

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày : 30/09/2025

Đơn vị tính : Đồng

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
1	2	3	4	5
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b> (100 = 110+120+130+140+150)	<b>100</b>		<b>33.770.019.793</b>	<b>36.400.777.307</b>
<b>I. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN</b>	<b>110</b>		<b>1.122.753.291</b>	<b>813.483.560</b>
1. Tiền	111	IV.1	1.122.753.291	813.483.560
2. Các khoản tương đương tiền	112			
<b>II. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN</b>	<b>120</b>			
1. Chứng khoán kinh doanh	121			
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh (*)	122			
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123			
<b>III. CÁC KHOẢN PHẢI THU NGẮN HẠN</b>	<b>130</b>		<b>30.669.728.012</b>	<b>34.009.556.958</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	IV.2	27.198.623.513	30.238.039.512
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	IV.3	13.263.098.803	13.981.354.803
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		57.059.656.754	57.059.656.754
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134			
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	IV.6		
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	IV.4	14.689.847.328	14.272.004.275
7. Dự phòng các khoản phải thu khó đòi(*)	137	IV.5	(88.690.734.763)	(88.690.734.763)
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		7.149.236.377	7.149.236.377
<b>IV. HÀNG TỒN KHO</b>	<b>140</b>			
1. Hàng tồn kho	141			
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	149			
<b>V. TÀI SẢN NGẮN HẠN KHÁC</b>	<b>150</b>		<b>1.977.538.490</b>	<b>1.577.736.789</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151			
2. Thuê GTGT được khấu trừ	152		1.233.722.192	833.920.491
3. Thuê và Các khoản phải thu nhà nước	153		743.816.298	743.816.298
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154			
5. Tài sản ngắn hạn khác	155			
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b> (200 = 210+220+240+250+260)	<b>200</b>		<b>2.704.824.834.617</b>	<b>2.701.500.014.380</b>
<b>I. CÁC KHOẢN PHẢI THU DÀI HẠN</b>	<b>210</b>			
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211			
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212			

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
1	2	3	4	5
3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213			
4. Phải thu nội bộ dài hạn	214			
5. Phải thu về cho vay dài hạn	215	IV.6		
6. Phải thu dài hạn khác	216	IV.4		
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)	219			
<b>II. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH</b>	<b>220</b>		<b>34.166.662</b>	
1. Tài sản cố định hữu hình	221			
- Nguyên giá	222	IV.8		
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223	IV.8		
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224			
- Nguyên giá	225			
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	226			
3. Tài sản cố định vô hình	227		34.166.662	
- Nguyên giá	228		40.000.000	
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	229		(5.833.338)	
<b>III. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ</b>	<b>230</b>			
- Nguyên giá	231			
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	232			
<b>IV. TÀI SẢN DỒ DANG DÀI HẠN</b>	<b>240</b>		<b>2.704.790.667.955</b>	<b>2.701.500.014.380</b>
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241	IV.9	2.704.790.667.955	2.701.500.014.380
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242			
<b>V. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN</b>	<b>250</b>			
1. Đầu tư vào công ty con	251			
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252			
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253			
4. Dự phòng giảm giá chứng khoán đầu tư dài hạn (*)	254			
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255			
<b>VI. TÀI SẢN DÀI HẠN KHÁC</b>	<b>260</b>			
1. Chi phí trả trước dài hạn	261			
2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	262			
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263			
4. Tài sản dài hạn khác	268			
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100+200)</b>	<b>270</b>		<b>2.738.594.854.410</b>	<b>2.737.900.791.687</b>

3014  
CỘNG  
HÒA  
XÃ HỘI  
CHỦ NGHĨA  
LIÊN BANG  
VIỆT NAM



NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
1	2	3	4	5
<b>A. NỢ PHẢI TRẢ (300 = 310+320)</b>	<b>300</b>		<b>3.028.068.685.164</b>	<b>2.795.447.663.374</b>
<b>I. NỢ NGẮN HẠN</b>	<b>310</b>		<b>321.932.014.132</b>	<b>92.281.628.519</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	IV.10	3.815.757.879	3.825.227.319
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312			
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	IV.11	49.258.382	33.934.675
4. Phải trả người lao động	314		97.382.916	486.300.000
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	IV.12		
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316			
7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317			
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318			
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	IV.13	301.658.573.313	71.625.124.883
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	IV.14	11.770.196.859	11.770.196.859
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321			
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		4.540.844.783	4.540.844.783
13. Quỹ bình ổn giá	323			
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324			
<b>II. NỢ DÀI HẠN</b>	<b>330</b>		<b>2.706.136.671.032</b>	<b>2.703.166.034.855</b>
1. Phải trả người bán dài hạn	331			
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332			
3. Chi phí phải trả dài hạn	333			
4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334			
5. Phải trả nội bộ dài hạn	335			
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336			
7. Phải trả dài hạn khác	337	IV.13	163.655.771.303	164.285.135.126
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	IV.14	2.542.480.899.729	2.538.880.899.729
9. Trái phiếu chuyển đổi	339			
10. Cổ phiếu ưu đãi	340			
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341			
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342			
13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343			
<b>B. NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU (400 = 410+420)</b>	<b>400</b>		<b>(289.473.830.754)</b>	<b>(57.546.871.687)</b>
<b>I. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>410</b>		<b>(289.473.830.754)</b>	<b>(57.546.871.687)</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411	IV.15	208.097.020.000	208.097.020.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a	IV.15	208.097.020.000	208.097.020.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b			
2. Thặng dư vốn cổ phần	412	IV.15	37.001.610.500	37.001.610.500
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413			
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414			
5. Cổ phiếu quỹ (*)	415			
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416			
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417			
8. Quỹ đầu tư phát triển	418	IV.15	14.336.204.255	14.336.204.255
9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419			
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420			
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421	IV.15	(548.908.665.509)	(316.981.706.442)

- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		(316.981.706.442)	(281.070.416.023)
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		(231.926.959.067)	(35.911.290.419)
12. Nguồn vốn đầu tư XDCB	422			
<b>II. NGUỒN KINH PHÍ VÀ QUỸ KHÁC</b>	<b>430</b>			
1. Nguồn kinh phí	431			
3. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	432			
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (430= 300+400)</b>	<b>440</b>		<b>2.738.594.854.410</b>	<b>2.737.900.791.687</b>

Người lập

Đinh Thị Phụng

Kế toán trưởng

Đinh Thị Phụng



Ngày 20 tháng 10 năm 2025

Tổng giám đốc

NGÔ THỊ NHU





**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN XÂY DỰNG**

**152/1A Nguyễn Văn Thương, Phường 25, Quận Bình Thạnh, Tp. HCM**

**Mã số thuế : 0301442227**

Mẫu số B02 – DN

Ban hành theo TT số 200/2014/TT-BTC

Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài Chính

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**

**Quý 3 năm 2025**

**Đơn vị tính : Đồng**

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý này năm nay	Quý này năm trước	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này (năm nay)	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này (năm trước)
1	2	3	4	5	6	7
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	V.1		0		0
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02			0		0
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	10		0	0	0	0
4. Giá vốn hàng bán	11	V.2		0		0
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		0	0	0	0
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	V.3	477.596	5.563.087.025	1.353.078	16.566.733.865
7. Chi phí hoạt động tài chính	22	V.4	77.545.585.320	6.435.032.193	230.001.116.230	18.512.757.926
- Trong đó lãi vay	23	V.4	77.545.585.320	894.615.755	230.001.116.230	2.011.952.447
8. Chi phí bán hàng	24	V.5				0
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	V.6	549.744.860	961.318.159	1.918.547.461	2.851.287.916
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30=20+(21-22)-(24+25)}	30		(78.094.852.584)	(1.833.263.327)	(231.918.310.613)	(4.797.311.977)
11. Thu nhập khác	31	V.7	311.940	16.419.750	311.940	21.842.430
12. Chi phí khác	32	V.8	0	0	8.960.394	214.860.753
13. Lợi nhuận khác (40=31-32)	40		311.940	16.419.750	(8.648.454)	(193.018.323)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		(78.094.540.644)	(1.816.843.577)	(231.926.959.067)	(4.990.330.300)
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	V.9		0		0
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52			0		0
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)	60		(78.094.540.644)	(1.816.843.577)	(231.926.959.067)	(4.990.330.300)
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	V.10	(3.753)	(87)	(11.145)	(240)

Người lập

**Đinh Thị Phương**

Kế toán trưởng

**Đinh Thị Phương**

Ngày 20 tháng 10 năm 2025

Tổng giám đốc



**NGÔ THỊ NHU**



**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN XÂY DỰNG**

152/1A Nguyễn Văn Thương, Phường 25, Quận Bình Thạnh, Tp. HCM

Mã số thuế : 0301442227

Mẫu số B 03 – DN

Ban hành theo TT số 200/2014/TT-BTC

Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài Chính

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**

Quý 3 Năm 2025

Đơn vị tính : Đồng

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này (năm nay)	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này (năm trước)
<b>LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG SXKD</b>				
1. Tiền thu bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	01		3.032.808.999	12.449.266.456
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	02		(3.128.495.695)	(3.805.736.152)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03		(1.319.797.475)	(1.493.355.816)
4. Tiền chi trả lãi vay	04			0
5. Tiền chi nộp thuế thu nhập doanh nghiệp	05			0
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06		533.358.647	4.063.929.743
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07		(2.409.958.323)	(92.750.488.899)
<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN THUẦN TỪ HOẠT ĐỘNG SXKD</b>	<b>20</b>		<b>(3.292.083.847)</b>	<b>(81.536.384.668)</b>
<b>LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			-	-
1. Tiền chi mua sắm, xây dựng, TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		-	-
2. Tiền thu thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		-	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị	23			-
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24			-
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25			-
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		1.353.578	58.734.868.659
<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN THUẦN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>	<b>30</b>		<b>1.353.578</b>	<b>58.734.868.659</b>
<b>LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>	<b>37</b>			
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31			-
2. Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của DN	32			-
3. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33		3.600.000.000	11.392.380.000
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34			-
5. Tiền chi trả nợ thuê tài chính	35			-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36			-

Chi tiêu	Mã số	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này (năm nay)	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này (năm trước)
III. LƯU CHUYỂN TIỀN THUẦN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH	40		3.600.000.000	11.392.380.000
LƯU CHUYỂN TIỀN THUẦN TRONG KỲ(50=20+30+40)	50		309.269.731	(11.409.136.009)
- TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN ĐẦU KỲ	60	IV.1	813.483.560	13.284.243.384
- Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61			
- TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN CUỐI KỲ (70=50+60+61)	70	IV.1	1.122.753.291	1.875.107.375

Người lập

Đinh Thị Phụng

Kế toán trưởng

Đinh Thị Phụng



Ngày 20 tháng 10 năm 2025

Tổng giám đốc

NGÔ THỊ NHU

142  
IG  
PH  
PH  
DU  
TP



## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý 3 Năm 2025

## I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

## 1. Hình thức sở hữu vốn

Công Ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Xây Dựng được chuyển đổi từ Công ty Đầu tư và Phát triển Xây Dựng, viết tắt là "INVESTCO". Công ty hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0301442227 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 17 tháng 02 năm 2005, thay đổi lần thứ 15 ngày 16/04/2025.

Vốn điều lệ của Công ty theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp : 208.097.020.000 VND  
Vốn góp thực tế của Công ty tại ngày 30/06/2025 : 208.097.020.000 VND  
Trụ sở chính của Công ty tại Số 152/1A Nguyễn Văn Thương, Phường 25, Quận Bình Thạnh, Tp. Hồ Chí Minh (nay đổi thành 152/1A Nguyễn Văn Thương, Phường Thạnh Mỹ Tây, Tp HCM)

## 2. Lĩnh vực kinh doanh

Tổng thầu xây lắp, đầu tư kinh doanh bất động sản, tư vấn thiết kế xây dựng, đầu tư tài chính, sản xuất công nghiệp,...

## 3. Ngành nghề kinh doanh

Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác. Chi tiết:

+ Đầu tư, xây dựng kinh doanh nhà, công trình hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp, khu đô thị, khu du lịch;  
+ Thi công xây lắp các công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông, thủy lợi, bưu điện, đường dây và trạm biến thế điện, công trình kỹ thuật hạ tầng;

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

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

Không có

## 6. Mô hình hoạt động

Tên đơn vị	Địa chỉ	Hoạt động kinh doanh chính
Xí nghiệp Xây dựng số 4	155 Nguyễn Đình Chiểu, Quận 3, Tp. Hồ Chí Minh	Xây lắp
Xí nghiệp Xây dựng số 5	75/46B Lê Văn Lương, Quận 7, Tp. Hồ Chí Minh	Xây lắp
Xí nghiệp Xây dựng số 6	208 Đồng Đen, Phường 14, Quận Tân Bình, Tp. Hồ Chí Minh	Xây lắp
Xí nghiệp thi công cơ giới	89 Đào Duy Anh, Quận Phú Nhuận, Tp. Hồ Chí Minh	Xây lắp

Các xí nghiệp này đã ngưng hoạt động từ 2012.

## 7. Số lượng nhân viên

Tổng số lượng nhân viên tại ngày 30 tháng 09 năm 2025 là 8 người

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

## 1. Kỳ kế toán

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

## 2. Đơn vị tiền tệ

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

## III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN

## 1. Chế độ kế toán

Công ty áp dụng Chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT/BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính và các Thông tư hướng dẫn, bổ sung, sửa đổi.

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

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

## IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG



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

### a. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền

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

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

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

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

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

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

- Số dư ngoại tệ: theo tỷ giá mua ngoại tệ thực tế của ngân hàng thương mại tại thời điểm lập Báo cáo tài chính.

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

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

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

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

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

### Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Khoản đầu tư này không phản ánh các loại trái phiếu và công cụ nợ nắm giữ vì mục đích mua bán để kiếm lời. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn (thời gian thu hồi còn lại từ 3 tháng trở lên), tín phiếu, kỳ phiếu, trái phiếu, cổ phiếu ưu đãi bên phát hành bắt buộc phải mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai và các khoản cho vay nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác.

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

### b. Các khoản đầu tư vào công ty con, liên doanh, liên kết

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

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

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

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

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

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

### c. Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác

Là các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác nhưng không có quyền kiểm soát hoặc đồng kiểm soát, không có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư.





Các khoản đầu tư chứng khoán và các khoản đầu tư khác được ghi nhận theo giá gốc. Dự phòng giảm giá chứng khoán được lập vào ngày khóa sổ. Giá vốn chứng khoán được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền. Khi thanh lý một khoản đầu tư, phần chênh lệch giữa giá thanh lý thuần và giá trị ghi sổ được hạch toán vào kết quả kinh doanh trong kỳ.

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

### 3. Nguyên tắc ghi nhận các khoản phải thu

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

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

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

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

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

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

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

### 4. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

#### a. Nguyên tắc ghi nhận

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

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

- Sản phẩm dở dang có thời gian sản xuất, luân chuyển trên 12 tháng hoặc vượt quá một chu kỳ kinh doanh thông thường;
- Vật tư, thiết bị, phụ tùng thay thế có thời gian dự trữ trên 12 tháng hoặc hơn một chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường.

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

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

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

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

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



Tại thời điểm lập Báo cáo tài chính theo quy định của pháp luật, nếu giá trị hàng tồn kho không thu hồi đủ do bị hư hỏng, lỗi thời, giá bán bị giảm hoặc chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm hoặc để sẵn sàng bán sản phẩm thì Công ty lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho. Số dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập là chênh lệch giữa giá gốc của hàng tồn kho lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được của chúng.

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

Tài sản cố định hữu hình được ghi nhận theo nguyên giá và hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu chỉ được ghi tăng nguyên giá tài sản cố định nếu các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản đó. Các chi phí không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận là chi phí trong kỳ.

Trong quá trình sử dụng, Công ty trích khấu hao TSCĐ vào chi phí SXKD đối với TSCĐ có liên quan đến SXKD. Riêng TSCĐ vô hình là quyền sử dụng đất thì chỉ tính khấu hao đối với những TSCĐ vô hình là quyền sử dụng đất có thời hạn.

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

- Nhà cửa, vật kiến trúc	18 năm
- Máy móc, thiết bị	03 - 05 năm
- Phương tiện vận tải, truyền dẫn	06 năm
- Thiết bị, dụng cụ quản lý	03 - 05 năm

## 6. Nguyên tắc ghi nhận chi phí trả trước

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

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

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

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

## 7. Nguyên tắc ghi nhận các khoản phải trả

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

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

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

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

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

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

## 8. Nguyên tắc ghi nhận vay và nợ phải trả thuê tài chính

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

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



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

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

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

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

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

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

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

#### **11. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu**

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

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

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

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

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

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

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

##### **b. Nguyên tắc ghi nhận lợi nhuận chưa phân phối**

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

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

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

#### **12. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu**

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



Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

- Phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa đã được chuyển giao cho người mua;
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng có thể được ước tính một cách đáng tin cậy, thì doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập báo cáo tài chính bằng cách so sánh tỷ lệ của chi phí của hợp đồng phát sinh cho phần công việc đã được hoàn thành đến ngày này so với tổng chi phí hợp đồng, trừ khi tỷ lệ này không đại diện cho mức độ hoàn thành. Các khoản tăng giảm khi thực hiện hợp đồng, các khoản tiền thưởng và các khoản thanh toán khác chỉ được tính vào doanh thu khi đã được thống nhất với khách hàng.

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng không thể được ước tính một cách đáng tin cậy, thì doanh thu chỉ được ghi nhận tương đương với chi phí của hợp đồng đã phát sinh mà việc hoàn trả là tương đối chắc chắn. Chi phí của hợp đồng chỉ được ghi nhận là chi phí trong kỳ khi các chi phí này đã phát sinh.

Số tiền chênh lệch giữa tổng doanh thu lũy kế của một hợp đồng xây dựng đã được ghi nhận cho đến thời điểm báo cáo và khoản tiền lũy kế ghi trên hóa đơn thanh toán theo tiến độ đến cùng thời điểm được ghi nhận vào khoản phải thu/phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng trên bảng cân đối kế toán.

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

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

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

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

#### **d. Nguyên tắc ghi nhận thu nhập khác**

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

### **13. Nguyên tắc ghi nhận giá vốn hàng bán**

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

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

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

### **14. Nguyên tắc ghi nhận chi phí tài chính**

Chi phí tài chính bao gồm các khoản chi phí hoạt động tài chính: chi phí hoặc các khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính; chi phí cho vay và đi vay vốn; chi phí góp vốn liên doanh, liên kết; lỗ chuyển nhượng chứng khoán; dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh; dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác; khoản lỗ phát sinh khi bán ngoại tệ, lỗ tỷ giá hối đoái...

### **15. Nguyên tắc ghi nhận chi phí bán hàng, chi phí quản lý doanh nghiệp**

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

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

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

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

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

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

#### **17. Bên liên quan**

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

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

#### **18. Công cụ tài chính**

Căn cứ Thông tư số 75/2015/TT-BTC ngày 18/05/2015 của Bộ Tài chính, trước khi Chuẩn mực kế toán về công cụ tài chính và các văn bản hướng dẫn được ban hành, Ban Tổng Giám đốc Công ty quyết định không trình bày và thuyết minh về công cụ tài chính theo Thông tư số 210/2009/TT-BTC trong Báo cáo tài chính của Công ty.





THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH  
Quý 3 Năm 2025

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN QUÝ 2  
NĂM 2025

Đơn vị tính: VND

1. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
- Tiền mặt	139.469.355	110.567.003
- Tiền gửi không kỳ hạn	983.283.936	702.916.557
+ Tiền gửi	15.004.356	702.916.557
- Tiền đang chuyển	-	-
Cộng	1.122.753.291	813.483.560

2. PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Ngắn hạn		
Phải thu khách hàng xây lắp	25.381.666.635	25.381.666.635
- Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội	6.132.239.823	6.132.239.823
- Trường Đại học Y Dược TP. HCM	15.022.240.002	15.022.240.002
- Công ty TNHH Liên doanh Estella	2.519.814.000	2.519.814.000
- Quỹ Phát triển Nhà Ở TP. HCM	1.704.019.409	1.704.019.409
- Đối tượng khác	3.353.401	3.353.401
Phải thu khách hàng mua dự án	1.816.956.878	4.856.372.877
- Phải thu khách hàng mua chung cư Babylon <sup>(1)</sup>	1.816.956.878	4.856.372.877
Cộng	27.198.623.513	30.238.039.512

Ghi chú :

Thuyết minh về giao dịch với các bên liên quan của khoản phải thu khách hàng được trình bày ở phần Thông tin bổ sung - các bên có liên quan.

<sup>(1)</sup> Khoản phải thu của khách mua chung cư Babylon là các khoản phải thu còn lại (10% giá trị hợp đồng) chờ làm thủ tục chủ quyền về căn hộ.

3. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Ngắn hạn		
Công ty Cổ phần Đầu tư và Công nghệ Inveco	1.878.056.671	1.878.056.671
Công ty Cổ phần Xây dựng Đô thị và Khu Công nghiệp	2.168.075.407	2.168.075.407
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Xây dựng 1 - Hà Nội	2.866.285.613	2.866.285.613
Công ty Luật Hợp Danh Toàn Cầu TV Group	3.780.000.000	3.780.000.000
Đối tượng khác	2.570.681.112	3.288.937.112
Cộng	13.263.098.803	13.981.354.803

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH  
Quý 3 Năm 2025

4 . PHẢI THU NỘI BỘ NGẮN HẠN

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Xí nghiệp Cơ Giới	1.985.191.392	(1.985.191.392)	1.985.191.392	(1.985.191.392)
Khu dân cư Đồng Điều	427.247.607	(427.247.607)	427.247.607	(427.247.607)
Xí nghiệp Xây dựng số 4	4.121.989.480	(4.121.989.480)	4.121.989.480	(4.121.989.480)
Xí nghiệp Xây dựng số 5	43.306.251.304	(43.306.251.304)	43.306.251.304	(43.306.251.304)
Bệnh viện Thống Nhất	7.218.976.971	(7.218.976.971)	7.218.976.971	(7.218.976.971)
Cộng	57.059.656.754	(57.059.656.754)	57.059.656.754	(57.059.656.754)

Ghi chú:

Đây là khoản phải thu tại các xí nghiệp, hiện các xí nghiệp này đã ngừng hoạt động, tính đến 30/06/2025 công ty đã trích dự phòng 100% cho khoản phải thu này.

5 . CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
5.1. Ngắn hạn				
- Tạm ứng	14.684.875.506	(5.124.675.506)	14.235.375.506	(5.124.675.506)
+ Đỗ Lương Ngọc	3.736.190.045	(3.736.190.045)	3.736.190.045	(3.736.190.045)
+ Viên Thị Minh Phuong (Nguyễn Chí Linh)	1.388.485.461	(1.388.485.461)	1.388.485.461	(1.388.485.461)
+ Đối tượng khác	9.560.200.000	-	9.110.700.000	-
- Phải thu khác	4.971.822	-	36.628.769	-
+ Đối tượng khác	4.971.822		36.628.769	
Cộng	14.689.847.328	(5.124.675.506)	14.272.004.275	(5.124.675.506)

5 . CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC (TIẾP THEO)

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
5.2. Dài hạn				
- Ký cược, ký quỹ		-		-
Cộng	-	-	-	-

6 . DỰ PHÒNG PHẢI THU KHÓ ĐÒI NGẮN HẠN

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị dự phòng	Giá gốc	Giá trị dự phòng
Phải thu khách hàng	19.249.426.812	(19.249.426.812)	19.249.426.812	(19.249.426.812)



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH  
Quý 3 Năm 2025

Công ty TNHH Liên doanh Estella	2.519.814.000	(2.519.814.000)	2.519.814.000	(2.519.814.000)
Quỹ Phát triển Nhà Ở TP. HCM	1.704.019.409	(1.704.019.409)	1.704.019.409	(1.704.019.409)
Trường Đại học Y Dược TP. HCM	15.022.240.002	(15.022.240.002)	15.022.240.002	(15.022.240.002)
Phải thu khách hàng ngắn hạn khác	3.353.401	(3.353.401)	3.353.401	(3.353.401)
<b>Trả trước cho người bán</b>	<b>7.256.975.691</b>	<b>(7.256.975.691)</b>	<b>7.256.975.691</b>	<b>(7.256.975.691)</b>
Công ty Cổ phần Đầu tư và Công nghệ Inveco	1.878.056.671	(1.878.056.671)	1.878.056.671	(1.878.056.671)
Công ty Cổ phần Xây dựng Đô thị và Khu Công nghiệp	2.168.075.407	(2.168.075.407)	2.168.075.407	(2.168.075.407)
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Xây dựng 1-Hà Nội	2.866.285.613	(2.866.285.613)	2.866.285.613	(2.866.285.613)
Đối tượng khác	344.558.000	(344.558.000)	344.558.000	(344.558.000)
<b>Các khoản tạm ứng</b>	<b>5.124.675.506</b>	<b>(5.124.675.506)</b>	<b>5.124.675.506</b>	<b>(5.124.675.506)</b>
<b>Các khoản phải thu nội bộ</b>	<b>57.059.656.754</b>	<b>(57.059.656.754)</b>	<b>57.059.656.754</b>	<b>(57.059.656.754)</b>
<b>Cộng</b>	<b>88.690.734.763</b>	<b>(88.690.734.763)</b>	<b>88.690.734.763</b>	<b>(88.690.734.763)</b>

Ghi chú:

Các khoản phải thu khó đòi được trích lập dự phòng theo Quyết định số 6/12/2021/QĐ - INV ngày 30/12/2021 của Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Xây dựng.

7 . TÀI SẢN THIẾU CHỜ XỬ LÝ

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội (*)	7.149.236.377	-	7.149.236.377	-
<b>Cộng</b>	<b>7.149.236.377</b>	<b>-</b>	<b>7.149.236.377</b>	<b>-</b>

Ghi chú:

(\*) Khoản công nợ (chờ được xử lý) giữa Công ty và Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội theo đối chiếu công nợ tại ngày 31/12/2021.

8 . TÀI SẢN DỜ DANG DÀI HẠN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH  
Quý 3 Năm 2025

Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Dự án Investco Green City <sup>(1)</sup>	2.701.507.867.955	2.701.500.014.380
Chi phí đền bù (*)	2.115.160.498.701	2.115.160.498.701
Hoa hồng môi giới	6.215.490.230	6.215.490.230
Chi phí quy hoạch	5.615.372.688	5.615.372.688
Chi phí lãi vay và chi phí lãi sử dụng vốn	561.321.528.439	561.321.528.439
Chi phí dịch vụ thuê ngoài	6.019.836.412	6.019.836.412
Chi phí khác	7.175.141.485	7.167.287.910
Chi phí san lấp nền	3.282.800.000	
Cộng	2.704.790.667.955	2.701.500.014.380

(1) Dự án " Investco Green city" hay " Hưng Long 1" tại khu chức năng số 07, Khu đô thị mới Nam Thành phố, xã Bình Hưng, huyện Bình Chánh. Diện tích 125.599,6 m2 do công ty làm chủ đầu tư. Dự án đã hoàn thành công tác đền bù và Công ty đang thực hiện các thủ tục pháp lý tiếp theo cho dự án.

(\*) - Theo Biên bản họp Đại hội đồng cổ đông bất thường số 01/11/2022/BBH-ĐHĐCĐ ngày 03/11/2022 thông qua việc thanh lý và chấm dứt Hợp đồng đặt cọc ngày 28/07/2015 và các Phụ lục đính kèm (gọi tắt là “Hợp Đồng Đặt Cọc”) theo Tờ trình số 01/10/2022/TTr-HĐQT ngày 03/10/2022.

- Lý do chấm dứt và thanh lý Hợp Đồng Đặt Cọc do Luật Đầu tư năm 2020 ban hành sau thời điểm các bên ký Hợp Đồng có thay đổi các quy định pháp luật về thủ tục Chấp thuận chủ trương đầu tư và công nhận chủ đầu tư dự án dẫn đến việc Các Bên không thể thực hiện được Khoản 3.6 – Điều 3 Hợp Đồng Đặt Cọc.

- Theo Thỏa thuận thanh lý và chấm dứt hợp đồng ngày 16/01/2023, các bên thống nhất giá trị bồi thường Hợp đồng cho VREMAX (khoảng 1,5 lần Khoản Đóng góp của VREMAX) là 1.274.374.231.000 đồng.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý 3 Năm 2025

9 . VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH

9.1. Ngắn hạn

	Số cuối kỳ		Phát sinh		Số đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Vay và nợ thuế tài chính từ các bên	11.770.196.859	11.770.196.859	-	-	11.770.196.859	11.770.196.859
Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội - CTCP	11.770.196.859	11.770.196.859	-	-	11.770.196.859	11.770.196.859
Cộng	11.770.196.859	11.770.196.859	-	-	11.770.196.859	11.770.196.859

Chi tiết khoản vay tại ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ như sau:

(1) Vay Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội - CTCP theo Hợp đồng vay vốn số 01.2010/Hancorp-Investco ngày 17/06/2010 và phụ lục sửa đổi bổ sung hợp đồng vay vốn số 01.2010/PLHD ngày 20/09/2010. Mục đích vay để bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh. Hạn mức vay là 16.000.000.000 VND. Lãi suất vay từ ngày 17/06/2010 đến ngày 19/09/2010 là 13,5%/năm. Lãi suất vay điều chỉnh theo phụ lục từ ngày 20/09/2010 trở đi được sửa đổi phù hợp với lãi suất vay ngắn hạn ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Hà Nội cùng kỳ. Khoản vay không có tài sản đảm bảo. Tại thời điểm 31/12/2024, số dư nợ gốc là 11.770.196.859 VND. Khoản vay đã quá hạn thanh toán.

9.2. Dài hạn

	Số cuối kỳ		Phát sinh		Số đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Vay và nợ thuế tài chính từ các bên	2.542.480.899.729	2.542.480.899.729	3.600.000.000	-	2.538.880.899.729	2.538.880.899.729
Công ty Cổ phần Bất động sản Trường Sơn Tên cũ là Công ty Cổ phần Kinh doanh Địa ốc Him Lam	33.323.164.574	33.323.164.574	3.600.000.000	-	29.723.164.574	29.723.164.574
Công ty Cổ phần HimLam	2.509.157.735.155	2.509.157.735.155			2.509.157.735.155	2.509.157.735.155
Cộng	2.542.480.899.729	2.542.480.899.729	3.600.000.000	-	2.538.880.899.729	2.538.880.899.729

014  
CỘNG  
CỔ P  
TÀI  
Y I  
17-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH  
Quý 3 Năm 2025

10 . PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Công ty Cổ phần Licogi 16	3.347.712.622	3.347.712.622	3.347.712.622	3.347.712.622
Đối tượng khác	468.045.257	468.045.257	477.514.697	477.514.697
Cộng	3.815.757.879	3.815.757.879	3.825.227.319	3.825.227.319

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

	Số đầu năm		Số cuối kỳ	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
12.1. Thuế và các khoản phải nộp				
Thuế thu nhập cá nhân	6.201.436			21.525.143
Thuế bảo vệ môi trường và thuế khác	27.733.239			27.733.239
Lệ Phí môn bài				
Cộng	33.934.675	-	-	49.258.382

12.2. Thuế và các khoản phải thu

Thuế giá trị gia tăng	743.816.298	-	-	743.816.298
Cộng	743.816.298	-	-	743.816.298

Quyết toán thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các quy định về thuế đối với nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên Báo cáo tài chính có thể bị thay đổi theo quyết định của cơ quan thuế.

12 . PHẢI TRẢ KHÁC

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
12.1. Ngắn hạn				
- KPCĐ	61.154.600		51.840.200	
- Các khoản phải trả, phải nộp khác (*)	301.597.418.713		71.573.284.683	
Cộng	301.658.573.313		71.625.124.883	

(\*) Chi tiết các khoản phải trả, phải nộp khác tại ngày kết thúc kỳ kế toán Quý 3 năm 2025 như sau:

Lãi sử dụng vốn phải trả của hợp đồng hợp tác kinh doanh	1.895.543.965	1.895.543.965
+ Công ty Cổ Phần Xây dựng Phát triển Sài Gòn	1.895.543.965	1.895.543.965

(\*) Chi tiết các khoản phải trả, phải nộp khác tại ngày kết thúc quý 3 năm 2025 như sau (Tiếp theo):

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Các khoản phải trả khác	32.852.218.768		32.829.200.968	
+ Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội (Cố tức)	6.234.745.889		6.234.745.889	



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH  
Quý 3 Năm 2025

+ <i>Trịnh Thị Bao</i>	15.121.428.572	15.121.428.572
+ <i>Đinh Thị Yến</i>	2.185.714.285	2.185.714.285
+ <i>Nguyễn Trung Bình</i>	6.174.900.000	6.174.900.000
+ <i>Đối tượng khác</i>	3.135.430.022	3.112.412.222
<i>Lãi vay Công ty Cổ phần Bất động sản Trường Sơn</i>	<i>11.659.818.868</i>	<i>8.740.914.875</i>
<i>Lãi vay Công ty Cổ Phần HimLam</i>	<i>255.189.837.112</i>	<i>28.107.624.875</i>

12.2. Dài hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
- Các khoản phải trả, phải nộp khác (*)	163.655.771.303	164.285.135.126
Cộng	163.655.771.303	164.285.135.126

(\*) Chi tiết các khoản phải trả, phải nộp khác tại ngày kết thúc kỳ kế toán quý 3 năm 2025 như sau:

Các khoản phải trả khác	163.655.771.303	164.285.135.126
+ <i>Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội</i>	15.424.979.222	15.424.979.222
+ <i>Nguyễn Tuấn Kiệt</i>	148.230.792.081	148.860.155.904







THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý 3 Năm 2025

13.2. Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	Số cuối kỳ	%	Số đầu năm	%
Nguyễn Thị Ngọc	43.465.930.000	20,88%	43.465.930.000	20,88%
Nguyễn Thị Thanh Bình	50.628.700.000	24,33%	50.628.700.000	24,33%
Nguyễn Thị Hà	51.251.100.000	24,63%	51.251.100.000	24,63%
Nguyễn Tuấn Kiệt	48.839.130.000	23,47%	48.839.130.000	23,47%
Cổ đông khác	13.912.160.000	6,69%	13.912.160.000	6,69%
Cộng	208.097.020.000	100%	208.097.020.000	100%

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

	Kỳ này	Kỳ trước
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
+ Vốn góp đầu năm	208.097.020.000	208.097.020.000
+ Vốn góp tăng trong kỳ	-	
+ Vốn góp giảm trong kỳ	-	
+ Vốn góp cuối kỳ	208.097.020.000	208.097.020.000
- Cổ tức lợi nhuận đã chia	-	

13.4. Cổ phiếu

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
- Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành		
- Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	20.809.702	20.809.702
+ Cổ phiếu phổ thông	-	-
+ Cổ phiếu ưu đãi	-	-
- Số lượng cổ phiếu được mua lại (cổ phiếu quỹ)	-	-
+ Cổ phiếu phổ thông	-	-
+ Cổ phiếu ưu đãi	-	-
- Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	20.809.702	20.809.702
+ Cổ phiếu phổ thông	-	-
+ Cổ phiếu ưu đãi	-	-

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

14.5. Các quỹ của doanh nghiệp

	Số cuối năm	Số đầu năm
- Quỹ đầu tư phát triển	14.336.204.255	14.336.204.255
- Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	-	-
- Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	-	-
- Quỹ khen thưởng phúc lợi	4.540.844.783	4.540.844.783

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH  
Quý 3 Năm 2025

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

Đơn vị tính: VND

1. TỔNG DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ		Kỳ này	Kỳ trước
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ		-	-
Cộng		-	-
2. GIÁ VỐN HÀNG BÁN		Kỳ này	Kỳ trước
Giá vốn ( chi phí sửa chữa) chung cư Dự án Babylon		-	-
Cộng		-	-
3. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH		Kỳ này	Kỳ trước
Lãi tiền gửi		477.596	1.245.929
Lãi tiền cho vay			5.561.841.096
Cộng		477.596	5.563.087.025
4. CHI PHÍ TÀI CHÍNH		Kỳ này	Kỳ trước
Lãi tiền vay		77.545.585.320	894.615.755
Chi phí lãi phải trả từ các hợp đồng hợp tác kinh doanh			5.540.416.438
Cộng		77.545.585.320	6.435.032.193
5. THU NHẬP KHÁC		Kỳ này	Kỳ trước
Phí chuyển nhượng căn hộ Babylon			
Các khoản khác		311.940	16.419.750
Cộng		311.940	16.419.750
6. CHI PHÍ KHÁC		Kỳ này	Kỳ trước
Các khoản phạt			
Các khoản khác			
Cộng			
7. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP		Kỳ này	Kỳ trước
- Chi phí công cụ, dụng cụ			587.500
- Chi phí nhân công		332.355.011	430.873.616
- Chi phí khấu hao		2.500.002	
- Chi phí dịch vụ mua ngoài		214.889.847	529.857.043
- Thuế, phí, lệ phí			
- Các khoản chi phí QLDN khác			



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý 3 Năm 2025

Cộng	549.744.860	961.318.159
8 . CHI PHÍ SẢN XUẤT, KINH DOANH THEO YẾU TỐ		
	Kỳ này	Kỳ trước
- Chi phí nguyên liệu, vật liệu	332.355.011	587.500
- Chi phí nhân công	-	430.873.616
- Chi phí khấu hao TSCĐ	2.500.002	-
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	214.889.847	529.857.043
- Chi phí bằng tiền khác	-	-
Cộng	549.744.860	961.318.159
9 . CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH		
	Kỳ này	Kỳ trước
- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế kỳ này	-	-
- Điều chỉnh chi phí thuế TNDN của các năm trước vào chi phí thuế thu nhập hiện hành kỳ này	-	-
Cộng	-	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp được xác định như sau:		
	Kỳ này	Kỳ trước
- Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	(78.094.540.644)	(1.816.843.577)
- Các khoản điều chỉnh tăng hoặc giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận chịu thuế TNDN		
+ Các khoản điều chỉnh tăng	-	-
Chi phí không được trừ khi tính thuế	-	-
+ Các khoản điều chỉnh giảm	-	-
Lãi chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện (tiền)	-	-
- Chuyển lỗ các năm trước	-	-
- Tổng thu nhập chịu thuế	(78.094.540.644)	(1.816.843.577)
- Thuế TNDN hiện hành tính trên thu nhập chịu thuế kỳ này	-	-
+ Thuế TNDN theo thuế suất thông thường	-	-
+ Thuế TNDN được miễn, giảm	-	-
10 . LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU		
	Kỳ này	Kỳ trước
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu CP phổ thông	(78.094.540.644)	(1.816.843.577)
Quỹ khen thưởng, phúc lợi trích từ lợi nhuận sau thuế	-	-
Số lượng CP phổ thông đang lưu hành bình quân kỳ này	20.809.702	20.809.702
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	(3.753)	(87)
11 . LÃI SUY GIẢM TRÊN CỔ PHIẾU		
	Kỳ này	Kỳ trước
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu CP phổ thông	(78.094.540.644)	(1.816.843.577)
Quỹ khen thưởng, phúc lợi trích từ lợi nhuận sau thuế	-	-
Số lượng CP phổ thông dự kiến phát hành thêm	-	-
Số lượng CP phổ thông đang lưu hành bình quân kỳ này	20.809.702	20.809.702
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	(3.753)	(87)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH  
Quý 3 Năm 2025

VII . NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

Người lập biểu

Đinh Thị Phụng

Kế toán trưởng

Đinh Thị Phụng

Lập, ngày 20 tháng 10 năm 2025

Tổng Giám đốc



Ngô Thị Nhu

C P L