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 III năm 2026

Hà Nội, ngày 14 tháng 10 năm 2026

Signature Not Verified

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

Ký ngày: 14/10/2026 16:01:37

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026

Đơn vị tính: VNĐ

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
1	2	3	4	5
A.TÀI SẢN NGẮN HẠN	**100**		**47,096,954,710**	**50,743,232,514**
I.Tiền và các khoản tương đương tiền	**110**		**2,714,944,476**	**4,199,348,683**
1.Tiền	111	**V.1**	2,714,944,476	4,199,348,683
III.Các khoản phải thu ngắn hạn	**130**		**18,691,493,132**	**20,297,623,790**
1.Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	**V.3**	17,927,903,324	19,579,047,360
2.Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	**V.4**	355,241,800	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)
IV.Hàng tồn kho	**140**	**V.6**	**18,961,212,274**	**18,961,212,274**
1.Hàng tồn kho	141		19,844,973,929	19,844,973,929
2.Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	142		(883,761,655)	(883,761,655)
VI.Tài sản ngắn hạn khác	**160**		**6,729,304,828**	**7,285,047,767**
2. Thuế GTGT được khấu trừ	162		6,729,304,828	7,148,233,213
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	163		-	136,814,554
B.TÀI SẢN DÀI HẠN KHÁC	**200**		**73,670,402,776**	**1,553,094,421,439**
I.Các khoản phải thu dài hạn	**210**		**8,000,000**	**8,000,000**
5. Phải thu dài hạn khác	215	**V.5.2**	8,000,000	8,000,000
II.Tài sản cố định	**220**		**29,962,827,067**	**31,864,366,381**
1. Tài sản cố định hữu hình	221	**V.7**	19,583,984,035	21,243,160,279
- Nguyên giá	*222*		35,954,593,592	35,954,593,592
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	*223*		(16,370,609,557)	(14,711,433,313)
3. Tài sản cố định vô hình	227	**V.8**	10,378,843,032	10,621,206,102
- Nguyên giá	*228*		15,592,024,335	15,592,024,335
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	*229*		(5,213,181,303)	(4,970,818,233)
IV. Bất động sản đầu tư	**240**	**V.9**	**8,649,638,025**	**9,357,402,003**
- Nguyên giá	*241*		18,833,581,928	18,833,581,928
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	*242*		(10,183,943,903)	(9,476,179,925)
VI. Đầu tư tài chính dài hạn	**260**	**V.2**	**34,436,699,233**	**1,509,411,699,233**
1. Đầu tư vào công ty con	261		-	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 tổn thất đầu tư vào đơn vị khác dài hạn (*)	264		(563,300,767)	(563,300,767)
VII. Tài sản dài hạn khác	**270**		**613,238,451**	**2,452,953,822**
1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271	**V.10.2**	613,238,451	2,452,953,822
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	**280**		**120,767,357,486**	**1,603,837,653,953**

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026

1	2	3	4	5
C. NỢ PHẢI TRẢ	**300**		**109,873,597,772**	**1,587,693,946,563**
I. Nợ ngắn hạn	**310**		**109,768,097,772**	**1,572,736,939,716**
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	**V.12**	2,327,959,828	2,322,248,265
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	**V.11**	-	11,000,000
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	**V.13**	596,419,888	1,785,698,274
5. Phải trả người lao động	315		209,718,660	377,491,165
6. Chi phí phải trả ngắn hạn	316	**V.14**	5,700,129,333	39,181,402,071
10. Phải trả ngắn hạn khác	320	**V.15**	78,785,562,427	699,894,839,867
11. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	321	**V.11**	20,555,500,000	827,571,452,438
13. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		1,592,807,636	1,592,807,636
II. Nợ dài hạn	**330**		**105,500,000**	**14,957,006,847**
4. Chi phí phải trả dài hạn	334		-	14,851,506,847
8. Phải trả dài hạn khác	338	**V.15**	105,500,000	105,500,000
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	**400**	**V.16**	**10,893,759,714**	**16,143,707,390**
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		(369,484,669,832)	(364,234,722,156)
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ t	420a		(364,234,722,156)	(269,027,767,642)
- LNST chưa phân phối kỳ này	420b		(5,249,947,676)	(95,206,954,514)
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	**440**		**120,767,357,486**	**1,603,837,653,953**

Hà Nội, ngày 14 tháng 10 năm 2026

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Chủ tịch HĐQT
Nguyễn Thị Mỹ Duyên	Khương Thị Hường	Trương Quang Minh

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH
Quý III năm 2026

Đơn vị tính: VNĐ

STT	CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý III		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
				Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
	1	2	3	4	5	6	7
1.	**Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**	01	VI.1	2,706,457,669	8,805,212,151	5,523,574,576	32,022,529,371
2.	**Các khoản giảm trừ doanh thu**	02	VI.2	-	-		-
3.	**Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp DV**	10	VI.3	2,706,457,669	8,805,212,151	5,523,574,576	32,022,529,371
4.	**Giá vốn hàng bán**	11	VI.4	854,058,124	6,875,056,745	2,061,050,934	26,540,350,393
5.	**Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp DV**	20		1,852,399,545	1,930,155,406	3,462,523,642	5,482,178,978
7.	**Doanh thu hoạt động tài chính**	22	VI.5	121,747	3,687,023	45,102,371,735	5,291,174
8.	**Chi phí tài chính (*)**	23	VI.6	621,733,480	7,780,711,933	46,133,515,627	58,652,771,102
	- Trong đó: chi phí lãi vay	*24*		*621,733,480*	*14,563,234,473*	*14,782,945,764*	*55,998,230,628*
9.	**Chi phí bán hàng**	25	VI.7	-	82,977,666	-	250,511,014
10.	**Chi phí quản lý doanh nghiệp**	26	VI.8	2,176,952,412	2,634,906,710	7,680,174,065	6,836,002,079
11.	**Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh**	30		(946,164,600)	(8,564,753,880)	(5,248,794,315)	(60,251,814,043)
12.	**Thu nhập khác**	31		-	100,000,000	-	100,000,000
13.	**Chi phí khác**	32		-	609,386,183	1,153,361	841,219,257
14.	**Lợi nhuận khác**	40		-	(509,386,183)	(1,153,361)	(741,219,257)
15.	**Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế**	50		(946,164,600)	(9,074,140,063)	(5,249,947,676)	(60,993,033,300)
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		(946,164,600)	(9,074,140,063)	(5,249,947,676)	(60,993,033,300)
19	**Lãi cơ bản trên cổ phiếu**	70		(25)	(239)	(138)	(1,605)

Hà Nội, ngày 14 tháng 10 năm 2026

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Chủ tịch HĐQT
Nguyễn Thị Mỹ Duyên	Khương Thị Hường	Trương Quang Minh

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp gián tiếp)
Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026

Đơn vị tính: VNĐ

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết Minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý	
			Từ 01/01/2026 đến 30/09/2026	Từ 01/01/2025 đến 30/09/2025
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	**01**		***(5,249,947,676)***	***(60,993,033,300)***
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao TSCĐ	02		2,609,303,292	(2,865,059,793)
- Các khoản dự phòng	03		-	-
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(45,102,371,735)	(5,291,174)
- Chi phí lãi vay	06		14,434,260,986	75,122,153,496
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	***08***		***(33,308,755,133)***	***11,258,769,229***
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		2,161,873,597	5,006,471,579
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10			5,048,310,320
- Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập phải nộp)	11		(635,630,117,321)	507,199,208,359
- Tăng, giảm chi phí chờ phân bổ	12		1,839,715,371	1,875,955,374
- Chi phí đi vay đã trả	14		(48,537,267,204)	(330,305,895,160)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(1,071,272,814)	(1,636,197,882)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	100,000,000
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		-	(825,894,599)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	**20**		***(714,545,823,504)***	***197,720,727,220***
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		1,474,975,000,000	
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		45,102,371,735	5,291,174
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	***30***		***1,520,077,371,735***	***5,291,174***
3, Tiền thu từ đi vay	33	***VII.1***	-	1,348,791,802,438
4. Tiền trả nợ gốc vay	34	***VII.2***	(807,015,952,438)	(1,546,055,850,000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	***40***		***(807,015,952,438)***	***(197,264,047,562)***
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	**50**		**(1,484,404,207)**	**461,970,832**
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	**60**		**4,199,348,683**	**814,548,645**
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	**70**		**2,714,944,476**	**1,276,519,477**

Hà Nội, ngày 11 tháng 10 năm 2026

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Chủ tịch HĐQT
Nguyễn Thị Mỹ Duyên	Khương Thị Hường	Trương Quang Minh

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ hoạt động Tại ngày 30 tháng 09 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 30/09/2026 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 30/09/2026: 17 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;

- 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 công ty liên kết của Công ty tại ngày 30 tháng 09 năm 2026 như sau :

Tên Công ty con, liên kết	Địa chỉ	Tỷ lệ phần sở hữu tại ngày 30/09/2026	Tỷ lệ quyền biểu quyết tại ngày 30/09/2026	Hoạt động chính
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 II kỳ kế toán bắt đầu từ 01/01/2026 đến 30/09/2026

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:

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, TSSCĐ, 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, TSSCĐ, 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 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 Kê 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 luỹ 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 cá 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 sữa 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 phụ 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 chí 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 sữa 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 tri 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 tuỳ 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	2,467,742,527	2,878,732,524
Tiền gửi không kỳ hạn	247,201,949	1,320,616,159
Cộng	**2,714,944,476**	**4,199,348,683**

2. Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư tài chính

TT		Số cuối kỳ				Số đầu năm			
		Tỷ lệ QSH	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Tỷ lệ QSH	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý
1	Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xuân Phú Hải	99.99%	-	-	-	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%	-	-	-	100.00%	1,189,375,000,000	-	1,189,375,000,000
	Cộng		**35,000,000,000**	**(563,300,767)**	**34,436,699,233**		**1,509,975,000,000**	**(563,300,767)**	**1,509,411,699,233**

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 Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xuân Phú Hải tại: Khối Hà My Đông A, Phường Điện Dương, Thị xã Điện Bàn, Tỉnh Quảng Nam.
  Tại ngày 17/04/2026 Công ty đã chuyển nhượng cổ phần theo hợp đồng số: 01/2026/HĐCNCP/XPH/VHD-FR
- 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 (Nay là Xóm Đoàn Kết 1, xã Thịnh Minh, Tỉnh Phú Thọ, Việt Nam).

3. Phải thu khách hàng	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
3.1 Phải thu khách hàng ngắn hạn	**17,927,903,324**	-	**19,579,047,360**	-
a Phải thu khách hàng không là các bên liên quan	**10,816,868,717**	-	**13,712,737,713**	-
Công ty Cổ phần Kiến trúc và Đầu tư Xây dựng TPA DECOR	3,470,636,574	-	861,664,809	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư EMIR	1,152,672,080		742,981,448	
Khách hàng khác	6,193,560,063	-	12,108,091,456	
b Phải thu khách hàng là các bên liên quan	**7,111,034,607**	-	**5,866,309,647**	-
Công ty cổ phần đầu tư và xây dựng Xuân Phú Hải	-	-	-	-
Công ty cổ phần tập đoàn Lý A Đường	7,111,034,607	-	5,866,309,647	-
3.2 Phải thu khách hàng dài hạn	-	-	-	-
Cộng	**17,927,903,324**	-	**19,579,047,360**	-

4. Trả trước cho người bán	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a Trả trước cho người bán không là các bên liên quan	***355,241,800***	-	***310,795,422***	-
Khách hàng khác	355,241,800	-	310,795,422	-

b	***Trả trước cho người bán là các bên liên quan***		-	-	-
	Cộng	**355,241,800**	**-**	**310,795,422**	**-**

5. Phải thu khác	**Số cuối kỳ**		**Số đầu năm**	
	Giá trị	**Dự phòng**	**Giá trị**	**Dự phòng**
5.1 Phải thu khác ngắn hạn	**507,465,746**	**(99,117,738)**	**506,898,746**	**(99,117,738)**
Phải thu khác	**507,465,746**	**(99,117,738)**	**506,898,746**	**(99,117,738)**
- Phải thu khác	507,465,746	(99,117,738)	506,898,746	(99,117,738)
5.2 Phải thu khác dài hạn	**8,000,000**	**-**	**8,000,000**	**-**
- Phải thu ký quỹ, ký cược	**8,000,000**	**-**	**8,000,000**	**-**
Cộng	**515,465,746**	**(99,117,738)**	**514,898,746**	**(99,117,738)**

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	-	-	-	-
Cộng giá gốc hàng tồn kho	**19,844,973,929**	**(883,761,655)**	**19,844,973,929**	**(883,761,655)**

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang				
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)
Cộng	**19,645,204,800**	**(883,761,655)**	**19,645,204,800**	**(883,761,655)**

(*) 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 sàn 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 liền 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 kể tầng kỹ thuật và tum, 7 nhà thấp tầng (03 tầng) không kể 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.

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
Nguyên giá tài sản cố định					
Số dư đầu năm	**23,758,757,555**	**4,739,633,998**	**2,275,876,909**	**5,180,325,130**	**35,954,593,592**
- Mua trong năm	-	-		-	-
- XDCB hoàn thành	-	-	-	-	-
- Tăng khác (phân loại TS)					-
- Chuyển sang BĐS đầu tư	-	-	-	-	-
- Thanh lý, nhượng bán	-	-		-	-
- Giảm khác	-	-	-	-	-
Số dư cuối năm	**23,758,757,555**	**4,739,633,998**	**2,275,876,909**	**5,180,325,130**	**35,954,593,592**
Giá trị hao mòn luỹ kế					
Số dư đầu năm	**9,976,401,199**	**1,196,595,362**	**2,214,165,474**	**1,324,271,278**	**14,711,433,313**
- Khấu hao trong năm	965,511,333	332,159,877	-	361,505,034	**1,659,176,244**
- Tăng khác (phân loại TS)		-	-	-	-
- Thanh lý, nhượng bán		-		-	-
- Giảm khác	-	-	-	-	-
Số dư cuối kỳ	**10,941,912,532**	**1,528,755,239**	**2,214,165,474**	**1,685,776,312**	**16,370,609,557**
Giá trị còn lại của TSCĐ					
- 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	12,816,845,023	3,210,878,759	61,711,435	3,494,548,818	**19,583,984,035**

- Giá trị còn lại của tài sản cố định hữu hình dùng để thế chấp, cầm cố, bảo đảm khoản vay tại ngày 30/09/2026 là 13.138.682.134 đồng.
- Nguyên giá tài sản cố định hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 30/09/2026 là 1.923.944.452 đồng.

8. **Tăng, giảm tài sản cố định vô hình**

Khoản mục	Quyền sử dụng đất	Tổng cộng
Nguyên giá tài sản cố định		
Số dư đầu năm	**15,592,024,335**	**15,592,024,335**
- Tăng khác (phân loại TS)		-
- Giảm khác	-	-
Số dư cuối năm	**15,592,024,335**	**15,592,024,335**
Giá trị hao mòn luỹ kế		
Số dư đầu năm	**4,970,818,233**	**4,970,818,233**
- Khấu hao trong năm	**242,363,070**	**242,363,070**
- Tăng khác (phân loại TS)		
Số dư cuối kỳ	**5,213,181,303**	**5,213,181,303**
Giá trị còn lại của TSCĐ		
- Tại ngày đầu năm	10,621,206,102	10,621,206,102
- Tại ngày cuối năm	10,378,843,032	10,378,843,032

9. Tăng, giảm Bất Động Sản Đầu Tư

Khoản mục	Quyền sử dụng đất	Nhà	Máy móc thiết bị	Tổng cộng
Bất động sản đầu tư cho thuê				
Số dư đầu năm	-	**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)			-	-
Số dư cuối năm	-	**16,514,492,819**	**2,319,089,109**	**18,833,581,928**
Giá trị hao mòn luỹ kế				
Số dư đầu năm	-	**7,157,090,816**	**2,319,089,109**	**9,476,179,925**
- Khấu hao trong năm		707,763,978	-	**707,763,978**
- Tăng khác	-	-	-	-
- Thanh lý, nhượng bán		-	-	-
- Giảm khác (phân loại TS)	-		-	-
Số dư cuối kỳ	-	**7,864,854,794**	**2,319,089,109**	**10,183,943,903**
Giá trị còn lại của TSCĐ				
- Tại ngày đầu năm	-	9,357,402,003	-	9,357,402,003
- Tại ngày cuối năm	-	8,649,638,025	-	8,649,638,025

- Nguyên giá bất động sản đầu tư đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 30/09/2026 là 2.319.089.109 đồng.

10. Chi phí chờ phân bổ	Số cuối kỳ	Số đầu năm
10.1 Chi phí chờ phân bổ dài hạn	**613,238,451**	***2,452,953,822***
Chi phí sửa chữa lớn TSCĐ	40,865,182	132,811,855
Công cụ dụng cụ phân bổ	572,373,269	2,320,141,967
Các khoản khác	-	-
Cộng	**613,238,451**	**2,452,953,822**

11 Vay và nợ thuê tài chính	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Vay và nợ ngắn hạn	20,555,500,000	827,571,452,438
Vay và nợ dài hạn	-	-
Cộng	**20,555,500,000**	**827,571,452,438**

12 Phải trả người bán	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Phải trả người bán ngắn hạn		
a Phải trả người bán không là các bên liên quan	**2,327,959,828**	***2,322,248,265***
Khách hàng khác	2,327,959,828	2,322,248,265
b Phải trả người bán là các bên liên quan	-	-
Cộng	**2,327,959,828**	**2,322,248,265**

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	277,214,834	324,486,807	229,242,645
Thuế Thu nhập doanh nghiệp	1,071,278,926	-	1,071,272,814	6,112
Thuế Thu nhập cá nhân	437,904,730	382,102,083	706,690,654	113,316,159
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	-	370,895,390	117,040,418	253,854,972
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-		-	-
Cộng	**1,785,698,274**	**1,030,212,307**	**2,219,490,693**	**596,419,888**

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	5,560,901,589	39,042,174,327
	+Chi phí lãi vay	*5,560,901,589*	*21,133,847,835*
	+Lợi tức hợp tác KD	-	*3,056,819,645*
	Chi phí phải trả ngắn hạn khác	139,227,744	139,227,744
	Cộng	**5,700,129,333**	**39,181,402,071**

14.2	Chi phí phải trả dài hạn	Số cuối kỳ	Số đầu năm
	Chi phí phải trả dài hạn	-	14,851,506,847
	+ Công ty cổ phần đầu tư và xây dựng Xuân Phú Hải	-	*14,851,506,847*
	Chi phí phải trả dài hạn khác		
	Cộng	**-**	**14,851,506,847**

15.	Các khoản phải trả khác	Số cuối kỳ	Số đầu năm
15.1	**Ngắn hạn**	**78,785,562,427**	**699,894,839,867**
	Phải trả người lao động	209,718,660	-
	Kinh phí công đoàn	55,732,953	55,732,953
	Bảo hiểm xã hội	27,669,540	-
	Bảo hiểm Y Tế	4,882,860	-
	Bảo hiểm thất nghiệp	2,170,160	-
	Các khoản phải trả, phải nộp khác	78,485,388,254	699,839,106,914
	+ 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*
	+ Công ty cổ phần Mê Linh Homes	-	*150,000,000,000*
	+ Công ty cổ phần VNI INVEST	*64,565,000,000*	*104,129,000,000*
	+ Công ty TNHH Đầu tư và xây dựng FRIENDS	-	*358,000,000,000*
	+ Các khoản phải trả khác	*3,350,481,143*	*2,840,199,803*
15.2	**Dài hạn**	**105,500,000**	**105,500,000**
	+ Công ty cổ phần đầu tư và phát triển Sơn long	-	-
	+ Công ty cổ phần Mê Linh Homes	-	-
	+ Phải trả khác	*105,500,000*	*105,500,000*
	Cộng	**78,891,062,427**	**700,000,339,867**

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
Vay và nợ ngắn hạn	**20,555,500,000**	**20,555,500,000**	**-**	**807,015,952,438**	**827,571,452,438**	**827,571,452,438**
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xuân Phú Hải (i)	-	-	-	406,980,000,000	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
'- Vay các cá nhân (iv)	-	-	-	398,535,952,438	398,535,952,438	398,535,952,438
Vay dài hạn	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
Tổng cộng	**20,555,500,000**	**20,555,500,000**	**-**	**807,015,952,438**	**827,571,452,438**	**827,571,452,438**

(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 cổ phần Mê Linh Homes với thời hạn vay dưới 12 tháng;

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

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
1. Số dư đầu năm trước	**380,000,000,000**	**(4,034,545,455)**	**4,412,975,001**	**(269,027,767,642)**	**111,350,661,904**
- 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 vốn năm trước	-	-	-	-	-
- Giảm do trích lập quỹ năm trước	-	-	-	-	-
- Chia cổ tức lợi nhuận năm trước	-	-	-	-	-
- Giảm khác trong kỳ	-	-	-	-	-
2. Số dư cuối năm trước	**380,000,000,000**	**(4,034,545,455)**	**4,412,975,001**	**(364,234,722,156)**	**16,143,707,390**
3. Số dư đầu năm nay	**380,000,000,000**	**(4,034,545,455)**	**4,412,975,001**	**(364,234,722,156)**	**16,143,707,390**
- Tăng vốn trong kỳ	-	-	-	-	-
- Lãi trong kỳ	-	-	-	(5,249,947,676)	(5,249,947,676)
- Tăng khác	-	-	-	-	-
- Phân phối lợi nhuận	-	-	-	-	-
- Chia cổ tức, lợi nhuận trong kỳ	-	-	-	-	-
- Giảm khác trong kỳ		-	-	-	-
			-		-
4. Số dư cuối kỳ	**380,000,000,000**	**(4,034,545,455)**	**4,412,975,001**	**(369,484,669,832)**	**10,893,759,714**

		Số cuối kỳ	Số đầu năm
B.	**VỐN ĐẦU TƯ CỦA CHỦ SỞ HỮU**		
	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
	Cổ tức, lợi nhuận đã chia	-	-
	Cổ đông công ty mẹ	-	-
	Cổ đông thiểu số	-	-

		Số cuối kỳ	Số đầu năm
C.	**CỔ PHIẾU**		
	- 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
	+ Cổ phiếu phổ thông	*38,000,000*	*38,000,000*
	+ Cổ phiếu ưu đãi	-	-
	- Số lượng cổ phiếu được mua lại		-
	+ Cổ phiếu phổ thông	-	-
	+ Cổ phiếu ưu đãi		
	- Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	38,000,000	38,000,000
	+ Cổ phiếu phổ thông	*38,000,000*	*38,000,000*
	+ Cổ phiếu ưu đãi	-	-
	* Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành:	10.000 VND/ 1 Cổ phiếu	

		Số cuối kỳ	Số đầu năm
D.	**CÁC QUỸ DOANH NGHIỆP**		
	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 30/09/2026**	**Từ ngày 01/01/2025 đến 30/09/2025**
Doanh thu bán hàng	-	25,252,484,190
Doanh thu cung cấp dịch vụ	5,523,574,576	6,770,045,181
Cộng	**5,523,574,576**	**32,022,529,371**

2. Các khoản giảm trừ doanh thu	**Từ ngày 01/01/2026 đến 30/09/2026**	**Từ ngày 01/01/2025 đến 30/09/2025**
+ Giảm giá hàng bán	-	-
+ Hàng bán bị trả lại	-	-
+ Thuế xuất khẩu	-	-
Cộng	-	-

3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp DV	Từ ngày 01/01/2026 đến 30/09/2026	Từ ngày 01/01/2025 đến 30/09/2025
Doanh thu bán hàng	-	25,252,484,190
Doanh thu cung cấp dịch vụ	5,523,574,576	6,770,045,181
Cộng	**5,523,574,576**	**32,022,529,371**

4. Giá vốn hàng bán	Từ ngày 01/01/2026 đến 30/09/2026	Từ ngày 01/01/2025 đến 30/09/2025
Giá vốn hàng hóa đã bán	-	24,722,048,330
Giá vốn cung cấp dịch vụ	2,061,050,934	1,818,302,063
Cộng	**2,061,050,934**	**26,540,350,393**

5. Doanh thu hoạt động tài chính	Từ ngày 01/01/2026 đến 30/09/2026	Từ ngày 01/01/2025 đến 30/09/2025
Lãi tiền gửi ngân hàng, cho vay, chuyển nhượng cổ phần, vốn góp	45,102,371,735	5,291,174
Cộng	**45,102,371,735**	**5,291,174**

6. Chi phí hoạt động tài chính	Từ ngày 01/01/2026 đến 30/09/2026	Từ ngày 01/01/2025 đến 30/09/2025
Chi phí lãi vay	14,782,945,764	47,102,228,635
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	31,350,569,863	11,550,542,467
Cộng	**46,133,515,627**	**58,652,771,102**

7. Chi phí bán hàng	Từ ngày 01/01/2026 đến 30/09/2026	Từ ngày 01/01/2025 đến 30/09/2025
Chi phí nhân viên	-	250,511,014
Chi phí bằng tiền khác	-	-
Cộng	**-**	**250,511,014**

8. Chi phí quản lý doanh nghiệp	Từ ngày 01/01/2026 đến 30/09/2026	Từ ngày 01/01/2025 đến 30/09/2025
Chi phí nhân viên quản lý	2,152,688,017	1,831,943,109
Chi phí vật liệu quản lý	-	
Chi phí đồ dùng văn phòng		-
Chi phí KH TSCĐ	1,901,539,314	1,901,539,314

Thuế phí, lệ phí	2,763,361	5,763,361
Chi phí dự phòng	-	
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2,846,951,433	2,963,972,100
Chi phí bằng tiền khác	776,231,940	132,784,195
Cộng	**7,680,174,065**	**6,836,002,079**

9. Thu nhập khác

	Từ ngày 01/01/2026 đến 30/09/2026	Từ ngày 01/01/2025 đến 30/09/2025
Thanh lý, nhượng bán TSCĐ		100,000,000
Khác	-	-
Cộng	**-**	**100,000,000**

10. Chi phí khác

	Từ ngày 01/01/2026 đến 30/09/2026	Từ ngày 01/01/2025 đến 30/09/2025
- Phạt vi phạm hợp đồng	-	-
- Chi nộp Phạt	-	699,322,698
- Các khoản chi phí khác	1,153,361	141,896,559
Cộng	**1,153,361**	**841,219,257**

11. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Từ ngày 01/01/2026 đến 30/09/2026	Từ ngày 01/01/2025 đến 30/09/2025
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	**(5,249,947,676)**	**(60,993,033,300)**
Điều chỉnh tăng		-
Tổng lợi nhuận chịu thuế	**(5,249,947,676)**	**(60,993,033,300)**
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	**20%**	**20%**
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	**-**	**-**

12. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Từ ngày 01/01/2026 đến 30/09/2026	Từ ngày 01/01/2025 đến 30/09/2025
Chi phí nhân viên	2,268,737,198	2,264,800,123
Chi phí công cụ dụng cụ	-	-
Chi phí khấu hao TSCĐ	2,609,303,292	2,609,303,292
Chi phí dịch vụ mua ngoài	3,582,044,246	3,080,490,305
Chi phí bằng tiền khác	52,605,167	136,100,904
Cộng	**8,512,689,903**	**8,090,694,624**

13. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	Từ ngày 01/01/2026 đến 30/09/2026	Từ ngày 01/01/2025 đến 30/09/2025
Lợi nhuận kế toán sau thuế của cổ đông Công ty	(5,249,947,676)	(60,993,033,300)
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông Công ty	(5,249,947,676)	(60,993,033,300)
Cổ phiếu đang lưu hành bình quân trong kỳ (*)	38,000,000	38,000,000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	**(138)**	**(1,605)**

14. Thông tin về các bên liên quan khác

14.1 Tên tổ chức/ cá nhân có liên quan

	Mối quan hệ
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 12/06/2026)
Ông Bùi Thanh Sơn	Thành viên HĐQT (Bổ nhiệm ngày 12/06/2026)
Ông Phan Anh Tuấn	Thành viên HĐQT (Bổ nhiệm ngày 12/06/2026)
Ông Phan Anh Tuấn	Phó Tổng Giám đốc công ty (Bổ nhiệm ngày 18/09/2024)

14.2 Tiền lương, thù lao HĐQT,BKS và BGĐ

	Từ ngày 01/01/2026 đến 30/09/2026	Từ ngày 01/01/2025 đến 30/09/2025
Tiền lương, thù lao HĐQT,BKS	720,000,000	-
Cộng	**720,000,000**	-

14.3 Doanh thu bán hàng và CCDV

	Từ ngày 01/01/2026 đến 30/09/2026	Từ ngày 01/01/2025 đến 30/09/2025
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xuân Phú Hải	1,219,085,510	2,437,657,036
Công ty Cổ phần Tập đoàn Lý A Đường	1,503,942,227	2,906,825,437
Cộng	**2,723,027,737**	**5,344,482,473**

14.4 Các khoản phải thu

	Từ ngày 01/01/2026 đến 30/09/2026	Từ ngày 01/01/2025 đến 30/09/2025
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xuân Phú Hải	-	1,530,694,108
Công ty Cổ phần Tập đoàn Lý A Đường	7,111,034,607	5,342,604,249
Cộng	**7,111,034,607**	**6,873,298,357**

14.5 Các khoản phải trả

	Từ ngày 01/01/2026 đến 30/09/2026	Từ ngày 01/01/2025 đến 30/09/2025
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xuân Phú Hải	-	422,005,186,504
Cộng	**-**	**422,005,186,504**

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 11 tháng 10 năm 2026

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Chủ tịch HĐQT
Nguyễn Thị Mỹ Duyên	Khương Thị Hường	Trương Quang Minh