

CÔNG TY CP ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ VINAHUD

Địa chỉ: Số 105 Phố Nguyễn Bá Khoản, P Yên Hòa, TP. Hà Nội

Điện thoại: 024.37835757

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ VINAHUD

Quý I năm 2026

Hà Nội, ngày 22 tháng 04 năm 2026



**BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH**

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2026

Đơn vị tính: VNĐ

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
1	2	3	4	5
<b>A.TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>50,958,233,422</b>	<b>50,743,232,514</b>
<b>I.Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>		<b>8,284,844,995</b>	<b>4,199,348,683</b>
1.Tiền	111	V.1	8,284,844,995	4,199,348,683
<b>III.Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>16,596,588,746</b>	<b>20,297,623,790</b>
1.Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	15,886,822,738	19,579,047,360
2.Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	301,418,000	310,795,422
5.Phải thu ngắn hạn khác	135	V.5.1	507,465,746	506,898,746
6. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	136		(99,117,738)	(99,117,738)
<b>IV.Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	<b>V.6</b>	<b>18,961,212,274</b>	<b>18,961,212,274</b>
1.Hàng tồn kho	141		19,844,973,929	19,844,973,929
2.Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	149		(883,761,655)	(883,761,655)
<b>VI.Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>160</b>		<b>7,115,587,407</b>	<b>7,285,047,767</b>
2. Thuế GTGT được khấu trừ	162		6,978,772,853	7,148,233,213
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	163		136,814,554	136,814,554
<b>B.TÀI SẢN DÀI HẠN KHÁC</b>	<b>200</b>		<b>1,551,611,415,218</b>	<b>1,553,094,421,439</b>
<b>I.Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>8,000,000</b>	<b>8,000,000</b>
5. Phải thu dài hạn khác	215	V.5.2	8,000,000	8,000,000
<b>II.Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>31,230,519,943</b>	<b>31,864,366,381</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.7	20,690,101,531	21,243,160,279
- Nguyên giá	222		35,954,593,592	35,954,593,592
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(15,264,492,061)	(14,711,433,313)
3. Tài sản cố định vô hình	227	V.8	10,540,418,412	10,621,206,102
- Nguyên giá	228		15,592,024,335	15,592,024,335
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	229		(5,051,605,923)	(4,970,818,233)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>240</b>	<b>V.9</b>	<b>9,121,480,677</b>	<b>9,357,402,003</b>
- Nguyên giá	241		18,833,581,928	18,833,581,928
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	242		(9,712,101,251)	(9,476,179,925)
<b>VI. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>260</b>	<b>V.2</b>	<b>1,509,411,699,233</b>	<b>1,509,411,699,233</b>
1. Đầu tư vào công ty con	261		1,474,975,000,000	1,474,975,000,000
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	262		35,000,000,000	35,000,000,000
3. Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn (*)	266		(563,300,767)	(563,300,767)
<b>VII. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>270</b>		<b>1,839,715,365</b>	<b>2,452,953,822</b>
1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271	V.10.2	1,839,715,365	2,452,953,822
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>280</b>		<b>1,602,569,648,640</b>	<b>1,603,837,653,953</b>

**BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH**

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2026

1	2	3	4	5
<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>1,595,845,706,850</b>	<b>1,587,693,946,563</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>1,577,416,919,181</b>	<b>1,572,736,939,716</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.12	2,311,635,847	2,322,248,265
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.11	6,875,000	11,000,000
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	V.13	1,919,821,883	1,785,698,274
5. Phải trả người lao động	315		218,150,856	377,491,165
6. Chi phí phải trả ngắn hạn	316	V.14	44,348,836,454	39,181,402,071
10. Phải trả ngắn hạn khác	320	V.15	699,919,339,067	699,894,839,867
11. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	321	V.11	827,099,452,438	827,571,452,438
13. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		1,592,807,636	1,592,807,636
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>18,428,787,669</b>	<b>14,957,006,847</b>
4. Chi phí phải trả dài hạn	334		18,323,287,669	14,851,506,847
8. Phải trả dài hạn khác	338	V.15	105,500,000	105,500,000
<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>6,723,941,790</b>	<b>16,143,707,390</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		380,000,000,000	380,000,000,000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		380,000,000,000	380,000,000,000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		(4,034,545,455)	(4,034,545,455)
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		4,412,975,001	4,412,975,001
10. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		(373,654,487,756)	(364,234,722,156)
- LNST chưa phân phối đến cuối kỳ trước	421a		(364,234,722,156)	(269,027,767,642)
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		(9,419,765,600)	(95,206,954,514)
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>1,602,569,648,640</b>	<b>1,603,837,653,953</b>

Hà Nội, ngày 22 tháng 04 năm 2026

Người lập biểu



Nguyễn Thị Mỹ Duyên

Kế toán trưởng



Khương Thị Hương

Chủ tịch HĐQT



Trương Quang Minh

**CÔNG TY CP ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ VINAHUD**

Địa chỉ: Số 105 Phố Nguyễn Bá Khoản, P Yên Hòa, TP. Hà Nội

Điện thoại: 024.37835757

**Báo cáo tài chính riêng**

Quý I năm 2026

kết thúc tại ngày 31/03/2026

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**  
*Quý I năm 2026*

Đơn vị tính: VND

STT	CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý I			Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này		
				Năm nay	Năm trước	Quý I	Năm nay	Năm trước	Năm trước
1		2	3	4	5		6	7	
1.	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	2,035,040,113	20,781,739,455		2,035,040,113	20,781,739,455	
2.	Các khoản giảm trừ doanh thu	02	VI.2	-	-		-	-	
3.	Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp DV	10	VI.3	2,035,040,113	20,781,739,455		2,035,040,113	20,781,739,455	
4.	Giá vốn hàng bán	11	VI.4	458,199,412	19,008,433,620		458,199,412	19,008,433,620	
5.	Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp DV	20	VI.5	1,576,840,701	1,773,305,835		1,576,840,701	1,773,305,835	
7.	Doanh thu hoạt động tài chính	22	VI.5	229,723	908,411		229,723	908,411	
8.	Chi phí tài chính (*)	23	VI.6	8,835,753,505	21,207,279,423		8,835,753,505	21,207,279,423	
	- Trong đó: chi phí lãi vay	24		8,835,753,505	21,207,279,423		8,835,753,505	21,207,279,423	
9.	Chi phí bán hàng	25	VI.7	-	84,302,682		-	84,302,682	
10.	Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.8	2,159,929,158	2,104,977,635		2,159,929,158	2,104,977,635	
11.	Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		(9,418,612,239)	(21,622,345,494)		(9,418,612,239)	(21,622,345,494)	
12.	Thu nhập khác	31		-	-		-	-	
13.	Chi phí khác	32		1,153,361	49,871		1,153,361	49,871	
14.	Lợi nhuận khác	40		(1,153,361)	(49,871)		(1,153,361)	(49,871)	
15.	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		(9,419,765,600)	(21,622,395,365)		(9,419,765,600)	(21,622,395,365)	
16.	Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.9	-	-		-	-	
17.	Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-		-	-	
18.	Lợi nhuận sau thuế TNDN	60		(9,419,765,600)	(21,622,395,365)		(9,419,765,600)	(21,622,395,365)	
19.	Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70		(248)	(569)		(248)	(569)	

Hà Nội - ngày 22 tháng 04 năm 2026

Kế toán trưởng

*Trương Thị Hương*

Trương Thị Hương

Người lập biểu

*Nguyễn Thị Mỹ Duyên*

Nguyễn Thị Mỹ Duyên



Trương Quang Minh

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**

(Theo phương pháp gián tiếp)

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2026

Đơn vị tính: VNĐ

Chi tiêu	Mã số	Thuyết Minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý	
			Từ 01/01/2026 đến 31/03/2026	Từ 01/01/2025 đến 31/03/2025
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>				
<b>1. Lợi nhuận trước thuế</b>	<b>01</b>		<b>(9,419,765,600)</b>	<b>(21,622,395,365)</b>
<b>2. Điều chỉnh cho các khoản</b>				
- Khấu hao TSCĐ	02		869,767,764	955,019,931
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(229,723)	(908,411)
- Chi phí lãi vay	06		8,835,753,505	21,207,279,423
<b>3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>	<b>08</b>		<b>285,525,946</b>	<b>538,995,578</b>
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		3,701,035,044	(1,926,918,870)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10			(1,301,090,480)
- Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập phải nộp)	11		(42,532,858)	6,917,816,889
- Tăng, giảm chi phí chờ phân bổ	12		613,238,457	625,318,458
- Chi phí đi vay đã trả	14		-	(826,894,013)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		-	(1,138,788,930)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>		<b>4,557,266,589</b>	<b>2,888,438,632</b>
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		229,723	908,411
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>		<b>229,723</b>	<b>908,411</b>
3. Tiền thu từ đi vay	33	VII.1	-	367,655,850,000
4. Tiền trả nợ gốc vay	34	VII.2	(472,000,000)	(367,655,850,000)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>		<b>(472,000,000)</b>	<b>-</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ</b>	<b>50</b>		<b>4,085,496,312</b>	<b>2,889,347,043</b>
<b>Tiền và tương đương tiền đầu kỳ</b>	<b>60</b>		<b>4,199,348,683</b>	<b>814,548,645</b>
<b>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ</b>	<b>70</b>		<b>8,284,844,995</b>	<b>3,703,895,688</b>

Người lập biểu



Nguyễn Thị Mỹ Duyên

Kế toán trưởng



Khương Thị Hường

Hà Nội, ngày 22 tháng 04 năm 2026

Chủ tịch HĐQT



Trương Quang Minh

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ hoạt động Tại ngày 31 tháng 03 năm 2026

### I. Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp

#### 1. Hình thức sở hữu vốn:

Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Vinahud (gọi tắt là “Công ty”) được thành lập theo Giấy chứng nhận Đăng ký kinh doanh số: 0102294285 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp Đăng ký lần đầu ngày 19 tháng 06 năm 2007, Thay đổi lần thứ 12 ngày 7 tháng 11 năm 2022

*Vốn điều lệ thực góp theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh của Công ty đến ngày 31/03/2026 là 380.000.000.000 đồng chia thành 38.000.000 cổ phần với mệnh giá cổ phần là 10.000 đồng/cổ phần.*

Công ty có trụ sở chính đặt tại: Tòa nhà Vinahud, Số 105 Phố Nguyễn Bá Khoản, Phường Yên Hòa, Thành phố Hà Nội

2 *Tổng số công nhân viên và người lao động ký hợp đồng tại ngày 31/03/2026: 18 người.*

3 *Lĩnh vực kinh doanh: Kinh doanh bất động sản.*

#### 4 *Ngành nghề kinh doanh*

- Đầu tư kinh doanh bất động sản;

Quản lý, khai thác các dịch vụ trong khu đô thị, khu nhà ở, khu dân cư: dịch vụ ăn uống, vui chơi giải trí, thể dục thể thao (trừ loại hình vui chơi giải trí Nhà nước cấm);

Tư vấn đầu tư, tư vấn lập và quản lý dự án (chỉ hoạt động khi đáp ứng đủ điều kiện năng lực theo quy định của pháp luật); Tư vấn thiết kế tổng mặt bằng, kiến trúc nội ngoại thất đối với các công trình dân dụng và công nghiệp; Tư vấn giám sát lắp đặt các thiết bị điện, thiết bị công nghệ điện công trình dân dụng; Tư vấn giám sát xây dựng và hoàn thiện công trình dân dụng và công nghiệp; Lập và thẩm tra dự án đầu tư (chỉ thiết kế trong phạm vi các thiết kế đã Đăng ký kinh doanh); Tư vấn lựa chọn nhà thầu (không bao gồm xác định giá gói thầu, giá hợp đồng trong hoạt động xây dựng);

Kinh doanh xuất nhập khẩu máy móc, vật tư thiết bị phục vụ cho các công trình dân dụng, công nghiệp và hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng cơ sở; đầu tư xây dựng và quản lý các khu đô thị, khu nhà ở, khu công nghiệp, khu dân cư

- Sản xuất, buôn bán vật liệu xây dựng;

- Thực hiện các dịch vụ cung cấp, lắp đặt, sửa chữa, bảo hành điện lạnh, thiết bị phòng chống cháy, nổ, thang m

- Vận chuyển hàng hoá theo hợp đồng hoặc theo tuyến cố định;

- Hoàn thiện nội ngoại thất;

- Tư vấn thiết bị công nghệ mới và thiết bị tự động hoá;

- Hoạt động dịch vụ hỗ trợ khác liên quan đến vận tải;

- Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất;

- Phá dỡ và chuẩn bị mặt bằng trong xây dựng;

- Lắp đặt hệ thống điện;

- Bán buôn thực phẩm, nông, lâm sản nguyên liệu ( trừ gỗ, tre, nứa) và động vật sống (trừ loại nhà nước cấm);

- Bán lẻ lương thực, thực phẩm, đồ uống trong các cửa hàng chuyên doanh;

- Quản lý vận hành nhà chung cư;

**CÔNG TY CP ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ VINAHUD** Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng

Địa chỉ: Số 105 Phố Nguyễn Bá Khoản, P Yên Hòa, TP. Hà Nội

Quý I năm 2026

Điện thoại: 024.37835757

kết thúc tại ngày 31/03/2026

- Xây dựng, phát triển các công trình, dự án: dân dụng, công nghiệp, hạ tầng cơ sở, cấp thoát nước, xử lý chất thải, môi trường, đô thị, nhà ở, dân cư, điện, nước, điều hòa không khí; Xây dựng công trình công nghệ cao, công trình ngầm; Nhận thầu xây lắp các công trình xây dựng và công nghiệp tại nước ngoài; Xây dựng công trình thủy lợi, thủy điện;
- Xây dựng công trình đường bộ; Xây dựng công trình công ích;
- Bán buôn máy móc thiết bị và phụ tùng máy khác;
- Bán lẻ đồ điện gia dụng, giường tủ, bàn ghế và đồ nội thất tương tự, đèn và bộ đèn điện, đồ dùng gia đình khác chưa được phân vào đâu trong các cửa hàng chuyên doanh;
- Môi giới hợp đồng hàng hóa (trừ tư vấn tài chính, pháp luật, kế toán, kiểm toán, chứng khoán).

**Cấu trúc doanh nghiệp**

Thông tin chi tiết về các công ty con và công ty liên kết của Công ty tại ngày 31 tháng 03 năm 2025 như sau :

	Tên Công ty con, liên kết	Địa chỉ	Tỷ lệ phần sở hữu tại ngày 31/03/2026	Tỷ lệ quyền biểu quyết tại ngày 31/03/2026	Hoạt động chính
1	Công ty TNHH Đầu tư và xây dựng Friends	Hồ Chí Minh	100%	100%	Kinh doanh bất động sản
2	Công ty Cổ phần Đầu tư và xây dựng Xuân Phú Hải	Quảng Nam	99,99%	99,99%	Kinh doanh bất động sản
3	Công ty cổ phần Đầu tư bất động sản Viên Nam	Hòa Bình	35%	35%	Kinh doanh bất động sản

**II. Kỳ kế toán, đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán**

Đây là Báo cáo tài chính Quý I kỳ kế toán bắt đầu từ 01/01/2026 đến 31/03/2026

Đơn vị tiền tệ dùng để ghi sổ kế toán, lập và trình bày báo cáo tài chính là: Đồng Việt Nam (VND).

**III. Chuẩn mực kế toán và chế độ kế toán áp dụng**

1. Công ty áp dụng các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27/10/2025 của Bộ Tài chính hướng dẫn Chế độ kế toán Doanh nghiệp  
Báo cáo tài chính kèm theo không nhằm phản ánh tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận chung tại các nước khác ngoài Việt Nam
2. Tuyên bố tuân thủ chuẩn mực kế toán và chế độ kế toán:  
Báo cáo tài chính của Công ty được lập và trình bày đảm bảo tuân thủ yêu cầu của các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính  
- Riêng chuẩn mực kế toán số 28 - Báo cáo bộ phận chưa được Công ty áp dụng trong việc trình bày Báo cáo tài chính này.

**IV. Các chính sách kế toán áp dụng**

Sau đây là các chính sách kế toán chủ yếu được Công ty áp dụng trong việc lập báo cáo tài chính:

**1. Các loại tỷ giá hối đoái sử dụng trong kế toán:**

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành Báo cáo tài chính)

**a Nguyên tắc xác định tỷ giá giao dịch thực tế:**

- Tỷ giá giao dịch thực tế đối với các giao dịch bằng ngoại tệ phát sinh trong kỳ:
- + Tỷ giá giao dịch khi mua bán ngoại tệ là tỷ giá ký kết trong hợp đồng mua, bán ngoại tệ giữa doanh nghiệp và ngân hàng thương mại.
- + Trường hợp hợp đồng không quy định tỷ giá thanh toán thì doanh nghiệp ghi sổ kế toán theo nguyên tắc:

Tỷ giá giao dịch thực tế khi ghi nhận nợ phải thu: là tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi doanh nghiệp chỉ định khách hàng thanh toán tại thời điểm giao dịch phát sinh.

Tỷ giá giao dịch thực tế khi ghi nhận nợ phải trả: là tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi doanh nghiệp dự kiến giao dịch tại thời điểm giao dịch phát sinh.

Đối với các giao dịch mua sắm tài sản hoặc các khoản chi phí được thanh toán ngay bằng ngoại tệ, tỷ giá giao dịch thực tế là tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi doanh nghiệp thực hiện thanh toán.

- Tỷ giá giao dịch thực tế khi đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại thời điểm lập Báo cáo tài chính: Là tỷ giá công bố của ngân hàng thương mại nơi doanh nghiệp thường xuyên có giao dịch theo nguyên tắc:

- + Tỷ giá giao dịch thực tế khi đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được phân loại là tài sản: là tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi doanh nghiệp thường xuyên có giao dịch tại thời điểm lập Báo cáo tài chính. Đối với các khoản ngoại tệ gửi ngân hàng thì tỷ giá thực tế khi đánh giá lại là tỷ giá mua của chính ngân hàng nơi doanh nghiệp mở tài khoản ngoại tệ.

- + Tỷ giá giao dịch thực tế khi đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được phân loại là nợ phải trả: Là tỷ giá bán ngoại tệ của ngân hàng thương mại tại thời điểm lập Báo cáo tài chính.

**b Nguyên tắc xác định tỷ giá ghi sổ: Tỷ giá ghi sổ gồm tỷ giá ghi sổ thực tế đích danh hoặc tỷ giá ghi sổ bình quân gia quyền di động.**

- Tỷ giá ghi sổ thực tế đích danh: Là tỷ giá khi thu hồi các khoản nợ phải thu, các khoản ký cược, ký quỹ hoặc thanh toán các khoản nợ phải trả bằng ngoại tệ, được xác định theo tỷ giá tại thời điểm giao dịch phát sinh hoặc tại thời điểm đánh giá lại cuối kỳ của từng đối tượng.

- Tỷ giá ghi sổ bình quân gia quyền di động là tỷ giá được sử dụng tại bên Có tài khoản tiền khi thanh toán tiền bằng ngoại tệ, được xác định trên cơ sở lấy tổng giá trị được phản ánh tại bên Nợ tài khoản tiền chia cho số lượng ngoại tệ thực có tại thời điểm thanh toán.

**c Nguyên tắc áp dụng tỷ giá trong kế toán:**

- Khi phát sinh các giao dịch bằng ngoại tệ, tỷ giá giao dịch thực tế tại thời điểm giao dịch phát sinh được sử dụng để quy đổi ra đồng tiền ghi sổ kế toán đối với:

- + Các tài khoản phản ánh doanh thu, thu nhập khác. Riêng trường hợp bán hàng hóa, cung cấp dịch vụ hoặc thu nhập có liên quan đến doanh thu nhận trước hoặc giao dịch nhận trước của người mua thì doanh thu, thu nhập tương ứng với số tiền nhận trước được áp dụng tỷ giá giao dịch thực tế tại thời điểm nhận trước của người mua.

- + Các tài khoản phản ánh chi phí sản xuất, kinh doanh, chi phí khác. Riêng trường hợp phân bổ khoản chi phí nhận trước vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ thì chi phí được ghi nhận theo tỷ giá giao dịch thực tế tại thời điểm trả trước.

- + Các tài khoản phản ánh tài sản. Riêng trường hợp tài sản được mua có liên quan đến giao dịch trả trước cho người bán thì giá trị tài sản tương ứng với số tiền trả trước được áp dụng tỷ giá giao dịch thực tế tại thời điểm trả trước cho người bán.

- + Tài khoản loại vốn chủ sở hữu.

- + Bên Nợ các tài khoản phải thu; Bên Nợ các tài khoản vốn bằng tiền; Bên Nợ các tài khoản phải trả khi phát sinh giao dịch trả tiền trước cho người bán.
- + Bên Có các tài khoản phải trả; Bên Có các tài khoản phải thu khi phát sinh giao dịch nhận trước tiền của người mua.
- Khi phát sinh các giao dịch bằng ngoại tệ, tỷ giá ghi sổ thực tế đích danh được sử dụng để quy đổi ra đồng tiền ghi sổ kế toán đối với các loại tài khoản sau:
  - + Bên Có các tài khoản phải thu (ngoại trừ trường hợp giao dịch nhận trước tiền của người mua); Bên Nợ tài khoản phải thu khi tất toán khoản tiền nhận trước của người mua do đã chuyển giao sản phẩm, hàng hoá, TSSCD, cung cấp dịch vụ, khối lượng được nghiệm thu; Bên Có các tài khoản ký cược, ký quỹ, chi phí trả trước.
  - + Bên Nợ các tài khoản phải trả (ngoại trừ giao dịch trả trước tiền cho người bán); Bên Có tài khoản phải trả khi tất toán khoản tiền ứng trước cho người bán do đã nhận được sản phẩm, hàng hoá, TSSCD, dịch vụ, nghiệm thu khối lượng.
- + Trường hợp trong kỳ phát sinh nhiều khoản thu hoặc phải trả bằng ngoại tệ với cùng một đối tượng thì tỷ giá ghi sổ thực tế đích danh cho từng đối tượng được xác định trên cơ sở bình quân gia quyền di động của các giao dịch đối với các đối tượng đó.
- Khi thực hiện thanh toán bằng ngoại tệ, tỷ giá bình quân gia quyền di động được sử dụng để quy đổi ra đồng tiền ghi sổ kế toán ở Bên Có các tài khoản tiền.

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

Nguyên tắc xác định các khoản tương đương tiền:

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm: các khoản tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng (không kỳ hạn), tiền đang chuyển và các khoản tương đương tiền của doanh nghiệp. Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi không quá 3 tháng, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có rủi ro trong việc chuyển đổi thành tiền tại thời điểm báo cáo.

## 3. Nguyên tắc ghi nhận các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn: các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn, các khoản cho vay nắm giữ đến ngày đáo hạn và các khoản đầu tư khác có kỳ hạn còn lại không quá 12 tháng kể từ thời điểm báo cáo được ghi nhận theo giá gốc.

Các khoản đầu tư tài chính dài hạn của Công ty bao gồm đầu tư vào Công ty con, đầu tư vào Công ty liên doanh, liên kết và các khoản đầu tư dài hạn khác được ghi nhận theo giá gốc, bắt đầu từ ngày góp vốn đầu tư hoặc ngày mua trái phiếu.

### *Phương pháp lập dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn, dài hạn:*

Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn, dài hạn được áp dụng theo hướng dẫn tại Thông tư số 228/2009/TT-BTC ngày 07/12/2009 và Thông tư số 89/2013/TT-BTC ngày 28/06/2013 của Bộ Tài chính.

## 4. Nguyên tắc ghi nhận các khoản phải thu thương mại và phải thu khác:

*Nguyên tắc ghi nhận: Các khoản phải thu khách hàng, khoản trả trước cho người bán, phải thu nội bộ, và các khoản phải thu khác tại thời điểm báo cáo, nếu:*

- Có thời gian đáo hạn không quá 12 tháng hoặc một chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường kể từ thời điểm báo cáo được phân loại là Tài sản ngắn hạn.

- Các khoản không được phân loại là ngắn hạn thì được phân loại lại là dài hạn.

Lập dự phòng phải thu khó đòi: Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị dự kiến bị tổn thất của các khoản nợ phải thu không được khách hàng thanh toán tại thời điểm lập Báo cáo tài chính. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trong kỳ.

## 5. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

**Nguyên tắc đánh giá hàng tồn kho và phương pháp xác định giá trị hàng tồn kho cuối kỳ:**

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá gốc. 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. Hàng tồn kho không bao gồm giá trị chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn và giá trị thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn.

**Những chi phí không được tính vào giá gốc hàng tồn kho:**

- Chi phí nguyên vật liệu, chi phí nhân công và các chi phí sản xuất, kinh doanh khác phát sinh trên mức bình thường.
- Chi phí bảo quản hàng tồn kho trừ các chi phí bảo quản hàng tồn kho cần thiết cho quá trình sản xuất tiếp theo và chi phí bảo quản hàng tồn kho phát sinh trong quá trình mua hàng.
- Chi phí bán hàng.
- Chi phí quản lý doanh nghiệp....

Phương pháp xác định giá trị hàng tồn kho cuối kỳ: Giá trị hàng tồn kho cuối kỳ = Giá trị hàng tồn kho đầu kỳ + Giá trị hàng nhập trong kỳ - Giá trị hàng xuất trong kỳ. (Phương pháp tính giá hàng xuất kho theo phương pháp Bình quân gia quyền).

Phương pháp hạch toán tổng hợp hàng tồn kho: Theo phương pháp Kế khai thường xuyên.

**Lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho:**

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập vào thời điểm lập Báo cáo tài chính là số chênh lệch giữa giá gốc hàng tồn kho lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được của chúng. Tăng giảm số dư dự phòng giảm giá hàng tồn kho được hạch toán vào giá vốn.

## 6. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao TSCĐ

**Nguyên tắc ghi nhận TSCĐ hữu hình, vô hình và thuê tài chính**

Tài sản cố định của Công ty được hạch toán theo 03 chỉ tiêu: nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

Nguyên giá của tài sản cố định được xác định là giá mua (trừ các khoản chiết khấu thương mại, giảm giá) và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

**Phương pháp khấu hao TSCĐ**

Tài sản cố định được khấu hao theo thời gian sử dụng ước tính và theo phương pháp khấu hao đường thẳng. Thời gian khấu hao được tính theo thời gian khấu hao quy định tại Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25 tháng 04 năm 2013 của Bộ Tài chính. Thời gian khấu hao cụ thể như sau:

Loại tài sản	Thời gian KH
Nhà cửa, vật kiến trúc	06 - 50 năm
Máy móc thiết bị	03 - 12 năm
Phương tiện vận tải	06 - 10 năm
Thiết bị quản lý	03 - 10 năm

Tài sản cố định khác	03 - 05 năm
Tài sản cố định vô hình	03 - 50 năm

#### 7. Nguyên tắc ghi nhận và vốn hoá các khoản chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí trả trước ngắn hạn hoặc chi phí trả trước dài hạn trên bảng cân đối kế toán và được phân bổ trong khoảng thời gian trả trước của chi phí tương ứng với các lợi ích kinh tế được tạo ra từ các chi phí này.

- Các loại chi phí trả trước dài hạn bao gồm
- Chi phí trả trước về thuê cơ sở hạ tầng, thuê hoạt động tài sản cố định.
- Chi phí mua bảo hiểm và các loại lệ phí mà doanh nghiệp mua và trả một lần cho nhiều kỳ kế toán.
- Công cụ, dụng cụ, bao bì luân chuyển đồ dùng cho thuê liên quan đến hoạt động nhiều kỳ kế toán.
- Chi phí trả trước về lãi tiền vay hoặc lãi trái phiếu ngay khi phát hành.

Chi phí sửa chữa lớn tài sản cố định phát sinh một lần có giá trị lớn, doanh nghiệp không thực hiện trích trước chi phí sửa chữa lớn TSCĐ và phân bổ tối đa không quá 3 năm

- Số chênh lệch giá bán nhỏ hơn giá trị còn lại của TSCĐ bán và thuê lại là thuê hoạt động.
- Trường hợp hợp nhất kinh doanh không dẫn tới quan hệ công ty mẹ - công ty con có phát sinh lợi thế thương mại hoặc khi cổ phần hoá doanh nghiệp nhà nước có phát sinh lợi thế kinh doanh.
- Các khoản chi phí trả trước khác phục vụ cho hoạt động kinh doanh của nhiều kỳ kế toán.

#### 8. Nguyên tắc kế toán các khoản nợ phải trả

**Nguyên tắc ghi nhận:** Các khoản phải trả người bán, người mua trả tiền trước, phải trả nội bộ, và các khoản phải trả khác tại thời điểm báo cáo, nếu:

- Có thời gian đáo hạn không quá 12 tháng hoặc một chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường kể từ thời điểm báo cáo được phân loại là phải trả ngắn hạn.
- Các khoản không được phân loại là ngắn hạn thì được phân loại lại là dài hạn.

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

Các khoản vay và nợ thuê tài chính có thời gian trả nợ hơn 12 tháng kể từ thời điểm lập báo cáo tài chính được trình bày là vay và nợ thuê tài chính dài hạn. Các khoản đến hạn trả trong vòng 12 tháng tiếp theo kể từ thời điểm lập báo cáo tài chính được trình bày là vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn để có kế hoạch chi trả.

Các chi phí liên quan trực tiếp đến khoản vay được hạch toán vào chi phí tài chính. Trường hợp các chi phí này phát sinh từ khoản vay riêng cho mục đích đầu tư, xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang thì được vốn hoá.

Đối với các khoản nợ thuê tài chính, tổng số nợ thuê phản ánh là tổng số tiền phải trả được tính bằng giá trị hiện tại của các khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu hoặc giá trị hợp lý của tài sản thuê.

#### 10. Nguyên tắc ghi nhận và vốn hoá các khoản chi phí đi vay

Chính sách kế toán áp dụng cho chi phí đi vay Công ty thực hiện theo Chuẩn mực Kế toán số 16 về Chi phí đi vay, cụ thể:

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), bao gồm các khoản lãi tiền vay, phân bổ các khoản chiết khấu hoặc phụ trội khi phát hành trái phiếu, các khoản chi phí phụ phát sinh liên quan tới quá trình làm thủ tục vay.

Việc vốn hoá chi phí đi vay sẽ được tạm ngừng lại trong các giai đoạn mà quá trình đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang bị gián đoạn, trừ khi sự gián đoạn đó là cần thiết.

Việc vốn hoá chi phí đi vay sẽ chấm dứt khi các hoạt động chủ yếu cần thiết cho việc chuẩn bị đưa tài sản dở dang vào sử dụng hoặc bán đã hoàn thành. Chi phí đi vay phát sinh sau đó sẽ được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ khi phát sinh.

Các khoản thu nhập phát sinh do đầu tư tạm thời các khoản vay riêng biệt trong khi chờ sử dụng vào mục đích có được tài sản dở dang thì phải ghi giảm trừ (-) vào chi phí đi vay phát sinh khi vốn hoá.

Chi phí đi vay được vốn hoá trong kỳ không được vượt quá tổng số chi phí đi vay phát sinh trong kỳ. Các khoản lãi tiền vay và khoản phân bổ chiết khấu hoặc phụ trội được vốn hoá trong từng kỳ không được vượt quá số lãi vay thực tế phát sinh và số phân bổ chiết khấu hoặc phụ trội trong kỳ đó.

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

Chi phí phải trả dùng để phản ánh các khoản phải trả cho các hàng hoá, dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã cung cấp cho người mua trong kỳ báo cáo nhưng thực tế chưa chi trả do chưa có hoá đơn hoặc chưa đủ hồ sơ tài liệu kế toán, được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của kỳ báo cáo.

Ngoài ra chi phí phải trả còn phản ánh các khoản phải trả cho người lao động trong kỳ như phải trả về tiền lương nghỉ phép và các khoản chi phí sản xuất, kinh doanh của kỳ báo cáo phải trích trước như:

Chi phí trong thời gian doanh nghiệp ngừng sản xuất theo mùa vụ.

Trích trước chi phí lãi tiền vay phải trả trong trường hợp vay trả lãi sau, lãi trái phiếu trả sau.

Trích trước chi phí để tạm tính giá vốn hàng hoá, thành phẩm bất động sản đã bán.

Việc hạch toán các khoản chi phí phải trả vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ phải thực hiện theo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí phát sinh trong kỳ.

#### **12. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận các khoản dự phòng phải trả.**

Các khoản dự phòng phải trả là nghĩa vụ nợ hiện tại nhưng thường chưa xác định được thời gian thanh toán cụ thể. Các khoản này được ghi nhận khi thoả mãn các điều kiện sau:

- Doanh nghiệp có nghĩa vụ nợ hiện tại 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; và
- Đưa ra được một ước tính đáng tin cậy về giá trị của nghĩa vụ nợ đó.

Các khoản dự phòng phải trả này thường được ước tính và có thể chưa xác định được chắc chắn số sẽ phải trả. Các khoản phải trả chưa phát sinh do chưa nhận hàng hoá, hàng hoá dịch vụ nhưng được tính trước vào chi phí sản xuất kinh doanh trong kỳ này để đảm bảo khi phát sinh thực tế không gây đột biến cho chi phí sản xuất, kinh doanh được phản ánh là dự phòng phải trả. Các trích trước được phản ánh vào dự phòng phải trả được, như:

Chi phí sửa chữa lớn của những tài sản đặc thù do việc sửa chữa lớn có tính chu kỳ, doanh nghiệp được phép trích trước chi phí sửa chữa lớn cho năm kế hoạch hoặc một số năm tiếp theo.

Dự phòng bảo hành sản phẩm, hàng hoá, công trình xây dựng, tái cơ cấu;

Các khoản dự phòng phải trả khác.

#### **13. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu chưa thực hiện:**

Doanh thu chưa thực hiện gồm doanh thu nhận trước như: Số tiền của 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; Và các khoản doanh thu chưa thực hiện khác như: Khoản chênh lệch giữa bán hàng trả chậm, trả góp theo cam kết với giá bán trả tiền ngay, khoản doanh thu tương ứng với giá trị hàng hoá, dịch vụ hoặc số phải chiết khấu giảm giá cho khách hàng trong chương trình khách hàng truyền thống... Không hạch toán vào doanh thu chưa thực hiện các khoản :

- Tiền nhận trước của người mua mà doanh nghiệp chưa cung cấp sản phẩm, hàng hoá, dịch vụ;
- Doanh thu chưa thu được tiền của hoạt động cho thuê tài sản, cung cấp dịch vụ nhiều kỳ;

#### **14. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu:**

- Vốn đầu tư của chủ sở hữu bao gồm:
  - + Vốn góp ban đầu, góp bổ sung của các chủ sở hữu.
  - + Các khoản được bổ sung từ các quỹ thuộc vốn chủ sở hữu, lợi nhuận sau thuế của hoạt động kinh doanh.
- Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo số chênh lệch lớn hơn giữa giá thực tế phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi phát hành cổ phiếu.
- Chênh lệch tỷ giá hối đoái đều được phản ánh ngày vào doanh thu hoạt động tài chính (nếu lãi) hoặc chi phí tài chính (nếu lỗ) tại thời điểm phát sinh.
- Nguyên tắc trích lập các quỹ từ lợi nhuận sau thuế: Việc trích lập các quỹ từ lợi nhuận sau thuế được thực hiện theo điều lệ của Công ty và Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông của Công ty.

#### **15. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu**

##### 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.

##### 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 tại ngày của bảng cân đối kế toán của kỳ đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn đồng thời cả bốn điều kiện sau:

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

Doanh thu hợp đồng xây dựng theo 1 trong 2 trường hợp sau:

- Trường hợp hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo tiến độ kế hoạch, khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng được ước tính một cách đáng tin cậy, thì doanh thu của hợp đồng xây dựng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành do nhà thầu tự xác định vào ngày lập báo cáo tài chính mà không phụ thuộc vào hóa đơn thanh toán theo tiến độ kế hoạch đã lập hay chưa và số tiền ghi trên hóa đơn là bao nhiêu;

- Trường hợp 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 xây dựng được xác định một cách đáng tin cậy và được khách hàng xác nhận, thì doanh thu liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận trong kỳ phản ánh trên hóa đơn đã lập.

Doanh thu hoạt động tài chính bao gồm:

Lãi tiền gửi, lãi cho vay, lãi bán hàng trả chậm, trả góp, chiết khấu thanh toán được hưởng khi mua hàng hoá dịch vụ...

Cổ tức lợi nhuận được chia cho giai đoạn sau ngày đầu tư.

Thu nhập về hoạt động đầu tư mua, bán chứng khoán ngắn hạn, dài hạn; Lãi chuyển nhượng vốn khi thanh lý các khoản vốn góp liên doanh, đầu tư vào công ty liên kết, đầu tư vào công ty con, đầu tư vốn khác.

Lãi tỷ giá hối đoái và các khoản doanh thu hoạt động tài chính khác

**16. Nguyên tắc kế toán các khoản giảm trừ doanh thu**

Các khoản giảm trừ doanh thu được điều chỉnh giảm trừ doanh thu bán hàng, cung cấp dịch vụ phát sinh trong kỳ bao gồm: Chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán và hàng bán bị trả lại.

Trường hợp sản phẩm, hàng hoá, dịch vụ đã tiêu thụ từ các kỳ trước, đến kỳ sau phải giảm giá chiết khấu thương mại, bị trả lại nhưng phát sinh trước thời điểm phát hành Báo cáo tài chính thì được coi là sự kiện cần được điều chỉnh phát sinh sau ngày lập Bảng cân đối kế toán và ghi giảm doanh thu trên Báo cáo tài chính của kỳ lập báo cáo (kỳ trước)

Trường hợp sản phẩm, hàng hoá, dịch vụ đã tiêu thụ từ các kỳ trước, đến kỳ sau phải giảm giá chiết khấu thương mại, bị trả lại nhưng phát sinh trước sau điểm phát hành Báo cáo tài chính thì doanh nghiệp ghi giảm doanh thu của kỳ phát sinh.

**17. Nguyên tắc kế toán giá vốn hàng bán**

Giá vốn hàng bán phản ánh giá trị của sản phẩm, hàng hoá, dịch vụ, bất động sản đầu tư bán ra trong kỳ. Ngoài ra nó phản ánh đến các chi phí liên quan đến hoạt động kinh doanh bất động sản đầu tư như: chi phí khấu hao, chi phí sửa chữa, chi phí nghiệp vụ cho thuê bất động sản đầu tư theo phương thức cho thuê hoạt động, chi phí nhượng bán, thanh lý bất động sản đầu tư.

Khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được tính vào giá vốn hàng bán trên cơ sở lượng hàng tồn kho và phần chênh lệch giữa giá trị thuần có thể thực hiện được nhỏ hơn giá gốc hàng tồn kho.

Chi phí nguyên vật liệu, nhân công vượt trên mức bình thường và chi phí sản xuất chung cố định không phân bổ được tính vào giá vốn trong kỳ.

Các khoản thuế nhập khẩu, thuế tiêu thụ đặc biệt, thuế bảo vệ môi trường đã tính vào giá trị hàng mua nếu khi xuất bán hàng hoá mà các khoản thuế đó được hoàn lại thì ghi giảm giá vốn hàng bán.

Khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán nhận được sau khi hàng mua đã tiêu thụ được ghi giảm giá vốn hàng bán.

**18. Nguyên tắc kế toán chi phí tài chính**

Chi phí tài chính bao gồm các khoản chi phí 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 ngắn hạn, chi phí giao dịch bán chứng khoán; Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh, dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác, khoản lỗ phát sinh bán ngoại tệ, lỗ tỷ giá hối đoái...

Hoàn nhập dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh, dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác được ghi giảm chi phí tài chính tài chính.

#### **19. Nguyên tắc kế toán chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp**

Chi phí bán hàng của doanh nghiệp là các chi phí thực tế phát sinh trong quá trình bán sản phẩm, hàng hoá, cung cấp dịch vụ bao gồm các chi phí chào hàng, giới thiệu sản phẩm, quảng cáo sản phẩm, hoa hồng bán hàng, chi phí bảo hành sản phẩm, hàng hoá, chi phí bảo quản, đóng gói, vận chuyển,...

Các khoản hoàn nhập dự phòng phải trả về bảo hành sản phẩm, hàng hoá (chênh lệch giữa số phải lập dự phòng kỳ này nhỏ hơn số phải lập dự phòng kỳ trước chưa sử dụng hết) thì ghi giảm chi phí bán hàng.

Chi phí quản lý doanh nghiệp bao gồm các chi phí về lương và trích theo lương của nhân viên quản lý, chi phí vật liệu văn phòng, chi phí công cụ dụng cụ, khấu hao TSCĐ dùng cho quản lý doanh nghiệp, tiền thuê đất, thuế môn bài, khoản lập dự phòng phải thu khó đòi, dịch vụ mua ngoài và chi phí bằng tiền khác.

Hoàn nhập số dự phòng phải thu khó đòi, dự phòng phải trả (chênh lệch giữa số phải lập dự phòng kỳ này nhỏ hơn số phải lập dự phòng kỳ trước chưa sử dụng hết) được ghi giảm chi phí quản lý doanh nghiệp.

#### **20. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành và chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại**

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành được xác định trên cơ sở tổng thu nhập chịu thuế và thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp trong năm hiện hành.

Việc xác định thuế thu nhập của Công ty căn cứ vào các quy định hiện hành về thuế. Tuy nhiên, những quy định này thay đổi theo từng thời kỳ và việc xác định sau cùng về thuế thu nhập doanh nghiệp tùy thuộc vào kết quả kiểm tra của cơ quan có thẩm quyền.

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN  
(ĐVT: VND)

1. Tiền	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Tiền mặt	7,911,286,850	2,878,732,524
Tiền gửi không kỳ hạn	373,558,145	1,320,616,159
<b>Cộng</b>	<b>8,284,844,995</b>	<b>4,199,348,683</b>

**CÔNG TY CP ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ VINAHUD**

Địa chỉ: Số 105 Phố Nguyễn Bá Khoản, P Yên Hòa, TP. Hà Nội

Điện thoại: 024.37835757

**Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng**

Quý I năm 2026

kết thúc tại ngày 31/03/2026

**2. Các khoản đầu tư tài chính****Các khoản đầu tư tài chính**

TT		Số cuối kỳ			Số đầu năm				
		Tỷ lệ OSH	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Tỷ lệ OSH	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý
1	Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xuân Phú Hải	99.99%	285,600,000,000	-	285,600,000,000	99.99%	285,600,000,000	-	285,600,000,000
2	Công ty Cổ phần Đầu tư Bất Động sản Viên Nam	35.00%	35,000,000,000	(563,300,767)	34,436,699,233	35.00%	35,000,000,000	(563,300,767)	34,436,699,233
3	Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Friends	100.00%	1,189,375,000,000	-	1,189,375,000,000	100.00%	1,189,375,000,000	-	1,189,375,000,000
	<b>Cộng</b>		<b>1,509,975,000,000</b>	<b>(563,300,767)</b>	<b>1,509,411,699,233</b>		<b>1,509,975,000,000</b>	<b>(563,300,767)</b>	<b>1,509,411,699,233</b>

**Tóm tắt tình hình hoạt động các Công ty liên kết trong kỳ:**

- Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xuân Phú Hải ("Công ty con"), hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần mã số doanh nghiệp: 4000827326 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Quảng Nam cấp lần đầu ngày 29/09/2011 và thay đổi bổ sung lần thứ 05 ngày 10/03/2020. Trụ sở của Công ty Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xuân Phú Hải tại: Khố Hải Hà Mỹ Đông A, Phường Điện Dương, Thị xã Điện Bàn, Tỉnh Quảng Nam.
- Công ty Cổ phần Đầu tư Bất Động sản Viên Nam ("Công ty liên kết"), hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần mã số doanh nghiệp: 5400529439 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Hòa Bình cấp lần đầu ngày 09/11/2021. Trụ sở của Công ty Cổ phần Đầu tư Bất Động sản Viên Nam tại: Xóm Đoàn kết 1, xã Quang Tiến, TP Hòa Bình, Tỉnh Hòa Bình, Việt Nam.
- Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Friends ("Công ty con"), hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty TNHH MTV mã số doanh nghiệp: 0316113786 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 14/01/2020 và thay đổi bổ sung lần thứ 05 ngày 28/04/2023. Trụ sở của Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Friends tại: Tầng 14, Tòa nhà Vincom, 72 Lê Thánh Tôn, P. Bến Nghé, Quận 1, TP Hồ Chí Minh.

**CÔNG TY CP ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ VINAHUD**

Địa chỉ: Số 105 Phố Nguyễn Bá Khoán, P Yên Hòa, TP. Hà Nội

Điện thoại: 024.37835757

**Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng**

Quý I năm 2026

kết thúc tại ngày 31/03/2026

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>3. Phải thu khách hàng</b>				
<b>3.1 Phải thu khách hàng ngắn hạn</b>				
<i>a Phải thu khách hàng không là các bên liên quan</i>				
Công ty Cổ phần Kiến trúc và Đầu tư Xây dựng TPA DECOR	8,170,505,132	-	13,692,187,981	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư EMIR	3,387,730,970	-	3,346,278,168	-
Khách hàng khác	1,152,672,080	-	1,152,672,080	-
	3,630,102,082	-	9,193,237,733	-
<i>b Phải thu khách hàng là các bên liên quan</i>				
Công ty cổ phần đầu tư và xây dựng Xuân Phú Hải	7,716,317,606	-	5,886,859,379	-
Công ty cổ phần tập đoàn Lý A Đường	1,336,932,162	-	20,549,732	-
	6,379,385,444	-	5,866,309,647	-
<b>3.2 Phải thu khách hàng dài hạn</b>				
	-	-	-	-
<b>Cộng</b>	<b>15,886,822,738</b>	<b>-</b>	<b>19,579,047,360</b>	<b>-</b>

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>4. Trả trước cho người bán</b>				
<i>a Trả trước cho người bán không là các bên liên quan</i>				
Khách hàng khác	301,418,000	-	310,795,422	-
	301,418,000	-	310,795,422	-

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành Báo cáo tài chính)

**CÔNG TY CP ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ VINAHUD**

Địa chỉ: Số 105 Phố Nguyễn Bá Khoản, P Yên Hòa, TP. Hà Nội

Điện thoại: 024.37835757

**Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng**

Quý I năm 2026

kết thúc tại ngày 31/03/2026

**b Trả trước cho người bán là các bên liên quan**

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>5. Phải thu khác</b>	<b>301,418,000</b>	<b>-</b>	<b>310,795,422</b>	<b>-</b>
<b>5.1 Phải thu khác ngắn hạn</b>	<b>507,465,746</b>	<b>(99,117,738)</b>	<b>506,898,746</b>	<b>(99,117,738)</b>
<i>Phải thu khác</i>	<i>507,465,746</i>	<i>(99,117,738)</i>	<i>506,898,746</i>	<i>(99,117,738)</i>
- Phải thu tạm ứng	-	-	-	-
- Lãi tiền gửi có kỳ hạn dự thu	-	-	-	-
- Phải thu ký quỹ, ký cược	-	-	-	-
- Phải thu khác	507,465,746	(99,117,738)	506,898,746	(99,117,738)
<b>5.2 Phải thu khác dài hạn</b>	<b>8,000,000</b>	<b>-</b>	<b>8,000,000</b>	<b>-</b>
- Phải thu ký quỹ, ký cược	8,000,000	-	8,000,000	-
<b>Cộng</b>	<b>515,465,746</b>	<b>(99,117,738)</b>	<b>514,898,746</b>	<b>(99,117,738)</b>

**6. Hàng tồn kho**

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Công cụ, dụng cụ	199,769,129	-	199,769,129	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	19,645,204,800	(883,761,655)	19,645,204,800	(883,761,655)
Hàng hóa	-	-	-	-
<b>Cộng giá gốc hàng tồn kho</b>	<b>19,844,973,929</b>	<b>(883,761,655)</b>	<b>19,844,973,929</b>	<b>(883,761,655)</b>

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành Báo cáo tài chính)

**CÔNG TY CP ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ VINAHUD**

Địa chỉ: Số 105 Phố Nguyễn Bá Khoán, P Yên Hòa, TP. Hà Nội

Điện thoại: 024.37835757

**Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng**

Quý I năm 2026

kết thúc tại ngày 31/03/2026

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
<b>Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang</b>				
Dự án Khu văn phòng và nhà ở 536A Minh Khai (*)	18,761,443,145		18,761,443,145	
Các dự án khác	883,761,655	(883,761,655)	883,761,655	(883,761,655)
<b>Cộng</b>	<b>19,645,204,800</b>	<b>(883,761,655)</b>	<b>19,645,204,800</b>	<b>(883,761,655)</b>

(\*)

Dự án Khu văn phòng và nhà ở 536A Minh Khai:

- Dự án Đầu tư xây dựng công trình nhà ở tại Số 536A Minh Khai, Phường Vĩnh Tuy, Quận Hai Bà Trưng. Mục đích xây dựng: Di dời cơ sở sản xuất tại 536A Minh Khai, Quận Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội không còn phù hợp với quy hoạch ra khỏi nội thành theo chủ trương của Chính phủ và UBND Thành phố Hà Nội; Tạo lập quỹ sản văn phòng làm việc, quỹ nhà để kinh doanh, đóng góp vào ngân sách, thúc đẩy phát triển kinh tế của địa phương và hai doanh nghiệp; Khai thác quỹ đất, nâng cao hiệu quả sử dụng đất theo đúng chủ trương chỉ đạo của UBND thành phố; Hiện thực hóa quy hoạch chi tiết quận Hai Bà Trưng, kết hợp với các dự án đô thị liên kề, thúc đẩy phát triển quy hoạch khu vực trở thành đô thị hiện đại.
- Chủ đầu tư: Liên danh Công ty Cổ phần Văn phòng Phẩm Cửu Long và Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Vinahud;
- Nguồn vốn đầu tư: Vốn tự có của Liên danh, vốn vay thương mại và vốn huy động của khách hàng và các tổ chức tín dụng theo quy định;
- Quy mô của dự án: Đầu tư xây dựng khu công trình văn phòng và nhà ở tại 536A Minh Khai, Hai Bà Trưng, Hà Nội bao gồm các hạng mục Nhà CT1 (Cao 19 tầng và 01 tầng hầm), nhà CT2 (cao 21 tầng và 01 tầng hầm) không kê tầng kỹ thuật và tum, 7 nhà thấp tầng (03 tầng) không kê tầng tum;
- Tổng mức đầu tư: 549.485.107.000 đồng;
- Thời gian bắt đầu triển khai và hoàn thành: Từ năm 2009 đến quý 2 năm 2018.

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành Báo cáo tài chính)

**CÔNG TY CP ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ VINAHUD**

Địa chỉ: Số 105 Phố Nguyễn Bá Khoản, P Yên Hòa, TP. Hà Nội

Điện thoại: 024.37835757

**Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng**

Quý I năm 2026

kết thúc tại ngày 31/03/2026

**7. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình**

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	PTVT - truyền dẫn	Thiết bị quản lý	Tổng cộng
<b>Nguyên giá tài sản cố định</b>					
<b>Số dư đầu năm</b>	<b>23,758,757,555</b>	<b>4,739,633,998</b>	<b>2,275,876,909</b>	<b>5,180,325,130</b>	<b>35,954,593,592</b>
- Mua trong năm	-	-	-	-	-
- XDCB hoàn thành	-	-	-	-	-
- Tăng khác (phân loại TS)					
- Chuyển sang BĐS đầu tư	-	-	-	-	-
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-
- Giảm khác	-	-	-	-	-
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>23,758,757,555</b>	<b>4,739,633,998</b>	<b>2,275,876,909</b>	<b>5,180,325,130</b>	<b>35,954,593,592</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>					
<b>Số dư đầu năm</b>	<b>9,976,401,199</b>	<b>1,196,595,362</b>	<b>2,214,165,474</b>	<b>1,324,271,278</b>	<b>14,711,433,313</b>
- Khấu hao trong năm	321,837,111	110,719,959	-	120,501,678	553,058,748
- Tăng khác (phân loại TS)					
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-
- Giảm khác	-	-	-	-	-
<b>Số dư cuối kỳ</b>	<b>10,298,238,310</b>	<b>1,307,315,321</b>	<b>2,214,165,474</b>	<b>1,444,772,956</b>	<b>15,264,492,061</b>
<b>Giá trị còn lại của TSCĐ</b>					
- Tại ngày đầu năm	13,782,356,356	3,543,038,636	61,711,435	3,856,053,852	21,243,160,279
- Tại ngày cuối năm	13,460,519,245	3,432,318,677	61,711,435	3,735,552,174	20,690,101,531

- Giá trị còn lại của tài sản cố định hữu hình dùng để thế chấp, cầm cố, bảo đảm khoản vay tại ngày 31/03/2026 là 13.460.519.245 đồng.

- Nguyên giá tài sản cố định hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31/03/2026 là 1.923.944.452 đồng.

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành Báo cáo tài chính)



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ VINHOMES

8. Tăng, giảm tài sản cố định vô hình

Khoản mục	Quyền sử dụng đất	Tổng cộng
<b>Nguyên giá tài sản cố định</b>		
<b>Số dư đầu năm</b>	15,592,024,335	15,592,024,335
- Tăng khác (phân loại TS)	-	-
- Giảm khác	-	-
<b>Số dư cuối năm</b>	15,592,024,335	15,592,024,335
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>		
<b>Số dư đầu năm</b>	4,970,818,233	4,970,818,233
- Khấu hao trong năm	80,787,690	80,787,690
- Tăng khác (phân loại TS)		
<b>Số dư cuối kỳ</b>	5,051,605,923	5,051,605,923
<b>Giá trị còn lại của TSCĐ</b>		
- Tại ngày đầu năm	10,621,206,102	10,621,206,102
- Tại ngày cuối năm	10,540,418,412	10,540,418,412

9. Tăng, giảm Bất Động Sản Đầu Tư

Khoản mục	Quyền sử dụng đất	Nhà	Máy móc thiết bị	Tổng cộng
<b>Bất động sản đầu tư cho thuê</b>				
<b>Số dư đầu năm</b>	-	16,514,492,819	2,319,089,109	18,833,581,928
- Mua trong năm	-	-	-	-
- XDCB hoàn thành	-	-	-	-
- Tăng khác	-	-	-	-
- Chuyển sang BĐS đầu tư	-	-	-	-
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-
- Giảm khác (phân loại TS)	-	-	-	-
<b>Số dư cuối năm</b>	-	16,514,492,819	2,319,089,109	18,833,581,928
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>				
<b>Số dư đầu năm</b>	-	7,157,090,816	2,319,089,109	9,476,179,925
- Khấu hao trong năm	-	235,921,326	-	235,921,326
- Tăng khác	-	-	-	-
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-
- Giảm khác (phân loại TS)	-	-	-	-
<b>Số dư cuối kỳ</b>	-	7,393,012,142	2,319,089,109	9,712,101,251
<b>Giá trị còn lại của TSCĐ</b>				
- Tại ngày đầu năm	-	9,357,402,003	-	9,357,402,003
- Tại ngày cuối năm	-	9,121,480,677	-	9,121,480,677

Nguyên giá bất động sản đầu tư đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31/03/2026 là 2.319.089.109 đồng.

10. Chi phí chờ phân bổ	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<b>10.1 Chi phí chờ phân bổ dài hạn</b>	<b>1,839,715,365</b>	<b>2,452,953,822</b>
Chi phí sửa chữa lớn TSCĐ	102,162,964	132,811,855
Công cụ dụng cụ phân bổ	1,737,552,401	2,320,141,967
Các khoản khác	-	-
<b>Cộng</b>	<b>1,839,715,365</b>	<b>2,452,953,822</b>

11 Vay và nợ thuê tài chính	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Vay và nợ ngắn hạn	827,099,452,438	827,571,452,438
Vay và nợ dài hạn	-	-
<b>Cộng</b>	<b>827,099,452,438</b>	<b>827,571,452,438</b>

12 Phải trả người bán	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<i>Phải trả người bán ngắn hạn</i>		
<i>a Phải trả người bán không là các bên liên quan</i>	<b>2,311,635,847</b>	<b>2,322,248,265</b>
Khách hàng khác	2,311,635,847	2,322,248,265
<i>b Phải trả người bán là các bên liên quan</i>	-	-
<b>Cộng</b>	<b>2,311,635,847</b>	<b>2,322,248,265</b>

**13.1 Thuế và các khoản phải nộp nhà nước**

	Số đầu kỳ	Số phải nộp trong kỳ	Số đã thực nộp trong kỳ	Số cuối kỳ
Thuế Giá trị gia tăng	276,514,618	-	47,271,973	229,242,645
Thuế Thu nhập doanh nghiệp	1,071,278,926	-	-	1,071,278,926
Thuế Thu nhập cá nhân	437,904,730	210,665,901	29,270,319	619,300,312
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	-	-	-	-
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	-	-	-
<b>Cộng</b>	<b>1,785,698,274</b>	<b>210,665,901</b>	<b>76,542,292</b>	<b>1,919,821,883</b>

13.2 Thuế và các khoản phải thu nhà nước

	Số đầu kỳ	Số phải nộp trong kỳ	Số đã thực nộp trong kỳ	Số cuối kỳ
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	136,814,554		-	136,814,554

14.1 Chi phí phải trả ngắn hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Chi phí phải trả	44,209,608,710	39,042,174,327
+ Chi phí lãi vay	41,152,789,065	21,133,847,835
+ Lợi tức hợp tác KD	3,056,819,645	3,056,819,645
Chi phí phải trả ngắn hạn khác	139,227,744	139,227,744
<b>Cộng</b>	<b>44,348,836,454</b>	<b>39,181,402,071</b>

14.2 Chi phí phải trả dài hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Chi phí phải trả dài hạn	18,323,287,669	14,851,506,847
+ Ngân hàng TMCP Tiên Phong (Phí QLTK)	-	-
+ Công ty cổ phần đầu tư và xây dựng Xuân Phú Hải	18,323,287,669	14,851,506,847
Chi phí phải trả dài hạn khác		
<b>Cộng</b>	<b>18,323,287,669</b>	<b>14,851,506,847</b>

15. Các khoản phải trả khác

15.1 Ngắn hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Phải trả người lao động	218,150,856	377,491,165
Kinh phí công đoàn	55,732,953	55,732,953
Bảo hiểm xã hội	19,522,800	-
Bảo hiểm Y Tế	3,445,200	-
Bảo hiểm thất nghiệp	1,531,200	-
Các khoản phải trả, phải nộp khác	699,620,956,058	699,461,615,749
+ Công ty CP Văn phòng phẩm Cửu Long (*)	9,999,999,703	9,999,999,703
+ Đội thi công công trình siêu thị N05	569,907,408	569,907,408
+ công ty cổ phần đầu tư và phát triển Sơn long	74,300,000,000	74,300,000,000
+ Công ty cổ phần Mê Linh Homes	150,000,000,000	150,000,000,000
+ Công ty cổ phần VNI INVEST	104,129,000,000	104,129,000,000
+ Công ty TNHH Đầu tư và xây dựng FRIENDS	358,000,000,000	358,000,000,000
+ Các khoản phải trả khác	2,622,048,947	2,462,708,638

15.2 Dài hạn

+ Công ty cổ phần đầu tư và phát triển Sơn long	105,500,000	105,500,000
+ Công ty cổ phần Mê Linh Homes	-	-
+ Phải trả khác	105,500,000	105,500,000
<b>Cộng</b>	<b>700,024,839,067</b>	<b>700,000,339,867</b>

**CÔNG TY CP ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ VINAHUD**

Địa chỉ: Số 105 Phố Nguyễn Bá Khoản, P Yên Hòa, TP. Hà Nội

Điện thoại: 024.37835757

**Thuyết minh báo cáo tài chính**

Quý I năm 2026

kết thúc tại ngày 31/03/2026

**Phụ lục 01****11. Vay và nợ thuê tài chính**

Khoản mục	Số cuối kỳ		Trong năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
<b>Vay và nợ ngắn hạn</b>	<b>827,099,452,438</b>	<b>827,099,452,438</b>	-	<b>472,000,000</b>	<b>827,571,452,438</b>	<b>827,571,452,438</b>
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xuân Phú Hải (i)	406,508,000,000	406,508,000,000	-	472,000,000	406,980,000,000	406,980,000,000
- Công ty cổ phần T và N FINANCIAL GROUP (ii)	20,555,500,000	20,555,500,000		-	20,555,500,000	20,555,500,000
- Công ty cổ phần Mê Linh Homes (iii)	1,500,000,000	1,500,000,000			1,500,000,000	1,500,000,000
' - Vay các cá nhân (iv)	398,535,952,438	398,535,952,438	-	-	398,535,952,438	398,535,952,438
<b>Vay dài hạn</b>	-	-	-	-	-	-
<b>Tổng cộng</b>	<b>827,099,452,438</b>	<b>827,099,452,438</b>	-	<b>472,000,000</b>	<b>827,571,452,438</b>	<b>827,571,452,438</b>

**CÔNG TY CP ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÓ THỊ VINAHUD**

Địa chỉ: Số 105 Phố Nguyễn Bá Khoản, P Yên Hòa, TP. Hà Nội

Điện thoại: 024.37835757

**Thuyết minh báo cáo tài chính**

Quý I năm 2026

kết thúc tại ngày 31/03/2026

(i) Hợp đồng vay Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Xuân Phú Hải với thời hạn vay dưới 12 tháng;

(ii) Hợp đồng vay Công ty cổ phần T và N FINANCIAL GROUP với thời hạn vay dưới 12 tháng;

(iii) Hợp đồng vay Công ty cổ phần Mê Linh Homes với thời hạn vay dưới 12 tháng;

(iv) Vay ngắn hạn cá nhân từ 03 tháng đến 09 tháng;

**CÔNG TY CP ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐỒ THỊ VINAHUD**

Thuyết minh báo cáo tài chính

Địa chỉ: Số 105 Phố Nguyễn Bá Khoản, P Yên Hòa, TP. Hà Nội

Quý I năm 2026

Điện thoại: 024.37835757

kết thúc tại ngày 31/03/2026

**16. Tăng, giảm vốn chủ sở hữu**

**A- BẢNG ĐỐI CHIẾU BIẾN ĐỘNG NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU**

Nội dung	Vốn đầu tư chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	LN sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
<b>1. Số dư đầu năm trước</b>	<b>380,000,000,000</b>	<b>(4,034,545,455)</b>	<b>4,412,975,001</b>	<b>(269,027,767,642)</b>	<b>111,350,661,904</b>
- Tăng vốn trong năm trước	-	-	-	-	-
- Lãi trong năm trước	-	-	-	(95,206,954,514)	(95,206,954,514)
- Tăng khác	-	-	-	-	-
- Phân phối lợi nhuận	-	-	-	-	-
- Giảm vốn năm trước	-	-	-	-	-
- Giảm do trích lập quỹ năm trước	-	-	-	-	-
- Chia cổ tức lợi nhuận năm trước	-	-	-	-	-
- Giảm khác trong kỳ	-	-	-	-	-
<b>2. Số dư cuối năm trước</b>	<b>380,000,000,000</b>	<b>(4,034,545,455)</b>	<b>4,412,975,001</b>	<b>(364,234,722,156)</b>	<b>16,143,707,390</b>
<b>3. Số dư đầu năm nay</b>	<b>380,000,000,000</b>	<b>(4,034,545,455)</b>	<b>4,412,975,001</b>	<b>(364,234,722,156)</b>	<b>16,143,707,390</b>
- Tăng vốn trong kỳ	-	-	-	-	-
- Lãi trong kỳ	-	-	-	(9,419,765,600)	(9,419,765,600)
- Tăng khác	-	-	-	-	-
- Phân phối lợi nhuận	-	-	-	-	-
- Chia cổ tức, lợi nhuận trong kỳ	-	-	-	-	-
- Giảm khác trong kỳ	-	-	-	-	-
<b>4. Số dư cuối kỳ</b>	<b>380,000,000,000</b>	<b>(4,034,545,455)</b>	<b>4,412,975,001</b>	<b>(373,654,487,756)</b>	<b>6,723,941,790</b>

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<b>B. VỐN ĐẦU TƯ CỦA CHỦ SỞ HỮU</b>		
Vốn góp đầu kỳ	380,000,000,000	380,000,000,000
Vốn góp tăng trong kỳ	-	-
Vốn góp giảm trong kỳ	-	-
Vốn góp cuối kỳ	380,000,000,000	380,000,000,000
<b>Cổ tức, lợi nhuận đã chia</b>	-	-
Cổ đông công ty mẹ	-	-
Cổ đông thiểu số	-	-
<b>C. CỔ PHIẾU</b>	<b>Số cuối kỳ</b>	<b>Số đầu năm</b>
- Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	38,000,000	38,000,000
- Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	38,000,000	38,000,000
+ <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	38,000,000	38,000,000
+ <i>Cổ phiếu ưu đãi</i>	-	-
- Số lượng cổ phiếu được mua lại	-	-
+ <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	-	-
+ <i>Cổ phiếu ưu đãi</i>	-	-
- Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	38,000,000	38,000,000
+ <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	38,000,000	38,000,000
+ <i>Cổ phiếu ưu đãi</i>	-	-
* Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành:	10.000 VND/ 1 Cổ phiếu	
<b>D. CÁC QUỸ DOANH NGHIỆP</b>	<b>Số cuối kỳ</b>	<b>Số đầu năm</b>
Quỹ đầu tư phát triển	4,412,975,001	4,412,975,001

## VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO KẾT QUẢ KINH DOANH (ĐVT: VND)

1. Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	Từ ngày 01/01/2026 đến 31/03/2026	Từ ngày 01/01/2025 đến 31/03/2025
Doanh thu bán hàng	-	18,856,757,630
Doanh thu cung cấp dịch vụ	2,035,040,113	1,924,981,825
<b>Cộng</b>	<b>2,035,040,113</b>	<b>20,781,739,455</b>
<b>2. Các khoản giảm trừ doanh thu</b>	<b>Từ ngày 01/01/2026 đến 31/03/2026</b>	<b>Từ ngày 01/01/2025 đến 31/03/2025</b>
+ Giảm giá hàng bán	-	-
+ Hàng bán bị trả lại	-	-
+ Thuế xuất khẩu	-	-
<b>Cộng</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

	Từ ngày 01/01/2026 đến 31/03/2026	Từ ngày 01/01/2025 đến 31/03/2025
<b>3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp DV</b>		
Doanh thu bán hàng	-	18,856,757,630
Doanh thu cung cấp dịch vụ	2,035,040,113	1,924,981,825
<b>Cộng</b>	<b>2,035,040,113</b>	<b>20,781,739,455</b>
<b>4. Giá vốn hàng bán</b>		
Giá vốn hàng hóa đã bán	-	18,372,647,530
Giá vốn cung cấp dịch vụ	458,199,412	635,786,090
<b>Cộng</b>	<b>458,199,412</b>	<b>19,008,433,620</b>
<b>5. Doanh thu hoạt động tài chính</b>		
Lãi tiền gửi ngân hàng, cho vay	229,723	908,411
<b>Cộng</b>	<b>229,723</b>	<b>908,411</b>
<b>6. Chi phí hoạt động tài chính</b>		
Chi phí lãi vay	8,835,753,505	21,207,279,423
Trích lập dự phòng đầu tư tài chính	-	-
(*) Hoàn trích lập dự phòng đầu tư tài chính	-	-
Chênh lệch tỷ giá	-	-
Chi phí tài chính khác	-	-
<b>Cộng</b>	<b>8,835,753,505</b>	<b>21,207,279,423</b>
<b>7. Chi phí bán hàng</b>		
Chi phí nhân viên	-	84,302,682
Chi phí bằng tiền khác	-	-
<b>Cộng</b>	<b>-</b>	<b>84,302,682</b>
<b>8. Chi phí quản lý doanh nghiệp</b>		
Chi phí nhân viên quản lý	671,201,517	610,555,694
Chi phí vật liệu quản lý	-	-
Chi phí đồ dùng văn phòng	-	-
Chi phí KH TSCĐ	633,846,438	633,846,438

**CÔNG TY CP ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ VINAHUD**

Địa chỉ: Số 105 Phố Nguyễn Bá Khoản, P Yên Hòa, TP. Hà Nội

Điện thoại: 024.37835757

**Thuyết minh báo cáo tài chính**

Quý I năm 2026

kết thúc tại ngày 31/03/2026

Thuế phí, lệ phí	-	5,763,361
Chi phí dự phòng	-	
Chi phí dịch vụ mua ngoài	833,820,419	821,806,507
Chi phí bằng tiền khác	21,060,784	33,005,635
<b>Cộng</b>	<b>2,159,929,158</b>	<b>2,104,977,635</b>
<b>9. Thu nhập khác</b>	<b>Từ ngày 01/01/2026 đến 31/03/2026</b>	<b>Từ ngày 01/01/2025 đến 31/03/2025</b>
Thanh lý, nhượng bán TSCĐ		-
Khác	-	-
<b>Cộng</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>10. Chi phí khác</b>	<b>Từ ngày 01/01/2026 đến 31/03/2026</b>	<b>Từ ngày 01/01/2025 đến 31/03/2025</b>
- Phạt vi phạm hợp đồng	-	-
- Chi nộp Phạt	-	-
- Các khoản chi phí khác	1,153,361	49,871
<b>Cộng</b>	<b>1,153,361</b>	<b>49,871</b>
<b>11. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>	<b>Từ ngày 01/01/2026 đến 31/03/2026</b>	<b>Từ ngày 01/01/2025 đến 31/03/2025</b>
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	(9,419,765,600)	(21,622,395,365)
Điều chỉnh tăng		-
Tổng lợi nhuận chịu thuế	(9,419,765,600)	(21,622,395,365)
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	20%	20%
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	-	-
<b>12. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố</b>	<b>Từ ngày 01/01/2026 đến 31/03/2026</b>	<b>Từ ngày 01/01/2025 đến 31/03/2025</b>
Chi phí nhân viên	710,939,946	755,316,376
Chi phí công cụ dụng cụ	-	-
Chi phí khấu hao TSCĐ	869,767,764	869,767,764
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1,017,107,581	974,363,326
Chi phí bằng tiền khác	24,377,493	36,322,344
<b>Cộng</b>	<b>2,622,192,784</b>	<b>2,635,769,810</b>

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành Báo cáo tài chính)

	Từ ngày 01/01/2026 đến 31/03/2026	Từ ngày 01/01/2025 đến 31/03/2025
<b>13. Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>		
Lợi nhuận kế toán sau thuế của cổ đông Công ty	(9,419,765,600)	(21,622,395,365)
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông Công ty	(9,419,765,600)	(21,622,395,365)
Cổ phiếu đang lưu hành bình quân trong kỳ (*)	38,000,000	38,000,000
<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>	<b>(248)</b>	<b>(569)</b>
<b>14. Thông tin về các bên liên quan khác</b>		
<b>14.1 Tên tổ chức/ cá nhân có liên quan</b>	<b>Mối quan hệ</b>	
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xuân Phú Hải	Công ty con	
Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Friends	Công ty con	
Công ty Cổ phần BĐS Viên Nam	Công ty liên doanh, liên kết	
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Sơn Long	Công ty có cùng thành viên quản lý chủ chốt	
Công ty cổ phần Hạ Long Cảnh Vịnh	Công ty có cùng thành viên quản lý chủ chốt	
Công ty cổ phần Tập đoàn Lý A Đường	Công ty có cùng thành viên quản lý chủ chốt	
Ông Trương Quang Minh	Chủ tịch HĐQT Công ty (Bổ nhiệm ngày 17/10/2022)	
Ông Bùi Việt Anh	Thành viên HĐQT (Bổ nhiệm ngày 05/09/2024)	
Ông Phan Anh Tuấn	Thành viên HĐQT (Bổ nhiệm ngày 05/09/2024)	
Ông Phan Anh Tuấn	Phó Tổng Giám đốc công ty (Bổ nhiệm ngày 18/09/2024)	
<b>14.2 Tiền lương, thù lao HĐQT, BKS và BGD</b>	<b>Từ ngày 01/01/2026 đến 31/03/2026</b>	<b>Từ ngày 01/01/2025 đến 31/03/2025</b>
Tiền lương, thù lao HĐQT, BKS	-	-
<b>Cộng</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>14.3 Doanh thu bán hàng và CCDV</b>	<b>Từ ngày 01/01/2026 đến 31/03/2026</b>	<b>Từ ngày 01/01/2025 đến 31/03/2025</b>
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xuân Phú Hải	1,196,882,142	335,679,132
Công ty Cổ phần Tập đoàn Lý A Đường	554,338,474	1,016,405,678
<b>Cộng</b>	<b>1,751,220,616</b>	<b>1,352,084,810</b>
<b>14.4 Các khoản phải thu</b>	<b>Từ ngày 01/01/2026 đến 31/03/2026</b>	<b>Từ ngày 01/01/2025 đến 31/03/2025</b>
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xuân Phú Hải	1,316,382,430	3,996,331,667
Công ty Cổ phần Tập đoàn Lý A Đường	6,379,385,444	4,048,461,244
<b>Cộng</b>	<b>7,695,767,874</b>	<b>8,044,792,911</b>
<b>14.5 Các khoản phải trả</b>	<b>Từ ngày 01/01/2026 đến 31/03/2026</b>	<b>Từ ngày 01/01/2025 đến 31/03/2025</b>
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xuân Phú Hải	429,945,902,008	370,148,019,659
<b>Cộng</b>	<b>429,945,902,008</b>	<b>370,148,019,659</b>

**15. Thông tin về hoạt động liên tục**

Ban Giám đốc khẳng định rằng, Công ty sẽ tiếp tục hoạt động trong kỳ hoạt động tiếp theo

Hà Nội, ngày 22 tháng 04 năm 2026

Người lập biểu



Nguyễn Thị Mỹ Duyên

Kế toán trưởng



Trương Thị Hương



Chủ tịch HĐQT



Trương Quang Minh

