CÔNG TY CP ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ DẦU KHÍ CỬU LONG	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Số: 171/CBTT.PVCL.26	*Cần Thơ, ngày 20 tháng 10 năm 2026*

CÔNG BỐ THÔNG TIN

Kính gửi: - Ủy ban chứng khoán Nhà nước Việt Nam;
- Sở Giao dịch chứng khoán TP. Hồ Chí Minh.

- Tên tổ chức: **Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Dầu khí Cửu Long**
- Mã chứng khoán: CCL
- Địa chỉ trụ sở chính: Số 02, lô KTM 06, đường số 6, Khu đô thị 5A, Phường Phú Lợi, Thành phố Cần Thơ.
- Điện thoại: (0299) 3627 999 - Email: pvcl@dothi5a.com
- Người thực hiện công bố thông tin: Trần Thị Ngọc Huệ – Người được Ủy quyền CBTT.
- Loại thông tin công bố: ☒ **Định kỳ** ☐ Bất thường ☐ 24 giờ ☐ Theo yêu cầu

❖ **Nội dung thông tin công bố:**

Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Dầu khí Cửu Long xin công bố thông tin về Báo cáo tài chính Quí 3 năm 2026.

Tài liệu đính kèm:

- Báo cáo tài chính Quí 3 năm 2026;

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

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

Nơi nhận:
-Như kính gửi;
-HĐQT, UBKT, Ban TGĐ;
-Lưu: thư ký HĐQT.

Đại diện tổ chức
Người được ủy quyền công bố thông tin

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

Trần Thị Ngọc Huệ

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

Digitally signed by CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ DẦU KHÍ CỬU LONG
DN: C=VN, CN=CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ DẦU KHÍ CỬU LONG, L=Phú Lợi, ST=CẦN THƠ, UID=MST:2200280598
Reason: I am the author of this document
Location:
Date: 2026.10.20 15:22:29+07'00'
Foxit PDF Reader Version: 2026.1.1

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ DẦU KHÍ CỬU LONG
Địa chỉ: Số 02 KTM 06 đường số 6, khu đô thị 5A, phường Phú Lợi, Thành phố Cần Thơ

Mã số thuế : 2200280598

BÁO CÁO TÀI CHÍNH
QUÍ 3/2026

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ DẦU KHÍ CỬU LONG
Địa chỉ: Số 02 KTM 06 đường số 6, khu đô thị 5A, phường Phú Lợi, Thành phố Cần Thơ

Mã số thuế : 2200280598

BÁO CÁO TÀI CHÍNH
QUÍ 3/2026

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	**100**		**762.735.779.964**	**727.984.635.400**
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	**110**	V.1	**9.858.838.560**	**9.882.386.456**
Tiền	111	V.1	9.858.838.560	9.882.386.456
Các khoản tương đương tiền	112	V.1		
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	**120**		**22.926.649**	**111.326.649**
Chứng khoán kinh doanh	121	V.4		
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122	V.4		
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	V.4	22.926.649	111.326.649
Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	124	V.4		
Đầu tư ngắn hạn khác	125	V.4		
Dự phòng đầu tư ngắn hạn khác (*)	126	V.4		
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	**130**		**372.457.347.947**	**390.268.831.868**
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.2	89.974.513.031	86.065.305.583
Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.3	242.706.882.759	268.066.815.866
Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
Phải thu ngắn hạn khác	135	V.5	39.775.952.157	36.136.710.419
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	136	V.6	-	-
Tài sản thiếu chờ xử lý	137	V.5	-	-
IV. Hàng tồn kho	**140**	V.6	**379.688.995.484**	**327.694.784.824**
Hàng tồn kho	141	V.6	379.688.995.484	327.694.784.824
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	142	V.6		
V. Tài sản sinh học ngắn hạn	**150**			
Súc vật nuôi lấy sản phẩm một lần ngắn hạn	151			
Cây trồng theo mùa vụ hoặc lấy sản phẩm một lần	152			
Dự phòng tổn thất tài sản sinh học ngắn hạn (*)	153			
V. Tài sản ngắn hạn khác	**160**		**707.671.324**	**27.305.603**
Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161	V.11		
Thuế GTGT được khấu trừ	162	V.19	707.671.324	27.305.603
Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	163	V.19		
Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	164	V.19		
Tài sản ngắn hạn khác	165	V.15		
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	**200**		**488.619.751.945**	**462.202.622.186**
I. Các khoản phải thu dài hạn	**210**		**348.074.230.418**	**312.457.230.418**
Phải thu dài hạn của khách hàng	211	V.2	98.168.132.199	113.764.132.199
Trả trước cho người bán dài hạn	212	V.3	187.241.356.719	136.028.356.719
Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213		-	-
Phải thu nội bộ dài hạn	214		-	-
Phải thu dài hạn khác	215	V.5	62.664.741.500	62.664.741.500
Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)	216	V.6	-	-

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
II. Tài sản cố định	**220**		**6.980.519.462**	**7.468.036.125**
Tài sản cố định hữu hình	221	V.8	4.632.640.618	5.120.157.281
- Nguyên giá	222		16.128.430.021	16.128.430.021
- Giá trị hao mòn luỹ kế	223		(11.495.789.403)	(11.008.272.740)
Tài sản cố định thuê tài chính	224	V.11		
- Nguyên giá	225			
- Giá trị hao mòn luỹ kế	226			
Tài sản cố định vô hình	227	V.9	2.347.878.844	2.347.878.844
- Nguyên giá	228		2.403.925.844	2.403.925.844
- Giá trị hao mòn luỹ kế	229		(56.047.000)	(56.047.000)
III. Tài sản sinh học dài hạn	**230**	V.13		
Súc vật nuôi cho sản phẩm định kỳ	231	V.13.1		
a) Súc vật nuôi cho sản phẩm định kỳ chưa đến giải đoạn trưởng thành	232	V.13.2		
b) Súc vật nuôi cho sản phẩm định kỳ đến giải đoạn trưởng thành	233	V.13.3		
- Nguyên giá	234	V.13.3		
- Giá trị hao mòn luỹ kế	235			
Súc vật nuôi lấy sản phẩm một lần	236	V.13.3		
Cây trồng theo mùa vụ hoặc lấy sản phẩm một lần dài	237	V.13.3		
Dự phòng tổn thất tài sản sinh học dài hạn (*)	238	V.13.3		
IV. Bất động sản đầu tư	**240**	V.10	**30.067.125.754**	**28.633.608.851**
- Nguyên giá	241		46.199.362.886	43.445.163.071
- Giá trị hao mòn luỹ kế	242		(16.132.237.132)	(14.811.554.220)
V. Tài sản dở dang dài hạn	**250**	V.7	**6.769.275.692**	**19.357.997.736**
Chi phí SXKD dở dang dài hạn	251	V.7	2.234.304.949	16.836.907.429
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	252	V.7	4.534.970.743	2.521.090.307
VI. Đầu tư tài chính dài hạn	**260**	V.4	**96.660.500.000**	**94.251.152.000**
Đầu tư vào công ty con	261	V.4		
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	262	V.4		
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	263	V.4		
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn (*)	264	V.4		
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	265	V.4	96.660.500.000	94.251.152.000
Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn (*)	266	V.4		
VII. Tài sản dài hạn khác	**270**		**68.100.619**	**34.597.056**
Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271	V.11	68.100.619	34.597.056
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	272	V.26		
Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	273			
Tài sản dài hạn khác	274	V.15		
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (280=100+200)	**280**		**1.251.355.531.909**	**1.190.187.257.586**

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
C. NỢ PHẢI TRẢ	**300**		**523.305.752.303**	**470.426.384.910**
I. Nợ ngắn hạn	**310**		**243.410.183.826**	**235.471.087.397**
Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.17	10.052.998.791	4.245.075.135
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		36.952.726.967	24.429.874.610
Phải trả cổ tức, lợi nhuận	313	V.18		
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	314	V.19	2.800.755.814	10.249.678.403
Phải trả người lao động	315		1.406.995.972	1.544.043.858
Chi phí phải trả ngắn hạn	316	V.20	722.217.835	565.811.433
Phải trả nội bộ ngắn hạn	317			
Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	318			
Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn	319	V.22	75.757.575	
Phải trả ngắn hạn khác	320	V.21	4.839.463.500	3.330.249.500
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	321	V.16	148.232.473.779	153.465.449.413
Dự phòng phải trả ngắn hạn	322	V.25		
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		38.326.793.593	37.640.905.045
Quỹ bình ổn giá	324			
Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	325			
II. Nợ dài hạn	**330**		**279.895.568.477**	**234.955.297.513**
Phải trả người bán dài hạn	331	V.17	-	-
Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	-
Thuế và các khoản phải nộp nhà nước dài	333			
Chi phí phải trả dài hạn	334	V.20		-
Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	335		-	-
Phải trả nội bộ dài hạn	336	V.22	-	-
Doanh thu chờ phân bổ dài hạn	337	V.22		
Phải trả dài hạn khác	338	V.21	3.962.014.936	3.962.014.936
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	339	V.16	275.933.553.541	230.993.282.577
Trái phiếu chuyển đổi	340	V.23	-	-
Cổ phiếu ưu đãi	341	V.24	-	-
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	342	V.26	-	-
Dự phòng phải trả dài hạn	343	V.25	-	-
Quỹ phát triển khoa học, công nghệ	344		-	-
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	**400**		**728.049.779.606**	**719.760.872.676**
Vốn góp của chủ sở hữu	411	V.27	655.382.830.000	595.814.180.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a	V.27	655.382.830.000	595.814.180.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b	V.27		
Thặng dư vốn cổ phần	412	V.27		
Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413	V.23		
Vốn khác của chủ sở hữu	414	V.27		
Cổ phiếu mua lại của chính mình (*)	415	V.27		
Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416	V.27		
Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417	V.27		
Quỹ đầu tư phát triển	418	V.27	51.816.523.498	50.895.534.950

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419			
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420	V.20	20.850.426.108	73.051.157.726
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	420a		13.482.507.726	50.323.795.557
- LNST chưa phân phối kỳ này	420b		7.367.918.382	22.727.362.169
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)	**440**		**1.251.355.531.909**	**1.190.187.257.586**

Cần Thơ, Ngày 20 tháng 10 năm 2026

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

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán quý 3 năm 2026

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Quí 3		Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
			Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	**01**	**VI.1**	**53.209.143.842**	**79.362.422.861**	**189.702.073.894**	**278.556.587.039**
Các khoản giảm trừ doanh thu	02	VI.2			1.695.804.680	
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	**10**		**53.209.143.842**	**79.362.422.861**	**188.006.269.214**	**278.556.587.039**
Giá vốn hàng bán	11	VI.3	39.167.227.616	58.286.960.843	141.447.101.387	201.819.454.670
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	**20**		**14.041.916.226**	**21.075.462.018**	**46.559.167.827**	**76.737.132.369**
Lãi/lỗ của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu	**21**					
Doanh thu hoạt động tài chính	**22**	VI.4	**168.740.580**	**693.034.651**	**353.502.244**	**1.107.828.571**
Chi phí tài chính	**23**	VI.5	**9.776.642.233**	**10.224.048.156**	**26.567.877.757**	**28.048.954.942**
- Trong đó: chi phí lãi vay	*24*		*6.496.192.243*	*7.512.287.689*	*17.228.546.568*	*20.693.564.701*
Chi phí bán hàng	**25**	VI.8	**951.328.992**	**458.014.601**	**2.152.645.249**	**1.182.197.328**
Chi phí quản lý doanh nghiệp	**26**	VI.8	**1.911.450.609**	**1.699.143.266**	**5.663.495.654**	**5.345.631.083**
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30=20+21+22)-(23+25+26)}	**30**		**1.571.234.972**	**9.387.290.646**	**12.528.651.411**	**43.268.177.587**
Thu nhập khác	**31**	VI.6		**9.254.909**	**313.000**	**9.641.189**
Chi phí khác	**32**	VI.7	**805.435.937**	**287.733.658**	**813.276.050**	**1.247.140.387**
Lợi nhuận khác (40=31-32)	**40**		**(805.435.937)**	**(278.478.749)**	**(812.963.050)**	**(1.237.499.198)**
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	**50**		**765.799.035**	**9.108.811.897**	**11.715.688.361**	**42.030.678.389**
Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.10	314.246.995	1.879.309.112	2.505.792.883	8.655.563.756
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	VI.10				
Lợi nhuận kế toán sau thuế TNDN (60=50-51-52)	**60**		**451.552.040**	**7.229.502.785**	**9.209.895.478**	**33.375.114.633**
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.11			136	504
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	VI.12			136	504

Cần Thơ, Ngày 20 tháng 10 năm 2026

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

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ GIỮA NIÊN ĐỘ

(Theo phương pháp trực tiếp)

Cho kỳ kế toán quý 3 năm 2026

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
			Năm nay	Năm trước
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	01		226.448.623.587	197.812.719.697
Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	02		(199.476.524.581)	(160.881.190.592)
Tiền chi trả cho người lao động	03		(8.495.426.623)	(8.328.882.550)
Tiền lãi vay đã trả	04		(38.740.933.187)	(27.869.378.381)
Thuế TNDN đã nộp	05		(9.542.172.752)	(14.364.494.676)
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06		12.275.777.009	105.021.645.676
Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07		(20.232.740.923)	(118.810.690.466)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	**20**		**(37.763.397.470)**	**(27.420.271.292)**
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		-	-
Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		-	-
Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(6.925.000.000)	(13.297.400.000)
Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		4.604.052.000	7.548.000.000
Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-	-
Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	-
Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		353.502.244	1.107.828.571
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	**30**		**(1.967.445.756)**	**(4.641.571.429)**
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở	31		-	-
Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	-
Tiền thu từ đi vay	33		269.571.664.988	258.354.226.800
Tiền trả nợ gốc vay	34		(229.864.369.658)	(187.317.689.091)
Tiền chi trả nợ thuê tài chính	35		-	-
Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		-	(27.652.838.250)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	**40**		**39.707.295.330**	**43.383.699.459**
Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50=20+30+40)	**50**		**(23.547.896)**	**11.321.856.738**
Tiền và tương đương tiền đầu năm	**60**		**9.882.386.456**	**10.973.779.139**
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối năm (70=50+60+61)	**70**		**9.858.838.560**	**22.295.635.877**

Cần Thơ, Ngày 20 tháng 10 năm 2026

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ
(DẠNG ĐẦY ĐỦ)
Cho kỳ kế toán Quí 3 kết thúc tại ngày 30/09/2026

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Dầu khí Cửu Long được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 2200280598 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Sóc Trăng cấp lần đầu ngày 05/12/2007 và thay đổi lần thứ 21 ngày 30/07/2026

Vốn điều lệ của Công ty theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh	:	655.382.830.000 VND
Vốn góp thực tế của Công ty tại ngày 30/09/2026	:	655.382.830.000 VND

Trụ sở chính của Công ty tại Số 02 - KTM 06, đường số 06, khu đô thị 5A, phường Phú lợi , TP. Cần Thơ.

2. Lĩnh vực kinh doanh

Kinh doanh bất động sản, xây dựng.

3. Ngành nghề kinh doanh

Xây dựng nhà các loại, công trình giao thông, công ích, công trình kỹ thuật dân dụng khác, phá vỡ chuẩn bị mặt bằng. Hoạt động kiến trúc, đo đạc bản đồ, thăm dò địa chất, nguồn nước, tư vấn kỹ thuật có liên quan khác;

Buôn bán tre, nứa, gỗ cây và gỗ chế biến, xi măng, gạch xây, ngói, đá, cát, sỏi, kính xây dựng, sơn véc ni, gạch ốp lát và thiết bị vệ sinh, đồ ngũ kim, vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng;

Thiết kế công trình dân dụng, hạ tầng kỹ thuật, giao thông nông thôn, thủy lợi nông thôn;

Tư vấn, giám sát thi công công trình xây dựng dân dụng, hạ tầng kỹ thuật, giao thông, thủy lợi nông thôn, công nghiệp. Sản xuất bê tông và các sản phẩm từ xi măng, thạch cao;

Lắp đặt hệ thống điện, cấp, thoát nước, hệ thống lò sưởi, và điều hòa không khí, hệ thống xây dựng khác; hoàn thiện công trình xây dựng, hoạt động xây dựng chuyên dụng khác. Trồng mua bán hoa, cây cảnh.

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

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

Không có

6. Mô hình hoạt động

7. Số lượng người lao động tại thời điểm cuối niên độ (hoặc số lượng lao động bình quân): 54 người

8. Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính: Trường hợp Báo cáo tài chính nếu không so sánh được phải thuyết minh rõ và giải trình lý do về sự không so sánh được giữa thông tin của kỳ báo cáo và thông tin kỳ so sánh trên Thuyết minh Báo cáo tài chính của doanh nghiệp.

9. Thuyết minh các thông tin khác trên báo cáo tài chính theo quy định của pháp luật có liên quan như luật doanh nghiệp, luật chứng khoán... ảnh hưởng trọng yếu tới báo cáo tài chính.

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ
(DẠNG ĐẦY ĐỦ)
Cho kỳ kế toán Quí 3 kết thúc tại ngày 30/09/2026

Công ty áp dụng Chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27/10/2025 của Bộ Tài chính và các Thông tư hướng dẫn, bổ sung, sửa đổi chế độ kế toán doanh nghiệp.

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, ƯỚC TÍNH KẾ TOÁN VÀ CÁC QUY ĐỊNH PHÁP LUẬT CÓ LIÊN QUAN ĐƯỢC 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 lập báo cáo, bao gồm: Tiền mặt tại quỹ - tài khoản 111, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn tài khoản 112 và tiền đang chuyển tài khoản 113; Riêng đối với khoản tiền và tương đương tiền của doanh nghiệp bị hạn chế sử dụng không được trình bày tại chỉ tiêu này mà phải trình bày ở khoản mục tài sản ngắn và dài hạn khác (mã 165 hoặc mã 274) trên bảng báo cáo tài chính.

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 như; Số liệu để ghi nhận vào chỉ tiêu này là số dư ở tài khoản 1281 - Tiền gửi có kỳ hạn (không quá 03 tháng) và số dư tài khoản 1288 - các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn.

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 từ 12 tháng trở lên hoặc trên 1 chu kỳ sản xuất kinh doanh được phân

a. Chứng khoán kinh doanh

Tài khoản này dùng để phản ánh giá trị hiện có và tình hình mua, bán các loại chứng khoán nắm giữ vì mục đích kinh doanh theo quy định của pháp luật (kể cả chứng khoán có thời gian đáo hạn trên 12 tháng nhưng được doanh nghiệp mua vào, bán ra để kiếm lời). Chứng khoán kinh doanh bao gồm: Cổ phiếu, trái phiếu, các loại chứng khoán và công cụ tài chính khác (chứng chỉ quỹ, quyền mua cổ phần, chứng quyền, quyền chọn mua, quyền chọn bán, hợp đồng tương lai, thương phiếu, hối phiếu, các khoản nợ/cho vay,…) được doanh nghiệp mua bán lại để kiếm lời.

Tài khoản này không phản ánh các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn, như: Các khoản cho vay theo khế ước giữa 2 bên, tiền gửi có kỳ hạn, trái phiếu, thương phiếu, tín phiếu, kỳ phiếu,... nắm giữ đến ngày đáo hạn.

Chứng khoán kinh doanh được ghi nhận ban đầu theo giá trị hợp lý của các khoản thanh toán tại thời điểm giao dịch phát sinh. Các chi phí mua chứng khoán kinh doanh (nếu có) như chi phí môi giới, giao dịch, cung cấp thông tin, thuế, phí ngân hàng,... được hạch toán vào chi phí tài chính trong kỳ. Thời điểm ghi nhận các khoản chứng khoán kinh doanh là thời điểm nhà đầu tư có quyền sở hữu, cụ thể như sau:

- Chứng khoán niêm yết được ghi nhận tại thời điểm khớp lệnh (T+0);

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ
(DẠNG ĐẦY ĐỦ)
Cho kỳ kế toán Quí 3 kết thúc tại ngày 30/09/2026

- Chứng khoán chưa niêm yết được ghi nhận tại thời điểm chính thức có quyền sở hữu theo quy định của pháp luật.

Doanh nghiệp phải hạch toán đầy đủ, kịp thời các khoản thu nhập từ hoạt động đầu tư chứng khoán kinh doanh.

- Doanh nghiệp chỉ được ghi nhận cổ tức được chia bằng tiền từ chứng khoán kinh doanh vào doanh thu hoạt động tài chính cho giai đoạn sau ngày đầu tư. Khoản cổ tức được chia bằng tiền hoặc các khoản lãi thu bằng tiền cho giai đoạn trước ngày đầu tư được ghi giảm giá trị khoản đầu tư.

- Trường hợp nhà đầu tư nhận được thêm cổ phiếu do đơn vị nhận đầu tư là công ty cổ phần sử dụng thặng dư vốn, các quỹ thuộc vốn chủ sở hữu và lợi nhuận sau thuế chưa phân phối để phát hành thêm cổ phiếu (chia cổ tức bằng cổ phiếu), nhà đầu tư chỉ theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm trên thuyết minh Báo cáo tài chính, không ghi nhận giá trị cổ phiếu được nhận, không ghi nhận doanh thu hoạt động tài chính và không ghi nhận tăng chứng khoán kinh doanh.

Doanh nghiệp phải mở sổ để theo dõi chi tiết các loại chứng khoán kinh doanh mà doanh nghiệp đang nắm giữ (theo từng loại chứng khoán; theo từng đối tượng, mệnh giá, giá mua thực tế, từng loại nguyên tệ sử dụng để đầu tư…).

Khi thanh lý, nhượng bán hoặc hoán đổi chứng khoán kinh doanh (tính theo từng loại chứng khoán), giá vốn được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền hoặc nhập trước xuất trước. Doanh nghiệp phải áp dụng nhất quán phương pháp đã chọn để tính giá vốn của chứng khoán kinh doanh qua các kỳ kế toán. Trường hợp thay đổi phương pháp tính giá vốn của chứng khoán kinh doanh, doanh nghiệp phải trình bày và thuyết minh như thay đổi chính sách kế toán theo quy định của chuẩn mực kế toán Việt Nam.

Tại thời điểm kết thúc kỳ kế toán, nếu giá trị thị trường của chứng khoán kinh doanh bị giảm xuống thấp hơn giá gốc, doanh nghiệp phải trích lập dự phòng tổn thất chứng khoán kinh doanh đó theo hướng dẫn tại Tài khoản 229 - Dự phòng tổn thất tài sản.

Trong quá trình nắm giữ, doanh nghiệp không được tái phân loại chứng khoán kinh doanh thành khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn và ngược lại.

Việc xác định tỷ giá giao dịch thực tế, tỷ giá ghi sổ, các giao dịch phát sinh và đánh giá lại chứng khoán kinh doanh là khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ (nếu có) được hướng dẫn tại Tài khoản 413 - Chênh lệch tỷ giá hối đoái.

b. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

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

Việc xác định tỷ giá giao dịch thực tế, tỷ giá ghi sổ, các giao dịch phát sinh và đánh giá lại các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn là khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được hướng dẫn tại Tài khoản 413 - Chênh lệch tỷ giá hối đoái.

c. 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ
(DẠNG ĐẦY ĐỦ)
Cho kỳ kế toán Quí 3 kết thúc tại ngày 30/09/2026

Hoạt động liên doanh, liên kết 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, liên kết và thực hiện phân bổ cho các bên trong liên doanh theo hợp đồng liên doanh, liên kết;
- Công ty theo dõi riêng tài sản góp vốn liên doanh, liên kết 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, liên kết.

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 đơn vị khác : 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.

d. 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.

Phản ánh số hiện có và tình hình tăng, giảm của các khoản đầu tư khác nắm giữ đến ngày đáo hạn (ngoài các khoản tiền gửi có kỳ hạn, trái phiếu và cho vay), như cổ phiếu ưu đãi được phân loại là nợ phải trả, thương phiếu,... .

3. Nguyên tắc ghi nhận các khoản phải thu

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

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

Phân loại các khoản phải thu khi lập Báo cáo tài chính theo nguyên tắc như sau:
- Các khoản phải thu có kỳ hạn thu hồi còn lại không quá 12 tháng hoặc trong 1 chu kỳ sản xuất kinh doanh được phân loại là ngắn hạn.
- Các khoản phải thu có kỳ hạn thu hồi còn lại từ 12 tháng trở lên hoặc trên 1 chu kỳ sản xuất kinh doanh được phân loại là dài hạn.

Tại thời điểm kết thúc kỳ kế toán, doanh nghiệp phải đánh giá lại số dư các khoản nợ phải thu là khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ theo tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình của ngân hàng thương mại nơi doanh nghiệp thường xuyên có giao dịch; Việc xác định tỷ giá giao dịch thực tế, tỷ giá ghi sổ, các giao dịch phát sinh và đánh giá lại các khoản nợ phải thu bằng ngoại tệ được hướng dẫn tại Tài khoản 413 - Chênh lệch tỷ giá hối đoái.

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).

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ
(DẠNG ĐẦY ĐỦ)
Cho kỳ kế toán Quí 3 kết thúc tại ngày 30/09/2026

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:

- Đối với 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; sản phẩm dở dang có thời gian sản xuất, luân chuyển vượt quá một chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường thì không được trình bày là hàng tồn kho trên Báo cáo tình hình tài chính mà trình bày là tài sản dài hạn.
- Các loại sản phẩm, hàng hóa, vật tư, tài sản nhận giữ hộ, nhận ký gửi, nhận ủy thác xuất nhập khẩu, nhận gia công... không thuộc quyền sở hữu và kiểm soát của doanh nghiệp thì không được phản ánh là hàng tồn kho của doanh nghiệp mà mở sổ chi tiết theo dõi sản phẩm, hàng hóa, vật tư, tài sản nhận giữ hộ, nhận ký gửi, nhận ủy thác xuất nhập khẩu, nhận gia công,... và thuyết minh trên Báo cáo tài chính.

b. Phương tính giá trị hàng tồn kho

Giá trị hàng tồn kho cuối kỳ được xác định theo một trong các phương pháp: Bình quân gia quyền.

- Phương pháp bình quân gia quyền: Theo phương pháp này, giá trị của từng mặt hàng tồn kho được tính theo giá trị trung bình của từng mặt hàng tồn kho đầu kỳ và giá trị từng mặt hàng tồn kho được mua hoặc sản xuất trong kỳ. Giá trị trung bình có thể được tính theo từng kỳ hoặc sau từng lô hàng nhập về, phụ thuộc vào điều kiện cụ thể của mỗi doanh nghiệp.

c. Phương pháp hạch toán hàng tồn kho

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

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

Cuối niên độ kế toán, nếu giá trị hàng tồn kho không thu hồi đủ do bị hư hỏng, lỗi thời, giá bán bị giảm hoặc chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm hoặc để sẵn sàng bán sản phẩm thì Công ty lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho. Số dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập là chênh lệch giữa giá gốc của hàng tồn kho lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được của chúng.

e. Tiêu thức phân bổ nguyên vật liệu:

- Đối với nguyên vật liệu, vật tư, thiết bị dùng cho sản xuất, được xuất dùng dựa trên nhu cầu thực tế của công trình; Căn cứ vào yêu cầu đề xuất cung cấp vật tư, thiết bị kế toán sẽ làm Phiếu xuất kho vật tư, thiết bị, nguyên vật liệu dùng cho sản xuất, đối với loại vật tư, thiết bị dùng cho sản xuất mà theo dõi riêng được thì sẽ ghi nhận theo số lượng và giá trị thực tế phát sinh còn đối với nguyên vật liệu phát sinh không theo dõi riêng được thì sẽ thực việc phân bổ chi phí nguyên vật liệu cho công trình khi hoàn thành căn cứ vào định mức tiêu hao nguyên vật liệu.

- Đối với nguyên vật liệu, vật tư, thiết bị dùng cho việc trao đổi, nhượng bán thì sẽ ghi nhận theo số lượng và giá trị thực tế phát sinh của nguyên vật liệu, vật tư thiết bị nhượng bán vào giá vốn.

- Đối với công cụ dụng cụ, thiết bị và phụ tùng thay thế sẽ ghi nhận trực tiếp theo số lượng và giá trị thực tế phát sinh của công cụ dụng cụ, phụ tùng thay thế khi có giá trị nhỏ và chỉ liên quan tới 01 kỳ kế toán vào chi phí sản xuất theo tính chất phát sinh của khoản mục chi phí; còn công cụ dụng cụ có giá trị lớn, liên quan tới nhiều kỳ kế toán sẽ được kết chuyển sang tài khoản chi phí chờ phân bổ đối với phần giá trị còn lại khi và sẽ được phân bổ dần vào chi phí theo tính chất của tài sản (nhưng cũng không quá 03 năm) vào các khoản mục chi phí SXKD trong từng kỳ kế toán.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ
(DẠNG ĐẦY ĐỦ)
Cho kỳ kế toán Quí 3 kết thúc tại ngày 30/09/2026

5. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao TSCĐ hữu hình, TSCĐ vô hình, TSCĐ thuê tài chính, bất động sản đầu tư

Tài sản cố định được ghi nhận theo nguyên giá. Trong quá trình sử dụng, tài sản cố định được theo dõi chi tiết nguyên giá, hao mòn luỹ kế và giá trị còn lại.

Tài sản cố định hữu hình là những tài sản có hình thái vật chất do doanh nghiệp nắm giữ để sử dụng cho hoạt động sản xuất, kinh doanh phù hợp với tiêu chuẩn ghi nhận TSCĐ hữu hình.

Nguyên giá TSCĐ thuê tài chính được ghi nhận bằng giá trị hợp lý của tài sản thuê hoặc giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu (trường hợp giá trị hợp lý cao hơn giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu) cộng với các chi phí trực tiếp phát sinh ban đầu liên quan đến hoạt động thuê tài chính.

Đối với TSCĐ là bất động sản: Khi mua sắm bất động sản, doanh nghiệp phải tách riêng giá trị quyền sử dụng đất và tài sản trên đất theo quy định của pháp luật. Phần giá trị tài sản trên đất được ghi nhận là nguyên giá TSCĐ hữu hình; Giá trị quyền sử dụng đất được ghi nhận là nguyên giá TSCĐ vô hình hoặc chi phí chờ phân bổ tùy từng trường hợp theo quy định của pháp luật.
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.
Bất động sản đầu tư được trích khấu hao như TSCĐ, trừ bất động sản đầu tư chờ tăng giá không trích khấu hao mà chỉ xác định tổn thất do giảm giá trị.
Khấu hao được trích theo phương pháp đường thẳng. Thời gian khấu hao được ước tính như sau:

- Nhà cửa, vật kiến trúc	05-25 năm
- Máy móc, thiết bị	05-10 năm
- Phương tiện vận tải, truyền dẫn	06-15 năm
- Thiết bị văn phòng	03-07 năm
- Tài sản vô hình và các tài sản khác	05 - 08 năm

6. Nguyên tắc ghi nhận các hợp đồng hợp tác kinh doanh

Hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC) là thỏa thuận bằng hợp đồng của các bên để cùng thực hiện hoạt động kinh tế nhưng không hình thành pháp nhân độc lập. Bên nhận tài sản của các bên đóng góp cho hoạt động BCC kế toán khoản này ghi nhận là nợ phải trả, không được ghi nhận vào vốn chủ sở hữu. BCC có các hình thức sau:

- BCC theo hình thức tài sản đồng kiểm soát;
- BCC theo hình thức hoạt động kinh doanh đồng kiểm soát;
- BCC theo chia lợi nhuận sau thuế.

7. Nguyên tắc ghi nhận chi phí chờ phân bổ

Việc tính và phân bổ chi phí chờ phân bổ 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 chờ phân bổ bao gồm công cụ, dụng cụ, bao bì luân chuyển... đã xuất dùng , phần còn lại ghi được ghi nhận vào tài khoản chi phí chờ phân bổ để phân bổ tiếp và 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 chờ phân bổ khi lập Báo cáo tài chính theo nguyên tắc như sau:

- Giá trị của tài sản là công cụ dụng cụ, bao bì luân chuyển, lợi thế thương mại... và 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ
(DẠNG ĐẦY ĐỦ)
Cho kỳ kế toán Quí 3 kết thúc tại ngày 30/09/2026

- Giá trị của tài sản là công cụ dụng cụ, bao bì luân chuyển, lợi thế thương mại... và số tiền trả trước để được cung cấp hàng hóa, dịch vụ trong khoảng thời gian trên 12 tháng hoặc trên một chu kỳ SXKD thông thường kể từ thời điểm trả trước được phân loại là dài hạn.

Doanh nghiệp phải theo dõi chi tiết từng khoản chi phí chờ phân bổ theo từng kỳ hạn, số đã phát sinh, số 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.

8. Nguyên tắc ghi nhận các khoản phải trả

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

Việc phân loại các khoản phải trả được thực hiện theo nguyên tắc:
- Phải trả người bán: các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản và khoản phải trả khi nhập khẩu thông qua người nhận ủy thác;
- Phải trả nội bộ: các khoản phải trả giữa đơn vị cấp trên và đơn vị cấp dưới trực thuộc không có tư cách pháp nhân hạch toán phụ thuộc;
- Phải trả khác: các khoản phải trả không có tính chất thương mại, không liên quan đến giao dịch mua,bán, cung cấp hàng hóa, dịch vụ như KPCĐ, BHXH, ký quỹ, ký cược ngắn và dài hạn, các khoản tạm ứng, cho mượn tạm thời...

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 từ 12 tháng trở lên 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 thực tế bình quân mua, bán chuyển khoản 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 kế toán phải trả cổ tức, lợi nhuận

Các khoản phải trả cổ tức, lợi nhuận phải trả cho nhà đầu tư, cổ đông, thành viên góp vốn của doanh nghiệp tại thời điểm kết thúc kỳ kế toán; Số liệu ghi nhận vào tài khoản 332 phải trả cổ tức, lợi nhuận.

Thời điểm công ty ghi nhận khoản phải trả về cổ tức, lợi nhuận là thời điểm công không có quyền từ chối nghĩa vụ chi trả cổ tức, lợi nhuận cho các cổ đông, thành viên góp vốn của công ty theo quy định của pháp luật liên quan. Tùy theo từng loại hình doanh nghiệp, việc xác định thời điểm và việc chi trả cổ tức, lợi nhuận thực hiện như sau:

- Đối với doanh nghiệp thuộc đối tượng điều chỉnh của pháp luật về chứng khoán thì thời điểm bên nhận đầu tư không có quyền từ chối chi trả cổ tức được căn cứ theo quy định của pháp luật về chứng khoán.

- Đối với các doanh nghiệp còn lại thì thời điểm bên nhận đầu tư không có quyền từ chối chi trả cổ tức được căn cứ theo quy định của Luật doanh nghiệp, Điều lệ của doanh nghiệp.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ
(DẠNG ĐẦY ĐỦ)
Cho kỳ kế toán Quí 3 kết thúc tại ngày 30/09/2026

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.
Các khoản trích trước không được phản ánh vào Tài khoản 335 - Chi phí phải trả mà được phản ánh là dự phòng phải trả, như dự phòng bảo hành sản phẩm hàng hoá, dự phòng bảo hành công trình, dự phòng tái cơ cấu doanh nghiệp...và các khoản dự phòng khác;

Về nguyên tắc, các khoản chi phí phải trả phải được quyết toán với số chi phí thực tế phát sinh. Số chênh lệch giữa số trích trước và chi phí thực tế được điều chỉnh tăng/giảm chi phí của các bộ phận có liên quan; Cuối kỳ kế toán những khoản chi phí trích trước chưa sử dụng cuối năm phải giải trình trong bản thuyết minh Báo cáo tài chính.

11. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu chờ phân bổ

Doanh thu chờ phân bổ được ghi nhận theo nguyên tắc xác định một cách tương đối chắc chắn, mang lại lợi ích kinh tế trong tương lai, phù hợp giữa doanh thu với chi phí và phù hợp với kỳ kế toán. Được ghi nhận vào tài khoản 3387 và được phân loại ngắn và dài hạn; Đối với doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn là khoản doanh thu được xác định dự kiến phân bổ dưới 12 tháng hoặc dưới một chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường kể từ ngày kết thúc kỳ kế toán, đối với doanh thu chờ phân dài hạn là khoản doanh thu được xác định dự kiến phân bổ trên 12 tháng hoặc trên một chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường kể từ ngày kết thúc kỳ kế toán.

Doanh thu chờ phân bổ gồm các khoản doanh thu nhận trước như: Số tiền của khách hàng đã trả trước cho một hoặc nhiều kỳ kế toán về cho thuê tài sản; Các khoản doanh thu chờ phân bổ khác như: Khoản doanh thu tương ứng với giá trị hàng hóa, dịch vụ hoặc số phải chiết khấu giảm giá cho khách hàng trong chương trình khách hàng truyền thống,...
Không hạch toán vào tài khoản này các khoản:
+ Tiền nhận trước của người mua mà doanh nghiệp chưa cung cấp sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ;
+ Doanh thu chưa thu được tiền của hoạt động cho thuê tài sản, cung cấp dịch vụ nhiều kỳ (doanh thu nhận trước chỉ được ghi nhận khi đã thực thu được tiền, không được ghi đối ứng TK 3387 với TK 131).

Số dư các khoản doanh thu nhận trước bằng ngoại tệ tại ngày kết thúc kỳ kế toán nếu không có bằng chứng chắn chắn cho thấy Công ty sẽ phải trả lại khoản tiền nhận trước cho khách hàng bằng ngoại tệ thì không đánh giá chênh lệch tỷ giá tại thời điểm lập Báo cáo tài chính.

12. Nguyên tắc kế toán dự phòng phải trả

Dự phòng phải trả được ghi nhận theo nguyên tắc phản ánh khoản dự phòng phải trả ước tính tương chưa chắc chắn về thời gian trả, giá trị trả và doanh nghiệp chưa nhận được hàng hoá, dịch vụ do khách hàng cung cấp như dự phòng hàng hoá, dự phòng bảo hành hàng hoá, dự phòng bảo hành công trình, dự phòng tái cơ cấu doanh nghiệp, dự phòng về hoàn nguyên môi trường...; Được ghi nhận vào tài khoản 352 và được phân loại ngắn và dài hạn; Đối với dự phòng phải trả ngắn hạn là khoản dự phòng phải trả được xác định dự kiến phát sinh dưới 12 tháng hoặc dưới một chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường kể từ ngày kết thúc kỳ kế toán, đối với dự phòng phải trả dài hạn là khoản dự phòng phải trả được xác định dự kiến phát sinh trên 12 tháng hoặc trên một chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường kể từ ngày kết thúc kỳ kế toán.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ
(DẠNG ĐẦY ĐỦ)
Cho kỳ kế toán Quí 3 kết thúc tại ngày 30/09/2026

Doanh nghiệp phải thuyết minh rõ các căn cứ thực hiện ước tính các khoản dự phòng phải trả và các thông tin mà doanh nghiệp sử dụng liên quan đến các ước tính này như: giá trị ước tính hợp lý nhất về khoản chi phí, đánh giá của chủ sở hữu doanh nghiệp, dữ liệu lịch sử, phương pháp giá trị ước tính,...) trong Thuyết minh Báo cáo tài chính; Một khoản dự phòng cho các khoản chi phí tái cơ cấu doanh nghiệp chỉ được ghi nhận khi có đủ các điều kiện ghi nhận một khoản dự phòng theo quy định tại Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 18 - Các khoản dự phòng, tài sản và nợ tiềm tàng .

13. Nguyên tắc kế toán thuế TNDN hoãn lại

Tài khoản này dùng để phản ánh giá trị hiện có và tình hình biến động tăng, giảm thuế thu nhập hoãn lại phải trả. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định trên cơ sở các khoản chênh lệch tạm thời phải chịu thuế phát sinh trong năm và thuế suất thuế thu nhập hiện hành theo công thức sau:

Thuế thu nhập hoãn lại phải trả = Chênh lệch tạm thời chịu thuế x Thuế suất thuế TNDN hiện hành (%)

Thuế TNDN hoãn lại phải trả phản ánh số chênh giữa thuế TNDN hoãn lại phải trả lớn hơn tài sản thuế TNDN hoãn lại tại thời điểm kết thúc kỳ kế toán và được xác định dựa trên khoản chênh lệch tạm thời nhân với thuế suất thuế TNDN hiện hành; Số liệu được ghi nhận thuế TNDN hoãn lại vào cuối kỳ kế toán được phản ánh vào tài khoản 347, nếu các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế và chênh lệch tạm thời được khấu trừ liên quan tới cùng một đối tượng chịu thuế và được quyết toán với cùng một cơ quan thuế thì được bù trừ với tài sản thuế TNDN hoãn lại.

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

Tài khoản này dùng để phản ánh các khoản tiền vay mượn, nợ thuê tài chính và tình hình thanh toán các khoản tiền vay mượn, nợ thuê tài chính của doanh nghiệp. Không phản ánh vào tài khoản này các khoản vay dưới hình thức phát hành trái phiếu hoặc phát hành cổ phiếu ưu đãi được phân loại là nợ phải trả.

Doanh nghiệp phải theo dõi chi tiết kỳ hạn phải trả của các khoản vay, nợ thuê tài chính. Các khoản vay, mượn tiền, nợ thuê tài chính có thời gian trả nợ trên 12 tháng kể từ thời điểm kết thúc kỳ kế toán, doanh nghiệp trình bày là vay và nợ thuê tài chính dài hạn. Các khoản vay, mượn tiền, nợ thuê tài chính có thời gian trả nợ từ 12 tháng trở xuống kể từ thời điểm kết thúc kỳ kế toán hoặc doanh nghiệp không có quyền từ chối nghĩa vụ chi trả tại bất kỳ thời điểm nào trong thời hạn 12 tháng kể từ thời điểm kết thúc kỳ kế toán, doanh nghiệp phải trình bày là vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn để có kế hoạch chi trả.
Các chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến khoản vay (ngoài lãi vay phải trả), như chi phí thẩm định, kiểm toán, lập hồ sơ vay vốn, chi phí thu xếp khoản vay,... được phân bổ dần theo thời hạn của khoản vay. Việc vốn hóa chi phí đi vay phải tuân thủ Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 16 - Chi phí đi vay. Trường hợp đi vay để đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh, liên kết,... thì chi phí đi vay không được vốn hóa.

Đối với khoản nợ thuê tài chính, tổng số nợ thuê phản ánh vào bên Có của Tài khoản 341 - Vay và nợ thuê tài chính là tổng số tiền phải trả được tính bằng giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu hoặc giá trị hợp lý của

Doanh nghiệp phải hạch toán chi tiết và theo dõi từng đối tượng cho doanh nghiệp vay, mượn, cho nợ, từng khế ước vay nợ, từng loại tài sản vay nợ, từng thời hạn vay, mượn, nợ,...

Các khoản vay và nợ phải trả thuê tài chính bao gồm vay Ngân hàng, tổ chức công ty tài chính và các đối tượng

Khi lập Báo cáo tài chính, số dư các khoản vay, nợ thuê tài chính bằng ngoại tệ phải được đánh giá số dư theo tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình của ngân hàng thương mại nơi doanh nghiệp mở tài khoản tiền gửi tại thời điểm kết thúc kỳ kế toán.

15. Nguyên tắc ghi nhận vốn hoá chi phí đi vay

Về nguyên tắc các khoản chi phí lãi vay của công ty sẽ hạch toán vào chi phí lãi vay trong kỳ (tài khoản 635 - Chi phí tài chính), chỉ ghi nhận lãi vay được vốn hoá khi đủ điều kiện theo chuẩn mực Việt Nam số 16 - chi phí đi vay

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ
(DẠNG ĐẦY ĐỦ)
Cho kỳ kế toán Quí 3 kết thúc tại ngày 30/09/2026

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;

Các chi phí đi vay được vốn hoá khi doanh nghiệp chắc chắn thu được lợi ích kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản đó và chi phí đi vay có thể xác định được một cách đáng tin cậy. Và:

Các chi phí cho việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang bắt đầu phát sinh;

Các chi phí đi vay phát sinh;

Các hoạt động cần thiết trong việc chuẩn bị đưa tài sản dở dang vào sử dụng hoặc bán đang được tiến hành.

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

Việc vốn hoá chi phí đi vay sẽ chấm dứt khi các hoạt động chủ yếu cần thiết cho việc chuẩn bị đưa tài sản dở dang vào sử dụng hoặc bán đã hoàn thành. Chi phí đi vay phát sinh sau đó sẽ được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ khi phát sinh.
Việc vốn hóa chi phí đi vay phải tuân thủ Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 16 - Chi phí đi vay. Nhà thầu không vốn hóa lãi vay khi đi vay để phục vụ việc thi công, xây dựng công trình, tài sản cho khách hàng, kể cả trường hợp đối với khoản vay riêng và chi phí lãi vay trong trường hợp đầu tư góp vốn công ty con, công ty liên doanh, liên kết....

16. 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.

Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu phát hành cổ phiếu phát sinh khi công ty phát hành loại trái phiếu có thể chuyển đổi thành một số lượng cổ phiếu xác định được quy định sẵn trong phương án phát hành. Giá trị cấu phần vốn của trái phiếu chuyển đổi là chênh lệch giữa tổng số tiền thu về từ việc phát hành trái phiếu chuyển đổi và giá trị cấu phần nợ của trái phiếu chuyển đổi. Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, giá trị quyền chọn cổ piếu của trái phiếu chuyển đổi được ghi nhận riêng biệt trong phần vốn đầu tư của chủ sở hữu. Khi đáo hạn trái phiếu, kế toán quyền chọn này sang thặng dư vốn cổ phần.

Vốn khác phản ánh vốn kinh doanh được hình thành do bổ sung từ kết quả hoạt động kinh doanh hoặc do được tặng, biếu, tài trợ, đánh giá lại tài sản (theo quy định hiện hành).

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ
(DẠNG ĐẦY ĐỦ)
Cho kỳ kế toán Quí 3 kết thúc tại ngày 30/09/2026

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

Việc phân chia lợi nhuận hoạt động kinh doanh của công ty phải đảm bảo theo đúng chính sách tài chính hiện hành. Công ty mẹ phân phối lợi nhuận cho chủ sở hữu không vượt quá mức lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trên Báo cáo tài chính hợp nhất sau khi đã loại trừ ảnh hưởng của các khoản lãi do ghi nhận từ giao dịch mua giá rẻ. Trường hợp lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trên Báo cáo tài chính hợp nhất cao hơn lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trên Báo cáo tài chính riêng của công ty mẹ và nếu số lợi nhuận quyết định phân phối vượt quá số lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trên Báo cáo tài chính riêng, công ty mẹ chỉ thực hiện phân phối sau khi đã điều chuyển lợi nhuận từ

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.

17. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu

Doanh thu được ghi nhận tại thời điểm giao dịch phát sinh, khi chắc chắn thu được lợi ích kinh tế, được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản được quyền nhận, không phân biệt đã thu tiền hay sẽ thu được tiền

Doanh thu và chi phí liên quan đến việc tạo ra khoản doanh thu đó (bao gồm chi phí của kỳ tạo ra doanh thu và chi phí của các kỳ trước hoặc chi phí phải trả nhưng liên quan đến doanh thu của kỳ đó) phải được ghi nhận đồng thời theo nguyên tắc phù hợp.
Doanh thu phải được ghi nhận phù hợp với bản chất hơn là hình thức hoặc tên gọi của giao dịch và phải được phân bổ theo nghĩa vụ cung ứng hàng hóa, dịch vụ.

Doanh thu, lãi hoặc lỗ chỉ được coi là chưa thực hiện nếu doanh nghiệp còn có trách nhiệm thực hiện các nghĩa vụ trong tương lai (trừ nghĩa vụ bảo hành thông thường) hoặc chưa chắc chắn thu được lợi ích kinh tế; Việc phân loại các khoản lãi, lỗ là thực hiện hoặc chưa thực hiện không phụ thuộc vào việc đã phát sinh dòng tiền hay chưa.

Doanh thu không bao gồm các khoản thu hộ bên thứ ba.

Thời điểm, căn cứ để ghi nhận doanh thu kế toán và doanh thu tính thuế có thể khác nhau tùy vào từng tình huống cụ thể. Doanh thu tính thuế chỉ được sử dụng để xác định số thuế phải nộp theo luật định; Doanh thu ghi nhận trên sổ kế toán để lập Báo cáo tài chính phải tuân thủ các nguyên tắc kế toán và tùy theo từng trường hợp không nhất thiết phải bằng số đã ghi trên hóa đơn bán hàng.
Khi luân chuyển sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ giữa các đơn vị trực thuộc của doanh nghiệp, tùy theo đặc điểm hoạt động, phân cấp quản lý của từng đơn vị, doanh nghiệp có thể quyết định việc ghi nhận doanh thu tại các đơn vị trực thuộc mà không phụ thuộc vào chứng từ kèm theo (hóa đơn hay chứng từ nội bộ). Khi lập Báo cáo tài chính tổng hợp, tất cả các khoản doanh thu giữa các đơn vị trực thuộc đều phải được loại trừ.

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.

Trường hợp bán hàng theo phương thức trả chậm, trả góp, doanh thu được xác định theo giá bán trả tiền ngay.

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ
(DẠNG ĐẦY ĐỦ)
Cho kỳ kế toán Quí 3 kết thúc tại ngày 30/09/2026

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.

Đối với doanh nghiệp cung cấp dịch vụ ủy thác xuất nhập khẩu, doanh thu là phí ủy thác xuất nhập khẩu mà doanh nghiệp được hưởng.

Đối với đơn vị nhận gia công vật tư, hàng hóa, doanh thu là số tiền gia công thực tế được hưởng, không bao gồm giá trị vật tư, hàng hóa nhận gia công.

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

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

d. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu hợp đồng xây dựng

Doanh thu hợp đồng xây dựng được ghi nhận theo một trong hai trường hợp sau:
- Hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo tiến độ kế hoạch: khi kết quả thực hiện hợp đồng được ước tính một cách đáng tin cậy thì doanh thu được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành do nhà thầu tự xác định tại ngày lập Báo cáo;
- Hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo giá trị khối lượng thực hiện: khi kết quả thực hiện hợp đồng được ước tính một cách đáng tin cậy và được khách hàng xác nhận thì doanh thu được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận.

Khi kết quả thực hiện hợp đồng không thể ước tính một cách đáng tin cậy thì doanh thu ghi nhận tương đương chi phí đã phát sinh mà việc được hoàn trả là tương đối chắc chắn.

e. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu bất động sản

Doanh thu bán bất động sản của doanh nghiệp là chủ đầu tư phải thực hiện theo nguyên tắc:

a) Đối với các công trình, hạng mục công trình mà doanh nghiệp là chủ đầu tư (kể cả các công trình, hạng mục công trình doanh nghiệp vừa là chủ đầu tư, vừa tự thi công), doanh nghiệp không được ghi nhận doanh thu bán bất động sản theo Chuẩn mực kế toán Hợp đồng xây dựng và không được ghi nhận doanh thu đối với số tiền thu trước của khách hàng theo tiến độ. Việc ghi nhận doanh thu bán bất động sản phải đảm bảo thoả mãn đồng thời 5 điều kiện

- Bất động sản đã hoàn thành toàn bộ và bàn giao cho người mua, doanh nghiệp đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản cho người mua;
- Doanh nghiệp không còn nắm giữ quyền quản lý bất động sản như người sở hữu bất động sản hoặc quyền kiểm soát bất động sản;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Doanh nghiệp đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán bất động sản;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán bất động sản.

b) Đối với các công trình, hạng mục công trình mà doanh nghiệp là chủ đầu tư (kể cả các công trình, hạng mục công trình doanh nghiệp vừa là chủ đầu tư, vừa tự thi công), trường hợp khách hàng có quyền hoàn thiện nội thất của bất động sản và doanh nghiệp thực hiện việc hoàn thiện nội thất của bất động sản theo đúng thiết kế, mẫu mã, yêu cầu của khách hàng thì doanh nghiệp được ghi nhận doanh thu khi hoàn thành, bàn giao phần xây thô cho khách hàng. Trường hợp này, doanh nghiệp phải có hợp đồng hoàn thiện nội thất bất động sản riêng với khách hàng, trong đó quy định rõ yêu cầu của khách hàng về thiết kế, kỹ thuật, mẫu mã, hình thức hoàn thiện nội thất bất động sản và biên bản bàn giao phần xây thô cho khách hàng.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ
(DẠNG ĐẦY ĐỦ)
Cho kỳ kế toán Quí 3 kết thúc tại ngày 30/09/2026

c) Đối với bất động sản phân lô bán nền, nếu đã chuyển giao nền đất cho khách hàng (không phụ thuộc đã làm xong thủ tục pháp lý về giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hay chưa) và hợp đồng không hủy ngang, chủ đầu tư được ghi nhận doanh thu đối với nền đất đã bán khi thỏa mãn đồng thời các điều kiện sau:

- Đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sử dụng đất cho người mua;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán nền đất;
- Doanh nghiệp đã thu được hoặc chắc chắn sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán nền đất.

f. Nguyên tắc ghi nhận thu nhập khác

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

18. Nguyên tắc ghi nhận các khoản giảm trừ doanh thu

Việc điều chỉnh giảm doanh thu được thực hiện như sau:
- Điều chỉnh giảm doanh thu của kỳ phát sinh nếu các khoản giảm trừ doanh thu phát sinh cùng kỳ tiêu thụ sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ;
- Điều chỉnh giảm doanh thu nếu các khoản giảm trừ doanh thu phát sinh sau kỳ tiêu thụ sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ như:
  + Điều chỉnh giảm doanh thu trên Báo cáo tài chính của kỳ lập báo cáo nếu phát sinh các khoản giảm trừ doanh thu trước thời điểm phát hành Báo cáo tài chính;
  + Điều chỉnh giảm doanh thu trên Báo cáo tài chính của kỳ sau kỳ lập báo cáo nếu phát sinh các khoản giảm trừ doanh thu sau thời điểm phát hành Báo cáo tài chính.

Chiết khấu thương mại phải trả là khoản công ty bán giảm giá niêm yết cho khách hàng mua hàng với khối lượng
Giảm giá hàng bán là khoản giảm trừ cho người mua do sản phẩm, hàng hóa kém, mất phẩm chất hay không đúng quy cách theo quy định trong hợp đồng kinh tế.

Hàng bán trả lại phản ánh giá trị của số sản phẩm, hàng hóa bị khách hàng trả lại do các nguyên nhân như vi phạm cam kết, vi phạm hợp đồng kinh tế, hàng bị kém, mất phẩm chất, không đúng chủng loại, quy cách.

19. 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
Khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được tính vào giá vốn hàng bán trên cơ sở số lượng hàng tồn kho và phần chênh lệch giữa giá trị thuần có thể thực hiện được nhỏ hơn giá gốc hàng tồn kho. Khi xác định khối lượng hàng tồn kho bị giảm giá cần phải trích lập dự phòng, doanh nghiệp phải loại trừ khối lượng hàng tồn kho đã ký được hợp đồng tiêu thụ (có giá trị thuần có thể thực hiện được không thấp hơn giá trị ghi sổ) nhưng chưa chuyển giao cho khách hàng nếu có bằng chứng chắc chắn về việc khách hàng sẽ không từ bỏ thực hiện hợp đồng.

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

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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ
(DẠNG ĐẦY ĐỦ)
Cho kỳ kế toán Quí 3 kết thúc tại ngày 30/09/2026

Các khoản chi phí không được coi là chi phí tính thuế TNDN theo quy định của Luật thuế nhưng có đầy đủ hóa đơn chứng từ và đã hạch toán đúng theo Chế độ kế toán thì không được ghi giảm chi phí kế toán mà chỉ điều chỉnh trong quyết toán thuế TNDN để làm tăng số thuế TNDN phải nộp.

20. 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

21. 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 như chi phí nhân viên, chi phí vật liệu, bao bì, chi phí đồ dùng, chi phí khấu hao TSCĐ, thuế, phí lệ phí, chi phí dịch vụ mua ngoài và chi phí bằng tiền khác phát sinh ở khâu bán hàng.

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...

22. Nguyên tắc kế toán bán, thanh lý TSCĐ, bất động sản đầu tư

Khi tài sản cố định, BĐS đầu tư được bán và thanh lý thì ghi nhận như sau:

Thu nhập từ nhượng bán, thanh lý TSCĐ, BĐS đầu tư ghi nhận vào tài khoản 711 - Thu nhập khác.

Giá trị còn lại của TSCĐ thanh lý, nhượng bán TSCĐ, BĐS đầu tư (nếu có) và chi phí sinh trong việc thanh lý tài sản được ghi nhận vào tài khoản 811 - Chi phí khác; Riêng số tiền thu từ bán hồ sơ thầu hoạt động thanh lý, nhượng bán TSCĐ được ghi giảm chi phí thanh lý, nhượng bán TSCĐ (không ghi nhận vào tài khoản 711).

23. Nguyên tắc ghi nhận chi phí thuế TNDN hiện hành, CP thuế TNDN hoãn lại

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

Chi phí thuế TNDN hoãn lại là số thuế TNDN sẽ phải nộp trong tương lai phát sinh trong tương lai từ việc:
- Ghi nhận thuế thu nhập hoãn lại phải trả trong năm;
- Hoàn nhập tài sản thuế thu nhập hoãn lại đã được ghi nhận từ các năm trước.

24. 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.

25. Báo cáo bộ phận

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh là một phần có thể xác định riêng biệt tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ và có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh khác.

Bộ phận theo khu vực địa lý là một phần có thể xác định riêng biệt tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ trong phạm vi một môi trường kinh tế cụ thể và có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh trong các môi trường kinh tế khác.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán quý 3 năm 2026

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

Đơn vị tính: VND

1 . TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	Số cuối năm	Số đầu năm
Các khoản tiền và tương đương tiền của doanh nghiệp (không bị hạn chế sử dụng):		
- Tiền mặt	8.930.704.826	7.291.167.101
- Tiền gửi ngân hàng	928.133.734	2.591.219.355
Cộng	**9.858.838.560**	**9.882.386.456**

Ghi chú: ***Các khoản tiền gửi ngân hàng trên là khoản tiền gửi thanh toán, không có tiền gửi có kỳ hạn dưới 3 tháng và không có khoản tương đương tiền.***

2 . PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
2.1. Ngắn hạn				
- Phải thu từ các bên khác	**86.753.048.323**		**75.808.147.284**	
+ Công ty TNHH Giáo dục FPT			6.000.000.000	
+ Lý Bích Quyên	12.400.000.000		4.300.000.000	
+ Đối tượng khác	74.353.048.323	-	65.508.147.284	
- Phải thu của khách hàng là các bên liên quan	**3.221.464.708**		**10.257.158.299**	
+ Công ty TNHH Xây dựng và Thương mại Nhân Lực	1.387.231.207	-	7.530.373.398	
+ Công ty TNHH Xây dựng và Thương mại Tài Lực	1.834.233.501	-	2.726.784.901	
Cộng	**89.974.513.031**	-	**86.065.305.583**	-
2.2. Dài hạn				
+ Trương Nguyễn Phượng Vy	18.386.232.199		18.386.232.199	
+ Nguyễn Thái Nguyên	16.436.800.000		20.642.800.000	
+ Lê Văn Phước	26.872.600.000		29.365.660.000	
+ Lý Bích Quyên	13.300.000.000		16.000.000.000	
+ Các đối tượng khác	23.172.500.000		29.369.440.000	
Đối tượng khác		-		
Cộng	**98.168.132.199**	-	**113.764.132.199**	-

Ghi chú:

- Lý do tăng, giảm dự phòng (trích thêm hoặc hoàn nhập dư phòng): Các khoản công nợ phải thu trên đang luôn chuyển bình thường không có nợ quá hạn nên không phải trích lập dự phòng phải thu khó đòi.

- Các khoản phải thu dài hạn trên được xác định ngay từ khi ký kết hợp đồng là thời gian thực hiện hợp đồng này sẽ kéo dài trên một năm hoặc trên một chu kỳ SXKD thông thường nên được phân loại là phải thu dài hạn.

- Các khoản phải thu dài hạn trên được xác định là giao dịch với các bên có liên quan khi có mối quan hệ thân mật bởi người điều hành quản lý doanh nghiệp.

3 . TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
3.1. Ngắn hạn				
- Trả trước người bán từ các bên khác	**113.798.099.364**		**97.607.427.308**	
+ Công ty TNHH Xây dựng và Thương mại Phố Sang	113.190.235.364	-	94.680.171.737	-
+ Đối tượng khác	607.864.000	-	2.927.255.571	-
Trả trước cho người bán là các bên liên quan	**128.908.783.395**		**170.459.388.558**	
+ Công ty TNHH Xây dựng và Thương mại Nhân Lực	72.796.904.437	-	93.666.072.151	-
+ Công ty TNHH Xây dựng và Thương mại Tài Lực	56.111.878.958	-	76.793.316.407	-
Cộng	**242.706.882.759**	-	**268.066.815.866**	-

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán quý 3 năm 2026

3.2. Dài hạn

Đối tượng khác		-		-
- Trả trước người bán từ các bên khác	**30.163.492.000**		**30.163.492.000**	
+ Công ty TNHH Xây dựng và Thương mại Phố Sang	30.163.492.000	-	30.163.492.000	-
Trả trước cho người bán là các bên liên quan	**157.077.864.719**	-	**105.864.864.719**	-
+ Công ty TNHH Xây dựng và Thương mại Nhân Lực	123.679.864.719	-	81.466.864.719	-
+ Công ty TNHH Xây dựng và Thương mại Tài Lực	33.398.000.000	-	24.398.000.000	-
Cộng	**187.241.356.719**	-	**136.028.356.719**	-

3.3. Phải thu của khách hàng là các bên liên quan

				-
...		-		-
...				
Cộng				

Ghi chú:

- Lý do tăng, giảm dự phòng (trích thêm hoặc hoàn nhập dự phòng): Các khoản công nợ phải thu trên đang luôn chuyển bình thường không

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán quý 3 năm 2026

4 . CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

4.1. Chứng khoán kinh doanh

4.2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	Số cuối năm			Số đầu năm		
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị dự phòng	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị dự phòng
a. Ngắn hạn						
- Tiền gửi có kỳ hạn	22.926.649	22.926.649		111.326.649	111.326.649	-
+ Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - CN Sa Đéc (1)	*21.926.649*	*21.926.649*		*21.926.649*	*21.926.649*	
+ Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín - CN Sóc Trăng (2)	*1.000.000*	*1.000.000*		*1.000.000*	*1.000.000*	
+ Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - CN Sóc Trăng(3)				*88.400.000*	*88.400.000*	
Cộng	**22.926.649**	**22.926.649**		**111.326.649**	**111.326.649**	

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán quý 3 năm 2026

5 . CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
5.1. Ngắn hạn				
- Phải thu của người lao động	-	-	-	-
- Tạm ứng	**519.737.786**		**289.904.819**	
+ Đào Huỳnh Anh Khoa			29.750.000	
+ Nguyễn Thanh Hùng	150.000.000		150.000.000	
+ Đối tượng khác	362.545.786		110.154.819	
- Phải thu khác	**39.256.214.371**		**35.846.805.600**	
+ La Ngọc Trinh	5.700.000.000		5.700.000.000	
+ Trương Hiếu Khang	5.700.000.000		5.700.000.000	
+ Phan Khánh Cường	5.700.000.000		5.700.000.000	
+ Trương Văn Phước	5.700.000.000		5.700.000.000	
+ Lý Bích Phụng	5.700.000.000		5.700.000.000	
+ Nguyễn Thái Nguyên	5.700.000.000		5.700.000.000	
+ Đối tượng khác	5.056.214.371		1.646.805.600	
Cộng	**39.775.952.157**		**36.136.710.419**	
5.2. Dài hạn				
+ Nguyễn Văn Cường (1)	31.042.000.000		31.042.000.000	
+ Nguyễn Kim Hồng Đào (2)	31.622.741.500		31.622.741.500	
Cộng	**62.664.741.500**		**62.664.741.500**	

Ghi chú:

(1) Hợp đồng ủy thác đầu tư ngày 31/05/2022, theo đó Công ty ủy thác cho ông Nguyễn Văn Cường đầu tư kinh doanh chuyển nhượng quyền sử dụng đất của thửa đất số 32 - Tờ bản đồ số 2 với diện tích 1.533,9 m2, địa chỉ ở khóm 4. Phường 4, Tp Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng, thời hạn 5 năm, số tiền 31.042.000.000 VND.

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

6 . HÀNG TỒN KHO

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
- Chi phí SXKD dở dang	151.015.942.197		95.645.787.923	
- Thành phẩm	75.182.763.714		79.138.630.864	
- Hàng hóa	153.490.289.573		152.910.366.037	
Cộng	**379.688.995.484**		**327.694.784.824**	

Ghi chú:

- Tiêu thức phân bổ nguyên vật liệu:

- Giá trị hàng tồn kho ứ đọng, kém, mất phẩm chất không có khả năng tiêu thụ tại thời điểm cuối năm:

Hàng tồn kho	Đơn vị tính	Số lượng	Giá trị sổ sách
...			

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán quý 3 năm 2026

...

- Giá trị hàng tồn kho dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo cho các khoản nợ phải trả tại thời điểm cuối năm:

Hàng tồn kho	Đơn vị tính	Số lượng	Giá trị sổ sách
...			
...			

Ghi chú:

- Lý do trích lập thêm hoặc hoàn nhập dự phòng giảm giá hàng tồn kho (nếu có): ...

7 . TÀI SẢN DỞ DANG DÀI HẠN

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

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
+ Dự án khu 5A	2.234.304.949		16.836.907.429	
Cộng	**2.234.304.949**		**16.836.907.429**	

7.2. Xây dựng cơ bản dở dang

	Số cuối năm	Số đầu năm
+ Khu thể dục thể thao	4.534.970.743	2.521.090.307
Cộng	**4.534.970.743**	**2.521.090.307**

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán quý 3 năm 2026

8 . TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

Chỉ tiêu	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	TSCĐ hữu hình khác	Cộng
Nguyên giá						
Số dư đầu năm	**13.042.833.447**	**232.693.603**	**2.728.158.383**	**124.744.588**		**16.128.430.021**
Số tăng trong năm						
- Mua trong năm						
- Đầu tư XDCB hoàn thành						
- Tăng khác						
Số giảm trong năm						
- Chuyển sang BĐS đầu tư						
- Thanh lý, nhượng bán						
- Giảm khác						
Số dư cuối năm	**13.042.833.447**	**232.693.603**	**2.728.158.383**	**124.744.588**		**16.128.430.021**
Giá trị hao mòn luỹ kế						
Số dư đầu năm	**8.245.661.389**	**189.483.729**	**2.448.383.034**	**124.744.588**		**11.008.272.740**
Số tăng trong năm	**374.945.371**	**22.222.224**	**90.349.068**			**487.516.663**
- Khấu hao trong năm	374.945.371	22.222.224	90.349.068			487.516.663
- Tăng khác						
Số giảm trong năm						
- Chuyển sang BĐS đầu tư						
- Thanh lý, nhượng bán						
- Giảm khác						
Số dư cuối năm	**8.620.606.760**	**211.705.953**	**2.538.732.102**	**124.744.588**		**11.495.789.403**
Giá trị còn lại						
Tại ngày đầu năm	**4.797.172.058**	**43.209.874**	**279.775.349**			**5.120.157.281**
Tại ngày cuối năm	**4.422.226.687**	**20.987.650**	**189.426.281**			**4.632.640.618**

Ghi chú:

- Giá trị còn lại cuối năm của TSCĐ hữu hình dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo khoản vay :
- Nguyên giá TSCĐ hữu hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng :
- Nguyên giá TSCĐ hữu hình cuối năm chờ thanh lý :
- Các cam kết về việc mua, bán TSCĐ hữu hình có giá trị lớn trong tương lai :
- Các thay đổi khác về TSCĐ hữu hình :

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán quý 3 năm 2026

9 . TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

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

Ghi chú:

- Giá trị còn lại cuối năm của TSCĐ vô hình dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo khoản vay :
- Nguyên giá TSCĐ vô hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng(Phầm mềm máy vi tính) : 56,047,000 VND
- Thuyết minh số liệu và giải trình về thay đổi mức khấu hao
- Thuyết minh số liệu và giải trình khác :

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán quý 3 năm 2026

10 . TĂNG, GIẢM BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Chỉ tiêu	Số đầu năm	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Số cuối năm
a. Bất động sản đầu tư cho thuê				
Nguyên giá	**43.445.163.071**	**2.754.199.815**	**-**	**46.199.362.886**
- Quyền sử dụng đất				
- Nhà				
- Nhà và quyền sử dụng đất	43.445.163.071	2.754.199.815		46.199.362.886
- Cơ sở hạ tầng				
Giá trị hao mòn lũy kế	**14.811.554.220**	**-**	**1.320.682.912**	**13.490.871.308**
- Quyền sử dụng đất				
- Nhà				
- Nhà và quyền sử dụng đất	14.811.554.220		1.320.682.912	13.490.871.308
- Cơ sở hạ tầng				
Giá trị còn lại	**28.633.608.851**	**2.754.199.815**	**1.320.682.912**	**30.067.125.754**
- Quyền sử dụng đất				
- Nhà				
- Nhà và quyền sử dụng đất	28.633.608.851	2.754.199.815	1.320.682.912	30.067.125.754
- Cơ sở hạ tầng				
b. Bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá				
Nguyên giá		-	-	-
- Quyền sử dụng đất				
- Nhà				
- Nhà và quyền sử dụng đất				
- Cơ sở hạ tầng				
Giá trị hao mòn lũy kế		-	-	-
- Quyền sử dụng đất				
- Nhà				
- Nhà và quyền sử dụng đất				
- Cơ sở hạ tầng				
Giá trị còn lại		-	-	-
- Quyền sử dụng đất				
- Nhà				
- Nhà và quyền sử dụng đất				
- Cơ sở hạ tầng				

Ghi chú:

- Giá trị còn lại cuối năm của BĐS đầu tư dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo khoản vay :
- Nguyên giá BĐSĐT cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn cho thuê hoặc nắm giữ chờ tăng :
- Thuyết minh số liệu và giải trình khác :

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán quý 3 năm 2026

11 . CHI PHÍ CHỜ PHÂN BỔ

	Số cuối năm	Số đầu năm
14.1. Ngắn hạn		
- Chi phí khác	15.118.408	
Cộng	**15.118.408**	
14.2. Dài hạn		
- Chi phí khác	52.982.211	34.597.056
Cộng	**52.982.211**	**34.597.056**

15 . TÀI SẢN KHÁC

	Số cuối năm	Số đầu năm
15.1. Ngắn hạn		
- CCDC xuất dùng		
Cộng		
15.2. Dài hạn		
...		
Cộng		

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán quý 3 năm 2026

12 VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

12.1. Vay ngắn hạn

70.753.519.194 70.755.667.303

	Số cuối năm		Phát sinh		Số đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
- Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - CN Sóc Trăng	64.994.371.743	64.994.371.743	70.755.667.303	70.753.519.194	64.992.223.634	64.992.223.634
- Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	18.423.633.301	18.423.633.301	31.938.635.434	32.004.758.510	18.489.756.377	18.489.756.377
- Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - CN Sa-đéc	39.995.047.401	39.995.047.401	53.685.434.452	53.688.388.982	39.998.001.931	39.998.001.931
- Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển VN - CN Sóc Trăng	24.819.421.334	24.819.421.334	13.641.084.799	18.807.130.936	29.985.467.471	29.985.467.471
Cộng	**148.232.473.779**	**148.232.473.779**	**170.020.821.988**	**175.253.797.622**	**153.465.449.413**	**153.465.449.413**

Chi tiết các khoản vay tại ngày kết thúc kỳ kế toán như sau:

Số/ngày của hợp đồng vay	Bên cho vay	Thời hạn vay	Lãi suất	Số cuối năm	Hình thức đảm bảo khoản vay
HĐTD số 7600-LAV-202600501 ký ngày 18 tháng 06 năm 2026	- Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - CN Sóc Trăng	12 tháng	Theo lãi suất thị trường tại thời điểm vay	64.994.371.743	Thế chấp QSD đất khu đô thị 5A
Hợp đồng số 025/26/HDHM/CRC1 ngày 01 tháng 04 năm 2026	- Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	12 tháng	Theo từng thời điểm giải ngân	18.423.633.301	Thế chấp QSD đất khu đô thị 5A
HĐTDHM số 01/2025/2532093/HĐTD ký ngày 24/03/2025	- Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển VN - CN Sóc Trăng	12 tháng	Theo từng thời điểm giải ngân	24.819.421.334	Thế chấp QSD đất khu đô thị 5A
HĐCVHM Số:DN.24.0269/2024-HĐCVHHM /NHCT724 ngày 25/11/2024 và Văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng cho vay hạn mức ngày 21/01/2026	- Ngân hàng TMCP Công Thương VN - CN Sa-đéc	12 tháng	Theo từng thời điểm giải ngân	39.995.047.401	Thế chấp QSD đất khu đô thị 5A
Cộng				**148.232.473.779**	

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán quý 3 năm 2026

12.2. Vay dài hạn

	Số cuối năm		Phát sinh		Số đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
- Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - CN Sa-đéc	72.470.000.000	72.470.000.000	16.000.000.000	5.634.000.000	62.104.000.000	62.104.000.000
- Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - CN Sóc Trăng	50.977.416.667	50.977.416.667		15.096.000.000	66.073.416.667	66.073.416.667
- Ngân hàng Phát triển Việt Nam - CN Cần Thơ	44.438.200.000	44.438.200.000	9.650.000.000	2.811.800.000	37.600.000.000	37.600.000.000
- Ngân hàng TMCP Phát triển thành phố Hồ Chí Minh -CN Sóc Trăng	-	-		2.500.000.000	2.500.000.000	2.500.000.000
- Ngân hàng Bản Việt -CN Sóc Trăng	10.088.621.910	10.088.621.910		2.845.260.000	12.933.881.910	12.933.881.910
- Ngân hàng An Bình - CN Sóc Trăng	6.907.024.964	6.907.024.964		2.537.419.036	9.444.444.000	9.444.444.000
- Ngân hàng Quốc Tế - VIB	35.000.000.000	35.000.000.000	35.000.000.000			-
- Các đối tượng khác	56.052.290.000	56.052.290.000	38.900.843.000	23.186.093.000	40.337.540.000	40.337.540.000
Cộng	**275.933.553.541**	**275.933.553.541**	**99.550.843.000**	**54.610.572.036**	**230.993.282.577**	**230.993.282.577**

Chi tiết các khoản vay tại ngày kết thúc kỳ kế toán như sau:

Số/ngày của hợp đồng vay	Bên cho vay	Thời hạn vay	Lãi suất	Số cuối năm	Hình thức đảm bảo khoản vay
HĐTD số DN.23.0245/2023-HĐCVDADT/NHCT724 ngày 28/08/2023	Ngân hàng TMCP Công Thương VN - CN Sa-đéc	60 tháng	Lãi suất thị trường tại thời điểm vay	16.284.000.000	Thế chấp QSD đất khu đô thị 5A
HĐTD số DN.25.0167/2025-HĐCVDADT/NHCT724 ngày 01/07/2025	Ngân hàng TMCP Công Thương VN - CN Sa-đéc	60 tháng	Lãi suất thị trường tại thời điểm vay	58.064.000.000	Thế chấp QSD đất khu đô thị 5A
HĐTD số 77132/2023-HĐCVDADT/NHCT822 ngày 29/11/2023	Ngân hàng TMCP Công Thương VN - CN Sóc Trăng	60 tháng	Lãi suất thị trường tại thời điểm vay	50.977.416.667	Thế chấp QSD đất khu đô thị 5A

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán quý 3 năm 2026

HĐTD số 04/2024/HĐTDĐT-NHPT ngày 224/12/2024	Ngân hàng Phát triển Việt Nam - CN Cần Thơ	60 tháng	Theo thời điểm	44.438.200.000	Thế chấp QSD và tài sản đất khu đô thị 5A
HĐTDHM Số: 2283/25MN/HĐTD ngày 22/01/2025	- Ngân hàng TMCP Phát triển thành phố Hồ Chí Minh -CN Sóc Trăng	36 tháng	Lãi suất thị trường tại thời điểm vay	-	Thế chấp QSD và tài sản đất khu đô thị 5A
HĐTDTL Số: 0502500032300 ngày 06/06/2025	- Ngân hàng Bản Việt -CN Sóc Trăng	36 tháng	Lãi suất thị trường tại thời điểm vay	6.654.740.000	Thế chấp QSD và tài sản đất khu đô thị 5A
HĐTDTL Số: 0502500073500 ngày 11/12/2025	- Ngân hàng Bản Việt -CN Sóc Trăng	60 tháng	Lãi suất thị trường tại thời điểm vay	3.433.881.910	Thế chấp QSD và tài sản đất khu đô thị 5A
HDCVTL số: 0667A/25/TD/SME/111 và 0667B/25/TD/SMA/111 ngày 30/10/2025	- Ngân hàng An Bình - Cn Sóc Trăng	60 tháng	Lãi suất thị trường tại thời điểm vay	6.907.024.964	Thế chấp QSD và tài sản đất khu đô thị 5A
HĐTD số: 1036598.26 ngày 26/05/2026	- Ngân hàng Quốc tế VIB	60 tháng	Lãi suất thị trường tại thời điểm vay	35.000.000.000	Thế chấp QSD và tài sản đất khu đô thị 5A
Hợp đồng vay vốn	Các đối tượng khác	Trên 12 tháng	Theo thời điểm	56.052.290.000	Tín chấp
Cộng				**275.933.553.541**	

12.3. Các khoản nợ thuê tài chính

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán quý 3 năm 2026

13 . PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN

	Số cuối năm	Số đầu năm
13.1. Ngắn hạn		
- Phải trả từ các bên khác	**8.033.725.191**	**3.041.459.303**
+ Công ty TNHH MTV Tân Tài Hưng	449.385.095	368.936.006
+ Công ty TNHH Phước Hùng Thịnh Phát	4.136.415.500	814.089.500
+ Công ty TNHH MTV Khương Thạnh Phát	90.920.000	293.039.870
+ Công ty TNHH Hồng Dung	219.040.000	235.040.000
+ Công ty Cổ phần Cấp Nước Sóc Trăng	490.354.351	580.350.800
+ Đối tượng khác	2.647.610.245	750.003.127
- Phải trả từ các bên có liên quan	**2.019.273.600**	**1.203.615.832**
+ Công ty TNHH XD&TM Nhân Lực-Thi Công hồ cảnh quan khu TDTT	2.019.273.600	1.203.615.832
Cộng	**10.052.998.791**	**4.245.075.135**

13.2. Dài hạn

Đối tượng khác

13.3. Số nợ quá hạn chưa thanh toán: Không phát sinh

Đối tượng khác

13.4. Phải trả người bán là các bên liên quan

14 . PHẢI TRẢ VỀ CỔ TỨC, LỢI NHUẬN

	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả về cổ tức, lợi nhuận		
Cộng		

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

	Số đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	Số cuối năm
15.1. Thuế và các khoản phải nộp				
Thuế giá trị gia tăng	608.908.808	795.957.973	1.166.106.985	238.759.796
Thuế thu nhập doanh nghiệp	9.542.172.752	2.505.792.883	9.542.172.752	2.505.792.883
Thuế thu nhập cá nhân	98.596.843	139.027.312	181.421.020	56.203.135
Thuế khác	-	-	-	-
Cộng	**10.249.678.403**	**3.440.778.168**	**10.889.700.757**	**2.800.755.814**

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.

16 . CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	Số cuối năm	Số đầu năm
16.1. Ngắn hạn		
- Các khoản trích trước lãi vay	**722.217.835**	565.811.433

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán quý 3 năm 2026

Cộng	**722.217.835**	**565.811.433**
16.2. Dài hạn		
- Lãi vay phải trả		
- Các khoản khác		
Cộng		

17 . PHẢI TRẢ KHÁC

	Số cuối năm	Số đầu năm
17.1. Ngắn hạn		
- KPCĐ	11.804.000	5.781.000
- Nhận ký cược ký quỹ ngắn hạn	2.706.800.000	2.142.811.000
Bên liên quan		
+ Công ty TNHH XD&TM Tài Lực		1.406.871.000
Bên khác	2.706.800.000	735.940.000
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	1.420.152.000	480.950.000
Cộng	**4.138.756.000**	**2.629.542.000**
17.2. Dài hạn		
- Nhận ký cược ký quỹ dài hạn	600.000.000	600.000.000
+ Công ty TNHH Tỷ Đô	600.000.000	600.000.000
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	3.362.014.936	3.362.014.936
+ Công ty TNHH Tỷ Đô	3.362.014.936	3.362.014.936
Cộng	**3.962.014.936**	**3.962.014.936**
17.3. Số nợ quá hạn chưa thanh toán: Không		
Cộng		

18 . DOANH THU CHỜ PHÂN BỔ

	Số cuối năm	Số đầu năm
18.1. Ngắn hạn		
- Các khoản doanh thu chưa thực hiện khác	75.757.575	
Cộng	**75.757.575**	

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán quý 3 năm 2026

20 . VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Vốn khác của chủ sở hữu	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
Số dư đầu năm trước	**595.814.180.000**	-	-		**48.054.614.680**	**78.677.341.307**	**722.546.135.987**
- Lợi nhuận tăng trong năm trước	-	-	-	-	-	28.409.202.709	28.409.202.709
- Tăng vốn trong năm trước	-	-	-	-	-	-	-
- Tăng khác	-	-	-	-	-	-	-
- Giảm vốn trong năm trước	-	-	-	-	-	-	-
- Trích lập các quỹ							
+ Quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	-	*(2.840.920.270)*	*(2.840.920.270)*
+ Quỹ đầu tư phát triển	-	-	-	-	*2.840.920.270*	*(2.840.920.270)*	-
+ Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp		-	-				
+ Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	-	-	-	-	-	-	-
- Chia cổ tức	-	-	-	-	-	(28.353.545.750)	(28.353.545.750)
- Giảm khác	-	-	-	-	-	-	-
Số dư cuối năm trước (Số dư đầu năm nay)	**595.814.180.000**	-	-		**50.895.534.950**	**73.051.157.726**	**719.760.872.676**
- Lợi nhuận tăng trong năm nay	-	-	-	-	-	9.209.895.478	9.209.895.478
- Tăng vốn trong năm nay	-	-	-	-	-	-	-
- Tăng khác	59.568.650.000	-	-	-	-	-	59.568.650.000
- Giảm vốn trong năm nay	-	-	-	-	-	-	-
- Trích lập các quỹ							
+ Quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	-	*(920.988.548)*	*(920.988.548)*
+ Quỹ đầu tư phát triển	-	-	-	-	*920.988.548*	*(920.988.548)*	-
+ Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp		-	-			-	
+ Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	-	-	-	-	-	-	-
- Chia cổ tức	-	-	-	-	-	(59.568.650.000)	(59.568.650.000)
- Giảm khác	-	-	-	-	-	-	-
Số dư cuối năm	**655.382.830.000**	-	-		**51.816.523.498**	**20.850.426.108**	**728.049.779.606**

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán quý 3 năm 2026

20.2. Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	Số cuối năm	Số đầu năm
- Vốn góp của Ông Nguyễn Triệu Dõng	117.286.400.000	106.624.000.000
- Vốn góp của Ông Dương Thế Nghiêm	41.391.170.000	37.658.340.000
- Vốn góp của các cổ đông khác	496.705.260.000	451.531.840.000
Cộng	**655.382.830.000**	**595.814.180.000**

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

	Năm nay	Năm trước
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
+ Vốn góp đầu năm	595.814.180.000	595.814.180.000
+ Vốn góp tăng trong năm	59.568.650.000	
+ Vốn góp giảm trong năm		
+ Vốn góp cuối năm	655.382.830.000	595.814.180.000
- Cổ tức lợi nhuận đã chia	(59.568.650.000)	(28.353.545.750)

20.4. Cổ phiếu

	Số cuối năm	Số đầu năm
- Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	65.538.283	59.581.418
- Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	65.538.283	59.581.418
+ Cổ phiếu phổ thông	65.538.283	59.581.418
+ Cổ phiếu ưu đãi		
- Số lượng cổ phiếu được mua lại (cổ phiếu quỹ)		
+ Cổ phiếu phổ thông		
+ Cổ phiếu ưu đãi		
- Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	65.538.283	59.581.418
+ Cổ phiếu phổ thông	65.538.283	59.581.418
+ Cổ phiếu ưu đãi		

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

20.5. Các quỹ của doanh nghiệp

	Số cuối năm	Số đầu năm
- Quỹ đầu tư phát triển	51.816.523.498	50.895.534.950
- Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp		
- Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu		

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán quý 3 năm 2026

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

Đơn vị tính: VND

1 . TỔNG DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Lũy kế năm nay	Lũy kế năm trước
1.1. Doanh thu		
- Doanh thu bán sản phẩm, hàng hóa (trừ doanh thu bán, thanh lý bất động sản đầu tư)	184.382.276.433	274.817.377.972
- Doanh thu cung cấp dịch vụ (trừ dịch vụ xây dựng)	5.319.797.461	3.739.209.067
- Doanh thu dịch vụ xây dựng		
- Doanh thu hợp đồng xây dựng		
+ Doanh thu dịch vụ xây dựng phát sinh trong kỳ		
+ Tổng doanh thu lũy kế của dịch vụ xây dựng được ghi nhận đến thời điểm kết thúc kỳ kế toán		
- Doanh thu khác		
Cộng	**189.702.073.894**	**278.556.587.039**

1.2. Doanh thu đối với các bên liên quan

...

...

1.3. Trường hợp ghi nhận doanh thu cho thuê tài sản là tổng số tiền nhận trước: so sánh sự khác biệt giữa việc ghi nhận doanh thu theo phương pháp phân bổ dần theo thời gian cho thuê; Khả năng suy giảm lợi nhuận và luồng tiền trong tương lai do đã ghi nhận doanh thu đối với toàn bộ số tiền nhận trước.

2 . CÁC KHOẢN GIẢM TRỪ DOANH THU

	Lũy kế năm nay	Lũy kế năm trước
- Chiết khấu thương mại		
- Giảm giá hàng bán		
- Hàng bán bị trả lại	1.695.804.680	
Cộng	**1.695.804.680**	

3 . GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Lũy kế năm nay	Lũy kế năm trước
- Giá vốn của sản phẩm, hàng hóa đã bán	138.797.921.813	200.493.609.630
- Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp (bao gồm cả dịch vụ xây dựng)	2.649.179.574	1.325.845.040
Cộng	**141.447.101.387**	**201.819.454.670**

4 . Lãi/Lỗ bán, thanh lý bất động sản đầu tư

	Lũy kế năm nay	Lũy kế năm trước
Cộng		

5 . DOANH THU TÀI CHÍNH

	Lũy kế năm nay	Lũy kế năm trước
- Lãi tiền gửi, tiền cho vay	3.179.530	20.358.654
- Lãi bán hàng trả chậm, trả góp	350.322.714	1.087.469.917
Cộng	**353.502.244**	**1.107.828.571**

6 . CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Lũy kế năm nay	Lũy kế năm trước

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán quý 3 năm 2026

- Chi phí lãi vay	*17.288.546.568*	20.693.564.701
- Chiết khấu thanh toán phải trả	9.279.331.189	7.355.390.241
Cộng	**26.567.877.757**	**28.048.954.942**

7 . THU NHẬP KHÁC

	Lũy kế năm nay	Lũy kế năm trước
- Các khoản khác	313.000	9.641.189
Cộng	**313.000**	**9.641.189**

8 . CHI PHÍ KHÁC

	Lũy kế năm nay	Lũy kế năm trước
- Giá trị còn lại TSCĐ và chi phí thanh lý, nhượng bán TSCĐ		
- Lỗ do đánh giá lại tài sản		
- Các khoản bị phạt chậm nộp thuế	813.276.050	1.247.140.387
- Các khoản khác		
Cộng	**813.276.050**	**1.247.140.387**

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

	Lũy kế năm nay	Lũy kế năm trước
9.1. Chi phí bán hàng		
- Chi phí nhân công	1.961.095.249	904.814.601
- Chi phí dịch vụ mua ngoài		
- Các khoản chi phí bán hàng khác	191.550.000	277.382.727
Cộng	**2.152.645.249**	**1.182.197.328**
9.2. Chi phí quản lý doanh nghiệp		
- Chi phí công cụ, dụng cụ	140.859.442	133.002.421
- Chi phí nhân công	3.352.834.400	3.471.378.850
- Chi phí khấu hao	470.163.057	607.969.868
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.644.867.066	874.860.199
- Thuế, phí, lệ phí		4.236.290
- Các khoản chi phí QLDN khác	54.771.689	254.183.455
Cộng	**5.663.495.654**	**5.345.631.083**

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

	Lũy kế năm nay	Lũy kế năm trước
- Chi phí nguyên liệu, vật liệu	58.814.879.683	3.914.041.581
- Chi phí nhân công	5.313.929.649	7.183.168.849
- Chi phí khấu hao TSCĐ	1.790.845.969	2.466.975.061
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	4.832.103.154	58.187.003.330
- Chi phí bằng tiền khác	246.321.689	1.422.873.675
Cộng	**70.998.080.144**	**73.174.062.496**

11 . CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Lũy kế năm nay	Lũy kế năm trước
- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	2.505.792.883	8.655.563.756
- Điều chỉnh chi phí thuế TNDN của các năm trước vào chi phí thuế thu nhập hiện hành năm nay		
Cộng	**2.505.792.883**	**8.655.563.756**

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán quý 3 năm 2026

Thuế thu nhập doanh nghiệp được xác định như sau:

	Lũy kế năm nay	Lũy kế năm trước
- Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	**11.715.688.361**	**42.030.678.389**
- Các khoản điều chỉnh tăng hoặc giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận chịu thuế TNDN:		
+ Các khoản điều chỉnh làm tăng thu nhập chịu thuế	813.276.050	1.247.140.387
Các khoản chi phí không được khấu trừ thuế TNDN	813.276.050	1.247.140.387
Lỗ chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện		
+ Các khoản điều chỉnh giảm		
Cổ tức, lợi nhuận được chia (đã thực hiện nộp thuế TNDN ở nơi chia lợi nhuận)		
Lãi chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện		
- Chuyển lỗ các năm trước		
- Tổng thu nhập chịu thuế	**12.528.964.411**	**43.277.818.776**
- Thuế TNDN hiện hành tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	**2.505.792.883**	**8.655.563.756**
+ Thuế TNDN theo thuế suất thông thường	2.505.792.883	8.655.563.756
+ Thuế TNDN được miễn, giảm		

12 . CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HOÃN LẠI

	Lũy kế năm nay	Lũy kế năm trước
- Chi phí thuế TNDN hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời phải chịu thuế		
- Chi phí thuế TNDN hoãn lại phát sinh từ việc hoàn nhập tài sản thuế thu nhập hoãn lại		
- Thu nhập thuế TNDN hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ		
- Thu nhập thuế TNDN hoãn lại phát sinh từ các khoản lỗ tính thuế và ưu đãi thuế chưa sử dụng		
- Thu nhập thuế TNDN hoãn lại phát sinh từ việc hoàn nhập thuế thu nhập hoãn lại phải trả		
Cộng		

13 . LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

	Lũy kế năm nay	Lũy kế năm trước
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu CP phổ thông	9.209.895.478	33.375.114.633
Quỹ khen thưởng, phúc lợi trích từ lợi nhuận sau thuế	920.988.548	3.337.511.464
Số lượng CP phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	61.099.195	59.581.418
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (*)	**136**	**504**

(*) Hồi tố chỉ tiêu năm trước theo hướng dẫn tại Thông tư 200/2014/TT-BTC ngày 20/12/2014 của Bộ Tài chính.

14 . LÃI SUY GIẢM TRÊN CỔ PHIẾU

	Lũy kế năm nay	Lũy kế năm trước
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu CP phổ thông	9.209.895.478	33.375.114.633
Quỹ khen thưởng, phúc lợi trích từ lợi nhuận sau thuế	920.988.548	3.337.511.464
Số lượng CP phổ thông dự kiến phát hành thêm		
Số lượng CP phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	61.099.195	59.581.418
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	**136**	**504**

VII . THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÊN BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán quý 3 năm 2026

1 **Các khoản tiền do doanh nghiệp nắm giữ nhưng không được sử dụng**	**Lũy kế năm nay**	**Lũy kế năm trước**
Tiền gửi ngân hàng (bị phong toả, ký quỹ thực hiện hợp đồng…)		

2 . Các giao dịch không bằng tiền ảnh hưởng tới Báo cáo lưu chuyển tiền tệ trong tương lai

	Lũy kế năm nay	**Lũy kế năm trước**
- Mua tài sản bằng cách nhận các khoản nợ liên quan trực tiếp hoặc thông qua nghiệp vụ cho thuê tài chính		
- Mua doanh nghiệp thông qua phát hành cổ phiếu		
- Chuyển nợ thành vốn chủ sở hữu		
- Các giao dịch phi tiền tệ khác		

3 . Số tiền đi vay thực thu trong kỳ	**Lũy kế năm nay**
- Tiền thu từ đi vay theo khế ước thông thường	269.571.664.988
- Tiền thu từ phát hành trái phiếu thường	
- Tiền thu từ phát hành trái phiếu chuyển đổi	
- Tiền thu từ phát hành cổ phiếu ưu đãi phân loại là nợ phải trả	
- Tiền thu từ giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ và REPO chứng	
- Tiền thu từ đi vay dưới hình thức khác	

4 . Số tiền đã thực trả gốc vay trong kỳ	**Lũy kế năm nay**
- Tiền trả nợ gốc vay theo khế ước thông thường	(229.864.369.658)
- Tiền trả nợ gốc trái phiếu thường	
- Tiền trả nợ gốc trái phiếu chuyển đổi	
- Tiền trả nợ gốc cổ phiếu ưu đãi phân loại là nợ phải trả	
- Tiền chi trả cho giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ và REPO chứng khoán	
- Tiền trả nợ vay dưới hình thức khác	

5 . Số tiền mua và thanh lý công ty con	**Lũy kế năm nay**
- Tổng giá trị mua hoặc thanh lý công ty con	
- Phần giá trị mua hoặc thanh lý con ty con bằng tiền hoặc tương đương tiền	
- Số tiền và tương đương tiền thực có trong công ty con khi được mua hoặc thanh lý công ty con	
- Phần giá trị tài sản không phải là tiền và tương đương tiền khi mua hoặc thanh lý công ty con	

VIII . NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

1 . Những khoản nợ tiềm tàng, khoản cam kết và những thông tin tài chính khác: Không có

2 . Những sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm: Không có

3 . Thay đổi các ước tính kế toán: Không có

4 . Thông tin về các bên liên quan

4.1. Bên có liên quan

Bên liên quan	**Mối quan hệ**
Bên liên quan có phát sinh trong năm	**Mối quan hệ**
- Ông Nguyễn Triệu Dõng	Chủ tịch HĐQT
- Ông Dương Thế Nghiêm	Tổng Giám đốc - Thành viên HĐQT

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán quý 3 năm 2026

- Bà Nguyễn Kim Hồng Đào	Phó Tổng Giám đốc - Vợ Chủ tịch HĐQT
- Trương Trúc Linh	Thành viên HĐQT
- Phạm Tân Khoa	Thành viên độc lập HĐQT
- Lê Phước Sang	Thành viên độc lập HĐQT
- Bùi Thị Kim Ngân	Kế toán trưởng
- Công ty TNHH Xây dựng và Thương mại Nhân Lực	Con của Chủ tịch là Chủ tịch Công ty Nhân Lực
- Công ty TNHH Xây dựng và Thương mại Tài Lực	Vợ của Chủ tịch là Chủ tịch Công ty Tài Lực

4.2. Giao dịch với bên có liên quan

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

	Lũy kế năm nay	Lũy kế năm trước
Thù lao, thưởng của HĐQT	1.098.000.000	1.136.839.875
Lương, thưởng của Ban Tổng GĐ	957.984.554	688.536.998

- Các giao dịch chủ yếu giữa Công ty với các bên có liên quan trong năm tài chính như sau: Đã trình bày ở trên.

Bên liên quan	Giao dịch	9 tháng đầu năm
Công ty TNHH Xây dựng và Thương mại Nhân Lực	Bán hàng	69.600.312.980
	Thu tiền	75.743.455.171
	Mua hàng	144.824.081.460
	Trả tiền	165.352.255.978
Công ty TNHH Xây dựng và Thương mại Tài Lực	Bán hàng	62.146.207.505
	Thu tiền	64.877.747.032
	Mua hàng	92.269.082.212
	Trả tiền	80.587.644.763
Trương Trúc Linh	Thu tiền	121.500.000
Đặng Văn Út Anh	Thu tiền	492.850.000

- Cho đến ngày lập Báo cáo tài chính giữa niên độ, các khoản chưa được thanh toán với các

Bên liên quan	Nội dung	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Nguyễn Kim Hồng Đào	Phải thu khác	31.622.741.500	31.622.741.500
Công ty TNHH Xây dựng và Thương mại Nhân Lực	Phải thu khách hàng	1.387.231.207	7.530.373.398
	Trả trước cho người bán	196.476.769.156	175.132.936.870
	Phải trả người bán	2.019.273.600	1.203.615.832
Công ty TNHH Xây dựng và Thương mại Tài Lực	Phải thu khách hàng	1.834.233.501	1.752.658.281
	Trả trước cho người bán	89.509.878.958	101.191.316.407
	Phải trả khác	-	1.406.871.000
Bùi Thị Kim Ngân	Phải thu khách hàng	36.050.000	36.050.000
Trương Trúc Linh	Phải thu khách hàng	415.760.000	537.260.000
Đặng Văn Út Anh	Phải thu khách hàng	6.620.400.000	7.113.250.000

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán quý 3 năm 2026

5. Thông tin về Báo cáo bộ phận

Thông tin bộ phận được trình bày theo bộ phận theo khu vực địa lý và lĩnh vực kinh doanh của Công ty. Báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý và lĩnh vực kinh doanh, được dựa vào cơ cấu báo cáo nội bộ và quản lý của Công ty.

Kết quả báo cáo bộ phận bao gồm các khoản mục phân bổ trực tiếp cho một bộ phận cũng như cho các bộ phận được phân chia theo một cơ sở hợp lý. Các khoản mục không được phân bổ bao gồm tài sản, nợ phải trả, doanh thu từ hoạt động tài chính, chi phí tài chính, chi phí bán hàng, chi phí quản lý doanh nghiệp, lãi hoặc lỗ khác và thuế thu nhập doanh nghiệp.

5.1. Báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý

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

Chỉ tiêu	Kinh doanh bán hàng hóa		Kinh doanh cung cấp thành phẩm		Kinh doanh dịch vụ		Tổng	
	Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
Doanh thu	80.253.981.852	65.707.297.354	104.128.294.581	209.110.080.618	5.319.797.461	3.739.209.067	189.702.073.894	278.556.587.039
Các khoản giảm trừ doanh			1.695.804.680	-	-	-	1.695.804.680	
Giá vốn	71.426.043.848	57.165.348.698	67.371.877.965	143.328.260.932	2.649.179.574	1.325.845.040	141.447.101.387	201.819.454.670
Lợi nhuận gộp	**8.827.938.004**	**8.541.948.656**	**35.060.611.936**	**65.781.819.686**	**2.670.617.887**	**2.413.364.027**	**46.559.167.827**	**76.737.132.369**

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán Quí 3 kết thúc tại ngày 30/09/2026

6. QUẢN LÝ RỦI RO CỦA CÔNG TY

Nợ phải trả tài chính chủ yếu của Công ty bao gồm các khoản nợ vay, các khoản phải trả người bán và các khoản phải trả khác. Mục đích chính của những khoản nợ phải trả tài chính này là nhằm huy động nguồn tài chính phục vụ các hoạt động của Công ty. Công ty có các tài sản tài chính như các khoản phải thu khách hàng và các khoản phải thu khác, tiền mặt và tiền gửi ngắn hạn, đầu tư chứng khoán niêm yết và chưa niêm yết phát sinh trực tiếp từ hoạt động của Công ty.

Rủi ro trọng yếu phát sinh từ các công cụ tài chính của Công ty là rủi ro thị trường, rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản.

Nghiệp vụ quản lý rủi ro là nghiệp vụ không thể thiếu cho toàn bộ hoạt động kinh doanh của Công ty. Công ty đã thiết lập hệ thống kiểm soát nhằm đảm bảo sự cân bằng ở mức hợp lý giữa chi phí khi rủi ro phát sinh và chi phí quản lý rủi ro. Ban Tổng Giám đốc liên tục theo dõi quy trình quản lý rủi ro của Công ty nhằm đảm bảo sự cân bằng hợp lý giữa rủi ro và kiểm soát rủi ro.

Ban Tổng Giám đốc Công ty xem xét và thống nhất áp dụng các chính sách quản lý cho những rủi ro trên như sau:

6.1. Rủi ro thị trường

Rủi ro thị trường là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo sự biến động của giá thị trường. Rủi ro thị trường bao gồm 3 loại rủi ro: rủi ro ngoại tệ, rủi ro lãi suất và rủi ro giá. Công cụ tài chính bị ảnh hưởng bởi rủi ro thị trường bao gồm các khoản vay và nợ, trái phiếu doanh nghiệp, trái phiếu chuyển đổi, các khoản đặt cọc và các khoản đầu tư tài chính.

Các phân tích về độ nhạy trình bày dưới đây được lập trên cơ sở giá trị các khoản nợ thuần, tỷ lệ giữa các khoản nợ có lãi suất cố định và các khoản nợ có lãi suất thả nổi là không thay đổi.

a. Rủi ro ngoại tệ

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

b. Rủi ro lãi suất

Rủi ro lãi suất là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của lãi suất thị trường.
Rủi ro lãi suất của Công ty chủ yếu liên quan đến tiền, các khoản tiền gửi ngắn hạn và các khoản vay.

Công ty quản lý rủi ro lãi suất bằng cách phân tích tình hình thị trường để có được các lãi suất có lợi nhất và vẫn nằm trong giới hạn quản lý rủi ro của mình.

Công ty không thực hiện phân tích độ nhạy đối với lãi suất vì rủi ro do thay đổi lãi suất tại ngày lập báo cáo là không đáng kể.

c. Rủi ro về giá

Rủi ro về giá cổ phiếu:

Các cổ phiếu đã niêm yết và chưa niêm yết do Công ty nắm giữ bị ảnh hưởng bởi các rủi ro thị trường phát sinh từ tính không chắc chắn về giá trị tương lai của cổ phiếu đầu tư dẫn đến giá trị khoản dự phòng giảm giá đầu tư có thể tăng/giảm. Công ty quản lý rủi ro về giá cổ phiếu bằng cách thiết lập hạn mức đầu tư. Ban Tổng Giám đốc của công ty cũng xem xét và phê duyệt các quyết định đầu tư vào cổ phiếu.

Công ty sẽ tiến hành việc phân tích và trình bày độ nhạy do tác động của biến động giá cổ phiếu đến kết quả kinh doanh của Công ty khi có các hướng dẫn chi tiết bởi các cơ quan quản lý.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán Quí 3 kết thúc tại ngày 30/09/2026

Rủi ro về giá bất động sản:

Công ty đã xác định được rủi ro sau liên quan đến danh mục đầu tư bất động sản của Công ty:
- Việc chi phí của các dự án phát triển có thể tăng nếu có sự chậm trễ trong quá trình lập kế hoạch. Để hạn chế rủi ro này Công ty thuê các chuyên gia cố vấn chuyên về các yêu cầu lập kế hoạch cụ thể trong phạm vi dự án nhằm giảm các rủi ro có thể phát sinh trong quá trình lập kế hoạch.

- Rủi ro giá trị hợp lý của danh mục đầu tư bất động sản do các yếu tố cơ bản của thị trường và người mua.

6.2. Rủi ro tín dụng

Rủi ro tín dụng là rủi ro mà một bên tham gia trong một công cụ tài chính hoặc hợp đồng giao dịch không thực hiện các nghĩa vụ của mình, dẫn đến tổn thất về tài chính. Công ty có rủi ro tín dụng từ các hoạt động kinh doanh của mình chủ yếu đối với các khoản phải thu khách hàng và từ hoạt động tài chính bao gồm tiền gửi ngân hàng, ngoại hối và các công cụ tài chính khác.

a. Đối với khoản phải thu khách hàng

Công ty giảm thiểu rủi ro tín dụng bằng cách chỉ giao dịch với các đơn vị có khả năng tài chính tốt và nhân viên kế toán công nợ thường xuyên theo dõi nợ phải thu để đôn đốc thu hồi. Trên cơ sở này khoản phải thu của Công ty liên quan đến nhiều khách hàng khác nhau nên rủi ro tín dụng không tập trung vào một khách hàng nhất định.

b. Đối với tiền gửi ngân hàng

Công ty chủ yếu duy trì số dư tiền gửi tại các ngân hàng được nhiều người biết đến ở Việt Nam. Rủi ro tín dụng đối với số dư tiền gửi tại các ngân hàng được quản lý bởi bộ phận ngân quỹ của Công ty theo chính sách của Công ty. Công ty nhận thấy mức độ tập trung rủi ro tín dụng đối với tiền gửi ngân hàng là thấp.

6.3. Rủi ro thanh khoản

Rủi ro thanh khoản là rủi ro Công ty sẽ gặp khó khăn khi thực hiện các nghĩa vụ tài chính do thiếu vốn. Rủi ro thanh khoản của Công ty chủ yếu phát sinh từ việc các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính có các thời điểm đáo hạn lệch nhau.

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm cao nhất trong quản lý rủi ro thanh khoản. Phần lớn phát sinh nghĩa vụ phải trả của Công ty đều được đảm bảo bằng các khoản tiền gửi và các khoản phải thu và tài sản có kỳ hạn ngắn hạn. Công ty nhận thấy mức độ tập trung rủi thanh khoản đối với việc thực hiện nghĩa vụ tài chính là thấp.

Công ty quản lý rủi ro thanh khoản thông qua việc duy trì một lượng tiền và các khoản tương đương tiền phù hợp với các khoản vay ở mức độ mà Ban Tổng Giám đốc cho là đủ đáp ứng như cầu hoạt động của Công ty nhằm giảm thiểu ảnh hưởng của những biến động về luồng tiền.

Bảng dưới đây tổng hợp thời hạn thanh toán của các khoản nợ phải trả tài chính của Công ty dựa trên các khoản thanh toán dự kiến theo hợp đồng trên cơ sở chưa được chiết khấu:

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán Quí 3 kết thúc tại ngày 30/09/2026

	< 1 năm	Từ 01 - 05 năm	> 5 năm	Cộng
Số cuối năm				
Vay và nợ	148.232.473.779	275.933.553.541	-	424.166.027.320
Phải trả người bán	10.052.998.791	-	-	10.052.998.791
Chi phí phải trả	722.217.835	-	-	722.217.835
Các khoản phải trả khác	4.138.756.000	-	-	4.138.756.000
Số đầu năm				
Vay và nợ	153.465.449.413	230.993.282.577	-	384.458.731.990
Phải trả người bán	10.052.998.791	-	-	10.052.998.791
Chi phí phải trả	722.217.835	-	-	722.217.835
Các khoản phải trả khác	4.138.756.000	-	-	4.138.756.000

Công ty cho rằng mức độ tập trung rủi ro đối với việc trả nợ là thấp. Công ty có khả năng thanh toán các khoản nợ đến hạn từ dòng tiền từ hoạt động kinh doanh và tiền thu từ các tài sản tài chính đáo hạn.

Tài sản đảm bảo

Tại Thuyết minh Báo cáo tài chính này, Công ty đã sử dụng các tài sản đảm bảo để làm thế chấp cho các khoản vay và nắm giữ tài sản đảm bảo của các bên khác cho các giao dịch của Công ty.

7. TÀI SẢN TÀI CHÍNH VÀ NỢ PHẢI TRẢ TÀI CHÍNH

Giá trị hợp lý của tài sản và nợ phải trả tài chính như sau:

	Giá trị sổ sách		Giá trị hợp lý	
	Số cuối năm	Số đầu năm	Số cuối năm	Số đầu năm
Tài sản tài chính				
Tiền và các khoản tương đương tiền	9.882.386.456	9.858.838.560	9.882.386.456	9.858.838.560
Phải thu khách hàng	188.142.645.230	199.829.437.782	188.142.645.230	199.829.437.782
Trả trước cho người bán	429.948.239.478	404.095.172.585	429.948.239.478	404.095.172.585
Các khoản phải thu khác	102.440.693.657	98.801.451.919	102.440.693.657	98.801.451.919
Nợ phải trả tài chính				
Phải trả cho người bán	10.052.998.791	4.245.075.135	10.052.998.791	4.245.075.135
Người mua trả tiền trước	36.952.726.967	24.429.874.610	36.952.726.967	24.429.874.610
Vay và nợ	424.166.027.320	384.458.731.990	424.166.027.320	384.458.731.990
Phải trả người lao động	1.406.995.972	1.544.043.858	1.406.995.972	1.544.043.858
Chi phí phải trả	565.811.433	722.217.835	565.811.433	722.217.835
Các khoản phải trả khác	8.100.770.936	6.591.556.936	8.100.770.936	6.591.556.936

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

8 . Điều chỉnh trong báo cáo tài chính năm trước do các thay đổi trong chính sách kế toán của năm nay

Không phát sinh

9 . Thông tin về hoạt động liên tục

Không có bất kỳ sự kiện nào gây ra sự nghi ngờ lớn về khả năng hoạt động liên tục và Công ty không có ý định cũng như buộc phải ngừng hoạt động, hoặc thu hẹp đáng kể quy mô hoạt động của mình.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán quý 3 năm 2026

10. SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính 2025, kết thúc tại ngày 31/12/2025 đã được Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính Kế toán và Kiểm toán Phía Nam (AASCS) kiểm toán và Báo cáo tài chính giữa niên độ cho 9 tháng đầu năm 2025, kết thúc tại ngày 30/09/2025

Số liệu này được trình bày và phân loại lại theo Thông tư 99/2025/2014/TT-BTC ngày 27/10/2025 của Bộ Tài chính, Công ty thực hiện điều chỉnh một số chỉ tiêu đầu kỳ của Bảng Báo cáo tài chính và số liệu của Kết quả kinh doanh cho năm tài chính kết thúc tại ngày 30/09/2026 như sau:

TT	Chỉ tiêu	Mã số	Theo Thông tư 99/2025/TT-BTC	Theo Thông tư 200/2014/TT-BTC	Chênh lệch
BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH					
TÀI SẢN					
1	Phải thu dài hạn khác	215	62.664.741.500	156.915.893.500	(94.251.152.000)
2	Đầu tư tài chính dài hạn	265	94.251.152.000	-	94.251.152.000
NỢ PHẢI TRẢ					
1	Phải trả cổ tức, lợi nhuận	313	700.707.500	-	700.707.500
2	Phải trả ngắn hạn khác	320	1.099.391.000	1.800.098.500	(700.707.500)

Cần Thơ, Ngày 20 tháng 10 năm 2026

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