

CÔNG TY CP XUẤT NHẬP KHẨU

TỔNG HỢP I VIỆT NAM

Số: 138 /Q3.2025/TH1

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Hà Nội, ngày 30 tháng 10 năm 2025

## CÔNG BỐ THÔNG TIN ĐỊNH KỲ BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Kính gửi: Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội

Thực hiện quy định tại khoản 3 Điều 14 Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán, Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu Tổng hợp I Việt Nam thực hiện công bố thông tin báo cáo tài chính (BCTC) quý 3/năm 2025 với Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội như sau:

1. Tên tổ chức: Công ty Cổ phần Xuất Nhập khẩu Tổng hợp I Việt Nam

- Mã chứng khoán: TH1
- Địa chỉ: Số 46 Ngô Quyền, phường Cửa Nam, TP.Hà Nội
- Điện thoại liên hệ/Tel: 02438265190
- Email: [gexim@gel.com.vn](mailto:gexim@gel.com.vn) Website: <https://gel.com.vn>

2. Nội dung thông tin công bố:

- BCTC quý 3/năm 2025

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

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

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

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

+ Tổ chức kiểm toán đưa ra ý kiến không phải là ý kiến chấp nhận toàn phần đối với BCTC (đối với BCTC đã được soát xét/kiểm toán .....):

☐ Có

☐ Không

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

☐ Có

☐ Không

+ Lợi nhuận sau thuế trong kỳ báo cáo có sự chênh lệch trước và sau kiểm toán từ 5% trở lên, chuyển từ lỗ sang lãi hoặc ngược lại (đối với BCTC được kiểm toán năm 2024):

☐ Có

☐ Không

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

☐ Có

☐ Không

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

☒ Có

☐ Không

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

☒ Có

☐ Không

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

☐ Có

☐ Không

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

☐ Có

☐ Không

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 30/10/2025 tại đường dẫn: <https://gel.com.vn/vi/category/tin-tuc/quan-he-co-dong/>

**Tài liệu đính kèm:**

- BCTC quý 3/2025;
- Văn bản giải trình.

**Đại diện tổ chức**

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



Nguyễn Thị Huyền Linh



**CÔNG TY CP XUẤT NHẬP KHẨU TỔNG HỢP I VIỆT NAM**  
**Số 46 – Ngô Quyền – Cửa Nam – Hà Nội**



# **BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

**Quý 3 năm 2025**

**Cho kỳ hoạt động từ ngày 01/07/2025 đến ngày 30/09/2025**

*Năm 2025*



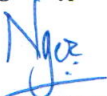
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT  
Quý 3/2025

Đơn vị tính: đồng

Chỉ tiêu	MS	TM	Quý 3		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			2025	2024	2025	2024
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	1		424,853,429,069	143,178,019,509	1,209,127,959,816	490,440,395,346
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	2		-	-	-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02)	10		424,853,429,069	143,178,019,509	1,209,127,959,816	490,440,395,346
4. Giá vốn hàng bán	11		399,508,853,457	131,895,747,664	1,155,194,739,213	444,449,111,383
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		25,344,575,612	11,282,271,845	53,933,220,603	45,991,283,963
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21		16,810,326,062	10,530,198,665	49,407,426,465	29,188,701,703
7. Chi phí tài chính	22		15,416,181,655	4,883,084,275	49,822,153,717	15,276,820,120
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		10,490,035,879	3,130,792,979	26,190,147,599	6,572,054,142
8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	24		1,918,165,557	2,351,113,510	(1,826,995,058)	(4,660,817,355)
9. Chi phí bán hàng	25		14,462,919,469	9,038,300,086	34,620,899,186	23,189,542,251
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26		1,763,178,599	1,307,985,911	5,140,138,379	4,014,716,062
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + (21 - 22) - (25 + 26) + 24}	30		12,430,787,508	8,934,213,748	11,930,460,728	28,038,089,878
12. Thu nhập khác	31		145,412	3,976,951,724	2,705,136,410	10,123,803,243
13. Chi phí khác	32		165,500,427	4,088,814,088	1,267,170,436	10,585,774,007
14. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		(165,355,015)	(111,862,364)	1,437,965,974	(461,970,764)
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		12,265,432,493	8,822,351,384	13,368,426,702	27,576,119,114
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51		-	310,508,397	-	310,508,397
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-	-	-
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)	60		12,265,432,493	8,511,842,987	13,368,426,702	27,265,610,717
19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		12,265,580,076	8,511,854,825	13,369,012,069	27,265,701,364
20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		(147,583)	(11,838)	(585,367)	(90,647)

Hà Nội, ngày... tháng... năm 2025

Người lập biểu

  
Vũ Thị Ngọc

Kế toán trưởng

  
Nguyễn Thanh Thúy





**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

Tại ngày 30/09/2025

Đơn vị tính: đồng

TÀI SẢN	Mã số	TM	30/09/2025	01/01/2025
<b>A - TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>1,000,879,782,205</b>	<b>428,798,331,005</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>V.1</b>	<b>11,306,265,778</b>	<b>4,128,301,054</b>
1. Tiền	111		11,306,265,778	4,128,301,054
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	-
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>	<b>V.2</b>	<b>631,147,588,431</b>	<b>290,762,204,901</b>
1. Chứng khoán kinh doanh	121		24,636,399,250	24,636,399,250
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh (*)	122		-	-
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		606,511,189,181	266,125,805,651
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>270,055,673,054</b>	<b>95,778,674,263</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	209,890,924,291	63,071,156,189
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.3	34,638,525,236	22,779,956,483
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135		-	-
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.4a	183,860,053,101	168,406,391,166
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	137	V.5	(158,333,829,574)	(158,478,829,575)
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	<b>V.6</b>	<b>70,055,063,288</b>	<b>33,289,761,728</b>
1. Hàng tồn kho	141		70,055,063,288	33,289,761,728
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	149		-	-
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>18,315,191,654</b>	<b>4,839,389,059</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.9	299,519,995	312,762,791
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		17,875,241,662	4,113,468,998
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		140,429,997	413,157,270
4. Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-
<b>B - TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>222,261,393,123</b>	<b>350,511,360,878</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>19,834,299,996</b>	<b>99,834,299,996</b>
1. Phải thu về cho vay dài hạn	215		19,734,299,996	19,734,299,996
2. Phải thu dài hạn khác	216	V.4b	100,000,000	80,100,000,000
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>	<b>V.7</b>	<b>5,390,175,302</b>	<b>4,026,734,475</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221		2,238,375,302	874,934,475
- Nguyên giá	222		4,822,966,132	3,323,027,787
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(2,584,590,830)	(2,448,093,312)
2. Tài sản cố định vô hình	227		3,151,800,000	3,151,800,000
- Nguyên giá	228		3,151,800,000	3,151,800,000
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	229		-	-
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	<b>V.8</b>	<b>104,290,354,461</b>	<b>106,554,711,810</b>
- Nguyên giá	231		150,100,381,782	150,100,381,782
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	232		(45,810,027,321)	(43,545,669,972)
<b>IV. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>		<b>91,439,423,046</b>	<b>138,766,418,104</b>
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		91,439,423,046	93,266,418,104
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		1,200,000,000	1,200,000,000



4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn (*)	254		(1,200,000,000)	(1,200,000,000)
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	45,500,000,000
<b>V. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>1,307,140,318</b>	<b>1,329,196,493</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.9	1,307,140,318	1,329,196,493
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)</b>	<b>270</b>		<b>1,223,141,175,328</b>	<b>779,309,691,883</b>
<b>NGUỒN VỐN</b>				
<b>C - NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>1,176,348,808,725</b>	<b>745,885,751,982</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>979,626,342,034</b>	<b>475,120,498,781</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.11	22,347,045,892	17,029,517,137
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.11	5,900,826,851	4,843,100,071
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.12	1,646,352,848	29,004,459
4. Phải trả người lao động	314		1,251,998,083	3,095,607,829
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315		31,546,294	177,191,717
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		-	261,816,312
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.13	105,281,943,688	98,386,265,141
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.10a	842,822,671,650	350,954,039,387
9. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		343,956,728	343,956,728
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>196,722,466,691</b>	<b>270,765,253,201</b>
1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	V.14	9,420,025,214	8,321,448,864
2. Phải trả dài hạn khác	337		12,465,579,565	92,445,002,869
3. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.10b	174,836,861,912	169,998,801,468
<b>D - VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>46,792,366,603</b>	<b>33,423,939,901</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>V.15</b>	<b>46,792,366,603</b>	<b>33,423,939,901</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		135,392,670,000	135,392,670,000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		135,392,670,000	135,392,670,000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		17,147,588,054	17,147,588,054
3. Vốn khác của chủ sở hữu	414		7,262,420,104	7,262,420,104
4. Cổ phiếu quỹ (*)	415		(981,900)	(981,900)
5. Quỹ đầu tư phát triển	418		23,940,421,305	23,940,421,305
6. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		(136,988,316,889)	(150,357,328,958)
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		(150,357,328,958)	(175,313,720,567)
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		13,369,012,069	24,956,391,609
7. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		38,565,929	39,151,296
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)</b>	<b>440</b>		<b>1,223,141,175,328</b>	<b>779,309,691,883</b>

Hà Nội, ngày ..... tháng 10 năm 2025

Người lập biểu

  
Vũ Thị Ngọc

Kế toán trưởng

  
Nguyễn Thanh Thúy

Tổng giám đốc



Vũ Thị Phương



BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

Quý 3/2025

(Theo phương pháp gián tiếp)

Đơn vị tính: đồng

Chỉ tiêu	Mã số	TM	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			2025	2024
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	1		13,368,426,702	27,576,119,114
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao TSCĐ	2		2,482,367,143	2,409,072,480
- Các khoản dự phòng	3		(145,000,000)	(100,290,000)
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	4		6,550,095,886	697,572,871
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	5		(34,928,619,368)	(15,398,071,605)
- Chi phí lãi vay	6		26,190,147,599	6,572,054,142
- Các khoản điều chỉnh khác	7		-	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	8		13,517,417,962	21,756,457,002
- Tăng, giảm các khoản phải thu	9		(91,961,492,176)	37,987,864,354
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(36,765,301,560)	(28,265,871,044)
- Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		(72,364,730,754)	(56,402,003,118)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		35,298,971	4,220,679,201
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13		-	-
- Tiền lãi vay đã trả	14		(20,069,052,809)	(4,899,464,321)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		-	(5,284,575,389)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(207,607,860,366)	(30,886,913,315)
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(1,581,450,171)	-
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		-	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(465,171,189,181)	(326,771,333,684)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		170,735,805,651	210,453,426,307
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		21,679,027,749	17,658,079,195
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(274,337,805,952)	(98,659,828,182)
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				



2. Tiền thu từ đi vay	33		914,160,916,124	354,329,568,836
3. Tiền trả nợ gốc vay	34		(424,931,253,898)	(227,856,667,694)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>		<b>489,229,662,226</b>	<b>126,472,901,142</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)</b>	<b>50</b>		<b>7,283,995,908</b>	<b>(3,073,840,355)</b>
<b>Tiền và tương đương tiền đầu kỳ</b>	<b>60</b>		<b>4,128,301,054</b>	<b>5,947,417,197</b>
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		(106,031,184)	(3,827,180)
<b>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)</b>	<b>70</b>		<b>11,306,265,778</b>	<b>2,869,749,662</b>

Hà Nội, ngày ..... tháng 10 năm 2025

Người lập biểu



Vũ Thị Ngọc

Kế toán trưởng



Nguyễn Thanh Thúy

Tổng giám đốc



  
Vũ Thị Phương



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**  
**Quý 3/2025**

**I - ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP**

**1. Hình thức sở hữu vốn:**

Công ty Cổ phần xuất nhập khẩu Tổng hợp I Việt nam - Tên viết tắt GENERALEXIM (sau đây gọi tắt là “Công ty”) hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0103011968 ngày 05/05/2006 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà nội cấp . Công ty hiện đang hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ mười hai ngày 30/11/2023.

Vốn điều lệ của Công ty theo đăng ký là : 135.392.670.000 đồng, tương đương là 13.539.267 cổ phần, mệnh giá một cổ phần là 10.000 VND

**2. Lĩnh vực kinh doanh:**

Công ty hoạt động trong lĩnh vực thương mại, sản xuất, gia công, chế biến, đầu tư tài chính - chứng khoán và xuất nhập khẩu.

**3. Ngành nghề kinh doanh:**

- Bán buôn thực phẩm: Kinh doanh tạp phẩm, thủy hải sản, rượu bia, nước giải khát, bánh kẹo, đường sữa, bán buôn thịt và các sản phẩm từ thịt, thủy sản, rau quả, cà phê, chè, sản phẩm chế biến từ ngũ cốc, bột, tinh bột....

- Bán buôn nông, lâm sản nguyên liệu (trừ gỗ, tre, nứa) và động vật sống

- Bán buôn vải, hàng may sẵn, giày dép

- Kinh doanh trang thiết bị y tế, dụng cụ dùng trong ngành y – dược

- Kinh doanh thiết bị văn phòng, tạp phẩm, mỹ phẩm, đồ gia dụng, điện máy, điện lạnh

- Kinh doanh đồ điện tử, tin học, phụ tùng và thiết bị viễn thông (máy tổng đài và điện thoại các loại), camera

- Sản xuất, gia công, lắp ráp các mặt hàng đồ gỗ

- Sản xuất xe máy

- Dịch vụ vận chuyển hành khách, vận tải hàng hóa, dịch vụ chuyển khẩu, quá cảnh, dịch vụ khai thuê hải quan, giao nhận hàng hóa

- Kinh doanh máy móc thiết bị, nguyên nhiên liệu phục vụ sản xuất, khoáng sản, hàng công nghiệp, hàng gia công chế biến trong nước và nhập khẩu, hàng hóa chất tẩy rửa, phân bón, kinh doanh cây giống phục vụ nông nghiệp, hàng thủ công mỹ nghệ

- Kinh doanh vật liệu xây dựng, kinh doanh phương tiện vận tải, nâng xếp, bốc dỡ hàng hóa

- Kinh doanh thức ăn và nguyên liệu sản xuất thức ăn thủy hải sản, thức ăn gia súc, gia cầm và nguyên liệu sản xuất thức ăn gia súc, gia cầm, kinh doanh giống phục vụ nuôi trồng thủy hải sản

- Sản xuất, gia công, chế biến các mặt hàng dệt may

- Sản xuất, chế biến nông, lâm, thủy hải sản

- Bán buôn hóa chất công nghiệp như: anilin, mực in, tinh dầu, khí công nghiệp, keo hóa học, chất màu, nhựa tổng hợp, methanol, parafin, dầu thơm và hương liệu, soda, muối công nghiệp, axit và lưu huỳnh...

- Bán buôn sản phẩm thuốc lá, thuốc láo

- May trang phục (trừ trang phục từ da lông thú)

Đối với các ngành nghề kinh doanh có điều kiện, doanh nghiệp chỉ kinh doanh khi có đủ điều kiện theo quy định của pháp luật.

**4. Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường:**

Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm dương lịch.

**5. Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp trong năm tài chính có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính:**

Trong quý không có sự kiện đặc biệt ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính.

**6. Cấu trúc doanh nghiệp:**

Cơ cấu tổ chức của Công ty bao gồm 01 công ty con, chi tiết như sau:

Tên Công ty	Lĩnh vực kinh doanh	Tỷ lệ vốn góp
Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh dịch vụ Rainbow	Kinh doanh bất động sản...	80.00%
Địa chỉ: Số 7 Triệu Việt Vương, P. Hai Bà Trưng, TP Hà Nội		

**II - KỲ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN**

**1. Kỳ kế toán năm:**

Kỳ kế toán năm của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm dương lịch.

**2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán:**

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

**III - CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG**

**1. Chế độ kế toán áp dụng:**

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 Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 của Bộ Tài chính về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC.

**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 mọi quy định của từng chuẩn mực, thông tư hướng dẫn thực hiện Chuẩn mực và Chế độ kế toán doanh nghiệp hiện hành đang áp dụng.

#### **IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG**

##### **1. Cơ sở hợp nhất**

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm báo cáo tài chính của Công ty và báo cáo tài chính của công ty do công ty kiểm soát (công ty con) được lập cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021. Việc kiểm soát này đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của công ty này.

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của công ty con hợp nhất được xác định là một chỉ tiêu riêng biệt tách khỏi phần vốn chủ sở hữu của cổ đông của công ty mẹ. Lợi ích của cổ đông không kiểm soát bao gồm giá trị các lợi ích của cổ đông không kiểm soát tại ngày hợp nhất kinh doanh ban đầu và phần lợi ích của cổ đông không kiểm soát trong sự biến động của tổng vốn chủ sở hữu kể từ ngày hợp nhất kinh doanh. Các khoản lỗ phát sinh tại công ty con phải được phân bổ tương ứng với phần vốn sở hữu của cổ đông không kiểm soát, kể cả trường hợp số lỗ đó lớn hơn phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của công ty con.

Tất cả các nghiệp vụ và số dư nội bộ được loại bỏ khi hợp nhất báo cáo tài chính.

##### **2. Các loại tỷ giá hối đoái áp dụng trong kế toán**

Tỷ giá để quy đổi các giao dịch phát sinh trong kỳ bằng ngoại tệ là tỷ giá giao dịch với các Ngân hàng thương mại nơi Công ty mở tài khoản giao dịch.

Tỷ giá khi đánh giá lại khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại thời điểm lập báo cáo tài chính hợp nhất là tỷ giá công bố của các Ngân hàng thương mại nơi Công ty mở tài khoản giao dịch:

Trong đó:

- Tỷ giá khi đánh giá lại các khoản mục có gốc ngoại tệ được phân loại là tài sản là tỷ giá mua vào của các Ngân hàng thương mại nơi Công ty mở tài khoản giao dịch.
- Tỷ giá khi đánh giá lại các khoản mục có gốc ngoại tệ được phân loại là nợ phải trả là tỷ giá bán ra của các Ngân hàng thương mại nơi Công ty mở tài khoản giao dịch.

##### **3. Tiền và các khoản tương đương tiền:**

Tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn, vàng tiền tệ sử dụng với các chức năng cất trữ giá trị không bao gồm các loại vàng được phân loại là hàng tồn kho sử dụng với mục đích là nguyên vật liệu để sản xuất sản phẩm hoặc hàng hóa để bán.

Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời gian thu hồi không quá 03 tháng kể từ ngày đầu tư, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

##### **4. Các khoản đầu tư tài chính:**

Chứng khoán kinh doanh được ghi nhận ban đầu trên sổ kế toán theo giá gốc, bao gồm: Giá mua cộng các chi phí mua (nếu có) như chi phí môi giới, giao dịch, cung cấp thông tin, thuế, lệ phí và phí ngân hàng. Sau ghi nhận ban đầu, chứng khoán kinh doanh được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh. Khi thanh lý hoặc nhượng bán, giá vốn của chứng khoán kinh doanh được xác định theo phương pháp nhập trước xuất trước/hoặc phương pháp bình quân gia quyền.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm: Các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn (bao gồm cả các loại tín phiếu, kỳ phiếu), trái phiếu, cổ phiếu ưu đãi bên phát hành bắt buộc phải mua lại tại thời điểm nhất định trong tương lai, các khoản cho vay,... được 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.

Các khoản đầu tư vào các công ty con, công ty liên doanh liên kết được ghi nhận ban đầu trên sổ kế toán theo giá gốc. Sau ghi nhận ban đầu, giá trị của các khoản đầu tư này được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá khoản đầu tư.

Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác bao gồm: các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác không có quyền kiểm soát, đồng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư. Giá trị ghi sổ ban đầu của các khoản đầu tư này được xác định theo giá gốc. Sau ghi nhận ban đầu, giá trị của các khoản đầu tư này được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá khoản đầu tư.

Cổ tức nhận bằng cổ phiếu chỉ ghi nhận số lượng cổ phiếu được nhận, không ghi nhận tăng giá trị khoản đầu tư và doanh thu hoạt động tài chính.

Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư được lập vào thời điểm cuối năm cụ thể như sau:

Đối với các khoản đầu tư chứng khoán kinh doanh: căn cứ trích lập dự phòng là số chênh lệch giữa giá gốc của các khoản đầu tư được hạch toán trên sổ kế toán lớn hơn giá trị thị trường của chúng tại thời điểm lập dự phòng.

Đối với các khoản đầu tư vào công ty con và công ty liên doanh liên kết: Dự phòng giảm giá đầu tư được lập khi đơn vị nhận đầu tư phát sinh lỗ, căn cứ vào Báo cáo tài chính [riêng]/Báo cáo tài chính hợp nhất (nếu đơn vị nhận đầu tư là Công ty mẹ) của công ty con, công ty liên doanh, liên kết tại thời điểm trích lập dự phòng.

Đối với khoản đầu tư nắm giữ lâu dài (không phân loại là chứng khoán kinh doanh) và không có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư: nếu khoản đầu tư vào cổ phiếu niêm yết hoặc giá trị hợp lý của khoản đầu tư được xác định tin cậy thì việc lập dự phòng dựa trên giá trị thị trường của cổ phiếu; nếu khoản đầu tư không xác định được giá trị hợp lý tại thời điểm báo cáo thì việc lập dự phòng căn cứ vào Báo cáo tài chính tại thời điểm trích lập dự phòng của bên được đầu tư.

Đối với các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn: căn cứ khả năng thu hồi để lập dự phòng phải thu khó đòi theo quy định của pháp luật.

##### **5. Hàng tồn kho**

Hàng tồn kho được ghi nhận ban đầu theo giá gốc 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 tại thời điểm ghi nhận ban đầu. Sau ghi nhận ban đầu, tại thời điểm lập Báo cáo tài chính nếu giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho thấp hơn giá gốc thì hàng tồn kho được ghi nhận theo giá trị thuần có thể thực hiện được.

Phương pháp tính giá trị hàng tồn kho cuối kỳ: Theo giá đích danh.

Phương pháp hạch toán hàng tồn kho: Phương pháp kê khai thường xuyên.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập vào thời điểm cuối năm là số chênh lệch giữa giá gốc của hàng tồn kho lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được

##### **6. Tài sản cố định**



Tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận ban đầu theo giá gốc. Trong quá trình sử dụng, tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

Khấu hao tài sản cố định được trích theo phương pháp đường thẳng với thời gian khấu hao được ước tính như sau:

- Nhà cửa, vật kiến trúc	06 - 25 năm
- Máy móc, thiết bị	05 - 12 năm
- Phương tiện vận tải, truyền dẫn	06 - 10 năm
- Thiết bị, dụng cụ quản lý	03 - 10 năm
- Quyền sử dụng đất	Không trích khấu hao

Bắt đầu sản xuất cho thuê hoạt động được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại

#### 7. Nguyên tắc kế toán chi phí trả trước

- Chi phí trả trước chỉ liên quan đến chi phí sản xuất kinh doanh năm tài chính hiện tại được ghi nhận là chi phí trả trước ngắn hạn và được tính vào chi phí sản xuất kinh doanh trong năm tài chính.

- Các chi phí trả trước dài hạn để phân bổ dần vào chi phí sản xuất kinh doanh trong kỳ sau, bao gồm các loại chi phí: Công cụ, dụng cụ thuộc tài sản lưu động xuất dùng 1 lần với giá trị lớn, chi phí sửa chữa lớn tài sản cố định phát sinh một lần quá lớn và công cụ dụng cụ có thời gian sử dụng dưới và trên 1 năm. Việc tính và phân bổ chi phí trả trước dài hạn vào chi phí sản xuất kinh doanh từng kỳ hạch toán được căn cứ vào tính chất, mức độ từng loại chi phí để chọn phương pháp và tiêu thức phân bổ hợp lý. Chi phí trả trước được phân bổ dần vào chi phí sản xuất kinh doanh theo phương pháp đường thẳng.

#### 8. Chi phí đi vay

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ khi phát sinh, trừ 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 Việt Nam số 16 “Chi phí đi vay”. Ngoài ra, đối với khoản vay riêng phục vụ việc xây dựng tài sản cố định, bất động sản đầu tư, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng.

#### 9. Chi phí phải trả

Các khoản chi phí thực tế chưa phát sinh nhưng được trích trước 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. Khi các chi phí đó phát sinh, nếu có chênh lệch với số đã trích, kế toán tiến hành ghi bổ xung hoặc ghi giảm chi phí tương ứng với phần chênh lệch.

#### 11. Vốn chủ sở hữu

- Vốn đầu tư của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn góp thực tế của chủ sở hữu.

- Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo số chênh lệch lớn hơn (hoặc nhỏ hơn) giữa giá thực tế phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi phát hành cổ phiếu lần đầu, phát hành bổ xung hoặc tái phát hành cổ phiếu quỹ.

- Cổ phiếu quỹ là cổ phiếu do Công ty phát hành sau đó mua lại. Cổ phiếu quỹ được ghi nhận theo giá trị thực tế và trình bày trên Bảng cân đối kế toán là một khoản ghi giảm vốn chủ sở hữu. Công ty không ghi nhận các khoản lãi (lỗ) khi mua, bán, phát hành hoặc huỷ cổ phiếu quỹ.

- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối là số lợi nhuận (lãi) từ hoạt động của doanh nghiệp sau khi trừ các khoản phạt, 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.

Cổ tức phải trả cho các cổ đông được ghi nhận là khoản phải trả trong Bảng cân đối kế toán của Công ty sau khi có thông báo chia cổ tức của Hội đồng quản trị Công ty.

#### 12. Doanh thu

Doanh thu được ghi nhận khi Công ty có khả năng nhận được các lợi ích kinh tế có thể xác định một cách chắc chắn. Doanh thu được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản đã thu hoặc sẽ thu được sau khi trừ đi các khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán, hàng bán bị trả lại. Các điều kiện ghi nhận cụ thể sau đây cũng phải được đáp ứng khi ghi nhận doanh thu:

- Doanh thu bán hàng:

+ 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 cung cấp dịch vụ: xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng cân đối kế toán.

Doanh thu hoạt động tài chính: Doanh thu phát sinh từ tiền lãi, tiền bản quyền, cổ tức, lợi nhuận được chia và các khoản doanh thu hoạt động tài chính khác được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời hai (2) điều kiện sau:

+ Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch đó

#### 13. Chi phí tài chính

Là tổng chi phí tài chính phát sinh trong kỳ không bù trừ với doanh thu hoạt động tài chính bao gồm chi phí lãi vay, chênh lệch lỗ tỷ giá, dự phòng giảm giá đầu tư chứng khoán, các khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính ....

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

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

Chi phí thuế TNDN hoãn lại được xác định trên cơ sở số chênh lệch tạm thời được khấu trừ, số chênh lệch tạm thời chịu thuế và thuế suất thuế TNDN.

#### 15. Các nguyên tắc và phương pháp kế toán khác

##### Các khoản phải thu, phải trả

Nguyên tắc xác định khoản phải thu khách hàng dựa theo Hợp đồng và ghi nhận theo hoá đơn bán hàng xuất cho khách.

Khoản trả trước cho người bán được hạch toán căn cứ vào phiếu chi, chứng từ ngân hàng và hợp đồng kinh tế.

Nguyên tắc xác định khoản phải trả người bán dựa theo Hợp đồng, phiếu nhập kho và ghi nhận theo hoá đơn mua hàng của bên mua.

Khoản người mua trả trước được ghi nhận căn cứ vào hợp đồng, phiếu thu, chứng từ ngân hàng

##### Vay ngắn hạn, dài hạn



Được ghi nhận trên cơ sở các phiếu thu, chứng từ ngân hàng, các khế ước vay và các hợp đồng vay. Các khoản vay có thời hạn từ 1 năm tài chính trở xuống được Công ty ghi nhận là vay ngắn hạn. Các khoản vay có thời hạn trên 1 năm tài chính được Công ty ghi nhận là vay dài hạn.

#### Các nghĩa vụ về thuế

Các loại thuế và phí doanh nghiệp thực hiện kê khai và nộp cho cơ quan thuế địa phương theo đúng qui định của luật thuế hiện hành. Tuy nhiên những qui định này thay đổi theo từng thời kỳ và việc xác định sau cùng tùy thuộc vào kết quả kiểm tra của cơ quan thuế có thẩm quyền.

#### Giá vốn

Giá vốn hàng bán được ghi nhận và tập hợp theo giá trị và số lượng hàng hoá xuất bán cho khách hàng hoặc với chi phí phát đã phát sinh, phù hợp với doanh thu ghi nhận trong kỳ.

Giá vốn dịch vụ được ghi nhận theo chi phí thực tế phát sinh để hoàn thành dịch vụ, phù hợp với doanh thu ghi nhận trong kỳ.

#### V - Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong bảng cân đối kế toán

	<u>30/09/2025</u>	<u>01/01/2025</u>
01 - Tiền và các khoản tương đương tiền		
1.1 - Tiền mặt	433,435,922	348,022,315
1.2 - Tiền gửi ngân hàng	10,872,829,856	3,780,278,739
1.3 - Các khoản tương đương tiền	-	-
Cộng	11,306,265,778	4,128,301,054



02 - Các khoản đầu tư tài chính

	<u>30/09/2025</u>			<u>01/01/2025</u>		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
<b>a - Chứng khoán kinh doanh</b>						
- <b>Cổ phiếu đầu tư ngắn hạn</b>	<b>24,636,399,250</b>	<b>78,494,493,000</b>	-	<b>24,636,399,250</b>	<b>35,292,600,000</b>	-
Mã SJS	17,696,004,250	69,548,493,000	-	17,696,004,250	27,690,600,000	-
Mã DVN	6,940,395,000	8,946,000,000	0	6,940,395,000	7,602,000,000	-
Giá trị hợp lý của chứng khoán kinh doanh được xác định dựa trên giá trị thị trường của cổ phiếu tại thời điểm 30/09/2025.						
	<u>30/09/2025</u>			<u>01/01/2025</u>		
	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Giá trị ghi sổ theo PP VCSH	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Giá trị ghi sổ theo PP VCSH
<b>b - Đầu tư vào công ty liên kết</b>			<b>91,439,423,046</b>			<b>93,266,418,105</b>
Cty TNHH Phát triển Đệ nhất	40%	40%	52,695,006,293	40%	40%	53,570,605,346
Cty CP Sam Nông nghiệp công nghệ cao	27%	27%	23,399,016,613	27%	27%	24,350,412,618
Cty CP BĐS Tổng hợp I	49.6%	49.6%	15,345,400,141	49.6%	49.6%	15,345,400,141
	<u>30/09/2025</u>			<u>01/01/2025</u>		
	Giá gốc		Dự phòng	Giá gốc		Dự phòng
<b>c- Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác</b>						
Cty CP khoáng sản Mai Linh	1,200,000,000		(1,200,000,000)	1,200,000,000		(1,200,000,000)



**03 - Phải thu của khách hàng**  
**a - Phải thu ngắn hạn của khách hàng**  
**a.1- Phải thu ngắn hạn của khách hàng**  
**a.2- Ứng trước tiền cho người bán**

**30/09/2025**

**01/01/2025**

209,890,924,291

63,071,156,189

34,638,525,236

22,779,956,483

**b - Phải thu dài hạn của khách hàng**

**04 - Phải thu khác**

**30/09/2025**

**01/01/2025**

Giá trị

Dự phòng

Giá trị

Dự phòng

**a - Ngắn hạn**

Phải thu về Bảo hiểm xã hội

32,366,530

18,248,400

Phải thu về Bảo hiểm y tế

6,848,145

3,662,550

Phải thu về Bảo hiểm thất nghiệp

3,428,650

2,236,150

Phải thu lãi tiền gửi, tiền cho vay

180,136,740,393

(151,623,509,432)

165,060,156,147

(151,623,509,432)

Tạm ứng

96,850,526

2,131,760,719

Cầm cố, thế chấp, ký quỹ, ký cược

1,143,200,000

32,000,000

Phải thu khác

2,440,618,857

(1,000,000,000)

1,158,327,200

(1,145,000,000)

**Cộng**

**183,860,053,101**

**(152,623,509,432)**

**168,406,391,166**

**(152,768,509,432)**

**b - Dài hạn**

Phải thu dài hạn

100,000,000

80,100,000,000

**Cộng**

**100,000,000**

**80,100,000,000**

**05 - Nợ xấu**

**30/09/2025**

**01/01/2025**

Giá gốc

Giá trị có thể thu hồi

Giá gốc

Giá trị có thể thu hồi

Tổng dư nợ xấu

158,333,829,574

-

158,478,829,574

-

**Cộng**

**158,333,829,574**

**0**

**158,478,829,574**

**0**

**06 - Hàng tồn kho :**

**30/09/2025**

**01/01/2025**

Giá gốc

Dự phòng

Giá gốc

Dự phòng

Hàng mua đang đi đường

-

-

Nguyên liệu, vật liệu

65,082,477,223

27,473,796,742

Công cụ, dụng cụ

46,072,590

3,482,000

Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang

-

-

Thành phẩm

25,256,774

72,360,741

Hàng hoá

4,901,256,701

5,740,122,245

**Cộng**

**70,055,063,288**

**33,289,761,728**



**07- Tài sản cố định hữu hình**

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tổng cộng
<b><u>Nguyên giá</u></b>					
Số dư đầu kỳ	876,945,818	289,607,273	1,941,106,092	215,368,604	3,323,027,787
- Mua trong kỳ		490,000,000	1,091,450,171		1,581,450,171
- Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành					-
- Thanh lý, nhượng bán				(81,511,826)	(81,511,826)
Số dư cuối kỳ	876,945,818	779,607,273	3,032,556,263	133,856,778	4,822,966,132
<b><u>Giá trị hao mòn lũy kế</u></b>					-
Số dư đầu kỳ	823,259,821	234,807,297	1,174,657,590	215,368,604	2,448,093,312
- Khấu hao trong kỳ	13,421,493	18,006,858	186,580,993	-	218,009,344
- Thanh lý, nhượng bán				(81,511,826)	(81,511,826)
Số dư cuối kỳ	836,681,314	252,814,155	1,361,238,583	133,856,778	2,584,590,830
<b><u>Giá trị còn lại</u></b>					-
Tại ngày đầu kỳ	53,685,997	54,799,976	766,448,502	-	874,934,475
Tại ngày cuối kỳ	40,264,504	526,793,118	1,671,317,680	-	2,238,375,302

**Tài sản cố định vô hình**

Tài sản cố định vô hình của Công ty là giá trị quyền sử dụng đất không xác định thời hạn tại 26B Lê Quốc Hưng, Phường Xóm Chiếu, Thành phố Hồ Chí Minh với nguyên giá là 3.151.800.000 VND



**8- Bất động sản đầu tư**

Khoản mục	Số đầu kỳ	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	Số cuối kỳ
<b>Nguyên giá</b>	<b>150,100,381,782</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>150,100,381,782</b>
- Quyền sử dụng đất				
- Nhà				
- Nhà và quyền sử dụng đất	150,100,381,782			150,100,381,782
- Cơ sở hạ tầng				
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>	<b>43,545,669,972</b>	<b>2,264,357,349</b>	<b>-</b>	<b>45,810,027,321</b>
- Quyền sử dụng đất				
- Nhà				
- Nhà và quyền sử dụng đất	43,545,669,972	2,264,357,349		45,810,027,321
- Cơ sở hạ tầng				
<b>Giá trị còn lại</b>	<b>106,554,711,810</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>104,290,354,461</b>
- Quyền sử dụng đất				
- Nhà				
- Nhà và quyền sử dụng đất	106,554,711,810			104,290,354,461
- Cơ sở hạ tầng				

Thuyết minh số liệu và giải trình khác:

- Nhà và quyền sử dụng đất bao gồm khu xây thô số 7 Triệu Việt Vương, kho Thịnh Liệt- Hà Nội và tòa nhà văn phòng cho thuê 130 Nguyễn Đức Cảnh



9 - Chi phí trả trước	<u>30/09/2025</u>	<u>01/01/2025</u>
a.) Ngắn hạn	299,519,995	312,762,791
b.) Dài hạn	1,307,140,318	1,329,196,493
<b>Cộng</b>	<b>1,606,660,313</b>	<b>1,641,959,284</b>

10 - Vay và nợ thuê tài chính	<u>30/09/2025</u>		<u>01/01/2025</u>	
	<b>Giá trị</b>	<b>Số có khả năng trả nợ</b>	<b>Giá trị</b>	<b>Số có khả năng trả nợ</b>
a) Vay ngắn hạn	842,822,671,650	842,822,671,650	350,954,039,387	350,954,039,387
b) Vay dài hạn	174,836,861,912	174,836,861,912	169,998,801,468	169,998,801,468
<b>Cộng</b>	<b>1,017,659,533,562</b>	<b>1,017,659,533,562</b>	<b>520,952,840,855</b>	<b>520,952,840,855</b>

11 - Phải trả người bán	<u>30/09/2025</u>		<u>01/01/2025</u>	
	<b>Giá trị</b>	<b>Số có khả năng trả nợ</b>	<b>Giá trị</b>	<b>Số có khả năng trả nợ</b>
a.) Các khoản phải trả người bán ngắn hạn				
Phải trả người bán ngắn hạn	22,347,045,892	22,347,045,892	17,029,517,137	17,029,517,137
Người mua trả tiền trước	5,900,826,851	5,900,826,851	4,843,100,071	4,843,100,071
<b>Cộng</b>	<b>28,247,872,743</b>	<b>28,247,872,743</b>	<b>21,872,617,208</b>	<b>21,872,617,208</b>

b.) Các khoản phải trả người bán dài hạn

12 - Thuế và các khoản phải nộp nhà nước	<u>30/09/2025</u>		<u>01/01/2025</u>	
	<b>Số phải thu</b>	<b>Số phải nộp</b>	<b>Số phải thu</b>	<b>Số phải nộp</b>
Thuế Giá trị gia tăng	299,997	-	273,027,270	-
Thuế Thu nhập cá nhân	-	-	-	-
Thuế Thu nhập doanh nghiệp	-	29,004,459	-	29,004,459
Thuế Nhà đất, Tiền thuê đất	140,130,000	1,610,848,389	140,130,000	-
Thuế môn bài	-	1,000,000	-	-
Thuế khác	-	5,500,000	-	-
<b>Cộng</b>	<b>140,429,997</b>	<b>1,646,352,848</b>	<b>413,157,270</b>	<b>29,004,459</b>

13 - Phải trả khác	<u>30/09/2025</u>	<u>01/01/2025</u>
a.) Ngắn hạn		
Kinh phí công đoàn	389,739,939	401,906,439
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	1,030,737,000	406,375,500
Phải trả cho cổ tức cho cổ đông khác	1,581,850,355	1,581,850,355
Phải trả lãi vay	85,950,509,001	79,829,414,211
Các khoản phải trả, phải nộp khác	16,329,107,393	16,166,718,636
<b>Cộng</b>	<b>105,281,943,688</b>	<b>98,386,265,141</b>

b.) Dài hạn	<u>30/09/2025</u>	<u>01/01/2025</u>
Các khoản thế chấp, ký quỹ, ký cược	2,465,579,565	2,445,002,869
Phải trả dài hạn khác	10,000,000,000	90,000,000,000
<b>Cộng</b>	<b>12,465,579,565</b>	<b>92,445,002,869</b>

14 - Doanh thu chưa thực hiện	<u>30/09/2025</u>	<u>01/01/2025</u>
a.) Ngắn hạn	-	261,816,312
b.) Dài hạn	9,420,025,214	8,321,448,864
<b>Cộng</b>	<b>9,420,025,214</b>	<b>8,583,265,176</b>

**15- Vốn chủ sở hữu :**

**a- Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu**

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Vốn khác của chủ sở hữu	Quỹ	Cổ phiếu quỹ	Lợi nhuận chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Tổng cộng
<b>Số dư đầu năm trước</b>	<b><u>135,392,670,000</u></b>	<b><u>17,147,588,054</u></b>	<b><u>7,262,420,104</u></b>	<b><u>23,940,421,305</u></b>	<b><u>(981,900)</u></b>	<b><u>(174,710,004,859)</u></b>	<b><u>39,253,754</u></b>	<b><u>9,071,366,458</u></b>
- Tăng vốn kỳ trước								<u>0</u>
- Lãi/ lỗ kỳ trước						27,265,701,364	(90,647)	<u>27,265,610,717</u>
- Phân phối lợi nhuận								<u>0</u>
- Tăng khác								<u>0</u>
- Giảm vốn kỳ trước								<u>0</u>
- Giảm khác						(603,715,708)		<u>(603,715,708)</u>
<b>Số dư cuối kỳ trước</b>	<b><u>135,392,670,000</u></b>	<b><u>17,147,588,054</u></b>	<b><u>7,262,420,104</u></b>	<b><u>23,940,421,305</u></b>	<b><u>(981,900)</u></b>	<b><u>(148,048,019,203)</u></b>	<b><u>39,163,107</u></b>	<b><u>35,733,261,467</u></b>
<b>Số dư đầu năm nay</b>	<b><u>135,392,670,000</u></b>	<b><u>17,147,588,054</u></b>	<b><u>7,262,420,104</u></b>	<b><u>23,940,421,305</u></b>	<b><u>(981,900)</u></b>	<b><u>(150,357,328,958)</u></b>	<b><u>39,151,296</u></b>	<b><u>33,423,939,901</u></b>
- Tăng vốn kỳ này								<u>0</u>
- Lãi/ lỗ kỳ này						13,369,012,069	(585,367)	<u>13,368,426,702</u>
- Phân phối lợi nhuận								<u>0</u>
- Tăng khác								<u>0</u>
- Giảm vốn kỳ này								<u>0</u>
- Giảm khác						0		<u>0</u>
<b>Số dư cuối kỳ này</b>	<b><u>135,392,670,000</u></b>	<b><u>17,147,588,054</u></b>	<b><u>7,262,420,104</u></b>	<b><u>23,940,421,305</u></b>	<b><u>(981,900)</u></b>	<b><u>(136,988,316,889)</u></b>	<b><u>38,565,929</u></b>	<b><u>46,792,366,603</u></b>



<b>b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu :</b>	<b>Tỷ lệ</b>	<b>30/09/2025</b>	<b>Tỷ lệ</b>	<b>01/01/2025</b>
Vốn góp của đối tượng khác	100.00%	135,392,670,000	100.00%	135,392,670,000
<b>Cộng</b>		<b>135,392,670,000</b>		<b>135,392,670,000</b>
<b>c) Cổ phiếu</b>		<b>30/09/2025</b>		<b>01/01/2025</b>
- Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng		13,539,267		13,539,267
- Số lượng cổ phiếu được mua lại		41		41
- Số lượng cổ phiếu đang lưu hành		13,539,226		13,539,226
<i>Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành</i>		10.000/cổ phiếu		10.000/cổ phiếu
<b>d) Các quỹ của doanh nghiệp</b>		<b>30/09/2025</b>		<b>01/01/2025</b>
Quỹ dự trữ bổ sung vốn điều lệ		7,262,420,104		7,262,420,104
Quỹ đầu tư phát triển		23,940,421,305		23,940,421,305
Quỹ khen thưởng, phúc lợi		343,956,728		343,956,728
<b>Cộng</b>		<b>31,546,798,137</b>		<b>31,546,798,137</b>
<b>16- Các khoản mục ngoài bảng cân đối kế toán</b>		<b>30/09/2025</b>		<b>01/01/2025</b>
<b>Ngoại tệ các loại</b>				
Dollar Mỹ		144,061.04		78,508.26
Euro		0.99		0.99
<b>Nợ khó đòi đã xử lý</b>		<b>30/09/2025</b>		<b>01/01/2025</b>
Nợ khó đòi đã xử lý		329,674,579,936		331,198,239,358

**VI. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất**  
**Quý 3/2025**

	<u>Quý 3/2025</u>	<u>Lũy kế năm 2025</u>	<u>Quý 3/2024</u>	<u>Lũy kế năm 2024</u>
<b>1- Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>				
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	424,853,429,069	1,209,127,959,816	143,178,019,509	490,440,395,346
<b>Cộng</b>	<b><u>424,853,429,069</u></b>	<b><u>1,209,127,959,816</u></b>	<b><u>143,178,019,509</u></b>	<b><u>490,440,395,346</u></b>
<b>2- Các khoản giảm trừ doanh thu</b>	<u>Quý 3/2025</u>	<u>Lũy kế năm 2025</u>	<u>Quý 3/2024</u>	<u>Lũy kế năm 2024</u>
- Hàng bán bị trả lại	-	-	-	-
<b>Cộng</b>	<b><u>-</u></b>	<b><u>-</u></b>	<b><u>-</u></b>	<b><u>-</u></b>
<b>3 - Giá vốn hàng bán</b>	<u>Quý 3/2025</u>	<u>Lũy kế năm 2025</u>	<u>Quý 3/2024</u>	<u>Lũy kế năm 2024</u>
- Giá vốn hàng hoá và dịch vụ đã cung cấp	399,508,853,457	1,155,194,739,213	131,895,747,664	444,449,111,383
<b>Cộng</b>	<b><u>399,508,853,457</u></b>	<b><u>1,155,194,739,213</u></b>	<b><u>131,895,747,664</u></b>	<b><u>444,449,111,383</u></b>
<b>4 - Doanh thu hoạt động tài chính</b>	<u>Quý 3/2025</u>	<u>Lũy kế năm 2025</u>	<u>Quý 3/2024</u>	<u>Lũy kế năm 2024</u>
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	12,400,974,418	28,537,114,426	4,616,303,801	9,901,077,499
Lãi từ kinh doanh chứng khoán	-	-	-	-
Cổ tức lợi nhuận được chia	420,000,000	8,218,500,000	294,000,000	10,158,000,000
Lãi chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	3,821,130,844	10,857,696,139	1,575,009,824	5,084,739,164
Lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại cuối kỳ	-	-	4,044,885,040	4,044,885,040
Doanh thu hoạt động tài chính khác	168,220,800	1,794,115,900	-	-
<b>Cộng</b>	<b><u>16,810,326,062</u></b>	<b><u>49,407,426,465</u></b>	<b><u>10,530,198,665</u></b>	<b><u>29,188,701,703</u></b>
<b>5 - Chi phí tài chính</b>	<u>Quý 3/2025</u>	<u>Lũy kế năm 2025</u>	<u>Quý 3/2024</u>	<u>Lũy kế năm 2024</u>
Lãi tiền vay	10,490,035,879	26,190,147,599	3,130,792,979	6,572,054,142
Lỗ từ kinh doanh chứng khoán	-	-	-	-
Lỗ chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	404,347,734	3,385,493,733	1,667,908,505	2,580,322,937
Lỗ chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại cuối kỳ	3,932,306,548	16,262,440,264	-	5,984,484,792
Dự phòng đầu tư tài chính	-	-	-	-
Chi phí tài chính khác	589,491,494	3,984,072,121	84,382,791	139,958,249
<b>Cộng</b>	<b><u>15,416,181,655</u></b>	<b><u>49,822,153,717</u></b>	<b><u>4,883,084,275</u></b>	<b><u>15,276,820,120</u></b>
<b>6 - Chi phí bán hàng</b>	<u>Quý 3/2025</u>	<u>Lũy kế năm 2025</u>	<u>Quý 3/2024</u>	<u>Lũy kế năm 2024</u>
Chi phí nhân viên	1,297,543,160	3,749,106,105	1,442,674,258	3,624,860,745
Chi phí dụng cụ đồ dùng	120,896,135	303,963,985	127,188,650	345,001,486
Chi phí khấu hao TSCĐ	45,264,675	83,569,666	3,425,001	10,275,003
Chi phí dịch vụ mua ngoài	11,777,369,911	27,183,646,848	7,218,157,507	18,023,379,520
Chi phí khác bằng tiền	1,221,845,588	3,300,612,582	246,854,670	1,186,025,497
<b>Cộng</b>	<b><u>14,462,919,469</u></b>	<b><u>34,620,899,186</u></b>	<b><u>9,038,300,086</u></b>	<b><u>23,189,542,251</u></b>
<b>7 - Chi phí quản lý doanh nghiệp</b>	<u>Quý 3/2025</u>	<u>Lũy kế năm 2025</u>	<u>Quý 3/2024</u>	<u>Lũy kế năm 2024</u>
Chi phí nhân viên quản lý	1,177,892,058	3,400,019,227	954,147,881	2,810,345,783
Chi phí dụng cụ đồ dùng	23,018,343	58,831,294	10,335,304	60,218,909
Chi phí khấu hao TSCĐ	44,813,226	134,439,678	44,813,226	134,439,678
Thuế, phí, lệ phí	1,042,040	7,042,040	-	8,077,000
Chi phí dự phòng/ hoàn nhập dự phòng	-	(145,000,000)	-	(100,290,000)
Chi phí dịch vụ mua ngoài	490,759,692	1,567,734,658	298,689,500	1,036,358,461
Chi phí khác bằng tiền	25,653,240	117,071,482	-	65,566,231
<b>Cộng</b>	<b><u>1,763,178,599</u></b>	<b><u>5,140,138,379</u></b>	<b><u>1,307,985,911</u></b>	<b><u>4,014,716,062</u></b>
<b>8 - Thu nhập khác</b>	<u>Quý 3/2025</u>	<u>Lũy kế năm 2025</u>	<u>Quý 3/2024</u>	<u>Lũy kế năm 2024</u>
Thu nhập khác	145,412	2,705,136,410	3,976,951,724	10,123,803,243
<b>Cộng</b>	<b><u>145,412</u></b>	<b><u>2,705,136,410</u></b>	<b><u>3,976,951,724</u></b>	<b><u>10,123,803,243</u></b>



9 - Chi phí khác	<u>Quý 3/2025</u>	<u>Lũy kế năm 2025</u>	<u>Quý 3/2024</u>	<u>Lũy kế năm 2024</u>
Chi phí khác	165,500,427	1,267,170,436	4,088,814,088	10,585,774,007
<b>Cộng</b>	<b><u>165,500,427</u></b>	<b><u>1,267,170,436</u></b>	<b><u>4,088,814,088</u></b>	<b><u>10,585,774,007</u></b>

10 - Chi phí thuế thu nhập hiện hành	<u>Lũy kế năm 2025</u>	<u>Lũy kế năm 2024</u>
Chi phí thuế TNDN hiện hành tại Công ty mẹ	-	310,508,397
Chi phí thuế TNDN hiện hành tại Công ty CP Đầu tư và Kinh doanh dịch vụ Rainbow	-	-
<b>Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>	<b><u>-</u></b>	<b><u>310,508,397</u></b>

11 - Lãi cơ bản trên cổ phiếu :	<u>Lũy kế năm 2025</u>	<u>Lũy kế năm 2024</u>
Tổng lợi nhuận sau thuế TNDN	13,369,012,069	27,265,701,364
Các khoản điều chỉnh	0	0
Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông	13,369,012,069	27,265,701,364
Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong kỳ	13,539,226	13,539,226
<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>	<b>987</b>	<b>2,014</b>

NGƯỜI LẬP BIỂU

  
Vũ Thị Ngọc

KẾ TOÁN TRƯỞNG

  
Nguyễn Thanh Thúy

