

CÔNG TY CỔ PHẦN ILA

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số: 133./2026/CBTT

Hồ Chí Minh, ngày 27 tháng 10 năm 2026

CÔNG BỐ THÔNG TIN ĐỊNH KỲ BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Kính gửi: Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội

Thực hiện quy định tại khoản 3 Điều 14 Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán, Công ty CP ILA thực hiện công bố thông tin báo cáo tài chính (BCTC) hợp nhất quý 3 năm 2026 với Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội như sau:

1. Tên tổ chức: **Công Ty Cổ Phần ILA**

Mã chứng khoán: ILA

Địa chỉ: 49 Đường số 5, Khu đô thị An Phú An Khánh, Phường Bình Trưng, Tp. Hồ Chí Minh, Việt Nam.

Điện thoại liên hệ/Tel: 0782 168 168 Fax:

Email: info@ilagroup.com.vn Website: ilagroup.com.vn

Nội dung thông tin công bố:

- BCTC hợp nhất quý 3 năm 2026

☐ BCTC riêng (TCNY không có công ty con và đơn vị kế toán cấp trên có đơn vị trực thuộc);

☒ BCTC hợp nhất (TCNY có công ty con);

☐ BCTC tổng hợp (TCNY có đơn vị kế toán trực thuộc tổ chức bộ máy kế toán riêng).

- Các trường hợp thuộc diện phải giải trình nguyên nhân:

+ Tổ chức kiểm toán đưa ra ý kiến không phải là ý kiến chấp nhận toàn phần đối với BCTC (đối với BCTC được kiểm toán năm 2026):

Có ☐

Không ☒

Vấn bản giải trình trong trường hợp tích có:

Có ☐

Không ☒

+ Lợi nhuận sau thuế trong kỳ báo cáo có sự chênh lệch trước và sau kiểm toán từ 5% trở lên, chuyển từ lỗ sang lãi hoặc ngược lại (đối với BCTC được kiểm toán năm 2026):

Có ☐

Không ☒

Vấn bản giải trình trong trường hợp tích có:

Có ☐

Không ☒



+ Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp tại báo cáo kết quả kinh doanh của kỳ báo cáo thay đổi từ 10% trở lên so với báo cáo cùng kỳ năm trước:

Có ☒

Không ☐

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

Có ☒

Không ☐

+ Lợi nhuận sau thuế trong kỳ báo cáo bị lỗ, chuyển từ lãi ở báo cáo cùng kỳ năm trước sang lỗ ở kỳ này hoặc ngược lại:

Có ☒

Không ☐

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

Có ☒

Không ☐

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày: 27/10/2026 tại đường dẫn: <http://ilagroup.com.vn/co-dong/danh-muc/bao-cao-tai-chinh-16.html>

Chúng tôi xin cam kết các thông tin công bố trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung các thông tin công bố.

Tài liệu đính kèm:

- BCTC hợp nhất quý 3/2026
- Văn bản giải trình số 134/2026/ILA-CV.GT

Đại diện tổ chức
Người đại diện theo pháp luật/Người UQCBTT
(Ký, ghi rõ họ tên, chức vụ, đóng dấu)



Hoàng Như Huế

**CÔNG
TY CỔ
PHẦN
ILA**

Digitally signed by CÔNG TY
CỔ PHẦN ILA
DN: C=VN, CN=CÔNG TY CỔ
PHẦN ILA, L=TPHCM, UID=
MST:0312933227, E=INFO@
TRTGROU.P.COM.VN
Reason: I am the author of this
document
Location:
Date: 2026.10.27
13:26:05
+07'00'
Foxit PDF Reader Version:
2026.1.0

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2026

CÔNG TY CỔ PHẦN ILA

MỤC LỤC

----- oOo -----

	Trang
1. BÁO CÁO CỦA TỔNG GIÁM ĐỐC	01 - 03
2. BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT	04-07
3. BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT	08-09
4. BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT	10-11
5. BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT	12-34

BÁO CÁO CỦA TỔNG GIÁM ĐỐC

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2026

Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần ILA ("Công ty") và các Công ty con (gọi chung là "Tập đoàn") trân trọng đề trình báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2026..

1. Thông tin chung về Tập đoàn

Thành lập

Công ty Cổ phần TRT được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0312933227 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp, đăng ký lần đầu ngày 18 tháng 9 năm 2014.

Công ty Cổ phần TRT chính thức đổi tên thành Công ty Cổ phần ILA (sau đây gọi tắt là "Công ty") theo Nghị quyết của Hội đồng Quản trị số 04/2018/NQ-HĐQT ngày 01/3/2018 và Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ 6 ngày 12/3/2018.

Công ty Cổ phần ILA thay đổi Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp lần thứ 19 ngày 06/8/2026 về việc thay đổi vốn điều lệ.

Tên tiếng anh: ILA JOINT STOCK COMPANY.

Tên viết tắt: ILA JSC.

Mã chứng khoán: ILA. (Upcom).

Hình thức sở hữu vốn: Công ty cổ phần.

Hoạt động kinh doanh của Tập đoàn

- Bán buôn kim loại và quặng kim loại;
- Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng;
- Kinh doanh vật liệu
- Thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng và sản xuất linh kiện điện tử.
- Xây dựng thi công, công trình dự án.

Trụ sở chính: 49 Đường số 5, Khu đô thị An Phú An Khánh, Phường An Phú, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

Văn phòng giao dịch: 101/14 Đường số 11, Khu phố 9, Phường Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

2. Tình hình tài chính và kết quả hoạt động

Tình hình tài chính và kết quả hoạt động trong kỳ của Tập đoàn được trình bày trong báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm.

BÁO CÁO CỦA TỔNG GIÁM ĐỐC

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2026

3. Thành viên Hội đồng Quản trị, Ủy ban kiểm toán, Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng

Thành viên Hội đồng Quản trị, Ủy ban kiểm toán và Tổng Giám đốc trong kỳ và đến ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất gồm có:

Hội đồng Quản trị

Ông Võ Xuân Phong	Chủ tịch HĐQT
Ông Lê Nhật Nguyên	Thành viên
Ông Lê Anh Thông	Thành viên
Ông Nguyễn Viết Hoàng Dũng	Thành viên độc lập (bỏ nhiệm ngày 01/7/2026)
Bà Hồ Cẩm Thy	Thành viên (bỏ nhiệm ngày 01/7/2026)
Ông Trần Minh Chương	Thành viên (miễn nhiệm ngày 01/7/2026)
Ông Nguyễn Minh Triều	Thành viên độc lập (miễn nhiệm ngày 01/7/2026)

Ủy ban kiểm toán

Ông Nguyễn Viết Hoàng Dũng	Chủ tịch (bỏ nhiệm ngày 01/7/2026)
Ông Lê Nhật Nguyên	Thành viên (bỏ nhiệm ngày 01/7/2026)
Ông Nguyễn Minh Triều	Chủ tịch (miễn nhiệm ngày 01/7/2026)
Ông Võ Xuân Cường	Thành viên (miễn nhiệm ngày 01/7/2026)

Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng

Bà Hoàng Như Huế	Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Văn Phúc	Kế toán trưởng (bỏ nhiệm ngày 23/4/2026)
Ông Hoàng Minh Khánh	Kế toán trưởng (miễn nhiệm ngày 10/4/2026)

Người đại diện theo pháp luật của Tập đoàn trong kỳ và đến ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất như sau:

Bà Hoàng Như Huế - Tổng Giám đốc

4. Cam kết của Tổng Giám đốc

Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm lập báo cáo tài chính hợp nhất thể hiện trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn tại ngày 30 tháng 9 năm 2026, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và các luồng lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày. Trong việc soạn lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Tổng Giám đốc đã xem xét và tuân thủ các vấn đề sau đây:

- Chọn lựa các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng một cách nhất quán;
- Thực hiện các xét đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Báo cáo tài chính hợp nhất được lập trên cơ sở hoạt động liên tục, trừ trường hợp không thể giả định rằng Tập đoàn sẽ tiếp tục hoạt động liên tục;
- Công bố danh tính của các bên liên quan của Tập đoàn và tất cả các mối quan hệ và giao dịch với các bên liên quan đã phát sinh đầy đủ.

BÁO CÁO CỦA TỔNG GIÁM ĐỐC

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2026

4. Cam kết của Tổng Giám đốc

Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo rằng các sổ sách kế toán thích hợp đã được thiết lập và duy trì để thể hiện tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn với độ chính xác hợp lý tại mọi thời điểm và làm cơ sở để soạn lập báo cáo tài chính hợp nhất phù hợp với chế độ kế toán được nêu ở Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất. Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đối với việc bảo vệ các tài sản của Tập đoàn và thực hiện các biện pháp hợp lý để phòng ngừa và phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

Tổng Giám đốc không nhận thấy có bất kỳ thông tin nào liên quan đến gian lận hoặc nghi ngờ gian lận có thể có ảnh hưởng đến Tập đoàn và liên quan đến Hội đồng quản trị, Tổng Giám đốc; những nhân viên có vai trò quan trọng trong kiểm soát nội bộ; hoặc các vấn đề khác mà gian lận có thể ảnh hưởng trọng yếu đến báo cáo tài chính hợp nhất.

5. Xác nhận

Tôi xác nhận rằng báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 30 tháng 9 năm 2026, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất và các Thuyết minh đính kèm được soạn thảo đã thể hiện quan điểm trung thực và hợp lý về tình hình tài chính hợp nhất cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và các luồng lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Tập đoàn cho năm tài chính kết thúc cùng ngày.

Báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn được lập phù hợp với chuẩn mực và hệ thống kế toán Việt Nam.

Thay mặt và đại diện Tập đoàn



Hoàng Như Huế

Tổng Giám Đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 26 tháng 10 năm 2026

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	30/9/2026	01/01/2026
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		214.038.961.826	210.104.288.244
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	310.621.326	1.826.217.496
1. Tiền	111		310.621.326	1.826.217.496
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	-
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120		1.000.100.000	-
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		1.000.100.000	-
4. Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo 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		31.439.372.964	26.297.129.485
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.2	31.652.300.178	30.756.727.055
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.3a	5.359.260.061	2.665.616.206
3. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
4. Phải thu ngắn hạn khác	135	V.4a	4.586.446.210	1.329.821.452
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	136	V.5	(10.158.633.485)	(8.455.035.228)
6. Tài sản thiếu chờ xử lý	137		-	-
IV. Hàng tồn kho	140	V.6	180.126.499.750	180.582.631.677
1. Hàng tồn kho	141		180.126.499.750	180.582.631.677
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
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		1.162.367.786	1.398.309.586
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	161	V.10a	18.902.746	23.113.217
2. Thuế GTGT được khấu trừ	162		1.085.544.924	1.318.276.253
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	163	V.14b	57.920.116	56.920.116
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	164		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	165		-	-

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	30/9/2026	01/01/2026
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		87.210.675.954	90.955.029.087
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		11.107.039.010	11.054.224.626
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212	V.3b	10.558.000.000	10.558.000.000
3. Phải thu dài hạn khác	215	V.4b	549.039.010	496.224.626
4. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	216		-	-
II. Tài sản cố định	220		28.778.647.057	25.253.402.424
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.7	21.241.147.057	12.188.402.424
- Nguyên giá	222		27.765.770.068	17.387.472.237
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(6.524.623.011)	(5.199.069.813)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
- Nguyên giá	225		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	226		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227	V.8	7.537.500.000	13.065.000.000
- Nguyên giá	228		7.537.500.000	13.065.000.000
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		-	-
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 hao mòn 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		17.139.026.567	-
- Nguyên giá	241		17.283.052.000	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	242		(144.025.433)	-
V. Tài sản dở dang dài hạn	250		10.675.847.281	34.083.905.137
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	251		-	-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	252	V.9	10.675.847.281	34.083.905.137
VI. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	260		-	-
1. Đầu tư vào công ty con	261		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	262		-	-
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	263		-	-
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	264		-	-
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	265		-	-
6. Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	266		-	-

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	30/9/2026	01/01/2026
VII. Tài sản dài hạn khác	270		19.510.116.039	20.563.496.900
1. Chi phí trả trước dài hạn	271	V.10b	1.069.918.556	74.388.585
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		-	-
5. Lợi thế thương mại	279	V.11	18.440.197.483	20.489.108.315
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		301.249.637.780	301.059.317.331
NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	30/9/2026	01/01/2026
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		136.121.247.601	124.933.042.453
I. Nợ ngắn hạn	310		87.792.593.724	85.909.255.136
1. Phải trả cho người bán ngắn hạn	311	V.12a	3.580.522.903	17.683.805.247
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.13	30.365.669.690	22.161.986.765
3. Phải trả cổ tức, lợi nhuận	313		-	-
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	314	V.14a	1.376.392.244	1.452.531.137
5. Phải trả người lao động	315		621.143.161	804.175.939
6. Chi phí phải trả ngắn hạn	316	V.15	65.097.068	282.773.955
7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	318		-	-
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	319		-	-
9. Phải trả ngắn hạn khác	320	V.16	3.807.497.197	154.911.932
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	321	V.17a,b	47.976.271.461	43.369.070.161
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	322		-	-
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		-	-
13. Quỹ bình ổn giá	324		-	-
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	325		-	-
II. Nợ dài hạn	330		48.328.653.877	39.023.787.317
1. Phải trả người bán dài hạn	331	V.12b	10.987.218.116	-
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. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	337		-	-
6. Phải trả dài hạn khác	338		-	-
7. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	339	V.17c	12.664.144.525	15.080.338.261
8. Trái phiếu chuyển đổi	340		-	-
9. Cổ phiếu ưu đãi	341		-	-
10. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	342	V.18	24.128.252.226	23.492.724.432
11. Dự phòng phải trả dài hạn	343		549.039.010	450.724.624
12. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	344		-	-

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	30/9/2026	01/01/2026
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		165.128.390.179	176.126.274.878
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.19	165.128.390.179	176.126.274.878
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		196.414.310.000	196.414.310.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		196.414.310.000	196.414.310.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	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		-	-
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		-	-
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		-	-
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		-	-
9. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419		-	-
10. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		(34.188.679.009)	(23.321.397.754)
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	420a		(23.321.397.754)	3.423.357.770
- LNST chưa phân phối kỳ này	420b		(10.867.281.255)	(26.744.755.524)
11. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		2.902.759.188	3.033.362.632
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		301.249.637.780	301.059.317.331

Nguyễn Văn Phúc

Kế toán trưởng kiêm người lập biểu

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 26 tháng 10 năm 2026



Hoàng Như Huế

Tổng Giám đốc

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

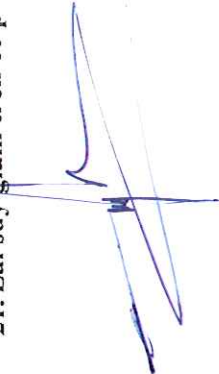
CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý III năm 2026	Quý III năm 2025	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này năm nay	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	V1.1	20.037.265.144	13.858.578.846	48.340.159.108	77.473.895.401
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-	-	464.370.106
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		20.037.265.144	13.858.578.846	48.340.159.108	77.009.525.295
4. Giá vốn hàng bán	11	V1.2	17.710.059.241	12.884.620.401	44.749.879.982	67.027.311.075
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		2.327.205.903	973.958.445	3.590.279.126	9.982.214.220
6. Lãi/lỗ của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư	21		-	-	(887.500.000)	-
7. Doanh thu hoạt động tài chính	22	V1.3	116.174	38.267.679	705.537	252.466.397
8. Chi phí tài chính	23	V1.4	1.431.588.435	1.495.385.751	4.590.304.760	5.375.811.945
Trong đó: Chi phí lãi vay	24		1.431.588.435	1.260.679.699	4.590.304.760	4.394.607.008
9. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	25		-	-	-	-
10. Chi phí bán hàng	26	V1.5a	-	42.626.498	55.397.518	375.165.767
11. Chi phí quản lý doanh nghiệp	27	V1.5b	1.518.166.685	1.440.333.563	6.512.738.555	6.360.186.169
12. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30 = 20 + 21 + 22 - 23 + 25 - 26 + 27)	30		(622.433.043)	(1.966.119.688)	(8.454.956.170)	(1.876.483.264)
13. Thu nhập khác	31		129.240.561	744	129.743.097	16.000.987
14. Chi phí khác	32	V1.6	1.152.233.621	49.984.940	2.037.143.832	217.232.922
15. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		(1.022.993.060)	(49.984.196)	(1.907.400.735)	(201.231.935)

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý III năm 2026	Quý III năm 2025	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này năm nay	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này năm trước
16. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		(1.645.426.103)	(2.016.103.884)	(10.362.356.905)	(2.077.715.199)
17. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51		-	-	-	419.746.285
18. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		88.423.224	147.334.915	635.527.794	187.207.047
19. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)	60		(1.733.849.327)	(2.163.438.799)	(10.997.884.699)	(2.684.668.531)
Cổ đông của Công ty mẹ	61		(1.702.450.652)	(2.143.277.528)	(10.867.281.255)	(2.708.910.131)
Cổ đông không kiểm soát	62		(31.398.675)	(20.161.271)	(130.603.444)	24.241.600
20. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.7	(87)	(109)	(553)	(138)
21. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	VI.7	(87)	(109)	(553)	(138)



Nguyễn Văn Phúc
Kế toán trưởng kiêm người lập biểu

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
Ngày 26 tháng 10 năm 2026



Hoàng Như Huế
Tổng Giám đốc

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

Mẫu số B 03 - DN

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này năm nay	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này năm trước
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		(10.362.356.905)	(2.077.715.199)
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02		3.523.518.034	3.192.074.602
- Các khoản dự phòng	03		1.801.912.643	1.134.120.056
- 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	05		887.500.000	728.738.540
- Chi phí lãi vay	06		4.590.304.760	4.394.607.008
- Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		440.878.532	7.371.825.007
- Tăng (-), giảm (+) các khoản phải thu	09		(6.666.924.791)	(59.095.566.237)
- Tăng (-), giảm (+) hàng tồn kho	10		415.903.356	(706.899.988)
- Tăng (+), giảm (-) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập phải nộp)	11		8.673.909.983	17.559.438.206
- Tăng (-), giảm (+) chi phí trả trước	12		(991.319.500)	202.565.757
- Tăng (-), giảm (+) chứng khoán kinh doanh	13		-	-
- Tiền lãi vay đã trả	14		(4.807.981.647)	(4.454.869.094)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(192.877.692)	(197.369.048)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	-
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		-	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(3.128.411.759)	(39.320.875.397)
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác	21		(4.218.091.975)	(4.992.592.593)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TSDH khác	22		4.640.000.000	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(1.000.100.000)	-
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		-	-
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		-	42.434.646.901
7. Tiền thu từ lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		-	264.584.204
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(578.191.975)	37.706.638.512

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

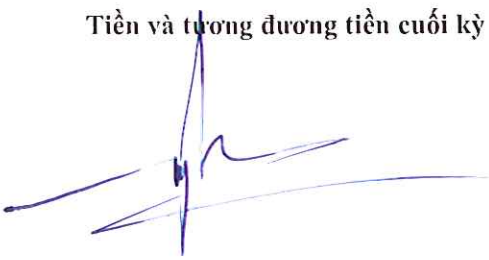
Mẫu số B 03 - DN

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này năm nay	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này năm trước
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của CSH	31		-	-
2. Tiền trả lại 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		45.766.936.672	41.420.835.956
4. Tiền trả nợ gốc vay	34		(43.575.929.108)	(48.051.400.804)
5. Tiền trả nợ gốc 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		2.191.007.564	(6.630.564.848)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+ 30 + 40)	50		(1.515.596.170)	(8.244.801.733)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		1.826.217.496	9.901.362.743
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	310.621.326	1.656.561.010



Nguyễn Văn Phúc
Kế toán trưởng kiêm người lập biểu

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
Ngày 26 tháng 10 năm 2026



Hoàng Như Huế
Tổng Giám đốc

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1. Thành lập

Công ty Cổ phần TRT được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0312933227 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp, đăng ký lần đầu ngày 18 tháng 9 năm 2014.

Công ty Cổ phần TRT chính thức đổi tên thành Công ty Cổ phần ILA (sau đây gọi tắt là "Công ty") theo Nghị quyết của Hội đồng Quản trị số 04/2018/NQ-HĐQT ngày 01/3/2018 và Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ 6 ngày 12/3/2018.

Công ty Cổ phần ILA thay đổi Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp lần thứ 19 ngày 06/8/2026 về việc thay đổi vốn điều lệ.

Hình thức sở hữu vốn: Công ty cổ phần.

Tên tiếng anh: ILA JOINT STOCK COMPANY.

Mã chứng khoán: ILA. (Upcom)

Trụ sở chính: 49 Đường số 5, Khu đô thị An Phú An Khánh, Phường An Phú, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

Văn phòng giao dịch: 101/14 Đường số 11, Khu phố 9, Phường Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

2. Ngành nghề kinh doanh

- Bán buôn kim loại và quặng kim loại;
- Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng;

3. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường.

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh của Tập đoàn kéo dài trong vòng 12 tháng theo năm tài chính thông thường bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12.

4. Đặc điểm hoạt động của Tập đoàn trong năm có ảnh hưởng đến báo cáo tài chính hợp nhất: không có

5. Tổng số nhân viên đến ngày 30 tháng 9 năm 2026: 77 nhân viên. (ngày 31 tháng 12 năm 2025: 52 nhân viên).

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

Việc lựa chọn số liệu và thông tin cần phải trình bày trong báo cáo tài chính hợp nhất được thực hiện theo nguyên tắc có thể so sánh được giữa các kỳ kế toán tương ứng.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

7. Cấu trúc doanh nghiệp

7.1. Tổng số các Công ty con: hai (02) Công ty

- Số lượng các Công ty con được hợp nhất: 02 Công ty con.
- Số lượng các Công ty con không được hợp nhất: Không có.

7.2. Danh sách các công ty con

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2026, Công ty có hai (02) công ty con sở hữu trực tiếp như sau:

Tên Công ty và địa chỉ	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ sở hữu	Tỷ lệ quyền biểu quyết
Công ty Cổ phần ILA E&C Địa chỉ: 139D Đường số 11, Khu phố 9, Phường Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.	Bán buôn kim loại và quặng kim loại, bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng, xây dựng thi công, công trình dự án.	98,00%	98,00%
Công ty Cổ phần Khoáng Sản ILA Địa chỉ: 129 Tăng Bạt Hổ, Phường Quy Nhơn, Tỉnh Gia Lai, Việt Nam.	Sản xuất bê tông và các sản phẩm từ xi măng và thạch cao	98,00%	98,00%

II. NIÊN ĐỘ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

1. Niên độ kế toán

Niên độ kế toán của Tập đoàn bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc ngày 31 tháng 12 hàng năm.

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Đồng Việt Nam (VND) được sử dụng làm đơn vị tiền tệ để ghi sổ kế toán.

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Chế độ kế toán áp dụng

Tập đoàn áp dụng các chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số Thông tư 99/2025/TT-BTC ngày 27/10/2025 thay thế thông tư 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014, Thông tư 43/2026/TT-BTC ngày 20/04/2026 thay thế cho thông tư số 202/2014/TT-BTC được Bộ Tài chính Việt Nam ban hành ngày 22/12/2014 và các thông tư sửa đổi, bổ sung.

2. Tuyên bố về việc tuân thủ chuẩn mực kế toán và chế độ kế toán.

Chúng tôi đã thực hiện công việc kế toán lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất theo các chuẩn mực kế toán Việt Nam, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan. Báo cáo tài chính hợp nhất đã được trình bày một cách trung thực và hợp lý về tình hình tài chính hợp nhất, kết quả kinh doanh hợp nhất và các luồng tiền hợp nhất của Tập đoàn.

Việc lựa chọn số liệu và thông tin cần phải trình bày trong bản Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất được thực hiện theo nguyên tắc trung thực, khách quan, đầy đủ và minh bạch, tuân thủ các quy định tại Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 21 "Trình bày Báo Cáo Tài Chính".

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG**1. Cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính**

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm các báo cáo tài chính của Công ty Cổ phần ILA ("Công ty") và các Công ty con gọi chung là ("Tập đoàn") cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2026..

Các Công ty con được hợp nhất toàn bộ kể từ ngày mua, là ngày Tập đoàn thực sự nắm quyền kiểm soát các Công ty con, và chấm dứt vào ngày Tập đoàn thực sự chấm dứt quyền kiểm soát các Công ty con.

Các báo cáo tài chính của các Công ty con được lập cùng năm tài chính với Công ty theo các chính sách kế toán thống nhất với các chính sách kế toán của Tập đoàn. Các bút toán điều chỉnh đã được thực hiện đối với bất kỳ chính sách kế toán nào có điểm khác biệt nhằm đảm bảo tính thống nhất giữa các Công ty con và Công ty.

Tất cả các số dư giữa các đơn vị trong cùng Tập đoàn và các khoản doanh thu, thu nhập, chi phí phát sinh từ các giao dịch trong nội bộ Tập đoàn, kể cả các khoản lãi chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch trong nội bộ Tập đoàn đang nằm trong giá trị tài sản được loại trừ hoàn toàn.

Các khoản lỗ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch nội bộ đang phản ánh trong giá trị tài sản cũng được loại bỏ trừ khi chi phí gây ra khoản lỗ đó không thể thu hồi được.

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

Các khoản lỗ phát sinh tại Công ty con được phân bổ tương ứng với phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát, kể cả trường hợp số lỗ đó lớn hơn phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của Công ty con.

Lợi thế thương mại (hoặc lãi từ giao dịch mua rẻ) phát sinh từ giao dịch mua Công ty con là chênh lệch giữa giá phí khoản đầu tư và giá trị hợp lý của tài sản thuần có thể xác định được của Công ty con tại ngày mua. Lợi thế thương mại được phân bổ dần đều trong thời gian hữu ích được ước tính tối đa không quá 10 năm. Định kỳ, Tập đoàn đánh giá lại tổn thất lợi thế thương mại, nếu có bằng chứng cho thấy số lợi thế thương mại bị tổn thất lớn hơn số phân bổ hàng năm thì phân bổ theo số lợi thế thương mại bị tổn thất ngay trong kỳ phát sinh.

2. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền và tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn, tiền đang chuyển.

3. Nguyên tắc ghi nhận các khoản phải thu thương mại và phải thu khác

Các khoản phải thu theo giá gốc trừ dự phòng cho các khoản phải thu khó đòi.

Việc phân loại các khoản phải thu là phải thu khách hàng, phải thu nội bộ và phải thu khác tùy thuộc theo tính chất của giao dịch phát sinh hoặc quan hệ giữa Tập đoàn và đối tượng phải thu.

Phương pháp lập dự phòng phải thu khó đòi: dự phòng phải thu khó đòi được ước tính cho phần giá trị bị tổn thất của các khoản nợ phải thu và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác có bản chất tương tự các khoản phải thu khó có khả năng thu hồi đã quá hạn thanh toán, chưa quá hạn nhưng có thể không đòi được do khách nợ không có khả năng thanh toán vì lâm vào tình trạng phá sản, đang làm thủ tục giải thể, mất tích, bỏ trốn...

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

4. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá gốc (-) trừ dự phòng giảm giá và dự phòng cho hàng tồn kho lỗi thời, mất phẩm chất.

Giá gốc hàng tồn kho được xác định như sau:

Hàng hóa: bao gồm giá mua, chi phí vận chuyển 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.

Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang: bao gồm chi phí vật tư, nhân công và các chi phí dịch vụ thuê ngoài phát sinh trong quá trình thực hiện xây dựng các công trình.

Phương pháp tính giá trị hàng tồn kho: Theo giá bình quân gia quyền

Hạch toán hàng tồn kho: Phương pháp kê khai thường xuyên

Phương pháp lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho: Dự phòng cho hàng tồn kho được trích lập khi giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho nhỏ hơn giá gốc. Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính trừ đi chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm và chi phí bán hàng ước tính. Số dự phòng giảm giá hàng tồn kho là số chênh lệch giữa giá gốc hàng tồn kho lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được của chúng. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập cho từng mặt hàng tồn kho có giá gốc lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được.

5. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao tài sản cố định**5.1 Tài sản cố định hữu hình**

Tài sản cố định hữu hình được ghi nhận theo nguyên giá trừ đi (-) giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá là toàn bộ các chi phí mà doanh nghiệp phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng theo dự tính. Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu chỉ được ghi tăng nguyên giá tài sản cố định nếu các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản đó. Các chi phí không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận là chi phí trong kỳ.

Khi tài sản cố định được bán hoặc thanh lý, nguyên giá và khấu hao lũy kế được xóa sổ và bất kỳ khoản lãi lỗ nào phát sinh từ việc thanh lý đều được tính vào thu nhập hay chi phí trong kỳ.

Tài sản cố định hữu hình mua sắm

Nguyên giá tài sản cố định bao gồm giá mua (trừ (-) các khoản được chiết khấu thương mại hoặc giảm giá), các khoản thuế (không bao gồm các khoản thuế được hoàn lại) và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng, như chi phí lắp đặt, chạy thử, chuyên gia và các chi phí liên quan trực tiếp khác.

Tài sản cố định là nhà cửa, vật kiến trúc gắn liền với quyền sử dụng đất thì giá trị quyền sử dụng đất được xác định riêng biệt.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

5.2 Tài sản cố định vô hình

Tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá trừ đi (-) giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định vô hình là toàn bộ các chi phí mà doanh nghiệp phải bỏ ra để có được tài sản cố định vô hình tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào sử dụng theo dự kiến.

Tài sản cố định vô hình là quyền sử dụng đất

Nguyên giá tài sản cố định vô hình là quyền sử dụng đất là số tiền trả khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất hợp pháp từ người khác, chi phí đền bù, giải phóng mặt bằng, san lấp mặt bằng, lệ phí trước bạ..., (hoặc giá trị quyền sử dụng đất nhận góp vốn Tập đoàn).

5.3 Phương pháp khấu hao tài sản cố định

Tài sản cố định được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian sử dụng ước tính của tài sản. Thời gian hữu dụng ước tính là thời gian mà tài sản phát huy được tác dụng cho sản xuất kinh doanh.

Thời gian hữu dụng ước tính của các TSCĐ như sau:

<i>Nhà xưởng, vật kiến trúc</i>	<i>06 - 08 năm</i>
<i>Máy móc, thiết bị</i>	<i>06 - 10 năm</i>
<i>Phương tiện vận tải, truyền dẫn</i>	<i>03 - 08 năm</i>
<i>Tài sản cố định hữu hình khác</i>	<i>05 năm</i>

Riêng tài sản cố định thuê tài chính được trích khấu hao theo phương pháp khấu hao đường thẳng theo thời gian sử dụng ước tính hoặc theo thời hạn thuê tài sản, nếu có cam kết là bên thuê sẽ không được chuyển giao quyền sở hữu tài sản khi hết hạn hợp đồng thuê.

6. Nguyên tắc ghi nhận chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm toàn bộ chi phí cần thiết để mua sắm mới tài sản cố định, xây dựng mới.

Chi phí này được kết chuyển ghi tăng tài sản khi công trình hoàn thành, việc nghiệm thu tổng thể đã thực hiện xong, tài sản được bàn giao và đưa vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

7. Nguyên tắc ghi nhận chi phí trả trước

Chi phí trả trước tại Tập đoàn bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. Chi phí trả trước của công ty bao gồm các chi phí sau: công cụ dụng cụ, bảo hiểm vật chất.

Phương pháp phân bổ chi phí trả trước: Việc tính và phân bổ chi phí trả trước vào chi phí hoạt động kinh doanh từng kỳ theo phương pháp đường thẳng. Căn cứ vào tính chất và mức độ từng loại chi phí mà có thời gian phân bổ như sau: chi phí trả trước ngắn hạn phân bổ trong vòng 12 tháng; chi phí trả trước dài hạn phân bổ từ trên 12 tháng đến 36 tháng.

8. Nguyên tắc ghi nhận nợ phải trả

Các khoản nợ phải trả được ghi nhận theo nguyên giá và không thấp hơn nghĩa vụ phải thanh toán.

Tập đoàn thực hiện phân loại các khoản nợ phải trả là phải trả người bán, phải trả nội bộ, phải trả khác tùy thuộc theo tính chất của giao dịch phát sinh hoặc quan hệ giữa Tập đoàn và đối tượng phải trả.

Tại thời điểm lập báo cáo tài chính, Tập đoàn ghi nhận ngay một khoản phải trả khi có các bằng chứng cho thấy một khoản tổn thất có khả năng chắc chắn xảy ra theo nguyên tắc thận trọng.

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành các Báo cáo tài chính hợp nhất.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

9. Nguyên tắc ghi nhận vay

Giá trị các khoản vay được ghi nhận là tổng số tiền đi vay của các ngân hàng, tổ chức, Tập đoàn tài chính và các đối tượng khác (không bao gồm các khoản vay dưới hình thức phát hành trái phiếu hoặc phát hành cổ phiếu ưu đãi có điều khoản bắt buộc bên phát hành phải mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai).

Các khoản vay được theo dõi chi tiết theo từng đối tượng cho vay, cho nợ, từng khế ước vay nợ và từng loại tài sản vay nợ.

10. Nguyên tắc ghi nhận các khoản chi phí đi vay

Chi phí đi vay là lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay của doanh nghiệp được ghi nhận như khoản chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ, trừ khi chi phí này phát sinh từ các khoản vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị tài sản đó (được vốn hóa) khi có đủ điều kiện quy định tại chuẩn mực kế toán số 16 "Chi phí đi vay".

11. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

Chi phí phải trả bao gồm chi phí lãi vay, chi phí phải trả khác... đã phát sinh trong kỳ báo cáo nhưng thực tế chưa chi trả. Các chi phí này được ghi nhận dựa trên các ước tính hợp lý về số tiền phải trả theo các hợp đồng, thỏa thuận cụ thể.

12. Chính sách tiền lương và các khoản bảo hiểm bắt buộc

Tiền lương được tính toán và trích lập đưa vào chi phí trong kỳ dựa theo hợp đồng lao động và quy chế tiền lương của Công ty. Theo đó công ty thực hiện việc trích lập các khoản bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế và bảo hiểm thất nghiệp theo đúng qui định (thông tư) của Bộ lao động Thương binh Xã hội ban hành và thay đổi theo từng thời điểm trong năm 2026.

13. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu**Vốn góp của chủ sở hữu**

Vốn góp của chủ sở hữu được hình thành từ số tiền đã góp vốn ban đầu, góp bổ sung của các cổ đông. Vốn góp của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực tế đã góp bằng tiền hoặc bằng tài sản tính theo mệnh giá của cổ phiếu đã phát hành khi mới thành lập, hoặc huy động thêm để mở rộng quy mô hoạt động của Công ty.

Lợi nhuận chưa phân phối

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối được ghi nhận là số lợi nhuận (hoặc lỗ) từ kết quả hoạt động kinh doanh của Tập đoàn sau khi trừ (-) chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp của kỳ hiện hành và các khoản điều chỉnh do áp dụng hồi tố thay đổi chính sách kế toán, điều chỉnh hồi tố sai sót trọng yếu của các năm trước.

Việc phân phối lợi nhuận được căn cứ vào điều lệ Công ty và thông qua Đại hội đồng cổ đông hàng năm.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

14. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận Doanh thu và thu nhập khác**Doanh thu bán hàng**

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn 5 điều kiện sau: 1. Doanh nghiệp đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa cho người mua; 2. Doanh nghiệp không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa; 3. Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng quy định người mua được quyền trả lại sản phẩm, hàng hóa đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh nghiệp chỉ được ghi nhận doanh thu khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại sản phẩm, hàng hóa (trừ trường hợp trả lại dưới hình thức đổi lại để lấy hàng hóa, dịch vụ khác); 4. Doanh nghiệp đã hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng; 5. Xác định được các chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu của giao dịch về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng Cân đối kế toán của kỳ đó. Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện: 1. Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng quy định người mua được quyền trả lại dịch vụ đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh nghiệp chỉ được ghi nhận doanh thu khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại dịch vụ đã cung cấp; 2. Doanh nghiệp đã hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó; 3. Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập bảng Cân đối kế toán; 4. Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Nếu không thể xác định được kết quả hợp đồng một cách chắc chắn, doanh thu sẽ chỉ được ghi nhận ở mức có thể thu hồi được của các chi phí đã được ghi nhận.

Doanh thu hoạt động tài chính

Doanh thu hoạt động tài chính phản ánh doanh thu từ tiền lãi.

Doanh thu phát sinh từ tiền lãi của doanh nghiệp được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời 2 điều kiện: 1. Có khả năng thu được lợi ích từ giao dịch đó; 2. Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.

- Tiền lãi được ghi nhận trên cơ sở thời gian và lãi suất thực tế từng kỳ.

Khi không thể thu hồi một khoản mà trước đó đã ghi vào doanh thu thì khoản có khả năng không thu hồi được hoặc không chắc chắn thu hồi được đó phải hạch toán vào chi phí phát sinh trong kỳ, không ghi giảm doanh thu.

15. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận giá vốn hàng bán

Giá vốn của hàng hóa đã bán và dịch vụ đã cung cấp trong kỳ được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh dựa trên các chi phí phát sinh của hàng hóa, vật tư xuất bán và chi phí khác đã cung cấp trong kỳ. Giá vốn được ghi nhận tại thời điểm giao dịch phát sinh hoặc khi có khả năng tương đối chắc chắn sẽ phát sinh trong tương lai không phân biệt đã chi tiền hay chưa. Giá vốn hàng bán và doanh thu được ghi nhận đồng thời theo nguyên tắc phù hợp. Các chi phí vượt trên mức tiêu hao bình thường được ghi nhận ngay vào giá vốn theo nguyên tắc thận trọng.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

16. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí tài chính

Chi phí tài chính bao gồm: Các khoản chi phí hoặc khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính, chi phí đi vay vốn; Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính và các khoản chi phí tài chính khác.

Khoản chi phí tài chính được ghi nhận chi tiết cho từng nội dung chi phí khi thực tế phát sinh trong kỳ và được xác định một cách đáng tin cậy khi có đầy đủ bằng chứng về các khoản chi phí này.

17. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp bao gồm chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành và chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh trong năm làm căn cứ xác định kết quả hoạt động kinh doanh sau thuế của Tập đoàn trong năm tài chính hiện hành.

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành là số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp tính trên thu nhập chịu thuế trong năm và thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành.

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại là số thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ phải nộp trong tương lai phát sinh từ việc ghi nhận thuế thu nhập hoãn lại phải trả trong năm và hoàn nhập tài sản thuế thu nhập hoãn lại đã được ghi nhận từ các năm trước. Tập đoàn không phản ánh vào tài khoản này tài sản thuế thu nhập hoãn lại hoặc thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ các giao dịch được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

Thu nhập thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại là khoản ghi giảm chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ việc ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại trong năm và hoàn nhập thuế thu nhập hoãn lại phải trả đã được ghi nhận từ các năm trước.

Tập đoàn chỉ bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi Tập đoàn có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế đối với cùng một đơn vị chịu thuế và doanh nghiệp dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải trả và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

Các khoản thuế phải nộp ngân sách nhà nước sẽ được quyết toán cụ thể với cơ quan thuế. Chênh lệch giữa số thuế phải nộp theo sổ sách và số liệu kiểm tra quyết toán sẽ được điều chỉnh khi có quyết toán chính thức với cơ quan thuế.

Năm 2026, thuế suất thuế TNDN tính trên kết quả hoạt động kinh doanh áp dụng cho Tập đoàn là 20%.

18. Nguyên tắc ghi nhận lãi trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách lấy lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Tập đoàn sau khi trừ đi phần Quỹ khen thưởng và phúc lợi được trích lập trong kỳ chia cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ.

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

19. Công cụ tài chính

Ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính

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

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

Các tài sản tài chính của Tập đoàn bao gồm tiền và các khoản tiền gửi ngắn hạn, các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác, các khoản cho vay, các công cụ tài chính không được niêm yết.

Nợ phải trả tài chính

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

Tất cả nợ phải trả tài chính được ghi nhận ban đầu theo nguyên giá cộng với các chi phí giao dịch trực tiếp có liên quan.

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

Giá trị sau ghi nhận lần đầu

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

Bù trừ các công cụ tài chính

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

20. Các bên liên quan

Các bên liên quan là các doanh nghiệp, các cá nhân, trực tiếp hay gián tiếp qua một hay nhiều trung gian, có quyền kiểm soát hoặc chịu sự kiểm soát của Tập đoàn. Các bên liên kết, các cá nhân nào trực tiếp hoặc gián tiếp nắm giữ quyền biểu quyết và có ảnh hưởng đáng kể đối với Tập đoàn, những chức trách quản lý chủ chốt như Ban Tổng Giám đốc, Hội đồng Quản trị, những thành viên thân cận trong gia đình của những cá nhân hoặc các bên liên kết hoặc những Tập đoàn liên kết với cá nhân này cũng được coi là các bên liên quan. Trong việc xem xét từng mối quan hệ giữa các bên liên quan, bản chất của mối quan hệ được chú ý chứ không phải là hình thức pháp lý.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

21. Nguyên tắc trình bày tài sản, doanh thu, kết quả kinh doanh hợp nhất theo bộ phận

Bộ phận kinh doanh bao gồm bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh và bộ phận theo khu vực địa lý.

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh là một bộ phận có thể phân biệt được của Tập đoàn tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ riêng lẻ, một nhóm các sản phẩm hoặc các dịch vụ có liên quan mà bộ phận này 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 bộ phận có thể phân biệt được của Tập đoàn tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ trong phạm vi một môi trường kinh tế cụ thể mà bộ phận này có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh trong các môi trường kinh tế khác.

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

1. Tiền và các khoản tương đương tiền	30/9/2026		01/01/2026	
Tiền	310.621.326		1.826.217.496	
Tiền mặt	18.618.317		1.109.816.985	
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	292.003.009		716.400.511	
Cộng	310.621.326		1.826.217.496	
2. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	30/9/2026		01/01/2026	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Công ty TNHH Laimian	2.414.435.173	-	2.414.435.173	-
Công ty Cổ phần Hưng Thịnh Incons	19.880.213.749	(6.206.504.353)	20.118.176.748	(5.312.518.117)
Công ty Cổ phần Thiết kế Xây dựng Kiến Nhật - KNC	2.899.176.965	-	-	-
Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Vĩnh Khánh (bên liên quan)	-	-	4.181.588.854	-
Các khách hàng khác	6.458.474.291	(3.005.768.647)	4.042.526.280	(2.539.237.111)
Cộng	31.652.300.178	(9.212.273.000)	30.756.727.055	(7.851.755.228)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

3. Trả trước cho người bán	30/9/2026		01/01/2026	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a. Ngắn hạn	5.359.260.061	(745.360.485)	2.665.616.206	(603.280.000)
Công ty TNHH Đại Phúc	1.299.709.782	-	1.299.709.782	-
Công ty Cổ phần Phát triển DNC	2.652.881.691	-	-	-
Các nhà cung cấp khác	1.406.668.588	(745.360.485)	1.365.906.424	(603.280.000)
b. Dài hạn	10.558.000.000	-	10.558.000.000	-
Công ty Cổ phần Phát triển và Kinh doanh nhà (*)	10.558.000.000	-	10.558.000.000	-
Cộng	15.917.260.061	(745.360.485)	13.223.616.206	(603.280.000)

(*) Đây là khoản trả trước cho Công ty Cổ phần Phát triển và Kinh doanh nhà để mua đất xây Văn phòng Quận 2. Đến ngày 30/9/2026, Tập đoàn đã nhận bàn giao tài sản, tuy nhiên Tập đoàn đánh giá thời gian hoàn thành hồ sơ pháp lý sẽ dài hơn chu kỳ kinh doanh thông thường. Do đó, Tập đoàn đã trình bày khoản ứng trước này sang dài hạn.

4. Phải thu khác	30/9/2026		01/01/2026	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a. Ngắn hạn	4.586.446.210	(201.000.000)	1.329.821.452	-
Tạm ứng	139.648.000	-	1.060.000.000	-
Phải thu khác	301.867.663	(201.000.000)	269.821.452	-
Ông Võ Xuân Phong (Bên liên quan)	100.867.663	-	-	-
Các đối tượng khác	201.000.000	(201.000.000)	269.821.452	-
Ký cược, ký quỹ	4.144.930.547	-	-	-
b. Dài hạn	549.039.010	-	496.224.626	-
Ký cược, ký quỹ	549.039.010	-	496.224.626	-
Cộng	4.586.446.210	(201.000.000)	1.329.821.452	-

5. Nợ xấu: Xem trang 32-34

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

6. Hàng tồn kho	30/9/2026		01/01/2026	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Công cụ, dụng cụ	6.209.306	-	753.612.240	-
Nguyên liệu, vật liệu	1.343.979.104	-	3.976.273.243	-
Chi phí SX, KD dở dang (*)	174.796.935.834	-	171.349.949.691	-
Thành phẩm	3.823.429.139	-	589.722.155	-
Hàng hoá	155.946.367	-	3.913.074.348	-
Cộng	180.126.499.750	-	180.582.631.677	-

- Giá trị hàng tồn kho ứ đọng, kém, mất phẩm chất không có khả năng tiêu thụ tại thời điểm cuối kỳ: không có.

- Giá trị hàng tồn kho dùng để thế chấp, cầm cố bảo đảm các khoản nợ phải trả tại thời điểm cuối kỳ: không có.

(*) Trong đó bao gồm:

- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang tại Công ty Cổ phần ILA E&C là chi phí dở dang của các Công trình đang thực hiện với số dư là 43.964.613.453 VND.

- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang tại Công ty Cổ phần Khoáng sản ILA là chi phí quyền khai thác mỏ đá với giá trị hợp lý là 128.467.000.000 VND.

7. Tài sản cố định hữu hình: Xem trang 34.

8. Tài sản cố định vô hình

Khoản mục	Quyền sử dụng đất (*)	Tổng cộng
Nguyên giá		
Số dư đầu kỳ	13.065.000.000	13.065.000.000
Thanh lý nhượng bán	(5.527.500.000)	(5.527.500.000)
Số dư cuối kỳ	7.537.500.000	7.537.500.000
Giá trị hao mòn lũy kế		
Số dư đầu kỳ	-	-
Số dư cuối kỳ	-	-
Giá trị còn lại		
Số dư đầu kỳ	13.065.000.000	13.065.000.000
Số dư cuối kỳ	7.537.500.000	7.537.500.000

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DD 360306 của thửa đất số 792 thuộc tờ bản đồ số 21 cấp ngày 28 tháng 12 năm 2022, địa điểm tọa lạc tại phường Trường Thạnh, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh, nguyên giá là 7.537.500.000 VND. Thời hạn sử dụng đất: Lâu dài. Quyền sử dụng đất này đang được thế chấp cho khoản vay tại Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng xem thuyết minh V.17.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

9. Tài sản dở dang dài hạn	30/9/2026		01/01/2026	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Đầu tư xây dựng hạ tầng tại Mỏ đá Núi Trãi	188.813.252	-	6.313.819.108	-
Mua sắm nhà cửa, vật kiến trúc (*)	8.209.449.700	-	25.492.501.700	-
Đầu tư xây dựng cơ bản - Nhà văn phòng quận 2	2.277.584.329	-	2.277.584.329	-
Cộng	10.675.847.281	-	34.083.905.137	-

(*) Đây là khoản mua sắm nhà ở với mục đích sử dụng làm văn phòng Công ty Cổ phần ILA E&C.

10. Chi phí trả trước	30/9/2026	01/01/2026
a. Ngắn hạn	18.902.746	23.113.217
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	18.902.746	23.113.217
b. Dài hạn	1.069.918.556	74.388.585
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	1.069.918.556	-
Chi phí sửa chữa văn phòng	-	34.392.177
Chi phí trả trước khác	-	39.996.408
Cộng	1.088.821.302	97.501.802

11. Lợi thế thương mại	Lợi thế thương mại phát sinh từ việc hợp nhất các Công ty			
	01/01/2026	Phát sinh tăng/ (giảm) trong kỳ	Phân bổ trong kỳ	30/9/2026
Tại Công ty Cổ phần ILA E&C	20.489.108.315	-	2.048.910.832	18.440.197.483
Cộng	20.489.108.315	-	2.048.910.832	18.440.197.483

Lợi thế thương mại phát sinh từ giao dịch mua Công ty Cổ phần ILA E&C tại ngày mua sẽ được phân bổ dần đều qua các năm.

12. Phải trả người bán	30/9/2026		01/01/2026	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
a. Ngắn hạn	3.580.522.903	3.580.522.903	17.683.805.247	17.683.805.247
Công ty Cổ phần Hòa Phát Land	-	-	5.819.762.421	5.819.762.421
Công ty TNHH Lê Anh Investment	-	-	2.058.548.881	2.058.548.881
Công ty TNHH TMDV Phát triển Tường Vân	24.872.000	24.872.000	3.704.041.694	3.704.041.694
Các đối tượng khác	3.555.650.903	3.555.650.903	6.101.452.251	6.101.452.251

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành các Báo cáo tài chính hợp nhất

Trang 24

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

12. Phải trả người bán	30/9/2026		01/01/2026	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
b. Dài hạn (*)	10.987.218.116	10.987.218.116	-	-
Công ty Cổ phần Hòa Phát Land	5.819.762.421	5.819.762.421	-	-
Công ty TNHH Lê Anh Investment	2.058.548.881	2.058.548.881	-	-
Các đối tượng khác	3.108.906.814	3.108.906.814	-	-
Cộng	14.567.741.019	14.567.741.019	17.683.805.247	17.683.805.247

(*) Tập đoàn đánh giá thời gian phải trả cho nhà cung cấp về việc bảo hành công trình sẽ dài hơn chu kỳ kinh doanh thông thường. Do đó, Tập đoàn đã trình bày khoản phải trả này sang dài hạn.

13. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	30/9/2026	01/01/2026
Công ty TNHH Bất động sản Đà Lạt Valley	11.858.726.829	13.148.573.661
Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng INDEC	4.463.984.065	4.785.906.102
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Sài Gòn Center	2.022.422.348	2.575.946.079
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Vạn Thành	6.699.551.676	-
Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Vĩnh Khánh (bên liên quan)	3.902.188.146	-
Các đối tượng khác	1.418.796.626	1.651.560.923
Cộng	30.365.669.690	22.161.986.765

14. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước	Số phải nộp trong kỳ		Số đã thực nộp trong kỳ	
	01/01/2026	30/9/2026	01/01/2026	30/9/2026
a. Phải nộp				
Thuế giá trị gia tăng	288.387.656	4.869.974.983	4.603.228.875	555.133.764
Thuế thu nhập doanh nghiệp	192.877.692	-	192.877.692	-
Thuế thu nhập cá nhân	105.371.853	347.634.016	257.455.590	195.550.279
Các loại thuế khác	107.834.092	999.669	108.833.761	-
Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	758.059.844	1.278.756.244	1.411.107.887	625.708.201
Cộng	1.452.531.137	6.497.364.912	6.573.503.805	1.376.392.244
b. Phải thu				
Thuế thu nhập doanh nghiệp	56.920.116	-	-	56.920.116
Các loại thuế khác	-	-	1.000.000	1.000.000
Cộng	56.920.116	-	1.000.000	57.920.116

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

15. Chi phí phải trả ngắn hạn		30/9/2026	01/01/2026
Chi phí lãi vay		65.097.068	282.773.955
Cộng		65.097.068	282.773.955
16. Phải trả khác ngắn hạn		30/9/2026	01/01/2026
Kinh phí công đoàn		6.454.208	6.454.208
Các khoản bảo hiểm xã hội		168.138.530	145.632.500
Kỹ quỹ, ký cược		48.000.000	-
Phải trả khác		3.584.904.459	2.825.224
Công ty TNHH Kinh Doanh Thương Mại Phú Bảo		1.258.000.000	-
Các đối tượng khác		2.326.904.459	2.825.224
Cộng		3.807.497.197	154.911.932
17. Vay và nợ thuê tài chính		30/9/202601/01/2026	
		Giá trịSố có khả năng trả nợ	Giá trịSố có khả năng trả nợ
a. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	44.743.568.709	44.743.568.709	40.103.034.09740.103.034.097
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng (1)	44.343.568.709	44.343.568.709	39.103.034.09739.103.034.097
Công ty TNHH Một thành viên Anh Minh Anh - bên liên quan (2)	400.000.000	400.000.000	1.000.000.0001.000.000.000
b. Vay dài hạn đến hạn trả	3.232.702.752	3.232.702.752	3.266.036.0643.266.036.064
+ Vay ngân hàng	3.232.702.752	3.232.702.752	3.266.036.0643.266.036.064
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng (1)	3.166.036.068	3.166.036.068	3.166.036.0683.166.036.068
Ngân hàng TNHH Một Thành Viên Shinhan Việt Nam (3)	66.666.684	66.666.684	99.999.99699.999.996
c. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	12.664.144.525	12.664.144.525	15.080.338.26115.080.338.261
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng (1)	12.664.144.525	12.664.144.525	15.038.671.57615.038.671.576
Ngân hàng TNHH Một Thành Viên Shinhan Việt Nam (3)	-	-	41.666.68541.666.685
Cộng	60.640.415.986	60.640.415.986	58.449.408.42258.449.408.422

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

Thuyết minh các khoản vay ngân hàng**1. Khoản vay Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng**

+ Hợp đồng ThauchionlineSME-3771650 và Thư tín dụng LC. Hạn mức thấu chi: 1.400.000.000 VND. Thời hạn cấp hạn mức thấu chi: 12 tháng. Mục đích sử dụng vốn vay: Bổ sung vốn lưu động và thanh toán UPAS L/C nội địa phục vụ hoạt động kinh doanh.

+ Hợp đồng số CLC-70427-01 ngày 14/01/2026 với hạn mức tín dụng: 90.000.000.000 VND, hạn mức cho vay: 60.000.000.000 VND. Thời hạn cấp hạn mức tín dụng: 12 tháng, kể từ ngày 14/01/2026. Thời hạn cho vay: 9 tháng theo từng khế ước nhận nợ. Lãi suất cho vay: theo từng khế ước nhận nợ. Mục đích sử dụng vốn vay: Bổ sung vốn lưu động, phát hành các loại bảo lãnh và thanh toán Bảo lãnh thanh toán, phát hành và thanh toán UPAS L/C nội địa phục vụ hoạt động thi công xây dựng công trình và cung cấp, thi công đá các loại.

Tài sản đảm bảo:

- Thửa đất số 866, 867 tờ bản đồ 21 địa chỉ: Phường Trường Thạnh, thành phố Thủ Đức, thành phố Hồ Chí Minh, Thửa đất số 792 tờ bản đồ số 21 địa chỉ: Phường Trường Thạnh, thành phố Thủ Đức, thành phố Hồ Chí Minh thuộc quyền sở hữu của Công ty Cổ phần ILA E&C.

- Thửa đất số 57 tờ bản đồ 230D đại chỉ: Thôn Phú Vang, xã Bình Kiến, thành phố Tuy Hoà, tỉnh Phú Yên thuộc quyền sở hữu của Ông Võ Xuân Phong.

- Bất động sản tọa lạc tại thửa đất lô (120+121)a đại chỉ: Khu Tái định cư Nhơn Phước, KKT Nhơn Hội, thành phố Quy Nhơn Đông, tỉnh Gia Lai.

- Bất động sản tọa lạc tại thửa số 550 tờ bản đồ số 35 tại đại chỉ: 101/4 đường số 11, KP9, phường Thủ Đức, thành phố Hồ Chí Minh thuộc quyền sở hữu của Ông Võ Xuân Phong.

- Quyền tài sản phát sinh từ Hợp đồng mua bán nhà ở số 4 và 5/HĐMB/RM.Q ký ngày 10/5/2023- nhà ở liên kế kết hợp thương mại số K15, K16 thuộc dự án Khu dân cư Hưng Thịnh.

+ Hợp đồng số CLC-58766-01 ngày 02/10/2025.

Hạn mức vay là 10.000.000.000 VND, thời gian vay là 12 tháng. Lãi suất theo từng Giấy nhận nợ. Mục đích sử dụng vốn vay: Bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất khai thác đá.

Tài sản đảm bảo: máy móc thiết bị của Công ty cổ phần Khoáng sản ILA và bất động sản tại thửa đất số 587; tờ bản đồ số 35, phường Trường Thọ, Quận Thủ Đức, Tp. HCM theo hợp đồng thế chấp số CLC-58766-6937633-HDTC-02 ngày 02/10/2025 thuộc sở hữu của ông Võ Xuân Phong và bà Lê Thùy Trang.

+ Hợp đồng số CLC-25679-01 ngày 30/08/2024.

Hạn mức vay là 22.500.000.000 VND, thời gian vay là 84 tháng. Lãi suất theo từng Giấy nhận nợ.

Mục đích sử dụng vốn vay: hoàn vốn chi phí đầu tư nhận chuyển nhượng quyền khai thác mỏ đá và các chi phí kèm theo, cho vay thanh toán chi phí mua sắm máy móc thiết bị khai thác đá.

Tài sản đảm bảo: Quyền khai thác mỏ đá tại núi Đá Trãi, xã Cát Hưng, huyện Phù Cát, tỉnh Bình Định và toàn bộ máy móc thiết bị phục vụ cho việc khai thác đá; toàn bộ phần góp vốn của cổ đông là Công ty Cổ phần ILA theo hợp đồng thế chấp số CLC-25679-6937633-HDTC-02 ngày 30/08/2024, - Xe nâng nhãn hiệu JINGONG biển kiểm soát 77LA-0811 theo Hợp đồng thế chấp số CLC-30994-6937633-HDTC-01 ngày 19/11/2024.

Dư nợ vay tại 30/9/2026 là: 60.173.749.302 VND.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

Thuyết minh các khoản vay ngân hàng

(2) Vay Công ty TNHH Một thành viên Anh Minh Anh theo hợp đồng 08/25/HĐV-AMA-ILA và phụ lục ký ngày 01/02/2026, kỳ hạn 06 tháng, mục đích vay để bổ sung nguồn vốn kinh doanh, lãi suất vay bằng lãi suất kỳ hạn 06 tháng của Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam (BIDV) tại thời điểm tất toán khoản vay. Hình thức đảm bảo: Quyền hoán đổi một phần hoặc toàn phần giá trị khoản vay sang quyền sở hữu cổ phần.

3. Khoản vay Ngân hàng TNHH MTV Shinhan Việt Nam

Hợp đồng số SHBVN/CP/HĐTD/ILAE&C/202205 ngày 24/5/2022. Hạn mức tín dụng: 500.000.000 VND. Thời hạn cấp hạn mức tín dụng: 60 tháng kể từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân vay đầu tiên. Thời hạn cho vay: từ ngày 24/5/2022 đến ngày 24/5/2027. Lãi suất cho vay: 7,5%/năm. Mục đích sử dụng vốn vay: Tiền vay được sử dụng để thanh toán tiền mua xe ô tô con nhãn hiệu Toyota. Tài sản đảm bảo: Xe ô tô Toyota mang biển số 51K-293.86, giấy đăng ký xe là 50128663.

Dư nợ vay tại 30/9/2026 là: 66.666.684 VND.

18. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả

Thuế thu nhập hoãn lại phải trả, chi tiết phát sinh như sau:

Chi tiết	Số đầu năm	Ghi nhận vào KQKD/VCSH trong năm	Bù trừ Tài sản thuế TNDN hoãn lại trong năm	Số cuối năm
Lãi của tài sản góp vốn vào công ty con	20.408.038.323	(335.341.781)	-	20.072.696.542
Lãi chưa thực hiện BCTC HN khi loại trừ dự phòng đầu tư và giao dịch mua bán	3.084.686.109	970.869.575	-	4.055.555.684
Cộng	23.492.724.432	635.527.794	-	24.128.252.226

19. Vốn chủ sở hữu

a. Bảng đối chiếu biến động của Vốn chủ sở hữu

Khoản mục	Vốn góp của chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Cộng
Số dư tại 01/01/2025	196.414.310.000	3.423.357.770	4.687.148.711	204.524.816.481
Điều chỉnh do thoái vốn	-	-	(1.341.738.896)	(1.341.738.896)
Lỗi trong năm	-	(26.744.755.524)	(312.047.183)	(27.056.802.707)
Số dư tại 31/12/2025	196.414.310.000	(23.321.397.754)	3.033.362.632	176.126.274.878
Số dư tại 01/01/2026	196.414.310.000	(23.321.397.754)	3.033.362.632	176.126.274.878
Lỗi trong kỳ	-	(10.867.281.255)	(130.603.444)	(10.997.884.699)
Số dư tại 30/6/2026	196.414.310.000	(34.188.679.009)	2.902.759.188	165.128.390.179

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

19. Vốn chủ sở hữu

b. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu	Tỷ lệ vốn góp	30/9/2026	01/01/2026
Vốn góp của các cổ đông			
Võ Xuân Phong	20,23%	39.734.060.000	29.734.060.000
Công ty TNHH MTV Anh Minh Anh	21,05%	41.346.680.000	-
Cổ đông khác	58,72%	115.333.570.000	166.680.250.000
Cộng	100%	196.414.310.000	196.414.310.000
c. Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận		Quý III năm 2026	Quý III năm 2025
Vốn góp của chủ sở hữu		196.414.310.000	185.299.390.000
Vốn góp đầu kỳ		196.414.310.000	185.299.390.000
Vốn góp tăng trong kỳ		-	-
Vốn góp cuối kỳ		196.414.310.000	196.414.310.000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia		-	-
d. Cổ phiếu		30/9/2026	01/01/2026
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành		18.529.939	18.529.939
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng		19.641.431	18.529.939
Cổ phiếu phổ thông		19.641.431	18.529.939
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành		19.641.431	18.529.939
Cổ phiếu phổ thông		19.641.431	18.529.939
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: đồng Việt Nam/cổ phiếu.		10.000	10.000

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

1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	Quý III năm 2026	Quý III năm 2025
Doanh thu bán hàng hóa và dịch vụ	4.435.720.345	7.763.505.889
Doanh thu khai thác	10.760.055.302	2.494.237.538
Doanh thu xây dựng	4.841.489.497	3.600.835.419
Cộng	20.037.265.144	13.858.578.846
2. Giá vốn hàng bán	Quý III năm 2026	Quý III năm 2025
Giá vốn của hàng hóa và dịch vụ đã cung cấp	4.169.077.987	7.485.257.412
Giá vốn sản phẩm khai thác	9.334.727.734	2.325.368.005
Giá vốn công trình xây dựng	4.206.253.520	3.073.994.984
Cộng	17.710.059.241	12.884.620.401

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

3. Doanh thu hoạt động tài chính	Quý III năm 2026	Quý III năm 2025
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	116.174	38.267.679
Cộng	116.174	38.267.679
4. Chi phí tài chính	Quý III năm 2026	Quý III năm 2025
Lãi tiền vay	1.431.588.435	1.260.679.699
Lỗ do thanh lý các khoản đầu tư tài chính	-	234.706.052
Cộng	1.431.588.435	1.495.385.751
5. Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp	Quý III năm 2026	Quý III năm 2025
a. Chi phí bán hàng		
Chi phí dịch vụ mua ngoài	-	35.126.498
Chi phí bằng tiền khác	-	7.500.000
Cộng	-	42.626.498
b. Chi phí quản lý doanh nghiệp		
Chi phí nhân viên	587.044.435	484.597.187
Chi phí đồ dùng văn phòng	22.689.825	18.107.716
Chi phí khấu hao TSCĐ	59.693.643	142.601.039
Phân bổ lợi thế thương mại	682.970.278	682.970.278
Chi phí dịch vụ mua ngoài	74.319.271	49.200.332
Chi phí bằng tiền khác	91.449.233	62.857.011
Cộng	1.518.166.685	1.440.333.563
6. Chi phí khác	Quý III năm 2026	Quý III năm 2025
Các khoản khác	1.152.233.621	49.984.940
Cộng	1.152.233.621	49.984.940
7. Lãi trên cổ phiếu và lãi suy giảm	Quý III năm 2026	Quý III năm 2025
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	(1.702.450.652)	(2.143.277.528)
Các khoản điều chỉnh tăng hoặc giảm	-	-
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	(1.702.450.652)	(2.143.277.528)
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	19.641.431	19.641.431
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	(87)	(109)
Lãi suy giảm trên cổ phiếu (*)	(87)	(109)

(*) Không có tác động nào làm suy giảm các cổ phiếu phổ thông vào ngày 30/6/2026.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

8. Giao dịch với các bên liên quan

Danh sách các bên liên quan trong kỳ

Bên liên quan

Mối quan hệ

Công ty TNHH Một thành viên Anh Minh Anh

Công ty cùng quản lý

Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Vĩnh Khánh

Bên liên quan người nội bộ

Ông Võ Xuân Phong

Chủ tịch HĐQT

Bà Lê Thùy Trang

Vợ của Chủ tịch HĐQT

Bà Hoàng Như Huế

Tổng Giám đốc

Số dư tại ngày kết thúc kỳ kế toán với các bên liên quan như sau:

Phải thu ngắn hạn của khách hàng

30/9/2026

01/01/2026

Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Vĩnh Khánh

- 4.181.588.854

Cộng

- 4.181.588.854

Tạm ứng

30/9/2026

01/01/2026

Bà Hoàng Như Huế

139.000.000 -

Cộng

139.000.000 -

Trả trước người bán

30/9/2026

01/01/2023

Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Vĩnh Khánh

3.902.188.146 -

Cộng

3.902.188.146 -

Vay

30/9/2026

01/01/2026

Công ty TNHH Một thành viên Anh Minh Anh

400.000.000 1.000.000.000

Cộng

400.000.000 1.000.000.000

9. Thông tin về hoạt động liên tục: Tập đoàn vẫn tiếp tục hoạt động trong tương lai.

Nguyễn Văn Phúc

Kế toán trưởng kiêm người lập biểu

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 26 tháng 10 năm 2026

Hoàng Như Huế

Tổng Giám đốc

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

V.5. Nợ xấu	30/9/2026		01/01/2026	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Đối tượng nợ	Giá gốc
- Tổng giá trị các khoản phải thu quá hạn thanh toán khó có khả năng thu hồi	11.582.934.261	2.370.661.261		11.383.533.200
Công ty TNHH MTV Sản xuất Thương mại Xuất nhập khẩu Tây Nam	142.605.540	-	Khoản phải thu quá hạn trên 3 năm	142.605.540
Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Đầu tư Xây dựng Sinh Hoàng	70.671.000	-	Khoản phải thu quá hạn trên 3 năm	70.671.000
Công ty Cổ phần Việt Thành	905.003.029	-	Khoản phải thu quá hạn trên 3 năm	905.003.029
Công ty Cổ phần Hưng Thịnh Incons	8.490.655.087	2.284.150.734	Khoản phải thu từ 2 năm đến 3 năm	8.464.275.081
Các đối tượng khác	1.973.999.605	86.510.527	Khoản phải thu từ 2 năm đến 3 năm	1.800.978.550
				380.021.009

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

V.7. Nợ xấu (tiếp theo)

V.7. Nợ xấu (tiếp theo)	30/9/2026		01/01/2025			
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Đối tượng nợ	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Đối tượng nợ
- Tổng giá trị các khoản trả trước cho người bán quá hạn thanh toán khó có khả năng thu hồi	890.080.970	144.720.485		603.520.000	240.000	
Công ty TNHH Từ Anh Modern House	74.000.000	-	Khoản phải thu quá hạn trên 3 năm	74.000.000	-	Khoản phải thu quá hạn trên 3 năm
Chi nhánh Công ty Cổ phần Chứng khoán Bảo Việt	30.000.000	-	Khoản phải thu quá hạn trên 3 năm	30.000.000	-	Khoản phải thu quá hạn trên 3 năm
Công ty Cổ phần Xây dựng Thương mại Vườn Xanh	96.640.000	-	Khoản phải thu quá hạn trên 3 năm	96.640.000	-	Khoản phải thu quá hạn trên 3 năm
Công ty TNHH Thương mại Xây dựng Hoàn thiện Nội thất AB	400.000.000	-	Khoản phải thu quá hạn trên 3 năm	400.000.000	-	Khoản phải thu quá hạn trên 3 năm
Các đối tượng khác	289.440.970	144.720.485	Khoản phải thu từ 2 năm đến 3 năm	2.880.000	240.000	Khoản phải thu từ 2 năm đến 3 năm
- Tổng giá trị các khoản phải thu khác quá hạn thanh toán khó có khả năng thu hồi	201.000.000	-		-	-	
Công ty TNHH Thương mại Xây dựng XNK Hồng Phát	201.000.000	-	Khoản phải thu quá hạn trên 3 năm			

V.7. Tài sản cố định hữu hình					
	Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Tài sản cố định khác
Nguyên giá					
Số dư đầu kỳ		579.107.045	11.869.955.051	4.811.210.141	127.200.000
Mua trong kỳ		-	1.410.000.000	301.501.248	-
Tặng từ XDCB		8.031.996.583	670.000.000	-	-
Giảm khác		-	(35.200.000)	-	-
Số dư cuối kỳ		8.611.103.628	13.914.755.051	5.112.711.389	127.200.000
Gia trị hao mòn lũy kế					
Số dư đầu kỳ		247.179.835	1.635.775.332	3.239.794.646	76.320.000
Khấu hao trong kỳ		151.176.000	824.232.532	336.093.237	19.080.000
Giảm khác		-	(5.028.571)	-	-
Số dư cuối kỳ		398.355.835	2.454.979.293	3.575.887.883	95.400.000
Gia trị còn lại					
Số dư đầu kỳ		331.927.210	10.234.179.719	1.571.415.495	50.880.000
Số dư cuối kỳ		8.212.747.793	11.459.775.758	1.536.823.506	31.800.000

* Giá trị còn lại của tài sản cố định hữu hình đã dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: 21.241.147.057 VND.

* Nguyên giá tài sản cố định hữu hình cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 2.554.293.637 VND.