CÔNG TY CP ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ DẦU KHÍ CỬU LONG

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số:148/CBTT.PVCL.25

Cần Thơ, ngày 17 tháng 10 năm 2025

CÔNG BỐ THÔNG TIN

Kính gửi: - Ủy ban Chứng khoán Nhà nước;
- Sở Giao dịch chứng khoán TP.HCM;

- Tên tổ chức: Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Dầu khí Cửu Long

- Mã chứng khoán: CCL
- Địa chỉ trụ sở chính: Số 02, lô KTM 06, Đường số 6, Khu đô thị 5A, Phường Phú Lợi, Thành phố Cần Thơ.
- Điện thoại: (0299) 3627 999 - Fax: (0299) 3627 888
- Người thực hiện công bố thông tin: Trần Thị Ngọc Huệ - Người được Ủy quyền CBTT.

Loại thông tin công bố: ☒ định kỳ ☐ bất thường ☐ 24 giờ ☐ theo yêu cầu

Nội dung thông tin công bố:

Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Dầu khí Cửu Long xin công bố thông tin về Báo cáo tài chính Quý 3 năm 2025

Tài liệu đính kèm:

- Báo cáo tài chính Quý 3 năm 2025.

Thông tin này đã được công bố trên website Công ty: *http://pvcl.com.vn*

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

Nơi nhận:
- *Như kính gửi;*
- *HĐQT,UBKT,BanTGĐ;*
- *CBTT website;*
- *Lưu VT.*

Đại diện tổ chức
Người công bố thông tin

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ DẦU KHÍ CỬU LONG
M.S.D.N: 2200280598 C.T.C.P P. PHÚ LỢI - TP. CẦN THƠ

Trần Thị Ngọc Huệ

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ DẦU KHÍ CỬU LONG

Digitally signed by CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ DẦU KHÍ CỬU LONG
DN: C=VN, S=Cần Thơ, L=TP Sóc Trăng, CN=CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ DẦU KHÍ CỬU LONG, OID.0.9.2342.19200300.100.1.1=MST:2200280598
Reason: I am the author of this document
Location: dothi5@123
Date: 2025.10.17 17:59:33 +07'00'
Foxit PDF Reader Version: 12.1.2

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ DẦU KHÍ CỬU LONG

Địa chỉ : Số 02 Lô KTM 06, Đường số 6, Khu Đô thị 5A, Phường Phường Phú lợi, Thành phố Cần Thơ

Mã số thuế : 2200280598

BÁO CÁO TÀI CHÍNH
QUÍ 3 NĂM 2025

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ DẦU KHÍ CỬU LONG

Địa chỉ : Số 02 Lô KTM 06, Đường số 6, Khu Đô thị 5A, Phường Phường Phú lợi, Thành phố Cần Thơ

Mã số thuế : 2200280598

BÁO CÁO TÀI CHÍNH
QUÍ 3 NĂM 2025

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2025

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	**100**		**878.642.149.650**	**927.859.884.388**
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	**110**	**V.1**	**22.295.635.877**	**10.973.779.139**
1. Tiền	111	V.1	22.295.635.877	10.973.779.139
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	-
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	**120**		**5.771.442.849**	**22.042.849**
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.4	5.771.442.849	22.042.849
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	**130**		**648.337.248.292**	**662.276.350.934**
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.2	259.288.686.000	167.118.672.863
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.3	255.609.910.155	389.618.235.147
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	V.5	-	-
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.6	133.438.652.137	105.539.442.924
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		-	-
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
IV. Hàng tồn kho	**140**	**V.7**	**202.237.822.632**	**254.587.711.466**
1. Hàng tồn kho	141		202.237.822.632	254.587.711.466
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	**150**		-	-
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		-	-
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		-	-
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		-	-
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	**200**		**304.091.874.500**	**203.748.555.551**
I. Các khoản phải thu dài hạn	**210**		**62.750.531.709**	**62.750.531.709**
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211	V.2	85.790.209	85.790.209
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212		-	-
3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213		-	-
4. Phải thu nội bộ dài hạn	214		-	-
5. Phải thu về cho vay dài hạn	215		-	-
6. Phải thu dài hạn khác	216	V.6	62.664.741.500	62.664.741.500
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2025

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
II. Tài sản cố định	**220**		**7.407.889.792**	**8.077.364.445**
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.10	5.060.010.948	5.729.485.601
- Nguyên giá	222		15.854.180.021	16.034.032.021
- Giá trị hao mòn luỹ kế	223		(10.794.169.073)	(10.304.546.420)
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.11	2.347.878.844	2.347.878.844
- Nguyên giá	228		2.403.925.844	2.403.925.844
- Giá trị hao mòn luỹ kế	229		(56.047.000)	(56.047.000)
III. Bất động sản đầu tư	**230**	**V.12**	**29.030.119.031**	**30.219.649.571**
- Nguyên giá	231		43.445.163.071	43.445.163.071
- Giá trị hao mòn luỹ kế	232		(14.415.044.040)	(13.225.513.500)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	**240**	**V.8**	**204.857.813.543**	**102.573.552.627**
1. Chi phí SXKD dở dang dài hạn	241		204.482.257.986	102.573.552.627
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		375.555.557	-
V. Đầu tư tài chính dài hạn	**250**	**V.4**	-	-
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		-	-
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		-	-
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		-	-
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255	V.4	-	-
VI. Tài sản dài hạn khác	**260**		**45.520.425**	**127.457.199**
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.9	45.520.425	127.457.199
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		-	-
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)	**270**		**1.182.734.024.150**	**1.131.608.439.939**

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2025

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
C. NỢ PHẢI TRẢ	**300**		**458.503.830.744**	**409.062.303.952**
I. Nợ ngắn hạn	**310**		**249.863.060.257**	**276.933.522.264**
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.14	3.879.428.947	7.477.148.988
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.15	22.493.444.410	2.454.685.210
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.16	19.344.075.088	22.355.883.450
4. Phải trả người lao động	314		1.017.224.450	1.820.091.300
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.17	476.890.008	296.994.124
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		-	-
7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317		-	-
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	V.19		28.835.324.526
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.18	10.531.282.271	21.276.608.980
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.13	153.494.218.844	156.763.750.911
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		38.626.496.239	35.653.034.775
13. Quỹ bình ổn giá	323		-	-
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
II. Nợ dài hạn	**330**		**208.640.770.487**	**132.128.781.688**
1. Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	-
3. Chi phí phải trả dài hạn	333		-	-
4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334		-	-
5. Phải trả nội bộ dài hạn	335		-	-
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		-	-
7. Phải trả dài hạn khác	337	V.18	2.647.811.000	-
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.13	204.145.198.776	129.839.129.000
9. Trái phiếu chuyển đổi	339			-
10. Cổ phiếu ưu đãi	340		-	-
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341	V.20	1.847.760.711	2.289.652.688
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342		-	-
13. Quỹ phát triển khoa học, công nghệ	343		-	-

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2025

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	**400**		**724.230.193.406**	**722.546.135.987**
I. Vốn chủ sở hữu	**410**	**V.21**	**724.230.193.406**	**722.546.135.987**
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411	V.21	595.814.180.000	595.814.180.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a	V.21	595.814.180.000	595.814.180.000
- 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 quỹ	415		-	-
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		-	-
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		-	-
8. Quỹ đầu tư phát triển	418	V.21	51.392.126.144	48.054.614.680
9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419		-	-
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		-	-
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421	V.21	77.023.887.262	78.677.341.307
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		48.877.895.001	44.785.720.854
- LNST chưa phân phối năm nay	421b		28.145.992.261	33.891.620.453
12. Nguồn vốn đầu tư XDCB	422		-	-
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	**430**		-	-
1. Nguồn kinh phí	431		-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	432		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)	**440**		**1.182.734.024.150**	**1.131.608.439.939**

Lập, ngày 17 tháng 10 năm 2025

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Trương Thụy Kiều Ngọc Diễm	Bùi Thị Kim Ngân	Dương Thế Nghiêm

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Quí 3/2025

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Quí 3		Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
			Năm 2025	Năm 2024	Năm 2025	Năm 2024
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	**01**	**VI.1**	**79.362.422.861**	**79.006.363.852**	**278.556.587.039**	**253.305.923.469**
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	VI.2				3.103.308.267
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	**10**		**79.362.422.861**	**79.006.363.852**	**278.556.587.039**	**250.202.615.202**
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.3	58.286.960.843	49.371.881.162	201.819.454.670	162.164.355.338
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	**20**		**21.075.462.018**	**29.634.482.690**	**76.737.132.369**	**88.038.259.864**
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.4	693.034.651	102.699.778	1.107.828.571	215.235.426
7. Chi phí tài chính	22	VI.5	10.224.048.156	8.397.358.229	28.048.954.942	25.450.566.082
- Trong đó: chi phí lãi vay	*23*		*7.512.287.689*	*6.905.377.491*	*20.693.564.701*	*22.379.385.707*
8. Chi phí bán hàng	25	VI.8	458.014.601	66.000.000	1.182.197.328	5.131.841.622
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.8	1.699.143.266	1.775.486.937	5.345.631.083	5.381.955.731
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30=20+(21-22)-(25+26)}	**30**		**9.387.290.646**	**19.498.337.302**	**43.268.177.587**	**52.289.131.855**
11. Thu nhập khác	31	VI.6	9.254.909	500.000	9.641.189	500.000
12. Chi phí khác	32	VI.7	287.733.658	2.346.809.062	1.247.140.387	2.456.309.062
13. Lợi nhuận khác (40=31-32)	**40**		**(278.478.749)**	**(2.346.309.062)**	**(1.237.499.198)**	**(2.455.809.062)**
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	**50**		**9.108.811.897**	**17.152.028.240**	**42.030.678.389**	**49.833.322.793**
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.10	1.879.309.112	3.899.767.460	8.655.563.756	10.457.926.371
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	VI.11	-	-	-	-
17. Lợi nhuận kế toán sau thuế TNDN (60=50-51-52)	**60**		**7.229.502.785**	**13.252.260.780**	**33.375.114.633**	**39.375.396.422**
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu					**504**	**595**
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	**71**	VI.13			**504**	**595**

Lập ngày 17 tháng 10 năm 2025

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Trương Thụy Kiều Ngọc Diễm	Bùi Thị Kim Ngân	Dương Thế Nghiêm

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp trực tiếp)

Quí 3/2025

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ	
			Năm 2025	Năm 2024
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	01		197.812.719.697	224.906.415.236
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	02		(160.881.190.592)	(204.955.757.472)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03		(8.328.882.550)	(12.930.850.603)
4. Tiền lãi vay đã trả	04		(27.869.378.381)	(19.187.643.238)
5. Thuế TNDN đã nộp	05		(14.364.494.676)	(15.321.673.390)
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06		105.021.645.676	138.946.482.083
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07		(118.810.690.466)	(72.662.969.140)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	**20**		**(27.420.271.292)**	**38.794.003.476**
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		-	
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		-	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(13.297.400.000)	(1.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		7.548.000.000	610.000.000
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		1.107.828.571	215.235.426
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	**30**		**(4.641.571.429)**	**824.235.426**
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		258.354.226.800	130.070.055.706
4. Tiền trả nợ gốc vay	34		(187.317.689.091)	(165.064.372.878)
5. Tiền chi trả nợ thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(27.652.838.250)	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	**40**		**43.383.699.459**	**(34.994.317.172)**

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp trực tiếp)

Quí 3/2025

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ	
			Năm 2025	Năm 2024
Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50=20+30+40)	**50**		**11.321.856.738**	**4.623.921.730**
Tiền và tương đương tiền đầu năm	**60**	**V.1**	**10.973.779.139**	**2.174.441.951**
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối năm (70=50+60+61)	**70**	**V.1**	**22.295.635.877**	**6.798.363.681**

Lập, ngày 17 tháng 10 năm 2025

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Trương Thụy Kiều Ngọc Diễm	Bùi Thị Kim Ngân	Dương Thế Nghiêm

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quí 3/2025

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Dầu khí Cửu Long được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 2200280598 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Sóc Trăng cấp lần đầu ngày 05/12/2007 và thay đổi lần thứ 19 ngày 04/10/2023

Vốn điều lệ của Công ty theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp: 595.814.180.000 VND

Vốn góp thực tế của Công ty tại ngày 30/09/2025: 595.814.180.000 VND

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 30 tháng 09 năm 2025 là 59 người (tại ngày 30 tháng 09 năm 2024 là 63 người).

Trụ sở chính của Công ty tại Số 02 - KTM 06, Đường số 06, Khu đô thị 5A, Phường Phú Lợi. Thành phố Cần Thơ

2. Lĩnh vực kinh doanh

Kinh doanh bất động sản, xây dựng

3. Ngành nghề kinh doanh

- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê;
- Xây dựng nhà các loại, công trình giao thông, công ích, công trình kỹ thuật dân dụng khác, phá vỡ chuẩn bị mặt
- Buôn bán tre, nứa, gỗ cây và gỗ chế biến, xi măng, gạch xây, ngói, đá, cát, sỏi, kính xây dựng, sơn véc ni, gạch ốp lát và thiết bị vệ sinh, đồ ngũ kim, vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng;
- Hoạt động kiến trúc, đo đạc bản đồ, thăm dò địa chất, nguồn nước, tư vấn kỹ thuật có liên quan khác;
- Thiết kế công trình dân dụng, hạ tầng kỹ thuật, giao thông nông thôn, thủy lợi nông thôn;
- Tư vấn, giám sát thi công công trình xây dựng dân dụng, hạ tầng kỹ thuật, giao thông, thủy lợi nông thôn, công
- Sản xuất bê tông và các sản phẩm từ xi măng, thạch cao;
- Lắp đặt hệ thống điện, cấp, thoát nước, hệ thống lò sưởi, và điều hòa không khí, hệ thống xây dựng khác; hoàn thiện công trình xây dựng, hoạt động xây dựng chuyên dụng khác;
- Trồng, mua bán hoa, cây cảnh.

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

- Công ty được UBND tỉnh Sóc Trăng cho phép bán nền theo Quyết định số 145/QĐ-UBND ngày 18/01/2016 của Ủy Ban Nhân Dân tỉnh Sóc Trăng về việc Quy định khu vực chuyển quyền sử dụng đất đã được đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng cho người dân tự xây dựng nhà ở thuộc Dự án Phát triển Đô thị và tái định cư Khu 5A, Mạc Đĩnh Chi, Phường 4, thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng.

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quí 3/2025

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN

1. Chế độ kế toán

Công ty áp dụng Chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT/BTC ngày 22/12/2014 của 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

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 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.

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.

Công ty không phát sinh ngoại tệ trong năm tài chính 2025.

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 trên 12 tháng hoặc trên 1 chu kỳ sản xuất kinh doanh được phân loại là dài hạn.

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 ngân hàng có kỳ hạn (thời gian thu hồi còn lại từ 3 tháng trở lên), tín phiếu, kỳ phiếu, trái phiếu, cổ phiếu ưu đãi bên phát hành bắt buộc phải mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai và các khoản cho vay nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác.

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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH
Quí 3/2025

3. Nguyên tắc ghi nhận các khoản 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 trên 12 tháng 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 ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch tại thời điểm lập báo cáo tài chính.

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 ghi nhận 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
- 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 pháp tính giá trị hàng tồn kho

Giá trị hàng tồn kho cuối kỳ được xác định theo một trong các 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH
Quí 3/2025

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 ghi nhận và khấu hao TSCĐ, 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. 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 - 25 năm
- Máy móc, thiết bị	05 - 10 năm
- Phương tiện vận tải, truyền dẫn	05 - 08 năm
- Thiết bị văn phòng	03 - 07 năm
- Tài sản vô hình và các tài sản khác	05 - 08 năm

6. Nguyên tắc ghi nhận thuế TNDN hoãn lại

Tài sản thuế TNDN hoãn lại và thuế TNDN hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán dựa trên các mức thuế suất có hiệu lực tại ngày kết thúc năm tài chính.

7. Nguyên tắc ghi nhận chi phí trả trước

Việc tính và phân bổ chi phí trả trước 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 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 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.

8. Nguyên tắc ghi nhận 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH
Quí 3/2025

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 trên 12 tháng 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 bán ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch tại thời điểm lập báo cáo tài chính.

9. Nguyên tắc ghi nhận vay và nợ phải trả 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 bán ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch tại thời điểm lập báo cáo tài chính.

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 các khoản dự phòng phải trả

Dự phòng phải trả được ghi nhận khi thỏa mãn các điều kiện sau:

- Công ty có nghĩa vụ nợ hiện tại (nghĩa vụ pháp lý hoặc nghĩa vụ liên đới) do kết quả từ một sự kiện đã xảy ra;
- Sự giảm sút về những lợi ích kinh tế có thể xảy ra dẫn đến việc yêu cầu phải thanh toán nghĩa vụ nợ;
- Ước tính đáng tin cậy về giá trị của nghĩa vụ nợ đó.

Giá trị được ghi nhận của một khoản dự phòng phải trả là giá trị được ước tính hợp lý nhất về khoản tiền sẽ phải chi để thanh toán nghĩa vụ nợ hiện tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

Một khoản dự phòng cho các khoản chi phí tái cơ cấu doanh nghiệp chỉ được ghi nhận khi có đủ các điều kiện ghi nhận đối với các khoản dự phòng theo quy định tại Chuẩn mực kế toán "Các khoản dự phòng, tài sản và nợ tiềm tàng".

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH
Quí 3/2025

Các khoản dự phòng phải trả được trích lập hay hoàn nhập tại thời điểm lập báo cáo tài chính theo quy định của pháp luật. Các khoản dự phòng phải trả khi trích lập ghi nhận vào chi phí quản lý doanh nghiệp. Đối với khoản dự phòng phải trả về bảo hành sản phẩm, hàng hóa được ghi nhận vào chi phí bán hàng; khoản dự phòng phải trả về chi phí bảo hành công trình xây lắp được ghi nhận vào chi phí SX chung và hoàn nhập vào thu nhập khác.

Chỉ những khoản chi phí liên quan đến khoản dự phòng phải trả đã lập ban đầu mới được bù đắp bằng khoản dự phòng phải trả đó.

13. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu chưa thực hiện

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.

14. 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 :
- 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 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).

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH
Quí 3/2025

b. 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 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, 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.

15. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu

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.

d. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu kinh doanh bất động sản

+ BĐS đã hoàn thành toàn bộ và bàn giao cho người mua, DN đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu BĐS cho người mua; DN không còn nắm giữ quyền quản lý BĐS như người sở hữu BĐS hoặc quyền kiểm soát BĐS;
+ Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
+ Doanh thu đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán BĐS;
+ Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán BĐS;
+ Đối với những bất động sản chậm trễ chưa hoàn thành phải được phân loại là hàng tồn kho dài hạn và thuyết minh rõ trên BCTC.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH
Quí 3/2025

e. 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.

f. 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 ...

16. Nguyên tắc ghi nhận 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quí 3/2025

17. Nguyên tắc ghi nhận 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.

18. Nguyên tắc ghi nhận 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...

19. Nguyên tắc ghi nhận 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...

20. Nguyên tắc ghi nhận chi phí thuế TNDN hiện hành, CP 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.

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 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 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
Quí 3/2025

23. Công cụ tài chính

a. Tài sản tài chính

Theo Thông tư 210, Công ty phân loại các tài sản tài chính thành các nhóm:
- Tài sản tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh là một tài sản tài chính được nắm giữ để kinh doanh hoặc được xếp vào nhóm phản ánh theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh tại thời điểm ghi nhận ban đầu;
- Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn là các tài sản tài chính phi phái sinh với các khoản thanh toán cố định hoặc có thể xác định và có kỳ đáo hạn cố định mà Công ty có ý định và có khả năng giữ đến ngày đáo hạn;
- Các khoản cho vay và phải thu là các tài sản tài chính phi phái sinh với các khoản thanh toán cố định hoặc có thể xác định và không được niêm yết trên thị trường;
- Tài sản sẵn sàng để bán là các tài sản tài chính phi phái sinh được xác định là sẵn sàng để bán hoặc không được phân loại là tài sản tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn, các khoản cho vay và phải thu.

Việc phân loại các tài sản tài chính này phụ thuộc vào mục đích và bản chất của tài sản tài chính và được quyết định tại thời điểm ghi nhận ban đầu.

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

Các tài sản tài chính được ghi nhận tại ngày mua và dừng ghi nhận tại ngày bán. Tại thời điểm ghi nhận lần đầu tài sản tài chính được xác nhận theo giá gốc cộng với chi phí giao dịch trực tiếp liên quan đến việc mua, phát hành.

b. Nợ phải trả tài chính và công cụ vốn chủ sở hữu

Các công cụ tài chính được phân loại là nợ phải trả tài chính hoặc công cụ vốn chủ sở hữu tại thời điểm ghi nhận ban đầu phù hợp với bản chất và định nghĩa của nợ phải trả tài chính và công cụ vốn chủ sở hữu.

Theo Thông tư 210, Công ty phân loại nợ phải trả tài chính thành các nhóm:
- Nợ phải trả tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh là nợ phải trả được nắm giữ để kinh doanh hoặc được xếp vào nhóm phản ánh theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh tại thời điểm ghi nhận ban đầu;
- Các khoản nợ phải trả tài chính được xác định theo giá trị phân bổ được xác định bằng giá trị ghi nhận ban đầu của nợ phải trả tài chính trừ đi các khoản hoàn trả gốc, cộng hoặc trừ các khoản phân bổ lũy kế tính theo phương pháp lãi suất thực tế của phần chênh lệch giữa giá trị ghi nhận ban đầu và giá trị đáo hạn, trừ đi các khoản giảm trừ (trực tiếp hoặc thông qua việc sử dụng một tài khoản dự phòng) do giảm giá trị hoặc do không thể thu hồi.

Việc phân loại nợ phải trả tài chính này phụ thuộc vào mục đích và bản chất của tài sản tài chính và được quyết định tại thời điểm ghi nhận ban đầu.

Nợ phải trả tài chính của Công ty bao gồm các khoản phải trả người bán, phải trả khác, các khoản nợ và vay.

Tại thời điểm ghi nhận ban đầu tất cả nợ phải trả tài chính được xác nhận theo giá gốc cộng với chi phí giao dịch trực tiếp liên quan đến việc phát hành.

Công cụ vốn Chủ sở hữu (CSH) : Là hợp đồng chứng tỏ được những lợi ích còn lại về tài sản của Công ty sau khi trừ đi toàn bộ nghĩa vụ.

Bù trừ các công cụ tài chính: Tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính được bù trừ với nhau và trình bày giá trị thuần trên Bảng cân đối kế toán khi và chỉ khi Công ty có quyền hợp pháp để bù trừ giá trị đã được ghi nhận; và có dự định thanh toán trên cơ sở thuần hoặc ghi nhận tài sản và thanh toán nợ phải trả cùng một thời điểm.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH
Quí 3/2025

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

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
- Tiền mặt	14.886.533.437	5.914.421.316
- Tiền gửi ngân hàng (VND)	7.409.102.440	5.059.357.823
Cộng	**22.295.635.877**	**10.973.779.139**

2 . CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁCH HÀNG

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
2.1. Ngắn hạn		
- Phải thu từ các bên khác	**259.288.686.000**	**167.118.672.863**
+ Công ty TNHH Xây dựng và Thương mại Nhân Lực	9.774.167.395	8.433.846.622
+ Công ty TNHH Xây dựng và Thương mại Tài Lực	14.770.740.967	2.625.564.385
+ Công ty TNHH Xây dựng và Thương mại Phố Sang	4.886.690.000	8.879.300.000
+ Công ty TNHH Giáo dục FPT	29.822.590.000	
+ Lý Bích Quyên	28.420.000.000	28.660.000.000
+ Nguyễn Đình Thái	7.004.078.000	7.004.078.000
+ Trương Nguyễn Phượng Vy	20.521.029.400	20.521.029.400
+ Nguyễn Văn Trung		420.859.000
+ Nguyễn Thái Nguyên	15.373.960.000	15.373.960.000
+ Lê Văn Phước	22.440.680.000	22.038.080.000
+ Các đối tượng khác	106.274.750.238	53.161.955.456
Cộng	**259.288.686.000**	**167.118.672.863**

	Số cuối năm	Số đầu năm
2.2. Dài hạn		
- Phải thu từ các bên khác	**85.790.209**	**85.790.209**
+ Các đối tượng khác	85.790.209	85.790.209
Cộng	**85.790.209**	**85.790.209**

2.3. Thông tin về giao dịch của các bên có liên quan: Trình bày ở thuyết minh VIII - Những thông tin khác

3 . TRẢ TRƯỚC NGƯỜI BÁN

3.1. Ngắn hạn		
- Trả trước người bán từ các bên khác	**255.609.910.155**	**389.618.235.147**
+ Công ty TNHH Xây dựng và Thương mại Nhân Lực	95.568.806.620	136.657.585.790
+ Công ty TNHH Xây dựng và Thương mại Tài Lực	56.523.465.408	68.302.111.751
+ Công ty TNHH Xây dựng và Thương mại Phố Sang	100.638.430.127	172.110.961.962
+ Các đối tượng khác	2.879.208.000	12.547.575.644
Cộng	**255.609.910.155**	**389.618.235.147**

3.2. Thông tin về giao dịch của các bên có liên quan: Trình bày ở thuyết minh VIII - Những thông tin khác

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quí 3/2025

4 . CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
a. Ngắn hạn				
- Tiền gửi có kỳ hạn	5.771.442.849	5.771.442.849	22.042.849	22.042.849
+ Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - CN Sa Đéc (1)	21.042.849	21.042.849	21.042.849	21.042.849
+ Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín - CN Sóc Trăng (2)	1.000.000	1.000.000	1.000.000	1.000.000
+ Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - CN Sóc Trăng(3)	5.749.400.000	5.749.400.000		-
Cộng	**5.771.442.849**	**5.771.442.849**	**22.042.849**	**22.042.849**

Ghi chú:

(1) Hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn số 724/2023/29002 ngày 21/08/2023 tại Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi Nhánh Sa Đéc, kỳ hạn 12 tháng, lãi suất 5,2%/năm, lãi nhập vốn. Trong năm hợp đồng tự động gia hạn.

(2) Hợp đồng tiền gửi kỳ hạn số 070148940361 ngày 17/09/2024 tại Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín- CN Sóc Trăng, số tiền gửi 1.000.000 VND, kỳ hạn 12 tháng, lãi suất 4,9%/năm, lãi trả cuối kỳ.

(3.1) Hợp đồng tiền gửi kỳ hạn số 822/2025/17433 ngày 02/06/2025 tại Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam CN Sóc Trăng, số tiền gửi 1.887.000.000 VND, kỳ hạn 145 ngày, lãi suất 1,9%/năm, lãi trả cuối kỳ.

(3.2) Hợp đồng tiền gửi kỳ hạn số 822/2025/17434 ngày 02/06/2025 tại Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam CN Sóc Trăng, số tiền gửi 1.887.000.000 VND, kỳ hạn 176 ngày, lãi suất 1,9%/năm, lãi trả cuối kỳ.

(3.3) Hợp đồng tiền gửi kỳ hạn số 822/2025/17444 ngày 02/06/2025 tại Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam CN Sóc Trăng, số tiền gửi 1.887.000.000 VND, kỳ hạn 206 ngày, lãi suất 2,9%/năm, lãi trả cuối kỳ.

(3.4) Hợp đồng tiền gửi kỳ hạn số 822/2025/17462 ngày 02/06/2025 tại Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam CN Sóc Trăng, số tiền gửi 88.400.000 VND, kỳ hạn 237 ngày, lãi suất 2,9%/năm, lãi trả cuối kỳ.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH
Quí 3/2025

5 . CÁC KHOẢN PHẢI THU VỀ CHO VAY

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ

6 . CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
6.1 Ngắn hạn				
- Tạm ứng	**974.404.819**	-	**1.092.201.000**	
Tạm ứng từ các bên khác	974.404.819	-	1.092.201.000	
+ Đào Huỳnh Anh Khoa	*29.750.000*	-	*29.750.000*	
+ Lê Văn Phước	*200.000.000*	-	*200.000.000*	
+ Trần Thị Ngọc Huệ		-	*574.000.000*	
+ Nguyễn Thanh Hùng	*150.000.000*	-	*150.000.000*	
+ Đối tượng khác	*594.654.819*	-	*138.451.000*	
- Phải thu khác	**132.464.247.318**	-	**104.447.241.924**	
Phải thu khác từ các bên khác	**132.464.247.318**		**104.447.241.924**	
+ Công ty TNHH Bán buôn Thủy sản Đại Phú Xuân			*9.104.620.000*	
+ Võ Lê Bảo Yến	*10.061.250.000*		*11.282.000.000*	
+ Nguyễn Minh Đức	*3.715.000.000*		*3.690.000.000*	
+ Nguyễn Thị Yến Nhung	*7.790.000.000*		*7.790.000.000*	
+ Nguyễn Văn Lực	*1.642.650.000*		*12.998.900.000*	
+ Lê Văn Phước	*13.695.780.000*		*13.695.780.000*	
+ Nguyễn Thái Nguyên	*12.288.840.000*		*6.588.840.000*	
+ Đối tượng khác	*83.270.727.318*		*39.297.101.924*	
Cộng	**133.438.652.137**	-	**105.539.442.924**	-

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
6.2. Dài hạn				
- Phải thu khác	**62.664.741.500**	-	**62.664.741.500**	-
Phải thu khác từ các bên khác	**31.042.000.000**	-	**31.042.000.000**	-
+ Nguyễn Văn Cường (*)	*31.042.000.000*	-	*31.042.000.000*	-
Phải thu khác từ các bên liên quan	**31.622.741.500**	-	**31.622.741.500**	-
+ Nguyễn Kim Hồng Đào (**)	*31.622.741.500*	-	*31.622.741.500*	-
Cộng	**62.664.741.500**	-	**62.664.741.500**	-

Ghi chú:
(*) Hợp đồng ủy thác đầu tư ngày 31/05/2022, theo đó Công ty ủy thác cho ông Nguyễn Văn Cường đầu tư kinh doanh chuyển nhượng quyền sử dụng đất của thửa đất số 32 - Tờ bản đồ số 2 với diện tích 1.533,9 m2, địa chỉ ở khóm 4. Phường 4, Tp Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng, thời hạn 5 năm.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH
Quí 3/2025

(**) Hợp đồng ủy thác đầu tư ngày 17/08/2022, theo đó Công ty ủy thác cho bà Nguyễn Kim Hồng Đào đầu tư kinh doanh chuyển nhượng quyền sử dụng đất của thửa đất số 122 - Tờ bản đồ số 28 với diện tích 3.993,2 m2, địa chỉ ở khóm 3. Phường 4, Tp Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng, thời hạn 5 năm. Phụ lục 01 ngày 04/01/2023 tăng giá trị ủy thác đầu tư lên thành 31.622.741.500 đồng.

6.3. Thuyết minh về giao dịch với các bên có liên quan - Xem phần mục VIII- Những thông tin khác

7 . HÀNG TỒN KHO

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	Giá gốc	**Dự phòng**	**Giá gốc**	**Dự phòng**
- Thành phẩm	79.110.371.361		79.110.371.361	
- Hàng hóa	123.127.451.271		175.477.340.105	
Cộng	**202.237.822.632**	-	**254.587.711.466**	-

8 . TÀI SẢN DỞ DANG DÀI HẠN

8.1. Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	Giá gốc	**Giá trị có thể thu hồi**	**Giá gốc**	**Giá trị có thể thu hồi**
+ Dự án khu 5A	174.482.257.986	174.482.257.986	72.573.552.627	72.573.552.627
+ Dự án khu Minh Châu (*)	30.000.000.000	30.000.000.000	30.000.000.000	30.000.000.000
Cộng	**204.482.257.986**	**204.482.257.986**	**102.573.552.627**	**102.573.552.627**

(*) **Ghi chú:** Chi phí đầu tư dài hạn cơ sở hạ tầng, xây dựng nhà ở Dự án Khu Minh Châu.

8.2. Xây dựng cơ bản dở dang

	Số cuối kỳ	**Số đầu kỳ**
- Mua sắm	-	-
- Xây dựng cơ bản	375.555.557	-
+ Trung tâm Thể dục Thể thao 01	*375.555.557*	
+	-	-
Cộng	**375.555.557**	

9 . CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

Dài hạn

	Số cuối kỳ	**Số đầu kỳ**
Công cụ dụng cụ	45.520.425	127.457.199
Chi phí hoa hồng, môi giới	-	-
Cộng	**45.520.425**	**127.457.199**

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quí 3/2025

10 . 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	Cộng
Nguyên giá						
Số dư đầu năm	**12.768.583.447**	**232.693.603**	**2.908.010.383**	**124.744.588**	-	**16.034.032.021**
Số tăng trong năm	-	-	-	-	-	-
- Mua trong năm	-	-	-	-	-	-
- Đầu tư XDCB hoàn thành		-	-	-	-	-
- Tăng khác	-	-	-	-	-	-
Số giảm trong năm	-	-	**179.852.000**	-	-	**179.852.000**
- Chuyển sang BĐS đầu tư	-	-	-	-	-	-
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	179.852.000	-	-	179.852.000
- Giảm khác	-	-	-	-	-	-
Số dư cuối năm	**12.768.583.447**	**232.693.603**	**2.728.158.383**	**124.744.588**	-	**15.854.180.021**
Giá trị hao mòn luỹ kế						
Số dư đầu năm	**7.772.673.593**	**136.061.177**	**2.275.921.604**	**119.890.046**	-	**10.304.546.420**
Số tăng trong năm	**357.147.671**	**46.015.150**	**261.457.290**	**4.854.542**	-	**669.474.653**
- Khấu hao trong năm	357.147.671	46.015.150	261.457.290	4.854.542	-	669.474.653
- Tăng khác	-	-	-	-	-	-
Số giảm trong năm	-	-	**179.852.000**	-	-	**179.852.000**
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	179.852.000	-	-	179.852.000
- Giảm khác	-	-		-	-	-
Số dư cuối năm	**8.129.821.264**	**182.076.327**	**2.357.526.894**	**124.744.588**	-	**10.794.169.073**
Giá trị còn lại						
Tại ngày đầu năm	**4.995.909.854**	**96.632.426**	**632.088.779**	**4.854.542**	-	**5.729.485.601**
Tại ngày cuối năm	**4.638.762.183**	**50.617.276**	**370.631.489**	-	-	**5.060.010.948**

Ghi chú:

- Giá trị còn lại cuối năm của TSCĐ hữu hình dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo khoản vay : Không có
- Nguyên giá TSCĐ hữu hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng : 1.922.211.387 VND

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quí 3/2025

11 . TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

Chỉ tiêu	Quyền sử dụng đất	Quyền phát hành	Bản quyền, bằng sáng chế	Phần mềm máy tính	TSCĐ vô hình khác	Cộng
Nguyên giá						
Số dư đầu năm	**2.347.878.844**	-	-	**56.047.000**	-	**2.403.925.844**
Số tăng trong năm	-	-	-	-	-	-
- Mua trong năm	-	-	-	-	-	-
- Tăng khác	-	-	-	-	-	-
Số giảm trong năm	-	-	-	-	-	-
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-	-
- Giảm khác	-	-	-	-	-	-
Số dư cuối năm	**2.347.878.844**	-	-	**56.047.000**	-	**2.403.925.844**
Giá trị hao mòn luỹ kế						
Số dư đầu năm	-	-	-	**56.047.000**	-	**56.047.000**
Số tăng trong năm	-	-	-	-	-	-
- Khấu hao trong năm	-	-	-	-	-	-
- Tăng khác	-	-	-	-	-	-
Số giảm trong năm	-	-	-	-	-	-
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-	-
- Giảm khác	-	-	-	-	-	-
Số dư cuối năm	-	-	-	**56.047.000**	-	**56.047.000**
Giá trị còn lại						
Tại ngày đầu năm	**2.347.878.844**	-	-	-	-	**2.347.878.844**
Tại ngày cuối năm	**2.347.878.844**	-	-	-	-	**2.347.878.844**

Ghi chú:

- Nguyên giá TSCĐ vô hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng (phần mềm máy vi tính) : 56.047.000 VND

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH
Quí 3/2025

12 . TĂNG, GIẢM BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Chỉ tiêu	Số đầu kỳ	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	Số cuối kỳ
Bất động sản đầu tư cho thuê				
Nguyên giá	**43.445.163.071**	-	-	**43.445.163.071**
- Quyền sử dụng đất	-	-	-	-
- Nhà cửa vật kiến trúc	-		-	-
- Nhà và quyền sử dụng đất	43.445.163.071		-	43.445.163.071
- Cơ sở hạ tầng	-	-	-	-
Giá trị hao mòn lũy kế	**13.225.513.500**	**1.189.530.540**	-	**14.415.044.040**
- Quyền sử dụng đất	-	-	-	-
- Nhà cửa vật kiến trúc	-	-	-	-
- Nhà và quyền sử dụng đất	13.225.513.500	1.189.530.540	-	14.415.044.040
- Cơ sở hạ tầng	-	-	-	-
Giá trị còn lại	**30.219.649.571**	**(1.189.530.540)**	-	**29.030.119.031**
- Quyền sử dụng đất	-	-	-	-
- Nhà cửa vật kiến trúc	-	-	-	-
- Nhà và quyền sử dụng đất	30.219.649.571	(1.189.530.540)	-	29.030.119.031
- Cơ sở hạ tầng	-	-	-	-

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quí 3/2025

13 . VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

13.1. Ngắn hạn

	Số cuối kỳ		Phát sinh		Số đầu kỳ	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Vay ngắn hạn						
- Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - CN Sóc Trăng	64.996.878.020	64.996.878.020	69.410.878.020	79.409.479.921	74.995.479.921	74.995.479.921
- Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	18.499.338.993	18.499.338.993	25.583.626.840	25.065.469.711	17.981.181.864	17.981.181.864
- Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - CN Sa-đéc	39.998.001.831	39.998.001.831	39.998.001.831	40.000.000.000	40.000.000.000	40.000.000.000
- Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển VN - CN Sóc Trăng	30.000.000.000	30.000.000.000	30.000.000.000			-
Nợ dài hạn đến hạn trả						-
- Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển VN - CN Sóc Trăng				1.564.808.126	1.564.808.126	1.564.808.126
- Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - CN Sa-đéc				22.222.281.000	22.222.281.000	22.222.281.000
Cộng	**153.494.218.844**	**153.494.218.844**	**164.992.506.691**	**168.262.038.758**	**156.763.750.911**	**156.763.750.911**

Chi tiết các khoản vay tại ngày kết thúc 30/09/2025 như sau:

Số/ngày của hợp đồng vay	Bên cho vay	Thời hạn vay	Lãi suất	Số cuối kỳ	Hình thức đảm bảo khoản vay
HĐTD số 7600-LAV-202800474 ký ngày 18 tháng 06 năm 2025	- Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - CN Sóc Trăng	12 tháng	Theo lãi suất thị trường tại thời điểm vay	64.996.878.020	Thế chấp QSD đất khu đô thị 5A
Hợp đồng số 076/24/HDHM/ST/CRC1 ngày 14 tháng 10 năm 2024	- Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	12 tháng	Theo từng thời điểm giải ngân	18.499.338.993	Thế chấp QSD đất khu đô thị 5A
HĐCVHM Số:DN.24.0269/2024-HĐCVHHM/NHCT724 ngày 25/11/2024	- Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - CN Sa-đéc	12 tháng	Theo từng thời điểm giải ngân	39.998.001.831	Thế chấp QSD đất khu đô thị 5A
HĐMN số 01/2025/2532093/HĐTD ký ngày 24/03/2025	- Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển VN - CN Sóc Trăng	12 tháng	Theo từng thời điểm giải ngân	30.000.000.000	Thế chấp QSD đất khu đô thị 5A
Cộng				**153.494.218.844**	

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quí 3/2025

13.2. Dài hạn

Vay và nợ thuê tài chính

	Số cuối kỳ		Phát sinh		Số đầu kỳ	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
- Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - CN Sa-đéc	50.982.000.000	50.982.000.000	29.064.000.000	4.382.000.000	26.300.000.000	26.300.000.000
- Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - CN Sóc Trăng	71.734.416.667	71.734.416.667	24.476.000.000	7.994.583.333	55.253.000.000	55.253.000.000
- Ngân hàng Phát triển Việt Nam - CN Cần Thơ	27.510.120.109	27.510.120.109	18.510.120.109		9.000.000.000	9.000.000.000
- Ngân hàng TMCP Phát triển thành phố Hồ Chí Minh -CN Sóc Trăng	2.500.000.000	2.500.000.000	5.000.000.000	2.500.000.000		-
- Ngân hàng Bản Việt -CN Sóc Trăng	5.641.600.000	5.641.600.000	5.641.600.000			-
- Các đối tượng khác	45.777.062.000	45.777.062.000	10.670.000.000	4.179.067.000	39.286.129.000	39.286.129.000
Cộng	**204.145.198.776**	**204.145.198.776**	**93.361.720.109**	**19.055.650.333**	**129.839.129.000**	**129.839.129.000**

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quí 3/2025

Chi tiết các khoản vay tại ngày kết thúc 30/09/2025 như sau:

Số/ngày của hợp đồng vay	Bên cho vay	Thời hạn vay	Lãi suất	Số cuối kỳ	Hình thức đảm bảo khoản vay
HĐTD số DN.23.0245/2023-HĐCVDADT/NHCT724 ngày 28/08/2023	Ngân hàng TMCP Công Thương VN - CN Sa-đéc	60 tháng	Lãi suất thị trường tại thời điểm vay	21.918.000.000	Thế chấp QSD đất khu đô thị 5A
HĐTD số DN.25.0167/2025-HĐCVDAĐT/NHCT724 ngày 01/07/2025	Ngân hàng TMCP Công Thương VN - CN Sa-đéc	60 tháng	Lãi suất thị trường tại thời điểm vay	29.064.000.000	Thế chấp QSD đất khu đô thị 5A
HĐTD số 77132/2023-HĐCVDADT/NHCT822 ngày 29/11/23	Ngân hàng TMCP Công Thương VN - CN Sóc Trăng	60 tháng	Lãi suất thị trường tại thời điểm vay	71.734.416.667	Thế chấp QSD đất khu đô thị 5A
HĐTD số 04/2024/HĐTDĐT-NHPT ngày 224/12/2024	Ngân hàng Phát triển Việt Nam - CN Cần Thơ	60 tháng	Theo thời điểm	27.510.120.109	Thế chấp QSD và tài sản đất khu đô thị 5A
HĐTDHM Số: 2283/25MN/HĐTD ngày 22/01/2025	- Ngân hàng TMCP Phát triển thành phố Hồ Chí Minh -CN Sóc Trăng	36 tháng	Lãi suất thị trường tại thời điểm vay	2.500.000.000	Thế chấp QSD và tài sản đất khu đô thị 5A
HĐTDTL Số: 0502500032300 ngày 06/06/2025	- Ngân hàng Bản Việt -CN Sóc Trăng	36 tháng	Lãi suất thị trường tại thời điểm vay	5.641.600.000	Thế chấp QSD và tài sản đất khu đô thị 5A
Hợp đồng vay vốn	Các đối tượng khác	24 tháng	Theo thời điểm	45.777.062.000	Tín chấp
Cộng				**204.145.198.776**	

13.3. Vay và nợ thuê tài chính là các bên liên quan - Xem phần mục VIII- Những thông tin khác

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH
Quí 3/2025

14 . PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Ngắn hạn				
- Phải trả từ các bên khác	**3.879.428.947**	**3.879.428.947**	**7.477.148.988**	**7.477.148.988**
+ Công ty TNHH MTV Tân Tài Hưng	170.739.592	170.739.592	218.199.606	218.199.606
+ Công ty Gạch Van Trường Phát	29.240.000	29.240.000	109.710.000	109.710.000
+ Công ty TNHH MTV Khương Thạnh Phát		-	726.092.955	726.092.955
+ Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Danh Khôi		-	5.240.628.195	5.240.628.195
+ Công ty TNHH Hồng Dung	274.640.000	274.640.000	104.520.000	104.520.000
+ Công ty Cổ phần Cấp Nước Sóc Trăng	1.019.654.214	1.019.654.214	412.341.095	412.341.095
+ Cty CP Vật tư Hậu Giang-CN Bạc Liêu	1.170.684.805	1.170.684.805	264.720.800	264.720.800
+ Đối tượng khác	1.214.470.336	1.214.470.336	400.936.337	400.936.337
Cộng	**3.879.428.947**	**3.879.428.947**	**7.477.148.988**	**7.477.148.988**

15 . NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
15.1 Ngắn hạn		
- Người mua trả trước từ các bên khác	**22.493.444.410**	**2.454.685.210**
+ Trần Kim Sơn	2.024.000.000	
+ Đào Hồng Quang	2.547.999.999	-
+ Phạm Kinh Ân	1.101.600.000	-
+ Phạm Văn Hưởng	2.454.800.000	
+ Lương Vĩnh Niên	2.129.900.000	-
+ Đối tượng khác	12.235.144.411	2.454.685.210
Cộng	**22.493.444.410**	**2.454.685.210**

15.2. Thông tin về giao dịch của các bên có liên quan: Trình bày ở thuyết minh VIII - Những thông tin khác

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH
Quí 3/2025

16 . THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI THU, PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Số đầu kỳ	Số phải nộp trong kỳ	Số đã thực nộp trong kỳ	Số cuối kỳ
Thuế và các khoản phải nộp				
Thuế giá trị gia tăng	8.275.277.234	21.053.072.866	20.095.808.799	9.232.541.301
+ Phải nộp	*8.275.277.234*	*10.164.088.642*	*9.206.824.575*	*9.232.541.301*
+ Được khấu trừ	-	*10.888.984.224*	*10.888.984.224*	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	13.904.258.784	9.115.799.648	14.364.494.676	8.655.563.756
Thuế thu nhập cá nhân	176.347.432	1.553.409.783	273.787.184	1.455.970.031
Thuế khác	-	3.000.000	3.000.000	-
Cộng	**22.355.883.450**	**31.725.282.297**	**34.737.090.659**	**19.344.075.088**

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.

17 . CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Ngắn hạn		
- Lãi vay trích trước	476.890.008	296.994.124
Cộng	**476.890.008**	**296.994.124**

18 . PHẢI TRẢ KHÁC

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
18.1 Phải trả Ngắn hạn		
- KPCD, BHXH, BHYT, BHTN	**5.785.000**	**26.885.500**
- Nhận ký cược ký quỹ ngắn hạn	**9.000.000**	**11.556.871.000**
+ Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Danh Khôi		10.150.000.000
+ Các đối tượng khác	9.000.000	1.406.871.000
- Cổ tức lợi nhuận phải trả	**700.707.500**	**847.500.000**
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	**9.815.789.771**	**8.845.352.480**
*** Phải trả, phải nộp khác từ các bên khác**	**9.815.789.771**	**8.845.352.480**
+ Công ty TNHH Tỷ Đô	1.905.600.000	
+ Huỳnh Thị Hạnh	1.500.000.000	1.500.000.000
+ Các đối tượng khác	6.410.189.771	7.345.352.480
Cộng	**10.531.282.271**	**21.276.608.980**

18.2. Phải trả Dài hạn			
- Nhận ký cược ký quỹ dài hạn	-		-
+ Lâm Minh Khương	-	600.000.000	-
+ Công ty TNHH XD&TM Tài lực	-	1.406.871.000	-
+ Các đối tượng khác		640.940.000	
Cộng	-	**2.647.811.000**	

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH
Quí 3/2025

19 . DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Doanh thu chưa thực hiện từ chuyển nhượng bất động sản		28.835.324.526
Cộng	**-**	**28.835.324.526**

20 . THUẾ THU NHẬP HOÃN LẠI PHẢI TRẢ

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
- Thuế suất thuế TNDN sử dụng để xác định giá trị thuế thu nhập hoãn lại phải trả	20%	20%
- Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế	1.847.760.711	2.289.652.688
- Số bù trừ với tài sản thuế thu nhập hoãn lại	-	-
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	**1.847.760.711**	**2.289.652.688**

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quí 3/2025

21 . VỐN CHỦ SỞ HỮU

21.1. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
Số dư đầu năm trước	**595.814.180.000**	-	-	**43.818.162.124**	**46.222.884.104**	**685.855.226.228**
- Lợi nhuận tăng trong năm trước	-	-	-	-	42.364.525.565	42.364.525.565
- Tăng vốn trong năm trước	-	-	-	-	-	-
- Tăng khác	-	-	-	-	-	-
- Trích lập các quỹ						
+ Quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	(4.236.452.556)	(4.236.452.556)
+ Quỹ đầu tư phát triển	-	-	-	4.236.452.556	(4.236.452.556)	-
- Chia cổ tức	-	-	-	-	-	-
- Giảm khác	-	-	-	-	(1.437.163.250)	(1.437.163.250)
Số dư cuối năm trước (Số dư đầu năm nay)	**595.814.180.000**	-	-	**48.054.614.680**	**78.677.341.307**	**722.546.135.987**
- Lợi nhuận tăng trong năm nay	-	-	-	-	33.375.114.633	33.375.114.633
- Tăng vốn trong năm nay	-	-	-	-	-	-
- Tăng khác	-	-	-	-		-
- Trích lập các quỹ						
+ Quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-		*(3.337.511.464)*	*(3.337.511.464)*
+ Quỹ đầu tư phát triển	-	-	-	*3.337.511.464*	*(3.337.511.464)*	-
- Chia cổ tức	-	-	-		(28.353.545.750)	(28.353.545.750)
- Giảm khác (*)	-	-	-	-		-
Số dư cuối năm	**595.814.180.000**	-	-	**51.392.126.144**	**77.023.887.262**	**724.230.193.406**

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quí 3/2025

21.2. Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
- Vốn góp của Ông Nguyễn Triệu Dõng	106.624.000.000	106.624.000.000
- Vốn góp của Ông Dương Thế Nghiêm	37.658.340.000	37.658.340.000
- Vốn góp của các cổ đông khác	451.531.840.000	451.531.840.000
Cộng	**595.814.180.000**	**595.814.180.000**

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

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
+ Vốn góp đầu năm	595.814.180.000	595.814.180.000
+ Vốn góp tăng trong năm	-	
+ Vốn góp giảm trong năm	-	
+ Vốn góp cuối năm	595.814.180.000	595.814.180.000
- Cổ tức lợi nhuận đã chia	(28.353.545.750)	

21.4. Cổ phiếu

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
- Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	59.581.418	59.581.418
- Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	59.581.418	59.581.418
+ Cổ phiếu phổ thông	59.581.418	59.581.418
+ Cổ phiếu ưu đãi	-	-
- Số lượng cổ phiếu được mua lại (cổ phiếu quỹ)	-	-
+ Cổ phiếu phổ thông	-	-
+ Cổ phiếu ưu đãi	-	-
- Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	59.581.418	59.581.418
+ Cổ phiếu phổ thông	59.581.418	59.581.418
+ Cổ phiếu ưu đãi	-	-

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

21.5. Các quỹ của doanh nghiệp

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
- Quỹ đầu tư phát triển	51.392.126.144	48.054.614.680

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH
Quí 3/2025

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

	Lũy kế năm nay	Lũy kế năm trước
1.1. Doanh thu		
- Doanh thu bán hàng hóa, thành phẩm	274.817.377.972	244.864.727.119
- Doanh thu cung cấp dịch vụ	3.739.209.067	8.441.196.350
Cộng	**278.556.587.039**	**253.305.923.469**

1.2. Doanh thu với bên liên quan: Xem thuyết minh VIII- Những thông tin khác

2 . CÁC KHOẢN GIẢM TRỪ DOANH THU

	Lũy kế năm nay	Lũy kế năm trước
- Hàng bán bị trả lại		3.103.308.267
Cộng	**-**	**3.103.308.267**

3 . GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Lũy kế năm nay	Lũy kế năm trước
- Giá vốn hàng hóa, thành phẩm	200.493.609.630	157.290.710.289
- Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	1.325.845.040	4.873.645.049
Cộng	**201.819.454.670**	**162.164.355.338**

4 . DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Lũy kế năm nay	Lũy kế năm trước
- Lãi tiền gửi, tiền cho vay	20.358.654	42.544.759
- Lãi bán hàng trả chậm	1.087.469.917	172.690.667
Cộng	**1.107.828.571**	**215.235.426**

5 . CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Lũy kế năm nay	Lũy kế năm trước
- Lãi tiền vay	20.693.564.701	18.510.701.731
-Lãi hỗ trợ khách hàng mua nhà, đất	7.355.390.241	6.939.864.351
Cộng	**28.048.954.942**	**25.450.566.082**

6 . THU NHẬP KHÁC

	Lũy kế năm nay	Lũy kế năm trước
- Các khoản khác	9.641.189	500.000
Cộng	**9.641.189**	**500.000**

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH
Quí 3/2025

7 . CHI PHÍ KHÁC

	Lũy kế năm nay	Lũy kế năm trước
- Các khoản bị phạt		-
- Các khoản khác	1.247.140.387	2.456.309.062
Cộng	**1.247.140.387**	**2.456.309.062**

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

	Lũy kế năm nay	Lũy kế năm trước
8.1. Chi phí bán hàng		
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	904.814.601	1.663.867.135
- Các khoản chi phí bán hàng khác	277.382.727	3.467.974.487
Cộng	**1.182.197.328**	**5.131.841.622**
8.2. Chi phí quản lý doanh nghiệp		
- Chi phí công cụ, dụng cụ	133.002.421	224.384.982
- Chi phí nhân công	3.471.378.850	3.491.538.850
- Chi phí khấu hao	607.969.868	607.969.872
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	874.860.199	771.106.681
- Thuế, phí, lệ phí	4.236.290	682.800
- Các khoản chi phí QLDN khác	254.183.455	286.272.546
Cộng	**5.345.631.083**	**5.381.955.731**

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

	Lũy kế năm nay	Lũy kế năm trước
- Chi phí nguyên liệu, vật liệu	3.914.041.581	2.320.053.716
- Chi phí nhân công	7.183.168.849	8.989.455.375
- Chi phí khấu hao TSCĐ	2.466.975.061	974.387.763
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	58.187.003.330	71.517.833.124
- Chi phí bằng tiền khác	1.422.873.675	7.116.488.414
Cộng	**73.174.062.496**	**90.918.218.392**

10 . CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Lũy kế năm nay	Lũy kế năm trước
- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	8.655.563.756	10.457.926.371
- Điều chỉnh chi phí thuế TNDN của các năm trước vào chi phí thuế thu nhập hiện hành năm nay	-	
- Thuế TNDN tạm tính trên 1% doanh thu tiền ứng trước	-	
Cộng	**8.655.563.756**	**10.457.926.371**

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH
Quí 3/2025

Thuế thu nhập doanh nghiệp được xác định như sau:

	Lũy kế năm nay	Lũy kế năm trước
- Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	**42.030.678.389**	**49.833.322.793**
- Các khoản điều chỉnh tăng hoặc giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận chịu thuế TNDN		
+ Các khoản điều chỉnh tăng	1.247.140.387	2.456.309.062
Chi phí không hợp lý, hợp lệ, tiền phạt	*1.247.140.387*	*2.456.309.062*
+ Các khoản điều chỉnh giảm	-	-
Các khoản điều chỉnh giảm doanh thu	-	-
- Chuyển lỗ các năm trước	-	-
- Tổng thu nhập chịu thuế	**43.277.818.776**	**52.289.631.855**
- Thuế TNDN hiện hành tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	**8.655.563.756**	**10.457.926.371**
+ Thuế TNDN theo thuế suất thông thường	8.655.563.756	10.457.926.371
+ Thuế TNDN được miễn, giảm	-	

11 . CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HOÃN LẠI

	Lũy kế năm nay	Lũy kế năm trước
- Thu nhập thuế TNDN hoãn lại phát sinh từ việc hoàn nhập thuế thu nhập hoãn lại phải trả	-	-
Cộng	-	-

12 . LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

	Lũy kế năm nay	Lũy kế năm trước
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu CP phổ thông	33.375.114.633	39.375.396.422
Quỹ khen thưởng, phúc lợi trích từ lợi nhuận sau thuế	3.337.511.464	3.937.539.642
Số lượng CP phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm (*)	59.581.418	59.581.418
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	**504**	**595**

13 . LÃI SUY GIẢM TRÊN CỔ PHIẾU

	Lũy kế năm nay	Lũy kế năm trước
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu CP phổ thông	33.375.114.633	39.375.396.422
Quỹ khen thưởng, phúc lợi trích từ lợi nhuận sau thuế	3.337.511.464	3.937.539.642
Số lượng CP phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm (*)	59.581.418	59.581.418
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	**504**	**595**

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quí 3/2025

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 NĂM	**Năm 2025**
- Tiền thu từ đi vay theo khế ước thông thường	258.354.226.800

4 . SỐ TIỀN ĐÃ TRẢ THỰC GỐC VAY TRONG NĂM	**Năm 2025**
- Tiền trả nợ gốc vay theo khế ước thông thường	187.317.689.091

VIII . NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

1 . NHỮNG KHOẢN NỢ TIỀM TÀNG, KHOẢN CAM KẾT VÀ NHỮNG THÔNG TIN TÀI CHÍNH KHÁC: không có

2 . NHỮNG SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN NĂM: không có

3 . THÔNG TIN VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN

3.1. Giao dịch với bên có liên quan: không có

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

	Lũy kế năm nay	**Lũy kế năm trước**
Thu nhập, thù lao của các thành viên Hội đồng quản trị	1.136.839.875	1.098.000.000
Thu nhập, thù lao của Ban Tổng Giám đốc	688.536.998	527.716.400

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quí 3/2025

4. THÔNG TIN VỀ BÁO CÁO BỘ PHẬN

Báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh

Để phục vụ mục đích quản lý, Công ty được tổ chức quản lý và hạch toán hoạt động kinh doanh của Công ty theo các lĩnh vực kinh doanh như sau:

Chỉ tiêu	Hàng hóa, thành phẩm		Dịch vụ		Tổng	
	9 tháng đầu năm 2025	9 tháng đầu năm 2024	9 tháng đầu năm 2025	9 tháng đầu năm 2024	9 tháng đầu năm 2025	9 tháng đầu năm 2024
Doanh thu	274.817.377.972	249.492.454.392	3.739.209.067	3.813.469.077	278.556.587.039	253.305.923.469
Các khoản giảm trừ doanh thu	-	3.103.308.267	-	-	-	3.103.308.267
Giá vốn	200.493.609.630	160.727.528.471	1.325.845.040	1.436.826.867	201.819.454.670	162.164.355.338
Lợi nhuận gộp	**74.323.768.342**	**85.661.617.654**	**2.413.364.027**	**2.376.642.210**	**76.737.132.369**	**88.038.259.864**

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH
Quí 3/2025

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 Tổng 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 Tổng 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

Trong năm, công ty không phát sinh các giao dịch bằng ngoại tệ.

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

Rủi ro về giá cổ phiếu:

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 Tổng 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 dộng 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

Quí 3/2025

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 danh 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 của Công ty chủ yếu phát sinh từ việc các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính có các thời điểm đáo hạn lệch nhau.

Ban Tổng 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 Tổng 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:

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH
Quí 3/2025

	< 1 năm	Từ 01 - 05 năm	> 5 năm	Cộng
Số cuối kỳ				
Vay và nợ	153.494.218.844	204.145.198.776	-	357.639.417.620
Phải trả người bán	3.879.428.947	-	-	3.879.428.947
Chi phí phải trả	476.890.008	-	-	476.890.008
Các khoản phải trả khác	10.531.282.271	-	-	10.531.282.271
Số đầu kỳ				
Vay và nợ	156.763.750.911	129.839.129.000	-	286.602.879.911
Phải trả người bán	7.477.148.988	-	-	7.477.148.988
Chi phí phải trả	296.994.124	-	-	296.994.124
Các khoản phải trả khác	21.276.608.980	-	-	21.276.608.980

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 kỳ	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Tài sản tài chính				
Tiền và các khoản tương đương tiền	22.295.635.877	10.973.779.139	22.295.635.877	10.973.779.139
Phải thu khách hàng	259.374.476.209	167.204.463.072	259.374.476.209	167.204.463.072
Trả trước cho người bán	255.609.910.155	389.618.235.147	255.609.910.155	389.618.235.147
Các khoản phải thu khác	196.103.393.637	168.204.184.424	196.103.393.637	168.204.184.424
Nợ phải trả tài chính				
Phải trả cho người bán	3.879.428.947	7.477.148.988	3.879.428.947	7.477.148.988
Người mua trả tiền trước	22.493.444.410	2.454.685.210	22.493.444.410	2.454.685.210
Vay và nợ	357.639.417.620	286.602.879.911	357.639.417.620	286.602.879.911
Phải trả người lao động	1.017.224.450	1.820.091.300	1.017.224.450	1.820.091.300
Chi phí phải trả	476.890.008	296.994.124	476.890.008	296.994.124
Các khoản phải trả khác	13.179.093.271	21.276.608.980	13.179.093.271	21.276.608.980

Công ty chưa đánh giá giá trị hợp lý của tài sản tài chính và công nợ tài chính tại cuối niên độ kế toán cuối kỳ do Thông tư 210/2009/TT-BTC do Bộ tài chính ban hành ngày 06/11/2009 cũng như các quy định hiện hành chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và công nợ tài chính. Thông tư 210/2009/TT-BTC yêu cầu áp dụng Chuẩn mực Báo cáo tài chính Quốc tế về việc trình bày Báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính nhưng không đưa ra hướng dẫn tương đương cho việc đánh giá và ghi nhận công cụ tài chính bao gồm cả áp dụng giá trị hợp lý, nhằm phù hợp với Chuẩn mực Báo cáo tài chính Quốc tế.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quí 3/2025

7. ĐIỀU CHỈNH TRONG BÁO CÁO TÀI CHÍNH NĂM TRƯỚC DO CÁC THAY ĐỔI TRONG CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CỦA NĂM NAY: 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 cho năm tài chính 2024, kết thúc tại ngày 31/12/2024 và Báo cáo tài chính giữa niên độ cho sáu tháng đầu năm 2024 đã được Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính Kế toán và Kiểm toán Phía Nam (AASCS) kiểm toán và báo cáo tài chính quí 3/2024

Lập, ngày 17 tháng 10 năm 2025

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Trương Thụy Kiều Ngọc Diễm	Bùi Thị Kim Ngân	Dương Thế Nghiêm