |
| E.Land World Limited | Công ty cùng tập đoàn |
| E-Land Retail Limited | Công ty cùng tập đoàn |
| Công Ty TNHH E.Land Việt Nam | Công ty cùng tập đoàn |
| Công Ty Cổ Phần Trung Tâm Y Khoa Thành Công | Công ty cùng tập đoàn |
| Công Ty TNHH TC Commerce | Công ty cùng tập đoàn |
| Công Ty Cổ Phần Dệt May Đầu Tư Thương Mại Thành Công | Công ty cùng tập đoàn |
| E.Land Services Co., Ltd | Công ty cùng tập đoàn |
| Suwaso Coporation | Công ty cùng tập đoàn |
| E.World Co., Ltd | Công ty cùng tập đoàn |
| E.Land Eats Co., Ltd | Công ty cùng tập đoàn |
| Eland Park Limited | Công ty cùng tập đoàn |
| Eland Global Co., Ltd | Công ty cùng tập đoàn |

# BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

**Quý I năm 2026**

*Đơn vị tính: VND*

**3.2. Giao dịch với bên có liên quan**

- Thu nhập của các thành viên Hội đồng Quản trị và Ban Giám đốc như sau:

| | Từ 01/01/2026 đến 31/03/2026 | Từ 01/01/2025 đến 31/03/2025 |
|---|---|---|
| **Thù lao, thưởng của Hội đồng Quản trị** | **57,000,000** | **57,000,000** |
| + Bà Nguyễn Thị Thu Yến - Thành viên HĐQT độc lập | 30,000,000 | 30,000,000 |
| + Ông Phạm Ngọc Sinh - Thành viên HĐQT độc lập | 27,000,000 | 27,000,000 |
| **Lương, thưởng của Ban Giám đốc** | **3,366,133,783** | **2,890,854,231** |
| + Ông Lim Hong Jin | 1,619,296,476 | 1,549,425,000 |
| + Ông Song Jung Hong | 1,537,777,307 | 1,341,429,231 |
| + Ông Văn Anh Tuấn | 209,060,000 | 197,060,000 |

- Các giao dịch chủ yếu giữa Công ty với các bên có liên quan trong kỳ kế toán như sau:

| Bên liên quan | Nội dung nghiệp vụ | Từ 01/01/2026 đến 31/03/2026 | Từ 01/01/2025 đến 31/03/2025 |
|---|---|---|---|
| Công Ty CP Dệt may Đầu tư Thương Mại Thành Công | Nhận cổ tức | 1,682,470,000 | 1,529,518,500 |
| Công Ty TNHH Eland Việt Nam | Mua hàng | - | 14,140,500 |
| E.Land World Limited | Bán hàng | 12,322,115,639 | 18,185,763,555 |
| Suwaso Corporation | Bán hàng | - | 81,880,500 |
| Eland Park Limited | Bán hàng | 193,312,600 | 2,572,532,355 |
| E.Land Eats Co., Ltd | Bán hàng | 336,073,650 | 326,241,000 |

- Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, tình hình công nợ giữa Công ty với các bên có liên quan như sau:

| Bên liên quan | Nội dung | Tại 31/03/2026 | Tại 31/03/2025 |
|---|---|---|---|
| E.Land World Limited | Phải thu khách hàng | 5,146,911,094 | 6,443,445,992 |
| Eland Park Limited | Phải thu khách hàng | 193,312,600 | 2,572,532,355 |
| Công Ty TNHH Eland Việt Nam | Phải trả người bán | - | 15,271,740 |
| Công Ty CP Dệt may Đầu tư Thương Mại Thành Công | Phải Thu cổ tức | - | 1,529,518,500 |

# BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

*Quý I năm 2026*

*Đơn vị tính: VND*

## 4. Thông tin về Báo cáo bộ phận:

***Báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh - Báo cáo bộ phận chính yếu***

Để phục vụ mục đích quản lý, cơ cấu tổ chức của Công ty được chia thành 03 bộ phận hoạt động chủ yếu như sau:

+ Bộ phận sản xuất: Sản xuất đồ gỗ; bao bì tiêu thụ trong nước và xuất khẩu; trang trí nội thất.
+ Bộ phận kinh doanh bất động sản: cho thuê văn phòng và bán bất động sản
+ Khác: dịch vụ điện, nước, mua bán phế liệu và nguyên vật liệu, …

| | Sản xuất | Kinh doanh Bất động sản | Khác | Tổng cộng |
|---|---|---|---|---|
| | *31/03/2026* | *31/03/2026* | *31/03/2026* | *31/03/2026* |
| **Tài sản** | | | | |
| Tài sản bộ phận | 719,567,947,722 | 4,209,553,057 | 5,192,226,061 | 728,969,726,839 |
| Tổng tài sản | **719,567,947,722** | **4,209,553,057** | **5,192,226,061** | **728,969,726,839** |
| **Nợ phải trả** | | | | |
| Nợ phải trả bộ phận | 351,638,872,756 | 2,057,126,775 | 2,537,339,976 | 356,233,339,507 |
| Tổng nợ phải trả | **351,638,872,756** | **2,057,126,775** | **2,537,339,976** | **356,233,339,507** |

# BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

*Quý I năm 2026*

*Đơn vị tính: VND*

| | Sản xuất | Kinh doanh Bất động sản | Khác | Tổng cộng |
|---|---|---|---|---|
| | *Từ 01/01/2026 đến 31/03/2026* | *Từ 01/01/2026 đến 31/03/2026* | *Từ 01/01/2026 đến 31/03/2026* | *Từ 01/01/2026 đến 31/03/2026* |
| **Tổng doanh thu** | **295,970,364,143** | **1,731,459,767** | **2,135,649,653** | **299,837,473,563** |
| **Kết quả hoạt động kinh doanh** | | | | |
| Các khoản giảm trừ | 516,321,830 | - | - | 516,321,830 |
| Doanh thu thuần | 295,454,042,313 | 1,731,459,767 | 2,135,649,653 | 299,321,151,733 |
| **Tổng chi phí:** | **272,865,568,772** | **916,587,958** | **1,407,629,456** | **275,189,786,186** |
| Giá vốn | 245,433,335,628 | 653,240,221 | 1,369,420,702 | 247,455,996,551 |
| *- Giá vốn* | *245,433,335,628* | *653,240,221* | *1,369,420,702* | 247,455,996,551 |
| Chi phí bán hàng không phân bổ | 16,988,969,356 | - | 1,512,423 | 16,990,481,779 |
| Chi phí quản lý | 10,443,263,788 | 263,347,737 | 36,696,331 | 10,743,307,856 |
| *- Chi phí quản lý không phân bổ* | *5,357,679,425* | *233,596,499* | - | 5,591,275,924 |
| *- Chi phí quản lý phân bổ* | *5,085,584,363* | *29,751,238* | 36,696,331 | 5,152,031,932 |
| Doanh thu từ các khoản đầu tư (tài chính) | 3,044,387,956 | 27,700,973 | 1,716,637,455 | 4,788,726,383 |
| Chi phí tài chính | 1,369,697,276 | - | 547,393,761 | 1,917,091,037 |
| **Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh** | **24,263,164,221** | **842,572,782** | **1,897,263,890** | **27,003,000,893** |
| Lãi / Lỗ khác | 238,552,675 | - | 172 | 238,552,847 |
| **Lợi nhuận trước thuế** | **24,501,716,896** | **842,572,782** | **1,897,264,062** | **27,241,553,740** |
| Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp | 4,900,343,380 | 168,514,556 | 379,452,812 | 5,448,310,748 |
| **Lợi nhuận sau thuế trong kỳ** | **19,601,373,516** | **674,058,226** | **1,517,811,250** | **21,793,242,992** |

# BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH
**Quý I năm 2026**

## 5. Quản lý rủi ro của Công ty

Nợ phải trả tài chính chủ yếu của Công ty bao gồm các khoản nợ vay, các khoản phải trả người bán và các khoản phải trả khác. Mục đích chính của những khoản nợ phải trả tài chính này là nhằm huy động nguồn tài chính phục vụ các hoạt động của Công ty. Công ty có các tài sản tài chính như các khoản phải thu khách hàng và các khoản phải thu khác, tiền mặt và tiền gửi ngắn hạn, đầu tư chứng khoán niêm yết và chưa niêm yết phát sinh trực tiếp từ hoạt động của Công ty.
Rủi ro trọng yếu phát sinh từ các công cụ tài chính của Công ty là rủi ro thị trường, rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản.

Nghiệp vụ quản lý rủi ro là nghiệp vụ không thể thiếu cho toàn bộ hoạt động kinh doanh của Công ty. Công ty đã thiết lập hệ thống kiểm soát nhằm đảm bảo sự cân bằng ở mức hợp lý giữa chi phí khi rủi ro phát sinh và chi phí quản lý rủi ro. Ban Giám đốc liên tục theo dõi quy trình quản lý rủi ro của Công ty nhằm đảm bảo sự cân bằng hợp lý giữa rủi ro và kiểm soát rủi ro.
Ban Giám đốc Công ty xem xét và thống nhất áp dụng các chính sách quản lý cho những rủi ro trên như sau:

### 5.1. Rủi ro thị trường

Rủi ro thị trường là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo sự biến động của giá thị trường. Rủi ro thị trường bao gồm 3 loại rủi ro: rủi ro ngoại tệ, rủi ro lãi suất và rủi ro giá. Công cụ tài chính bị ảnh hưởng bởi rủi ro thị trường bao gồm các khoản vay và nợ, trái phiếu doanh nghiệp, trái phiếu chuyển đổi, các khoản đặt cọc và các khoản đầu tư tài chính.

Các phân tích về độ nhạy trình bày dưới đây được lập trên cơ sở giá trị các khoản nợ thuần, tỷ lệ giữa các khoản nợ có lãi suất cố định và các khoản nợ có lãi suất thả nổi là không thay đổi.

***a. Rủi ro ngoại tệ***

Rủi ro ngoại tệ là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của tỷ giá hối đoái. Rủi ro về thay đổi tỷ giá ngoại tệ của Công ty chủ yếu liên quan đến các hoạt động của Công ty (khi doanh thu hoặc chi phí có gốc ngoại tệ khác so với tiền tệ chức năng của Công ty).

***b. Rủi ro lãi suất***

Rủi ro lãi suất là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của lãi suất thị trường.
Rủi ro lãi suất của Công ty chủ yếu liên quan đến tiền, các khoản tiền gửi ngắn hạn và các khoản vay.
Công ty quản lý rủi ro lãi suất bằng cách phân tích tình hình thị trường để có được các lãi suất có lợi nhất và vẫn nằm trong giới hạn quản lý rủi ro của mình.
Công ty không thực hiện phân tích độ nhạy đối với lãi suất vì rủi ro do thay đổi lãi suất tại ngày lập báo cáo là không đáng kể.

***c. Rủi ro về giá***

***<u>Rủi ro về giá cổ phiếu:</u>***

Các cổ phiếu đã niêm yết và chưa niêm yết do Công ty nắm giữ bị ảnh hưởng bởi các rủi ro thị trường phát sinh từ tính không chắc chắn về giá trị tương lai của cổ phiếu đầu tư dẫn đến giá trị khoản dự phòng giảm giá đầu tư có thể tăng/giảm. Công ty quản lý rủi ro về giá cổ phiếu bằng cách thiết lập hạn mức đầu tư. Ban Giám đốc của công ty cũng xem xét và phê duyệt các quyết định đầu tư vào cổ phiếu.
Công ty sẽ tiến hành việc phân tích và trình bày độ nhạy do tác động của biến động giá cổ phiếu đến kết quả kinh doanh của Công ty khi có các hướng dẫn chi tiết bởi các cơ quan quản lý.

# BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH
**Quý I năm 2026**

***Rủi ro về giá bất động sản:***

Công ty đã xác định được rủi ro sau liên quan đến danh mục đầu tư bất động sản của Công ty:
- Việc chi phí của các dự án phát triển có thể tăng nếu có sự chậm trễ trong quá trình lập kế hoạch. Để hạn chế rủi ro này Công ty thuê các chuyên gia cố vấn chuyên về các yêu cầu lập kế hoạch cụ thể trong phạm vi dự án nhằm giảm các rủi ro có thể phát sinh trong quá trình lập kế hoạch.
- Rủi ro giá trị hợp lý của doanh mục đầu tư bất động sản do các yếu tố cơ bản của thị trường và người mua.

### 5.2. Rủi ro tín dụng

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

***a. Đối với khoản phải thu khách hàng***

Công ty giảm thiểu rủi ro tín dụng bằng cách chỉ giao dịch với các đơn vị có khả năng tài chính tốt và nhân viên kế toán công nợ thường xuyên theo dõi nợ phải thu để đôn đốc thu hồi. Trên cơ sở này khoản phải thu của Công ty liên quan đến nhiều khách hàng khác nhau nên rủi ro tín dụng không tập trung vào một khách hàng nhất định.

***b. Đối với tiền gửi ngân hàng***

Công ty chủ yếu duy trì số dư tiền gửi tại các ngân hàng được nhiều người biết đến ở Việt Nam. Rủi ro tín dụng đối với số dư tiền gửi tại các ngân hàng được quản lý bởi bộ phận ngân quỹ của Công ty theo chính sách của Công ty. Công ty nhận thấy mức độ tập trung rủi ro tín dụng đối với tiền gửi ngân hàng là thấp.

### 5.3. Rủi ro thanh khoản

Rủi ro thanh khoản là rủi ro Công ty sẽ gặp khó khăn khi thực hiện các nghĩa vụ tài chính do thiếu vốn. Rủi ro thanh khoản Ban Giám đốc chịu trách nhiệm cao nhất trong quản lý rủi ro thanh khoản. Phần lớn phát sinh nghĩa vụ phải trả của Công ty đều được đảm bảo bằng các khoản tiền gửi và các khoản phải thu và tài sản có kỳ hạn ngắn hạn. Công ty nhận thấy mức độ tập trung rủi thanh khoản đối với việc thực hiện nghĩa vụ tài chính là thấp.
Công ty quản lý rủi ro thanh khoản thông qua việc duy trì một lượng tiền và các khoản tương đương tiền phù hợp với các khoản vay ở mức độ mà Ban Giám đốc cho là đủ đáp ứng như cầu hoạt động của Công ty nhằm giảm thiểu ảnh hưởng của những biến động về luồng tiền.
Bảng dưới đây tổng hợp thời hạn thanh toán của các khoản nợ phải trả tài chính của Công ty dựa trên các khoản thanh toán dự kiến theo hợp đồng trên cơ sở chưa được chiết khấu:

| | < 1 năm | Từ 01 - 05 năm | > 5 năm | Cộng |
|---|---|---|---|---|
| **Số cuối kỳ** | | | | |
| Vay và nợ | 64,040,530,115 | - | - | 64,040,530,115 |
| Phải trả người bán | 154,831,646,659 | - | - | 154,831,646,659 |
| Chi phí phải trả | 15,411,079,432 | - | - | 15,411,079,432 |
| Các khoản phải trả khác | 4,090,094,361 | 1,852,189,348 | - | 5,942,283,709 |
| **Số đầu năm** | | | | |
| Vay và nợ | 84,272,108,754 | - | - | 84,272,108,754 |
| Phải trả người bán | 152,690,629,620 | - | - | 152,690,629,620 |
| Chi phí phải trả | 9,991,951,765 | - | - | 9,991,951,765 |
| Các khoản phải trả khác | 4,213,267,871 | 1,795,189,348 | - | 6,008,457,219 |

# BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

**Quý I năm 2026**

Công ty cho rằng mức độ tập trung rủi ro đối với việc trả nợ là thấp. Công ty có khả năng thanh toán các khoản nợ đến hạn từ dòng tiền từ hoạt động kinh doanh và tiền thu từ các tài sản tài chính đáo hạn.

***Tài sản đảm bảo***

Tại Thuyết minh Báo cáo tài chính này, Công ty đã sử dụng các tài sản đảm bảo để làm thế chấp cho các khoản vay và nắm giữ tài sản đảm bảo của các bên khác cho các giao dịch của Công ty.

## 6. Tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính

Giá trị hợp lý của tài sản và nợ phải trả tài chính như sau:

| | Giá trị sổ sách | | Giá trị hợp lý | |
|---|---|---|---|---|
| | Số cuối kỳ | Số đầu năm | Số cuối kỳ | Số đầu năm |
| **Tài sản tài chính** | | | | |
| Tiền và các khoản tương đương tiền | 159,906,961,628 | 165,484,897,664 | 159,906,961,628 | 165,484,897,664 |
| Phải thu khách hàng | 78,239,945,955 | 74,831,161,621 | 78,239,945,955 | 74,831,161,621 |
| Trả trước cho người bán | 4,096,758,252 | 5,000,764,795 | 4,096,758,252 | 5,000,764,795 |
| Các khoản phải thu khác | 7,475,231,022 | 7,039,053,140 | 7,475,231,022 | 7,039,053,140 |
| **Nợ phải trả tài chính** | | | | |
| Phải trả cho người bán | 154,831,646,659 | 152,690,629,620 | 154,831,646,659 | 152,690,629,620 |
| Người mua trả tiền trước | 53,054,873,010 | 46,399,277,326 | 53,054,873,010 | 46,399,277,326 |
| Vay và nợ | 64,040,530,115 | 84,272,108,754 | 64,040,530,115 | 84,272,108,754 |
| Phải trả người lao động | 15,397,910,265 | 27,624,575,913 | 15,397,910,265 | 27,624,575,913 |
| Chi phí phải trả | 15,411,079,432 | 9,991,951,765 | 15,411,079,432 | 9,991,951,765 |
| Các khoản phải trả khác | 5,942,283,709 | 6,008,457,219 | 5,942,283,709 | 6,008,457,219 |

## 7. Điều chỉnh trong Báo cáo tài chính kỳ trước do các thay đổi trong chính sách kế toán của kỳ này

Không có.

## 8. Thông tin về hoạt động liên tục

Không có bất kỳ sự kiện nào gây ra sự nghi ngờ lớn về khả năng hoạt động liên tục và Công ty không có ý định cũng như buộc phải ngừng hoạt động, hoặc thu hẹp đáng kể quy mô hoạt động của mình.

## 9. Số liệu so sánh

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính quý I năm 2025 kết thúc ngày 31/03/2025 .

*Phê duyệt, Ngày 20 tháng 04 năm 2026*

| Người lập biểu | Kế toán trưởng | Tổng Giám đốc |
|---|---|---|
| Trần Thị Ơn | Nguyễn Huỳnh Nga | Lim Hong Jin |