

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 3/2026
CÔNG TY CPTM HÀ TÂY

Hà Nội, năm 2026



CÔNG TY CP THƯƠNG MẠI HÀ TÂY
Địa chỉ: Tầng 2, tòa nhà HTT Tower,
số 89 đường Phùng Hưng, P.Hà Đông, Hà Nội

Báo cáo tài chính
Quý 3 năm tài chính 2026

DN - BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

Chi tiêu	Mã chi tiêu	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
TÀI SẢN			0	0
A- TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		7,837,886,904	7,093,989,850
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110		183,356,107	463,457,816
1. Tiền	111		183,356,107	463,457,816
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	-
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		-	-
1. Chứng khoán kinh doanh	121		-	-
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh (*)	122		-	-
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	123		-	-
4. Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn (*)	124		-	-
5. Đầu tư ngắn hạn khác	125		-	-
6. Dự phòng tổn thất các khoản đầu tư ngắn hạn khác (*)	126		-	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		6,919,719,999	6,193,756,997
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131		7,010,938,025	6,861,634,623
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		15,351,166,313	17,750,911,947
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ hợp đồng xây dựng	134		-	-
5. Phải thu ngắn hạn khác	135		3,509,246,835	5,532,841,600
6. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	136		(18,951,631,174)	(23,951,631,174)
7. Tài sản thiếu chờ xử lý	137		-	-
IV. Hàng tồn kho	140		-	-
1. Hàng tồn kho	141		4,084,879,869	4,954,487,069
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	142		(4,084,879,869)	(4,954,487,069)
V. Tài sản sinh học ngắn hạn	150		-	-
1. Súc vật nuôi lấy sản phẩm một lần ngắn hạn	151		-	-
2. Cây trồng theo mùa vụ hoặc lấy sản phẩm một lần ngắn hạn	152		-	-
3. Dự phòng tổn thất tài sản sinh học ngắn hạn (*)	153		-	-
VI. Tài sản ngắn hạn khác	160		734,810,798	436,775,037
1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161		-	-
2. Thuế GTGT được khấu trừ	162		734,483,198	436,775,037
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	163		327,600	-
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	164		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	165		-	-
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		171,388,859,320	172,504,428,038
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		39,847,490,000	39,847,490,000
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212		-	-
3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213		-	-
4. Phải thu nội bộ dài hạn	214		-	-
5. Phải thu dài hạn khác	215		39,847,490,000	39,847,490,000
6. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)	216		-	-
II. Tài sản cố định	220		408,644,658	716,498,112
1. Tài sản cố định hữu hình	221		399,357,560	694,651,514
- Nguyên giá	222		6,054,553,818	6,054,553,818

- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(5,655,196,258)	(5,359,902,304)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
- Nguyên giá	225		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	226		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227		9,287,098	21,846,598
- Nguyên giá	228		167,460,000	167,460,000
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	229		(158,172,902)	(145,613,402)
III. Tài sản sinh học dài hạn	230			
1. Súc vật nuôi cho sản phẩm định kỳ	231			
a) Súc vật nuôi cho sản phẩm định kỳ chưa đến giai đoạn tr	232			
b) Súc vật nuôi cho sản phẩm định kỳ đến giai đoạn trưởng	233		-	-
- Nguyên giá	234		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	235		-	-
2. Súc vật nuôi lấy sản phẩm một lần dài hạn	236		-	-
3. Cây trồng theo mùa vụ hoặc lấy sản phẩm một lần dài hạn	237		-	-
4. Dự phòng tổn thất tài sản sinh học dài hạn (*)	238		-	-
IV. Bất động sản đầu tư	240		46,434,897,726	47,242,612,989
- Nguyên giá	241		59,209,177,206	59,209,177,206
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	242		(12,774,279,480)	(11,966,564,217)
V. Tài sản dở dang dài hạn	250		79,453,592,845	79,453,592,845
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	251		79,453,592,845	79,453,592,845
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	252			
VI. Đầu tư tài chính dài hạn	260		-	
1. Đầu tư vào công ty con	261		-	
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	262		-	-
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	263		-	-
4. Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác dài hạn (*)	264		-	-
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn	265		-	-
6. Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn (*)	266		-	-
VII. Tài sản dài hạn khác	270		5,244,234,091	5,244,234,092
1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271		5,244,234,091	5,244,234,092
2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	272		-	-
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	273		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	274		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	280		179,226,746,224	179,598,417,887
NGUỒN VỐN			-	-
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		71,458,514,907	72,985,448,289
I. Nợ ngắn hạn	310		50,724,235,877	47,251,169,259
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311		2,982,740,999	1,266,779,165
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		2,906,123,523	2,759,608,836
3. Phải trả cổ tức, lợi nhuận	313		-	
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	314		12,428,375,616	12,855,242,058
5. Phải trả người lao động	315		-	-
6. Chi phí phải trả ngắn hạn	316		15,643,860,620	13,060,274,912
7. Phải trả nội bộ ngắn hạn	317		-	-
8. Phải trả theo tiến độ hợp đồng xây dựng ngắn hạn	318		-	-
9. Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn	319			
10. Phải trả ngắn hạn khác	320		8,049,119,690	8,595,248,859
11. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	321		8,713,530,429	8,713,530,429
12. Dự phòng phải trả ngắn hạn	322		-	
13. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		485,000	485,000
14. Quỹ bình ổn giá	324		-	-
15. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	325		-	-
II. Nợ dài hạn	330		20,734,279,030	25,734,279,030

1. Phải trả người bán dài hạn	331	-	-
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332	-	-
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước dài hạn	333	-	-
4. Chi phí phải trả dài hạn	334	-	-
5. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	335	-	-
6. Phải trả nội bộ dài hạn	336	-	-
7. Doanh thu chờ phân bổ dài hạn	337	-	-
8. Phải trả dài hạn khác	338	-	-
9. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	339	20,734,279,030	25,734,279,030
10. Trái phiếu chuyển đổi	340	-	-
11. Cổ phiếu ưu đãi	341	-	-
12. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	342	-	-
13. Dự phòng phải trả dài hạn	343	-	-
14. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	344	-	-
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400	107,768,231,317	106,612,969,598
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411	200,000,000,000	200,000,000,000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a	200,000,000,000	200,000,000,000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b	-	-
2. Thặng dư vốn	412	89,952,229	89,952,229
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413	-	-
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414	-	-
5. Cổ phiếu mua lại của chính mình (*)	415	-	-
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416	-	-
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417	-	-
8. Quỹ đầu tư phát triển	418	21,265,468	21,265,468
9. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419	-	-
10. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420	(92,342,986,380)	(93,498,248,099)
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	420a	(93,498,248,099)	(85,808,422,730)
- LNST chưa phân phối kỳ này	420b	1,155,261,719	(7,689,825,369)
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440	179,226,746,224	179,598,417,887

Người lập biểu
(Ký, họ tên)



Nguyễn Thị Phương

Kế toán trưởng
(Ký, họ tên)



Nguyễn Ngọc Hải

Ngày 19 tháng 10 năm 2026

Giám đốc
(Ký, họ tên)



Đào Văn Chiến

CÔNG TY CP THƯƠNG MẠI HÀ TÂY
Địa chỉ: Tầng 2, tòa nhà HTT Tower,
số 89 đường Phùng Hưng, P.Hà Đông, Hà Nội

BÁO CÁO KẾT QUẢ KINH DOANH GIỮA NIÊN ĐỘ
Từ ngày 01/07/2026 đến ngày 30/09/2026

Đơn vị tính: VNĐ						
Chỉ tiêu	Mã chỉ tiêu	Thuyết minh	Quý này năm nay	Quý này năm trước	Số lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này (Năm nay)	Số lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này (Năm trước)
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ (1)	01		1,831,772,762	2,140,633,301	4,873,779,916	5,908,285,150
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-	-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02)	10		1,831,772,762	2,140,633,301	4,873,779,916	5,908,285,150
4. Giá vốn hàng bán	11		659,028,891	1,849,190,093	2,432,708,240	4,831,700,084
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ(20=10-11)	20		1,172,743,871	291,443,208	2,441,071,676	1,076,585,066
6. Lãi/lỗ của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư	21		-	-	-	-
7. Doanh thu hoạt động tài chính	22		14,140	13,942	46,910	36,404
8. Chi phí tài chính	23		861,195,236	563,493,832	2,583,585,708	2,089,256,931
- Chi phí đi vay	24		861,195,236	563,493,832	2,583,585,708	2,089,256,931
9. Chi phí bán hàng	25		-	-	-	-
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26		1,195,781,407	1,303,488,343	3,653,965,881	3,650,050,227
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh{30=20+21+22-(23+25+26)}	30		(884,218,632)	(1,575,525,025)	(3,796,433,003)	(4,662,685,688)
12. Thu nhập khác	31		5,000,000,000	12,720,000	5,000,000,000	12,720,000
13. Chi phí khác	32		27,862,189	491,858,000	48,305,278	1,082,405,845
14. Lợi nhuận khác(40=31-32)	40		4,972,137,811	(479,138,000)	4,951,694,722	(1,069,685,845)
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế(50=30+40)	50		4,087,919,179	(2,054,663,025)	1,155,261,719	(5,732,371,533)
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51		-	-	-	-
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-	-	-
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp(60=50-51-52)	60		4,087,919,179	(2,054,663,025)	1,155,261,719	(5,732,371,533)
19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu(*)	70		398		58	(100)
20. Lãi suy giảm trên cổ phiếu(*)	71		0	0	0	0

Người lập biểu
(Ký, họ tên)


Nguyễn Thị Phương

Kế toán trưởng
(Ký, họ tên)


Nguyễn Ngọc Hải



Ngày 19 tháng 10 năm 2026
Giám đốc
(Ký, họ tên)

Đào Văn Chiến

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp gián tiếp)
Từ ngày 01/07/2026 đến ngày 30/09/2026

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã chỉ tiêu	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này(Năm nay)	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này(Năm trước)
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh			0	0
1. Lợi nhuận trước thuế	01		1,155,261,719	(5,732,371,533)
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao TSCĐ	02		1,115,568,717	1,554,451,218
- Các khoản dự phòng	03		(869,607,236)	(588,440,690)
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản	04		-	-
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư, tài chính	05		(46,910)	(36,404)
- Chi phí đi vay	06		2,583,585,708	2,089,256,931
- Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu	08		3,984,761,998	(2,677,140,478)
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(1,023,998,764)	3,593,141,325
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		869,607,200	1,430,893,153
- Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, th	11		889,480,910	(1,941,346,983)
- Tăng, giảm chi phí chờ phân bổ	12		-	4,840,522
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13		-	-
- Chi phí đi vay đã trả	14		-	-
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		-	-
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	-
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		-	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		4,719,851,344	410,387,539
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn	21		-	-
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn	22		-	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		-	-
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		-	-
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-	-
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		46,910	36,404
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		46,910	36,404
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		-	-
2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu đã	32		-	-
3. Tiền thu từ đi vay	33		-	-
4. Tiền trả nợ gốc vay	34		(5,000,000,000)	-
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		-	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(5,000,000,000)	-
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)	50		(280,101,746)	410,423,943
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		463,457,816	128,941,963
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)	70		183,356,070	539,365,906

Người lập biểu
(Ký, họ tên)


Nguyễn Thị Phương

Kế toán trưởng
(Ký, họ tên)


Nguyễn Ngọc Hải

Ngày 19 tháng 10 năm 2026



Đào Văn Chiến

BAN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC

Cho kỳ kế toán quý 3 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP**I.1. Thông tin về Công ty**

Công ty Cổ phần Thương mại Hà Tây (“Công ty”) tiền thân là Công ty vật liệu Điện máy và Chất đốt Hà Tây, được thành lập tháng 10 năm 1991. Đến tháng 10 năm 2003, Công ty Vật liệu Điện máy và Chất đốt Hà Tây được cổ phần hóa và đổi tên thành Công ty Cổ phần Thương mại Hà Tây được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh cấp lần đầu số 0303000111 ngày 23/10/2003 và được thay đổi số 0500443384 ngày 16/12/2009 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp. Công ty hoạt động theo Giấy chứng nhận ĐKKD điều chỉnh lần 16 ngày 11/03/2025

Tên viết tắt: CÔNG TY CỔ PHẦN THƯƠNG MẠI HÀ TÂY**Mã chứng khoán:** HTT**Trụ sở chính:** Tầng 2, Tòa nhà HTT Tower, Số 89 đường Phùng Hưng, Phường Hà Đông, TP. Hà Nội**I.2. Hình thức sở hữu vốn**

Công ty cổ phần

I.3. Lĩnh vực kinh doanh

Lĩnh vực kinh doanh là kinh doanh vật liệu xây dựng, Bất động sản, kinh doanh thương mại và các hoạt động khác.

I.4. Ngành nghề kinh doanh chính

- Kinh doanh Bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê (Chi tiết: Kinh doanh Bất động sản, nhà ở, cho thuê nhà, văn phòng);
- Hoàn thiện công trình xây dựng;
-

I.5. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh của Công ty kéo dài trong vòng 12 tháng theo năm tài chính thông thường bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12.

I.6. Số người lao động tại thời điểm cuối kỳ

Tổng số người lao động đến ngày 30 tháng 06 năm 2026: 40 người.

BAN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC

Cho kỳ kế toán quý 3 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

I.7. Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính

Trong kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2026, Công ty đã chuyển đổi việc lập và trình bày Báo cáo tài chính từ chế độ kế toán theo Thông tư 200/2014/TT-BTC sang Thông tư 99/2025/TT-BTC có hiệu lực từ ngày 01/01/2026. Do sự khác biệt về nguyên tắc ghi nhận, đo lường và trình bày giữa hai chế độ kế toán, một số chỉ tiêu trên Báo cáo tài chính kỳ này không hoàn toàn so sánh được với số liệu tương ứng của kỳ trước. Công ty không thực hiện điều chỉnh hồi tố số liệu kỳ trước. Các ảnh hưởng trọng yếu của việc thay đổi chế độ kế toán đã được trình bày tại các thuyết minh có liên quan.

II. NIÊN ĐỘ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN**II.1. Niên độ kế toán**

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc ngày 31 tháng 12 hàng năm.

II.2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán của Công ty là Đồng Việt Nam (VND).

Trong năm tài chính, Công ty không có thay đổi về đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán so với năm trước.

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG**III.1. Chế độ kế toán áp dụng**

Công ty áp dụng các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp được ban hành theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27 tháng 10 năm 2025 của Bộ Tài chính "Thông tư 99" và các quy định có liên quan trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

III.2. Tuyên bố về việc tuân thủ chuẩn mực kế toán và chế độ kế toán.

Công ty cam kết rằng Báo cáo tài chính đã được lập và trình bày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp và các quy định pháp luật có liên quan. Báo cáo tài chính phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ của Công ty.

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN, ƯỚC TÍNH KẾ TOÁN VÀ CÁC QUY ĐỊNH PHÁP LUẬT CÓ LIÊN QUAN ÁP DỤNG**IV.1. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền và các khoản tương đương tiền**

Tiền bao gồm tiền mặt, tiền gửi không kỳ hạn.

Các khoản tiền được ghi nhận theo giá trị thực tế; các khoản có gốc ngoại tệ được quy đổi và đánh giá lại theo tỷ giá giao dịch thực tế theo quy định hiện hành.

Đối với các khoản tiền và tương đương tiền doanh nghiệp bị hạn chế sử dụng thì không trình bày tại khoản này mà trình bày tại Tài sản ngắn hạn khác.

IV.4. Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính**IV.4.2. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn**

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm: các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ghi nhận ban đầu theo giá gốc (giá mua và chi phí giao dịch), có điều chỉnh chiết khấu, phụ trội hoặc lãi nhận trước phát sinh tại thời điểm mua.

Doanh thu lãi được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính theo nguyên tắc dồn tích dựa trên thời gian nắm giữ và lãi suất thực tế. Lãi nhận trước được phân bổ dần; lãi nhận sau/định kỳ được ghi nhận theo từng kỳ phát sinh. Khi đáo hạn hoặc thanh lý trước hạn, chênh lệch giữa giá trị thu hồi và giá trị ghi sổ (sau khi trừ dự phòng và chi phí liên quan) được ghi nhận

BAN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC

Cho kỳ kế toán quý 3 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

Tại thời điểm lập Báo cáo tài chính, nếu có dấu hiệu hoặc bằng chứng cho thấy một phần hoặc toàn bộ khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn của doanh nghiệp có khả năng không thu hồi được, Công ty thực hiện trích lập dự phòng tổn thất theo quy định hiện hành. Khoản dự phòng được ghi nhận vào chi phí tài chính trong kỳ và trình bày trên tài khoản dự phòng tổn thất tài sản.

IV.5. Nguyên tắc kế toán nợ phải thu

Các khoản phải thu phản ánh quyền đòi tiền hoặc lợi ích kinh tế của Công ty từ các đối tượng phát sinh từ các giao dịch đã thực hiện. Khoản phải thu được xác định theo giá trị gốc, theo dõi chi tiết theo đối tượng và kỳ hạn. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, các khoản phải thu được trình bày theo giá trị gốc sau khi trừ đi dự phòng phải thu khó đòi (nếu có) đã trích lập.

Các khoản phải thu được phân loại thành ngắn hạn hoặc dài hạn căn cứ vào bản chất khoản phải thu và thời gian thu hồi dự kiến không quá hoặc trên 12 tháng kể từ ngày kết thúc kỳ kế toán.

Các khoản phải thu của Công ty bao gồm:

Phải thu của khách hàng là các khoản nợ phát sinh từ doanh thu về bán sản phẩm, hàng hóa, bất động sản đầu tư, tài sản cố định, các khoản đầu tư tài chính, cung cấp dịch vụ và các giao dịch khác với khách hàng.

Phải thu khác bao gồm các khoản phải thu phát sinh ngoài hoạt động bán hàng, cung cấp dịch vụ và quan hệ nội bộ, như tài sản thiếu chờ xử lý, khoản cổ tức, lợi nhuận được chia bằng tiền hoặc tiền lãi tiền gửi có kỳ hạn, các khoản bồi thường, các khoản chi hộ, thu hộ và các khoản phải thu khác theo quy định. Đối với các khoản phải thu khác có giá trị trọng yếu, Công ty thực hiện theo dõi và thuyết minh chi tiết về bản chất giao dịch, giá trị, thời gian phát sinh, thời hạn hoàn trả/thu hồi, tình trạng quá hạn (nếu có) và các điều khoản liên quan theo quy định hiện hành.

Dự phòng phải thu khó đòi: Công ty đánh giá khả năng thu hồi các khoản phải thu dựa trên các bằng chứng khách quan như: tình trạng nợ quá hạn, năng lực tài chính của khách nợ và các dấu hiệu suy giảm khả năng thanh toán khác. Dự phòng được trích lập đối với các khoản nợ quá hạn hoặc nợ chưa đến hạn nhưng có bằng chứng cho thấy có thể không thu hồi được một phần hoặc toàn bộ giá trị. Mức trích lập được xác định căn cứ vào thời gian quá hạn hoặc mức tổn thất không thu hồi được ước tính đối với từng khoản phải thu theo quy định hiện hành. Khoản dự phòng được ghi nhận vào chi phí quản lý doanh nghiệp trong kỳ. Việc hoàn nhập được thực hiện khi số dự phòng cần lập thấp hơn số dự phòng hiện có trên sổ kế toán.

IV.6. Nguyên tắc kế toán hàng tồn kho

Hàng tồn kho bao gồm các tài sản được mua vào để sản xuất hoặc để bán trong kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường, bao gồm: nguyên liệu, vật liệu, công cụ, dụng cụ.

Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho: Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá gốc, bao gồm chi phí mua, chi phí chế biến, các khoản thuế không được hoàn lại và các chi phí liên quan trực tiếp khác để đưa hàng tồn kho đến địa điểm và trạng thái hiện tại, sau khi trừ các khoản giảm giá và chiết khấu. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, hàng tồn kho được trình bày theo giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Nguyên liệu, vật liệu được ghi nhận theo giá gốc, bao gồm giá mua và các chi phí liên quan trực tiếp phát sinh để đưa vật tư về đến kho.

Công cụ, dụng cụ được ghi nhận theo giá gốc, bao gồm giá mua và các chi phí liên quan trực tiếp phát sinh để đưa công cụ, dụng cụ đến địa điểm và trạng thái sẵn sàng sử dụng. Đối với công cụ, dụng cụ có giá trị nhỏ, Công ty ghi nhận toàn bộ vào chi phí trong kỳ khi xuất dùng. Đối với công cụ, dụng cụ có giá trị lớn, chi phí được phân bổ dần trong các kỳ phù hợp với thời gian sử dụng.

Phương pháp tính giá trị hàng tồn kho: Giá trị hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền. Phương pháp này được áp dụng nhất quán giữa các kỳ kế toán.

Phương pháp hạch toán hàng tồn kho: Hàng tồn kho được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên, theo đó các nghiệp vụ nhập, xuất và tồn kho được phản ánh thường xuyên, liên tục trên sổ kế toán.

BAN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC

Cho kỳ kế toán quý 3 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

Phương pháp trích lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho: Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được trích lập khi có bằng chứng cho thấy giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho thấp hơn giá gốc. Giá trị thuần có thể thực hiện được được xác định trên cơ sở giá bán ước tính trong điều kiện kinh doanh bình thường trừ (-) chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm và chi phí ước tính cần thiết để tiêu thụ. Khoản dự phòng được ghi nhận vào giá vốn hàng bán trong kỳ. Việc trích lập và hoàn nhập được thực hiện trên cơ sở so sánh giữa số dự phòng phải lập và số dự phòng đã ghi nhận.

IV.7. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao tài sản cố định, bất động sản đầu tư và chi phí đầu tư xây dựng cơ bản dở dang

IV.7.1. Nguyên tắc kế toán tài sản cố định (TSCĐ) hữu hình

TSCĐ hữu hình là những tài sản có hình thái vật chất do Công ty nắm giữ để sử dụng cho hoạt động sản xuất, kinh doanh, thỏa mãn đồng thời các tiêu chuẩn ghi nhận theo quy định hiện hành, bao gồm: chắc chắn thu được lợi ích kinh tế trong tương lai, nguyên giá được xác định một cách đáng tin cậy, có thời gian sử dụng trên 1 năm và có đủ tiêu chuẩn giá trị theo quy định hiện hành.

TSCĐ hữu hình được ghi nhận theo nguyên giá trừ đi (-) giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá là toàn bộ các chi phí mà doanh nghiệp phải bỏ ra để có được TSCĐ tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng theo dự tính. Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu chỉ được ghi tăng nguyên giá TSCĐ nếu các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản đó. Các chi phí không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận là chi phí trong kỳ.

Khi TSCĐ được bán hoặc thanh lý, nguyên giá và khấu hao lũy kế được xóa sổ và bất kỳ khoản lãi lỗ nào phát sinh từ việc thanh lý đều được tính vào thu nhập hay chi phí trong kỳ.

Tùy thuộc vào nguồn hình thành, nguyên giá TSCĐ hữu hình được xác định như sau:

Nguyên giá TSCĐ hữu hình mua sắm bao gồm giá mua sau khi trừ các khoản chiết khấu thương mại, giảm giá, các khoản thuế phát sinh khi mua TSCĐ không được hoàn lại và các chi phí liên quan trực tiếp để đưa tài sản đến vị trí và trạng thái cần thiết để nó có khả năng hoạt động theo cách thức dự định của doanh nghiệp như chi phí chuẩn bị mặt bằng, chi phí vận chuyển, bốc xếp, lắp đặt, chạy thử và các chi phí liên quan khác. Đối với tài sản là bất động sản, giá trị quyền sử dụng đất và tài sản trên đất được xác định và ghi nhận riêng biệt theo quy định của pháp luật.

IV.7.2. Nguyên tắc kế toán TSCĐ vô hình

TSCĐ vô hình là các tài sản không có hình thái vật chất do Công ty nắm giữ để sử dụng trong hoạt động sản xuất, kinh doanh, cung cấp dịch vụ hoặc cho thuê, thỏa mãn các tiêu chuẩn ghi nhận theo quy định hiện hành.

TSCĐ vô hình được ghi nhận theo nguyên giá trừ đi (-) giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá của TSCĐ vô hình là toàn bộ các chi phí mà doanh nghiệp phải bỏ ra để có được TSCĐ vô hình tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái có khả năng hoạt động theo cách thức dự định của doanh nghiệp. Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu được ghi nhận vào chi phí trong kỳ, trừ khi làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai và được xác định một cách đáng tin cậy được vốn hóa vào nguyên giá.

Nguyên giá TSCĐ vô hình mua riêng biệt, bao gồm giá mua trừ (-) các khoản được chiết khấu thương mại hoặc giảm giá, các khoản thuế (không bao gồm các khoản thuế được hoàn lại) và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái có khả năng hoạt động theo cách thức dự định của Công ty;

IV.7.3. Nguyên tắc kế toán bất động sản đầu tư (BĐSDT)

Bất động sản đầu tư bao gồm quyền sử dụng đất, nhà, một phần nhà hoặc cả nhà và đất, cơ sở hạ tầng do Công ty nắm giữ nhằm mục đích cho thuê hoặc chờ tăng giá, không sử dụng cho hoạt động sản xuất, kinh doanh, quản lý hoặc để bán trong kỳ kinh doanh thông thường.

BAN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC

Cho kỳ kế toán quý 3 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

BĐSDT được ghi nhận ban đầu theo nguyên giá, bao gồm toàn bộ chi phí thực tế hoặc giá trị hợp lý của tài sản trao đổi để có được tài sản đến thời điểm đưa vào sử dụng. Nguyên giá được xác định tùy theo từng trường hợp: mua (gồm giá mua và chi phí liên quan trực tiếp), tự xây dựng (gồm giá thành thực tế và chi phí liên quan), hoặc thuê tài chính theo quy định hiện hành. Các chi phí không cần thiết để đưa tài sản vào trạng thái hoạt động, chi phí phát sinh trước khi tài sản hoạt động bình thường và các chi phí bất thường không được tính vào nguyên giá. Chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu được ghi nhận vào chi phí trong kỳ, trừ khi làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai được ghi tăng nguyên giá tài sản.

IV.7.4. Nguyên tắc kế toán chi phí đầu tư xây dựng cơ bản (XDCB) dở dang

Chi phí thực hiện các dự án đầu tư XDCB (bao gồm mua sắm, xây dựng mới, sửa chữa, bảo dưỡng, nâng cấp, cải tạo TSCĐ) và tình hình quyết toán chi phí đầu tư. Các hoạt động đầu tư XDCB có thể thực hiện theo phương thức giao thầu hoặc tự thực hiện; Trường hợp tự thực hiện, tài khoản này phản ánh toàn bộ chi phí phát sinh trong quá trình xây lắp, sửa chữa theo quy định của pháp luật hiện hành. Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu làm tăng năng lực hoặc kéo dài thời gian sử dụng của TSCĐ được ghi tăng nguyên giá tài sản.

Chi các chi phí liên quan trực tiếp và cần thiết cho hoạt động đầu tư XDCB, phát sinh trong quá trình xây dựng tài sản dở dang không bị gián đoạn bất thường, mới được vốn hóa vào giá trị TSCĐ hoặc BĐSDT. Chi phí đi vay được vốn hóa khi đáp ứng điều kiện theo Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 16. Trong giai đoạn đầu tư xây dựng, chênh lệch tỷ giá hối đoái không được vốn hóa.

Trường hợp dự án đã hoàn thành và đưa vào sử dụng nhưng chưa được quyết toán, Công ty ghi nhận TSCĐ theo giá tạm tính và trích khấu hao, sau đó điều chỉnh theo giá quyết toán được phê duyệt. Trường hợp dự án bị hủy bỏ hoặc phát sinh tổn thất, doanh nghiệp thực hiện thanh lý, thu hồi chi phí; phần chênh lệch được ghi nhận vào chi phí khác hoặc xác định trách nhiệm bồi thường để thu hồi.

IV.7.5. Nguyên tắc kế toán khấu hao TSCĐ, BĐSDT, chi phí đầu tư XDCB dở dang

TSCĐ và BĐSDT liên quan đến hoạt động sản xuất, kinh doanh hoặc cho thuê đều phải trích khấu hao theo quy định hiện hành. Chi phí khấu hao được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ; trường hợp tài sản phục vụ hoạt động đầu tư XDCB thì được tính vào chi phí đầu tư XDCB.

Công ty áp dụng các phương pháp khấu hao TSCĐ và BĐSDT theo quy định hiện hành phương pháp đường thẳng phân bổ đều giá trị tài sản trong suốt thời gian sử dụng hữu ích. Thời gian khấu hao được xác định phù hợp với khung quy định của Bộ Tài chính và điều kiện sử dụng thực tế của Công ty.

Thời gian hữu dụng ước tính của các TSCĐ và BĐSDT cho thuê như sau:

Nhà cửa, vật kiến trúc	50 năm
Máy móc, thiết bị	3 - 20 năm
Thiết bị, dụng cụ quản lý	3 - 10 năm
TSCĐ khác	3 năm
Phần mềm các loại	10 năm

IV.8. Nguyên tắc kế toán chi phí chờ phân bổ

Chi phí chờ phân bổ bao gồm các khoản chi phí phát sinh phục vụ hoạt động sản xuất, kinh doanh trong nhiều kỳ như chi phí thuê tài sản, bảo hiểm, công cụ dụng cụ, bao bì luân chuyển, chi phí sửa chữa, bảo dưỡng định kỳ tài sản cố định, lợi thế thương mại và các khoản chi phí khác không đáp ứng điều kiện ghi nhận là tài sản cố định.

Các khoản chi phí chờ phân bổ được phân bổ vào chi phí sản xuất, kinh doanh theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian hưởng lợi ước tính của từng khoản chi phí. Thời gian phân bổ được xác định căn cứ vào bản chất chi phí, thời hạn hợp đồng hoặc thời gian sử dụng hữu ích.

BAN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC

Cho kỳ kế toán quý 3 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

IV.9. Nguyên tắc kế toán phải trả

Các khoản nợ phải trả được ghi nhận khi Công ty có nghĩa vụ hiện tại phát sinh từ các giao dịch hoặc sự kiện đã xảy ra và việc thanh toán nghĩa vụ này dự kiến làm giảm nguồn lực kinh tế của Công ty. Các khoản nợ phải trả được ghi nhận khi nghĩa vụ có khả năng phát sinh và giá trị có thể được xác định một cách đáng tin cậy.

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, các khoản nợ phải trả được phân loại là ngắn hạn hoặc dài hạn căn cứ vào thời hạn còn lại của nghĩa vụ thanh toán theo quy định của chuẩn mực và chế độ kế toán hiện hành.

Các khoản nợ phải trả phải được theo dõi chi tiết theo từng đối tượng, kỳ hạn phải trả, loại nguyên tệ phải trả và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của doanh nghiệp, được thực hiện theo nguyên tắc sau:

IV.9. Nguyên tắc kế toán phải trả (tiếp theo)

Phải trả người bán phản ánh nghĩa vụ thanh toán của Công ty đối với người bán hàng hóa, dịch vụ và các đối tượng liên quan theo hợp đồng. Các khoản này được theo dõi chi tiết theo từng đối tượng, bao gồm cả các khoản ứng trước cho người bán. Các khoản chiết khấu và giảm giá (nếu có) được hạch toán riêng theo quy định.

Các khoản phải trả khác phản ánh các khoản phải trả, phải nộp không mang tính thương mại thông thường và không phát sinh trực tiếp từ hoạt động mua bán hàng hóa, cung cấp dịch vụ, bao gồm: các khoản phải nộp bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp, kinh phí công đoàn; tài sản thừa chờ xử lý; các khoản nhận ký quỹ, ký cược; doanh thu chờ phân bổ; các khoản thu hộ. Các khoản này được theo dõi chi tiết theo từng đối tượng và nội dung phải trả.

IV.10. Phúc lợi người lao động

Phúc lợi người lao động là các khoản tiền lương, tiền công, tiền thưởng, các khoản bảo hiểm bắt buộc và các khoản phúc lợi khác mà Công ty có nghĩa vụ chi trả cho người lao động theo quy định của pháp luật, hợp đồng lao động, thỏa ước lao động tập thể hoặc quy chế của Công ty để đổi lấy dịch vụ mà người lao động đã cung cấp. Các khoản phúc lợi người lao động được ghi nhận vào chi phí trong kỳ khi người lao động đã cung cấp dịch vụ làm phát sinh nghĩa vụ hiện tại của Công ty. Các khoản chưa thanh toán tại ngày kết thúc kỳ kế toán được ghi nhận là khoản phải trả người lao động hoặc các khoản phải trả, phải nộp liên quan theo quy định.

Tiền lương, tiền công và các khoản có tính chất tiền lương phải trả cho người lao động được ghi nhận vào chi phí trong kỳ trên cơ sở thời gian làm việc hoặc khối lượng công việc hoàn thành theo hợp đồng lao động và các quy định có liên quan của Công ty.

Các khoản bảo hiểm bắt buộc, bao gồm bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp và các khoản phải nộp khác theo quy định của pháp luật, được ghi nhận vào chi phí trong kỳ theo quy định của pháp luật và được ghi nhận là khoản phải trả cho đến khi thanh toán cho cơ quan có thẩm quyền.

Các khoản khấu trừ vào tiền lương của người lao động theo quy định của pháp luật hoặc theo thỏa thuận được ghi nhận là khoản phải trả hoặc phải nộp đối với các bên có liên quan cho đến khi được thanh toán.

Các khoản tiền thưởng và các khoản phúc lợi khác (nếu có) được ghi nhận khi Công ty có nghĩa vụ hiện tại phát sinh từ các sự kiện đã xảy ra, có khả năng làm phát sinh dòng tiền chi ra và giá trị của nghĩa vụ được xác định một cách đáng tin cậy.

IV.11. Nguyên tắc kế toán phải trả cổ tức, lợi nhuận

Phải trả cổ tức, lợi nhuận phản ánh số cổ tức, lợi nhuận công ty có nghĩa vụ phải thanh toán cho cổ đông, thành viên góp vốn bằng tiền hoặc tài sản khác theo nghị quyết, quyết định phân phối lợi nhuận và quy định của pháp luật hiện hành. Khoản phải trả được ghi nhận khi công ty phát sinh nghĩa vụ thanh toán và không còn quyền từ chối việc chi trả cho các cổ đông.

BAN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC

Cho kỳ kế toán quý 3 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

IV.12. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

Chi phí phải trả phản ánh các khoản chi phí thực tế đã phát sinh hoặc chắc chắn sẽ phát sinh liên quan đến hoạt động sản xuất, kinh doanh trong kỳ nhưng đến thời điểm lập báo cáo tài chính chưa có đủ chứng từ, chưa thanh toán hoặc chưa đến hạn thanh toán, được ghi nhận trên cơ sở phù hợp giữa doanh thu và chi phí, bảo đảm chi phí được ghi nhận đúng kỳ kế toán phát sinh. Việc trích trước chi phí phải có căn cứ hợp lý, đáng tin cậy và được tính toán phù hợp với chi phí thực tế dự kiến phát sinh.

Chi phí phải trả bao gồm các khoản như: chi phí lãi vay phải trả và các khoản chi phí phải trả khác liên quan đến hoạt động sản xuất, kinh doanh của doanh nghiệp không bao gồm các khoản dự phòng phải trả.

IV.13. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu chờ phân bổ

Doanh thu chờ phân bổ phản ánh các khoản doanh thu doanh nghiệp đã nhận trước nhưng chưa đủ điều kiện ghi nhận ngay vào doanh thu trong kỳ, bao gồm khách hàng đã trả trước cho một hoặc nhiều kỳ kế toán về cho thuê tài sản và các khoản thu nhập khác cần được phân bổ phù hợp với thời gian hoặc mức độ thực hiện nghĩa vụ liên quan.

Các khoản doanh thu chờ phân bổ được ghi nhận ban đầu theo số tiền thực tế nhận được và được phân bổ dần vào doanh thu hoặc thu nhập khác trong các kỳ kế toán phù hợp với nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí.

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

Các khoản vay và nợ thuê tài chính của Công ty bao gồm các khoản vay ngắn hạn, vay dài hạn, vay ngân hàng, vay từ các bên liên quan phục vụ cho hoạt động sản xuất kinh doanh và đầu tư của Công ty. Các khoản vay và nợ thuê tài chính được ghi nhận theo giá trị thực tế các khoản tiền đã nhận và các khoản còn phải thanh toán không bao gồm chi phí đi vay, đồng thời được theo dõi chi tiết theo từng đối tượng cho vay, từng khế ước vay, kỳ hạn vay và đồng tiền vay.

Các khoản vay và nợ thuê tài chính có thời hạn thanh toán còn lại trên 12 tháng kể từ ngày kết thúc kỳ kế toán được phân loại là vay và nợ thuê tài chính dài hạn. Các khoản có thời hạn thanh toán còn lại từ 12 tháng trở xuống hoặc Công ty không có quyền vô điều kiện để hoãn việc thanh toán trong ít nhất 12 tháng kể từ ngày kết thúc kỳ kế toán được phân loại là vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn.

IV.15. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

Vốn đầu tư của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực tế đã góp và không ghi nhận theo số vốn cam kết góp, số phải thu của các cổ đông.

Vốn đầu tư của chủ sở hữu bao gồm vốn góp ban đầu và vốn góp bổ sung của các cổ đông; các khoản bổ sung từ lợi nhuận sau thuế chưa phân phối và các quỹ thuộc vốn chủ sở hữu và các khoản khác được cơ quan có thẩm quyền cho phép ghi tăng vốn chủ sở hữu theo quy định hiện hành.

Thặng dư vốn phản ánh khoản chênh lệch giữa mệnh giá và giá phát hành cổ phiếu (kể cả các trường hợp tái phát hành cổ phiếu mua lại của chính mình) và có thể là thặng dư dương (nếu giá phát hành cao hơn mệnh giá) hoặc thặng dư âm (nếu giá phát hành thấp hơn mệnh giá).

Quỹ đầu tư phát triển được trích lập từ lợi nhuận sau thuế chưa phân phối và được sử dụng cho mục đích đầu tư mở rộng quy mô sản xuất, kinh doanh hoặc đầu tư chiều sâu của Công ty theo quy định hiện hành hoặc quyết định của chủ sở hữu. Việc trích lập và sử dụng quỹ đầu tư phát triển được thực hiện theo quy định của pháp luật và Điều lệ Công ty.

Nguyên tắc ghi nhận lợi nhuận chưa phân phối

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối phản ánh kết quả hoạt động kinh doanh sau thuế thu nhập doanh nghiệp và tình hình phân phối lợi nhuận hoặc xử lý lỗ của Công ty theo quy định của pháp luật và Điều lệ Công ty.

Việc phân phối lợi nhuận được thực hiện trên cơ sở lợi nhuận sau thuế chưa phân phối của Công ty sau khi xem xét tình hình tài chính, dòng tiền và các hạn chế theo quy định của pháp luật, Điều lệ Công ty và nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông.

BAN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC

Cho kỳ kế toán quý 3 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

Khi phân phối lợi nhuận, Công ty xem xét ảnh hưởng của các khoản mục phi tiền tệ có thể ảnh hưởng đến khả năng chi trả cổ tức hoặc lợi nhuận, bao gồm các khoản lãi do đánh giá lại tài sản mang đi góp vốn, đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ, đánh giá lại các công cụ tài chính và các khoản mục phi tiền tệ khác.

IV.16. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu và thu nhập khác

Ghi nhận doanh thu bán hàng khi đồng thời thỏa mãn 5 (năm) điều kiện sau:

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

Ghi nhận doanh thu cung cấp dịch vụ khi đồng thời thỏa mãn 4 (bốn) điều kiện sau:

1. Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng quy định người mua được quyền trả lại dịch vụ đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh nghiệp chỉ được ghi nhận doanh thu khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại dịch vụ đã cung cấp;
2. Doanh nghiệp đã hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
3. Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào thời điểm báo cáo;
4. Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Ghi nhận doanh thu bán hàng, cung cấp dịch vụ bằng ngoại tệ phải được quy đổi ra đơn vị tiền tệ kế toán theo tỷ giá giao dịch thực tế tại thời điểm phát sinh giao dịch. Trường hợp nhận tiền ứng trước bằng ngoại tệ, doanh thu tương ứng được quy đổi theo tỷ giá tại thời điểm nhận ứng trước.

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu hoạt động tài chính

Doanh thu hoạt động tài chính được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời 2 điều kiện: 1. Có khả năng thu được lợi ích từ giao dịch đó; 2. Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.

Doanh thu hoạt động tài chính gồm: tiền lãi, tiền bản quyền, cổ tức, lợi nhuận được chia và doanh thu hoạt động tài chính khác của doanh nghiệp (đầu tư mua bán chứng khoán, thanh lý các khoản vốn góp liên doanh, đầu tư vào công ty liên kết, công ty con, đầu tư vốn khác; lãi tỷ giá hối đoái; Lãi chuyển nhượng vốn)...

Tiền lãi được ghi nhận trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các tài khoản tiền gửi và lãi suất thực tế từng kỳ.

Cổ tức và lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Công ty được quyền nhận cổ tức hoặc lợi nhuận từ việc góp vốn. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được/được ghi nhận theo mệnh giá.

Khi không thể thu hồi một khoản mà trước đó đã ghi vào doanh thu thì khoản có khả năng không thu hồi được hoặc không chắc chắn thu hồi được đó phải hạch toán vào chi phí phát sinh trong kỳ, không ghi giảm doanh thu.

BAN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC

Cho kỳ kế toán quý 3 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

Giá vốn hàng bán phản ánh trị giá vốn của sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ, tài sản sinh học (trừ cây lâu năm cho sản phẩm định kỳ và súc vật làm việc được kế toán là TSCĐ), bất động sản đầu tư; giá thành sản xuất của sản phẩm xây lắp (đối với doanh nghiệp xây lắp) bán trong kỳ; các chi phí liên quan đến hoạt động kinh doanh bất động sản đầu tư và các chi phí khác được ghi nhận vào giá vốn hoặc ghi giảm giá vốn trong kỳ báo cáo. Giá vốn được ghi nhận tại thời điểm giao dịch phát sinh hoặc khi có khả năng tương đối chắc chắn sẽ phát sinh trong tương lai không phân biệt đã chi tiền hay chưa. Giá vốn hàng bán và doanh thu được ghi nhận đồng thời theo nguyên tắc phù hợp.

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

Chi phí tài chính bao gồm: Chi phí tài chính bao gồm các khoản chi phí và khoản lỗ phát sinh từ hoạt động tài chính, bao gồm: chi phí đi vay không được vốn hóa theo quy định; lỗ chuyển nhượng các khoản đầu tư tài chính; chi phí giao dịch bán chứng khoán; dự phòng tổn thất đầu tư tài chính; lỗ phát sinh khi bán ngoại tệ; lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái và các khoản chi phí tài chính khác.

Khoản chi phí tài chính được ghi nhận chi tiết cho từng nội dung chi phí khi thực tế phát sinh trong kỳ và được xác định một cách đáng tin cậy khi có đầy đủ bằng chứng về các khoản chi phí này.

IV.19. Nguyên tắc kế toán 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 tiêu thụ sản phẩm, hàng hóa, cung cấp dịch vụ của Công ty. Chi phí bán hàng bao gồm chi phí nhân viên bán hàng; chi phí vật liệu, bao bì; chi phí công cụ, dụng cụ; chi phí khấu hao tài sản cố định thuộc bộ phận bán hàng; chi phí bảo hành sản phẩm, hàng hóa, công trình; chi phí dịch vụ mua ngoài (quảng cáo, tiếp thị, vận chuyển, hoa hồng bán hàng) và các chi phí bằng tiền khác.

Chi phí quản lý doanh nghiệp: Phản ánh các chi phí quản lý chung của toàn bộ doanh nghiệp. Chi phí quản lý doanh nghiệp bao gồm chi phí nhân viên quản lý (lương, các khoản trích theo lương, bảo hiểm); chi phí vật liệu văn phòng; chi phí công cụ dụng cụ; chi phí khấu hao tài sản cố định dùng cho quản lý; các khoản thuế, phí và lệ phí (thuế môn bài, tiền thuê đất không đủ điều kiện vốn hóa); chi phí dự phòng phải thu khó đòi; chi phí dịch vụ mua ngoài và các chi phí bằng tiền khác thuộc bộ phận văn phòng.

Nguyên tắc ghi nhận: Các khoản chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh theo nguyên tắc phù hợp và nguyên tắc dồn tích tại thời điểm phát sinh, không phụ thuộc vào thời điểm thực tế chi trả tiền. Các khoản chi phí không được coi là chi phí hợp lý, hợp lệ theo Luật thuế TNDN nhưng có đầy đủ hóa đơn, chứng từ kế toán vẫn được ghi nhận đầy đủ vào chi phí kế toán trong kỳ và được điều chỉnh loại trừ khi tính thuế TNDN.

IV.20. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế TNDN hiện hành, chi phí TNDN hoãn lại

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp bao gồm chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành và chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh trong năm làm căn cứ xác định kết quả hoạt động kinh doanh sau thuế của Công ty trong năm tài chính hiện hành.

Thuế thu nhập hiện hành Thuế thu nhập hiện hành là số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp (hoặc được hoàn) được xác định trên cơ sở thu nhập chịu thuế và thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp áp dụng trong năm. Thu nhập chịu thuế được xác định trên cơ sở lợi nhuận kế toán sau khi điều chỉnh các khoản chênh lệch theo quy định của pháp luật về thuế thu nhập doanh nghiệp, bao gồm các khoản chi phí không được trừ, thu nhập được miễn thuế hoặc không chịu thuế, các khoản lỗ được chuyển theo quy định và các khoản điều chỉnh khác.

IV.21. Nguyên tắc ghi nhận lãi trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách lấy lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty sau khi trừ đi phần Quỹ khen thưởng và phúc lợi được trích lập trong kỳ chia cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ.

Lãi suy giảm trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (sau khi đã điều chỉnh cho cổ tức của cổ phiếu ưu đãi có quyền chuyển đổi) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ và số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông sẽ được phát hành trong trường hợp tất cả các cổ phiếu phổ thông tiềm năng có tác động suy giảm đều được chuyển thành cổ phiếu phổ thông.

BAN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC

Cho kỳ kế toán quý 3 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

IV.22. Bên liên quan

Theo chuẩn mực kế toán số 26 - Thông tin về các bên liên quan tại công ty như sau:

- (i) Những doanh nghiệp kiểm soát, hoặc bị kiểm soát trực tiếp hoặc gián tiếp thông qua một hoặc nhiều bên trung gian, hoặc dưới quyền bị kiểm soát chung với doanh nghiệp báo cáo (bao gồm công ty mẹ, công ty con, các công ty con cùng tập đoàn);
 - (ii) Các công ty liên kết (quy định tại Chuẩn mực kế toán số 07 “Kế toán các khoản đầu tư vào công ty liên kết”);
 - (iii) Các cá nhân có quyền trực tiếp hoặc gián tiếp biểu quyết ở các doanh nghiệp báo cáo dẫn đến có ảnh hưởng đáng kể tới doanh nghiệp này, kể cả các thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này. Thành viên mật thiết trong gia đình của một cá nhân là những người có thể chi phối hoặc bị chi phối bởi người đó khi giao dịch với doanh nghiệp như quan hệ: Bố, mẹ, vợ, chồng, con, anh, chị em ruột;
 - (iv) Các nhân viên quản lý chủ chốt có quyền và trách nhiệm về việc lập kế hoạch, quản lý và kiểm soát các hoạt động của doanh nghiệp báo cáo, bao gồm những người lãnh đạo, các nhân viên quản lý của công ty và các thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này;
 - (v) Các doanh nghiệp do các cá nhân được nêu ở trường hợp (iii) hoặc trường hợp (iv) nắm trực tiếp hoặc gián tiếp phần quan trọng quyền biểu quyết hoặc thông qua việc này người đó có thể có ảnh hưởng đáng kể tới doanh nghiệp. Trường hợp này bao gồm những doanh nghiệp được sở hữu bởi những người lãnh đạo hoặc các cổ đông chính của doanh nghiệp báo cáo và những doanh nghiệp có chung một thành viên quản lý chủ chốt với doanh nghiệp báo cáo.
- Trong việc xem xét từng mối quan hệ của các bên liên quan cần chú ý tới bản chất của mối quan hệ chứ không chỉ hình thức pháp lý của các quan hệ đó.

IV.23. Nguyên tắc trình bày tài sản, doanh thu, kết quả kinh doanh theo bộ phận

Bộ phận kinh doanh bao gồm bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh.
Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh là một bộ phận có thể phân biệt được của Công ty tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ riêng lẻ, một nhóm các sản phẩm hoặc các dịch vụ có liên quan mà bộ phận này có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh khác.

IV.24. Ước tính kế toán

Việc lập báo cáo tài chính riêng tuân thủ theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu về tài sản, nợ phải trả và việc trình bày các khoản nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày kết thúc năm tài chính cũng như các số liệu về doanh thu và chi phí trong suốt năm tài chính. Các ước tính và giả định thường xuyên được đánh giá dựa trên kinh nghiệm trong quá khứ và các yếu tố khác, bao gồm các giả định trong tương lai có ảnh hưởng trọng yếu tới báo cáo tài chính riêng của Công ty và được Ban Tổng Giám đốc đánh giá hợp lý.

BAN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC

Cho kỳ kế toán quý 3 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

V.1. Tiền và các khoản tương đương tiền

Các khoản tiền và tương đương tiền doanh nghiệp đang nắm giữ nhưng không hạn chế sử dụng	30/09/2026	01/01/2026
Tiền mặt	113,125,209	260,853,196
Tiền gửi ngân hàng	70,230,898	202,604,620
Cộng	183,356,107	463,457,816

V.2. Phải thu của khách hàng

	30/09/2026		01/01/2026	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
a. Phải thu của khách hàng ngắn hạn	7,010,938,025	(6,061,515,384)	7,010,938,025	(6,061,515,384)
Khách hàng mua nhà HTT Trần Phú	1,372,000,100	(1,372,000,100)	1,372,000,100	(1,372,000,100)
Ông Đào Văn Chiến (*)	4,053,300,000	(4,053,300,000)	4,053,300,000	(4,053,300,000)
Các khách hàng khác	1,585,637,925	(636,215,284)	1,585,637,925	(636,215,284)
Cộng	7,010,938,025	(6,061,515,384)	7,010,938,025	(6,061,515,384)

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

		30/09/2026	01/01/2026
Ông Đào Văn Chiến	Tổng Giám đốc	4,053,300,000	4,053,300,000
Cộng		4,053,300,000	4,053,300,000

V.3. Trả trước cho người bán

	30/09/2026		01/01/2026	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
a. Trả trước cho người bán ngắn hạn	15,351,166,313	(18,951,631,174)	16,566,970,074	(23,890,040,176)
Công ty CP xây dựng khu nam Hà Nội	1,215,803,761	(1,215,803,761)	1,215,803,761	(1,215,803,761)
Ông Đào Văn Chiến (*)	12,370,589,366	(12,370,589,366)	12,370,589,366	(12,370,589,366)
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại và Du lịch Nhật Minh			6,672,904,366	(6,672,904,366)
Các nhà cung cấp khác	1,764,773,186	(3,642,457,683)	(3,692,327,419)	(3,630,742,683)
Cộng	15,351,166,313	(18,951,631,174)	16,566,970,074	(23,890,040,176)

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

		30/09/2026	01/01/2026
Ông Đào Văn Chiến	Tổng Giám đốc	Giá trị ghi sổ	Giá trị ghi sổ
Cộng		12,370,589,366	12,370,589,366

V.4. Phải thu khác

	30/09/2026	01/01/2026
--	------------	------------

BAN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC

Cho kỳ kế toán quý 3 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
a. Phải thu khác ngắn hạn	3,509,246,835	(3,276,030,943)	5,532,841,600	(672,979,981)
Tạm ứng	1,414,231,415	(475,391,421)	1,814,231,415	(372,077,425)
Phải thu khác	2,095,015,420	(2,800,639,522)	3,718,610,185	(300,902,556)
b. Phải thu khác dài hạn	39,847,490,000	-	39,847,490,000	-
Phải thu khác (2)	39,847,490,000		39,847,490,000	-
Cộng	43,356,736,835	(3,276,030,943)	45,380,331,600	(672,979,981)
c. Bên liên quan			30/09/2026	01/01/2026
Ông Đào Văn Chiến	Tổng Giám đốc		2,095,015,420	2,095,015,420
Cộng			2,095,015,420	2,095,015,420

(2): Công ty TNHH Phát triển Rừng Chiến Thắng được đổi tên thành công ty TNHH MTV Xây dựng Phong Minh từ ngày 23/06/2020.
Theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh giữa công ty CP thương mại Hà Tây và công ty TNHH Phát triển Rừng Chiến Thắng (nay đã đổi tên thành công ty TNHH MTV Xây dựng Phong Minh): Công ty CPTM Hà Tây đồng ý góp vào công ty TNHH Phát triển Rừng Chiến Thắng, số tiền là: 65 tỷ đồng để thực hiện phối hợp trồng cây lâm nghiệp.
Công ty TNHH MTV Xây dựng Phong Minh có trụ sở tại bản Nậm Đanh, xã Nậm Sô, tỉnh Lai Châu."

V.5. Nợ xấu - Dự phòng phải thu khó đòi (xem trình bày chi tiết trang số 34 - 35)

V.6. Hàng tồn kho

	30/09/2026		01/01/2026	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Hàng hoá	4,084,879,869	(4,084,879,869)	4,954,487,069	(4,954,487,069)
Cộng	4,084,879,869	(4,084,879,869)	4,954,487,069	(4,954,487,069)

- Giá trị hàng tồn kho ứ đọng, kém, mất phẩm chất không có khả năng tiêu thụ tại thời điểm cuối kỳ: 4.084.879.869 VND.
- Giá trị hàng tồn kho dùng để thế chấp, cầm cố bảo đảm các khoản nợ phải trả tại thời điểm cuối kỳ: 0 VND.

V.7. Chi phí chờ phân bổ

	30/09/2026	01/01/2026
Chi phí chờ phân bổ dài hạn	5,244,234,091	5,244,234,091
Chi phí sửa chữa TSCĐ	5,244,234,091	5,244,234,091
Cộng	5,244,234,091	5,244,234,091

V.8. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

Đơn vị tính: VND

Khoản mục	Máy móc thiết bị	Thiết bị quản lý	TSCĐ khác	Tổng cộng
Nguyên giá				
Số dư đầu năm	5,965,617,818	50,000,000	38,936,000	6,054,553,818
Số dư cuối kỳ	5,965,617,818	50,000,000	38,936,000	6,054,553,818

BAN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC

Cho kỳ kế toán quý 3 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

Giá trị hao mòn lũy kế

Số dư đầu năm	5,273,345,728	50,000,000	38,936,000	5,362,281,728
Tăng trong kỳ	292,914,530	-	-	292,914,530
<i>Khấu hao trong kỳ</i>	292,914,530			292,914,530
Số dư cuối kỳ	5,566,260,258	50,000,000	38,936,000	5,655,196,258

Giá trị còn lại

Số dư đầu năm	692,272,090	-	-	692,272,090
Số dư cuối kỳ	399,357,560	-	-	399,357,560

- Giá trị còn lại của TSCĐHH đã dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: 0 VND

V.9. Tăng, giảm tài sản cố định vô hình

Đơn vị tính: VND

Khoản mục	Phần mềm quản lý		Tổng cộng
Nguyên giá			
Số dư đầu năm		167,460,000	167,460,000
Số dư cuối kỳ	-	167,460,000	167,460,000
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư đầu năm		145,613,402	145,613,402
Tăng trong kỳ	-	12,559,500	12,559,500
<i>Khấu hao trong kỳ</i>		12,559,500	12,559,500
Số dư cuối kỳ	-	158,172,902	158,172,902
Giá trị còn lại			
Số dư đầu năm	-	21,846,598	21,846,598
Số dư cuối kỳ	-	9,287,098	9,287,098

- Giá trị còn lại của TSCĐ vô hình đem đi thế chấp là: 0 VND.

- Nguyên giá TSCĐ vô hình cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng còn sử dụng là: 0 VND.

BAN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC

Cho kỳ kế toán quý 3 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

V.10. Tăng, giảm bất động sản đầu tư

Đơn vị tính: VND

Khoản mục	Tổng cộng
Nguyên giá	
Số dư đầu năm	59,209,177,206
Số dư cuối kỳ	59,209,177,206
Giá trị hao mòn lũy kế	
Số dư đầu năm	11,966,564,217
Tăng trong kỳ	807,715,263
<i>Khấu hao trong kỳ</i>	807,715,263
Số dư cuối kỳ	12,774,279,480
Giá trị còn lại	
Số dư đầu năm	47,242,612,989
Số dư cuối kỳ	46,434,897,726

- Giá trị còn lại cuối kỳ của BĐS đầu tư đang thế chấp đảm bảo các khoản vay: 28.496.041.327 VND
- Nguyên giá BĐS đầu tư cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn cho thuê hoặc nắm giữ chờ tăng giá: 0 VND

V.11. Tài sản dở dang dài hạn

	30/09/2026		01/01/2026	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
a. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	79,453,592,845	-	79,453,592,845	-
Dự án khu đô thị mới Trung Văn mở rộng (*)	79,453,592,845	-	79,453,592,845	-
Cộng	79,453,592,845	-	79,453,592,845	-

(*) Dự án Khu đô thị mới Trung Văn mở rộng tại phường Trung Văn, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội do liên danh : Công ty CP Đầu tư - Xây dựng Hà Nội, Công ty CP Thương mại Hà Tây và Công ty CP Đầu tư Xây dựng Phúc Hưng cùng hợp tác thực hiện theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 69/2015/HĐHTĐT ngày 20/7/2015. Tổng mức đầu tư của dự án là 2.174.505.000.000 đồng, trong đó Công ty CP Thương mại Hà Tây góp 126 tỷ đồng.
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dự án đã thực hiện là chi phí đền bù, giải phóng mặt bằng.
Từ thời điểm 31/12/2021 dự án đã tạm dừng hoạt động. Tuy nhiên đơn vị chưa có Biên bản làm việc với chủ đầu tư xác định mức độ bồi thường mà công ty được hưởng đồng thời đơn vị chưa thực hiện xác định dự phòng tổn thất đối với dự án.

BAN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC

Cho kỳ kế toán quý 3 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

V.12. Phải trả người bán

	30/09/2026	01/01/2026
Công ty TNHH dịch vụ bảo vệ Hoàng Gia Ngọc	352,400,000	352,400,000
Công ty TNHH thang máy HUYNDAI Thành Công Việt Nam	835,497,000	835,497,000
Phải trả người bán khác	84,768,565	78,882,165
Cộng	1,272,665,565	1,266,779,165

V.13. Người mua trả tiền trước

	30/09/2026	01/01/2026
Ban quản lý số 7 Trần Phú	1,632,100,702	1,562,670,494
Nguyễn Văn Nhã	186,000,000	186,000,000
Khác	1,088,022,821	1,010,938,342
Cộng	2,906,123,523	2,759,608,836

V.14. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

Chỉ tiêu	01/01/2026	Số phải nộp trong kỳ	Số đã thực nộp trong kỳ	30/09/2026
Cộng	14,550,960,616	-	2,122,912,600	12,428,048,016

V.15. Chi phí phải trả

	30/09/2026	01/01/2026
Ngắn hạn	15,643,860,620	13,060,274,912
Chi phí lãi vay phải trả	15,643,860,620	13,060,274,912
Cộng	15,643,860,620	13,060,274,912

V.16. Phải trả khác

	30/09/2026	01/01/2026
Phải trả khác ngắn hạn	8,049,119,690	8,595,248,859
Bảo hiểm xã hội	-	-
Nhận ký quỹ ký cược	617,861,092	617,861,092
Phải trả ngắn hạn khác	7,431,258,598	7,977,387,767
Ban quản trị số 7 Trần Phú (Phí bảo trì)	1,557,144,242	1,557,144,242
Ban quản trị số 89 Phùng Hưng (Phí bảo trì)	5,588,318,437	5,588,318,437
Công ty TNHH Đầu tư phát triển hạ tầng VN	200,000,000	200,000,000
Các khoản phải trả phải nộp khác	85,795,919	631,925,088
Cộng	8,049,119,690	8,595,248,859

BAN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC

Cho kỳ kế toán quý 3 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

V.17. Vay và nợ thuê tài chính

Khoản mục	30/09/2026	Trong năm		01/01/2026
		Tăng	Giảm	
Vay ngắn hạn và dài hạn đến hạn trả ngân hàng	8,713,530,429	-	-	8,713,530,429
Ngân hàng thương mại cổ phần Phương Đông, chi nhánh Hà Nội, PGD Trảng An (1)	8,713,530,429			8,713,530,429
Vay dài hạn bên thứ 3 (32.3)	20,734,279,030	-	5,000,000,000	25,734,279,030
Bà Nguyễn Thị Như Hồng (3)	4,121,616,262			4,121,616,262
Ông Nguyễn Đức Đình - Bên liên quan (2)	16,612,662,768		5,000,000,000	21,612,662,768
Cộng	29,447,809,459	-	5,000,000,000	34,447,809,459

(1) Ngân hàng TMCP Phương Đông - chi nhánh Hà Nội
Hợp đồng tín dụng số 0001/2018/HĐTDHM ngày 08/01/2018
- Hạn mức tín dụng 15.000.000.000 VND
- Thời hạn cho vay: 12 tháng
- Lãi suất cho vay: Lãi suất cơ sở + Biên độ lãi suất,
- Mục đích vay vốn: Bổ sung vốn để thực hiện dự án tòa nhà hỗn hợp Trung tâm dịch vụ thương mại và nhà ở tại số 89 Phùng Hưng, phường Hà Đông, thành phố Hà Nội. Khoản vay này được đảm bảo bằng việc thế chấp: Tài sản thế chấp là 02 Bất động sản cá nhân và 4 sản TTTM và văn phòng giao dịch tại số 7 Trần Phú, Hà Đông, Hà Nội; 5 sản thương mại thuộc dự án tại 89 Phùng Hưng, Hà Đông, Hà Nội.
Số dư nợ vay tại ngày 30/09/2026 là: 8.713.530.429 VND.
Đến thời điểm 30/09/2026 khoản vay này đã quá hạn thanh toán. Công ty đang trong quá trình làm việc với Ngân hàng để gia hạn thời gian thanh toán.

(2) Ông Nguyễn Đức Đình
Khoản vay này đã được chuyển từ Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn VN sang ông Nguyễn Đức Đình theo HĐ mua bán nợ số 112025 ngày 7/11/2025 giữa ông Nguyễn Đức Đình và Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn VN. Số tiền: 21.612.662.768 (Trong đó gốc vay là: 14.854.456.000; Lãi vay còn phải trả là: 6.758.206.768 VND). Khoản vay với ô Đình có thời hạn 3 năm, lãi suất 10%/năm. Tài sản đảm bảo là các quyền sử dụng đất dịch vụ, văn phòng tại các địa chỉ 201- tầng 2; 401,402-tầng 4 và 302-tầng 3 -thuộc Tòa nhà hỗn hợp trung tâm dịch vụ thương mại và nhà ở, số 89 Phùng Hưng, Hà Đông, Hà Nội)

(3) Bà Nguyễn Thị Như Hồng
Vay bà Nguyễn Thị Như Hồng theo Hợp đồng vay vốn số 01/01/2023/HDVV ngày 02/01/2023: số tiền vay 12.224.888.662 đồng; thời hạn vay: 2 năm; lãi suất 10%/năm. Tài sản đảm bảo: công trình 3B-01 trung tâm thương mại và văn phòng giao dịch 624,7m2 thuộc tòa nhà đa năng dịch vụ Thương mại và nhà ở tại thửa đất số 370, tờ bản đồ số 51-57, ở địa chỉ số 7 đường Trần Phú, Hà Đông, Hà Nội.
- Số dư nợ vay tại ngày 30/09/2026: 4.121.616.262 VND

BAN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC

Cho kỳ kế toán quý 3 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

V.17. Vốn chủ sở hữu

BAN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC

Cho kỳ kế toán quý 3 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

V.18. Vốn chủ sở hữu (tiếp theo)

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

Vốn góp của chủ sở hữu

Vốn góp đầu kỳ

Vốn góp cuối kỳ

Cổ tức, lợi nhuận đã chia

3. Cổ phiếu

Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành

Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng

Cổ phiếu phổ thông

Số lượng cổ phiếu đang lưu hành

Cổ phiếu phổ thông

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: đồng Việt Nam/cổ phiếu.

4. Các quỹ của doanh nghiệp

Quỹ đầu tư phát triển

Cộng

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

VI.1 Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Cộng

VI.2. Giá vốn hàng bán

Giá vốn hàng bán và cung cấp dịch vụ

Cộng

VI.3. Doanh thu hoạt động tài chính

Lãi tiền gửi có kỳ hạn, không kỳ hạn

Cộng

BAN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC

Cho kỳ kế toán quý 3 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

VI.4. Chi phí tài chính

	Quý 3 năm 2026	Đầu năm 2026
Chi phí đi vay	2,583,585,708	2,120,139,030
Cộng	2,583,585,708	2,120,139,030

VI.5. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Quý 3 năm 2026	Đầu năm 2026
Chi phí nhân viên quản lý	3,020,602,342	2,056,487,602
Chi phí vật liệu quản lý, công cụ dụng cụ		
Chi phí đồ dùng văn phòng		
Chi phí khấu hao tài sản cố định	307,853,454	211,725,970
Thuế, phí và lệ phí	359,700	21,440,000
Dự phòng phải thu khó đòi		
Dự phòng/(Hoàn nhập) dự phòng tái cơ cấu doanh nghiệp		
Dự phòng/(Hoàn nhập) dự phòng các hợp đồng có rủi ro lớn		
Dự phòng/(Hoàn nhập) dự phòng trợ cấp thôi việc		
Chi phí dịch vụ mua ngoài	279,655,185	14,870,151
Chi phí bằng tiền khác	44,800,000	202,614,317
Cộng	3,653,965,881	2,507,138,040

VI.6. Thu nhập khác

	Quý 3 năm 2026	Đầu năm 2026
Các khoản thu nhập khác		500,000,000
Cộng	-	500,000,000

VI.7. Chi phí khác

	Quý 3 năm 2026	Đầu năm 2026
Các khoản chi phí khác	48,305,278	590,547,845
Cộng	48,305,278	590,547,845

VI.8. Chi phí sản xuất, kinh doanh theo yếu tố

	Quý 3 năm 2026	Đầu năm 2026
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	1,626,047,877	4,840,522
Chi phí nhân công	3,020,602,342	2,056,487,602
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1,115,568,717	1,036,300,812
Chi phí dịch vụ mua ngoài	279,655,185	31,469,629
Chi phí dự phòng	-	160,576,156
Chi phí khác bằng tiền	44,800,000	42,038,161
Cộng	6,086,674,121	3,331,712,882

VI.9. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Quý 3 năm 2026	Đầu năm 2026
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế thu nhập doanh nghiệp	1,155,261,719	(3,878,127,431)
Thu nhập chịu thuế theo Luật thuế TNDN	1,155,261,719	-
Thuế TNDN từ hoạt động SXKD theo thuế suất phổ thông 20%	231,052,344	-

VI.10. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	Quý 3 năm 2026	Đầu năm 2026
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	1,155,261,719	(3,880,676,231)
Các khoản điều chỉnh tăng hoặc (giảm)	-	-
Các khoản điều chỉnh tăng	-	-
Các khoản điều chỉnh giảm	-	-
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	1,155,261,719	(3,880,676,231)
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ	20,000,000	20,000,000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	57.8	(194.0)

VII. MỤC TIÊU VÀ CÁC CHÍNH SÁCH QUẢN LÝ RỦI RO TÀI CHÍNH

Công ty chịu ảnh hưởng của các rủi ro tài chính phát sinh từ hoạt động kinh doanh và đầu tư, bao gồm rủi ro thị trường, rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản. Ban Tổng Giám đốc thường xuyên theo dõi và áp dụng các biện pháp quản lý phù hợp nhằm hạn chế các tác động bất lợi của các rủi ro này.

VII.1. Rủi ro thị trường

Rủi ro thị trường là rủi ro mà giá trị hợp lý của các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của giá thị trường.

1.1. Rủi ro lãi suất

Rủi ro lãi suất phát sinh chủ yếu từ các khoản vay và tiền gửi có lãi suất của Công ty. Công ty quản lý rủi ro này bằng cách theo dõi diễn biến lãi suất thị trường, cân đối cơ cấu nguồn vốn và duy trì khả năng thanh toán phù hợp.

1.2. Rủi ro ngoại tệ

Rủi ro ngoại tệ phát sinh từ các giao dịch và số dư có gốc ngoại tệ của Công ty. Biến động tỷ giá hối đoái có thể ảnh hưởng đến giá trị các khoản mục tiền tệ và kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty.

Công ty quản lý rủi ro ngoại tệ bằng cách theo dõi diễn biến tỷ giá, cân đối nguồn thu và chi bằng ngoại tệ, đồng thời kiểm soát các khoản mục có gốc ngoại tệ nhằm hạn chế ảnh hưởng của biến động tỷ giá đến hoạt động kinh doanh.

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, Công ty không sử dụng các công cụ tài chính phái sinh để phòng ngừa rủi ro tỷ giá.

1.3. 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. Công ty quản lý giá rủi ro về giá cổ phiếu bằng cách thiết lập hạn mức đầu tư. Hội đồng Quản trị của Công ty cũng xem xét và phê duyệt các quyết định đầu tư vào cổ phiếu.

BAN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC

Cho kỳ kế toán quý 3 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

1.4. Rủi ro về bất động sản

Công ty đã xác định được các rủi ro sau liên quan đến danh mục đầu tư bất động sản: (i) việc chi phí các dự án phát triển có thể tăng nếu có sự chậm trễ trong quá trình lập kế hoạch. Công ty thuê các chuyên gia cố vấn chuyên về các yêu cầu lập kế hoạch cụ thể trong phạm vi đề án nhằm giảm các rủi ro có thể phát sinh trong quá trình lập kế hoạch; (ii) 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.

VII. MỤC TIÊU VÀ CÁC CHÍNH SÁCH QUẢN LÝ RỦI RO TÀI CHÍNH (tiếp theo)**VII.2. Rủi ro tín dụng**

Rủi ro tín dụng phát sinh từ khả năng khách hàng, đối tác hoặc các tổ chức tài chính không thực hiện đầy đủ nghĩa vụ thanh toán theo cam kết. Công ty quản lý rủi ro này thông qua việc đánh giá năng lực tài chính của khách hàng, theo dõi công nợ thường xuyên và duy trì tiền gửi tại các tổ chức tín dụng có uy tín.

VII.3. Rủi ro thanh khoản

Rủi ro thanh khoản phát sinh khi Công ty không có đủ nguồn lực tài chính để thực hiện các nghĩa vụ thanh toán khi đến hạn. Rủi ro này chủ yếu liên quan đến sự không phù hợp về thời gian giữa dòng tiền thu từ tài sản tài chính và các nghĩa vụ thanh toán nợ phải trả. Công ty quản lý rủi ro thanh khoản thông qua việc duy trì lượng tiền và các khoản tương đương tiền phù hợp, đồng thời thường xuyên theo dõi dòng tiền và kế hoạch sử dụng vốn nhằm đảm bảo khả năng đáp ứng các nghĩa vụ tài chính khi đến hạn.

Ban Tổng Giám đốc đánh giá rằng Công ty có đủ khả năng tiếp cận các nguồn vốn và duy trì các hạn mức tín dụng hiện có để đáp ứng nhu cầu vốn lưu động và các nghĩa vụ thanh toán trong tương lai.

VII.4. Rủi ro pháp lý và tuân thủ:

Công ty quản lý rủi ro pháp lý và tuân thủ thông qua việc thường xuyên cập nhật các quy định pháp luật, rà soát tính tuân thủ và thực hiện các biện pháp kiểm soát phù hợp nhằm hạn chế các rủi ro phát sinh.

IX. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

Không có thông tin bổ sung cần trình bày trong báo cáo lưu chuyển tiền tệ

X. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC**X.1. Những khoản nợ tiềm tàng, khoản cam kết và những thông tin tài chính khác**

Tại ngày 30/09/2026, Công ty không có khoản nợ tiềm tàng hoặc cam kết tài chính trọng yếu nào cần phải công bố.

X.2. Các sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán

Không có sự kiện trọng yếu nào phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm kể từ ngày 30/6/2026 cho đến ngày phê duyệt Bản thuyết minh này yêu cầu phải thực hiện điều chỉnh số liệu hoặc công bố thông tin trên Báo cáo tài chính của Công ty.

X.3. Giao dịch và số dư với các bên liên quan**X.3. a. Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt bên Công ty**

Các thành viên quản lý chủ chốt gồm: các thành viên Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng. Các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt là các thành viên mật thiết trong gia đình các thành viên quản lý chủ chốt.

BAN THUYẾT MINH BAO CAO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC

Cho kỳ kế toán quý 3 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

X.3. b.1 Giao dịch phát sinh với các bên liên quan

Bên liên quan	Chức vụ	Tính chất thu nhập	Số tiền	-
1. Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát			363,359,084	-
Ông Đào Văn Chiến	Chủ tịch Hội đồng quản trị kiêm TGD	Tiền lương	159,392,751	
Ông Nguyễn Đức Đình	Thành viên HĐQT kiêm Phó TGD	Tiền lương	136,286,561	
Ông Đồng Văn Tòa	Thành viên HĐQT	Tiền lương	12,796,875	
Bà Nguyễn Thị Như Hồng	Thành viên HĐQT	Tiền lương	13,422,670	
Nguyễn Thị Phương	Trưởng Ban kiểm soát	Tiền lương	13,875,227	
Đồng Quang Huy	Thành viên BKS	Tiền lương	14,788,125	
Trần Phan Quang	Thành viên BKS	Tiền lương	12,796,875	

X.5. 2. Áp dụng hồi tố thay đổi chính sách kế toán/ước tính kế toán và các sai sót

Công ty đã áp dụng Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27 tháng 10 năm 2025 của Bộ Tài chính hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp. Tuy nhiên, trong báo cáo tài chính của công ty đã trình bày, không có chỉ tiêu nào cần thiết phải phân loại, trình bày và thuyết minh trên Báo cáo tài chính.

X.6. Thông tin về hoạt động liên tục: Công ty vẫn tiếp tục hoạt động trong tương lai.

Người lập



Nguyễn Thị Phương

Kế toán trưởng



Nguyễn Ngọc Hải

Tổng Giám đốc



Đào Văn Chiến

