

**CÔNG TY CỔ PHẦN
TẬP ĐOÀN EDX**

Số: 2404/2026/CBTT

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Hà Nội, ngày 24 tháng 04 năm 2026

Kính gửi: Sở Giao dịch chứng khoán Hà Nội

Tên Công ty: CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN EDX

Mã chứng khoán: DCS

Trụ sở chính: 51 Phố Lê Đại Hành, Phường Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội.

Số điện thoại: 0931299568

Người thực hiện công bố thông tin: Nguyễn Đình Hùng

Nội dung công bố thông tin:

1. Báo cáo tài chính quý 1 năm 2026 của Công ty cổ phần Tập đoàn EDX
2. Nội dung giải trình (chênh lệch 10% LNST so với cùng kỳ năm ngoái và LNST của công ty bị lỗ):

Chi tiêu	Q1/2026	Q1/2025	Chênh lệch so với cùng kỳ
Doanh thu bán hàng	1.399.595.702	-	+ 1.399.595.702
Lợi nhuận gộp	125.815.638	-	+ 125.815.638
Chi phí tài chính	248.642.130	248.642.130	-
Chi phí quản lý	226.692.507	35.706.962	+ 190.985.545
Chi phí khác	320.000.000	-	+ 320.000.000
Lợi nhuận sau thuế	(669.377.163)	(284.334.744)	- 385.042.419

Mặc dù trong Quý I/2026 Công ty đã có doanh thu từ hoạt động kinh doanh đạt 1.399.595.702 đồng và ghi nhận lợi nhuận gộp 125.815.638 đồng, tuy nhiên việc tiếp tục rà soát, xử lý các tồn đọng trên báo cáo tài chính theo Nghị quyết số 02/2025/NQ-ĐHĐCĐBT cùng với sự gia tăng của chi phí quản lý và chi phí khác đã làm ảnh hưởng đến kết quả kinh doanh, dẫn đến Công ty ghi nhận lỗ trong kỳ.

Thông tin được đăng tải tại website: <https://daichau.edx.vn/>

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

Trân trọng!

Nơi nhận:

- Như trên
- Lưu VT

CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

(Ký, ghi rõ họ tên, chức vụ và đóng dấu)



NGUYỄN ĐÌNH HÙNG

BẢNG BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

Quý 1 năm 2026

Đơn vị tính:

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Số cuối quý	Số đầu năm
1	2	3	4	5
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		20.369.647.481	25.710.560.587
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110		3.137.902.143	13.097.450.492
1. Tiền	111	VI.01	3.137.902.143	13.097.450.492
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	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		13.668.143.169	9.058.347.021
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	VI.03.a	9.468.143.169	8.983.347.021
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		4.200.000.000	75.000.000
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133			
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134			
5. Phải thu ngắn hạn khác	135	VI.04.a		
6. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	136			
7. Tài sản thiếu chờ xử lý	137			
IV. Hàng tồn kho	140	VI.07	5.700.000	
1. Hàng tồn kho	141		5.700.000	
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	142			
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		3.557.902.169	3.554.763.074
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	161			
2. Thuế GTGT được khấu trừ	162		3.557.902.169	3.554.763.074
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	163	VI.19		
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	164			
5. Tài sản ngắn hạn khác	165	VI.15.a		
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		27.768.000.000	27.768.000.000
I. Các khoản phải thu dài hạn	210			
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211	VI.03.b		
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212			
3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213			

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết	Số cuối quý	Số đầu năm
1	2	3	4	5
4. Phải thu nội bộ dài hạn	214			
5. Phải thu dài hạn khác	215	VI.04.b		
6. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)	216			
II. Tài sản cố định	220			
1. Tài sản cố định hữu hình	221	VI.09		
- Nguyên giá	222			
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223			
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224	VI.11		
- Nguyên giá	225			
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	226			
3. Tài sản cố định vô hình	227	VI.10		
- Nguyên giá	228			
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	229			
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 trưởng thành	232			
b) Súc vật nuôi cho sản phẩm định kỳ đến giai đoạn trưởng thành	233			
- Nguyên giá	234			
- Giá trị khấu hao 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			
III. Bất động sản đầu tư	240	VI.13	27.768.000.000	27.768.000.000
- Nguyên giá	241		27.768.000.000	27.768.000.000
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	242			
IV. Tài sản dở dang dài hạn	250	VI.08		
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	251	VI.08.a		
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	252	VI.08.b		
V. 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 đầu tư tài chính dài hạn (*)	264			
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	265			
6. Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn (*)	266			
VI. Tài sản dài hạn khác	270			
1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271	VI.14.b		
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	272	VI.26.a		
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	273			
4. Tài sản dài hạn khác	274	VI.15.b		
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (280 = 100 + 200)	280		48.137.647.481	53.478.560.587
NGUỒN VỐN				
C - NỢ PHẢI TRẢ	300		27.044.408.908	39.018.272.331
I. Nợ ngắn hạn	310		27.044.408.908	39.018.272.331

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Số cuối quý	Số đầu năm
1	2	3	4	5
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	VI.17.a	1.486.982.727	6.409.558.400
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		4.500.000	
3. Phải trả cổ tức, lợi nhuận	313			
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	314	VI.19.a		
5. Phải trả người lao động	315			
6. Chi phí phải trả ngắn hạn	316	VI.20.a		
7. Phải trả nội bộ ngắn hạn	317			
8. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	318			
9. Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn	319	VI.22.a	10.845.316.757	10.845.316.757
10. Phải trả ngắn hạn khác	320	VI.21.a	2.169.388.336	9.225.176.086
11. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	321		12.432.106.523	12.432.106.523
12. Dự phòng phải trả ngắn hạn	322			
13. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		106.114.565	106.114.565
14. Quỹ bình ổn giá	324			
15. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	325			
II. Nợ dài hạn	330			
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 ngắn hạn	333	VI.19.a		
4. Chi phí phải trả dài hạn	334	VI.20.b		
5. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	335			
6. Phải trả nội bộ dài hạn	336			
7. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	337	VI.22.b		
8. Phải trả dài hạn khác	338	VI.21.b		
9. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	339			
10. Trái phiếu chuyển đổi	340			
11. Cổ phiếu ưu đãi	341			
12. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	342	VI.26.b		
13. Dự phòng phải trả dài hạn	343			
14. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	344			
D - VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		21.093.238.573	14.460.288.256
I. Vốn chủ sở hữu	410	VI.27	21.093.238.573	14.460.288.256
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		603.109.880.000	603.109.880.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		603.109.880.000	603.109.880.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b			
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		8.329.176.600	8.329.176.600
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		(14.550.000)	(14.550.000)
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416			
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417			
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		4.293.837.340	4.293.837.340
9. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419			
10. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		(594.625.105.367)	(601.258.055.684)

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Số cuối quý	Số đầu năm
1	2	3	4	5
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	420a		(601.258.055.684)	18.340.970.041
- LNST chưa phân phối kỳ này	420b		6.632.950.317	(619.599.025.725)
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	440		48.137.647.481	53.478.560.587

Lập, Ngày 24 tháng 4 năm 2026

Người lập biểu

(Ký, họ tên)



Hoàng Xuân Vương

Kế toán trưởng

(Ký, họ tên)



Hoàng Xuân Vương

Chủ tịch HĐQT

(Ký, họ tên, đóng dấu)



Nguyễn Đình Hùng

- Số chứng chỉ hành nghề:
- Đơn vị cung cấp dịch vụ kế toán:

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Quý I năm 2026

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Quý I/2026	Quý I/2025	Số từ đầu năm đến cuối quý này năm nay	Số từ đầu năm đến cuối quý này năm trước
1	2	3	4	5	6	7
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VII.1	1.399.595.702		1.399.595.702	
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	VII.2				
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02)	10		1.399.595.702		1.399.595.702	
4. Giá vốn hàng bán	11	VII.3	1.273.780.064		1.273.780.064	
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		125.815.638		125.815.638	
6. Lãi/lỗ của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư	21					
7. Doanh thu hoạt động tài chính	22	VII.5	141.836	14.348	141.836	14.348
8. Chi phí tài chính	23	VII.6	248.642.130	248.642.130	248.642.130	248.642.130
- Trong đó: Chi phí lãi vay	24					
9. Chi phí bán hàng	25	VII.9				
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VII.9	226.692.507	35.706.962	226.692.507	35.706.962
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30 = 20 + (21 - 22) - 25 - 26)	30		(349.377.163)	(284.334.744)	(349.377.163)	(284.334.744)
12. Thu nhập khác	31	VII.7				
13. Chi phí khác	32	VII.8	320.000.000		320.000.000	
14. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		(320.000.000)		(320.000.000)	
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		(669.377.163)	(284.334.744)	(669.377.163)	(284.334.744)
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VII.11				
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	VII.11				
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)	60		(669.377.163)	(284.334.744)	(669.377.163)	(284.334.744)
19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu (*)	70					
20. Lãi suy giảm trên cổ phiếu (*)	71					

Ghi chú: (*) Chỉ áp dụng tại công ty cổ phần

Người lập biểu

(Ký, họ tên)



Hoàng Xuân Vương

Kế toán trưởng

(Ký, họ tên)





- Số chứng chỉ hành nghề:

- Đơn vị cung cấp dịch vụ kế toán:

Lập, Ngày 24 tháng 4 năm 2026

Chủ tịch HĐQT

(Ký, họ tên, đóng dấu)



Nguyễn Đình Hùng

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp trực tiếp)
Quý 1 năm 2026

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Quý I/2026	Quý I/2025
1	2	3	4	5
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	01		1.059.401.460	20
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	02		(10.677.491.959)	
3. Tiền chi trả cho người lao động	03		(14.257.350)	
4. Chi phí đi vay đã trả	04			
5. Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	05			
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06			
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07		(327.200.500)	
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(9.959.548.349)	20
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21			
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22			
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23			
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			
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30			
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 của doanh nghiệp đã phát hành	32			
3. Tiền thu từ đi vay	33			
4. Tiền trả nợ gốc vay	34			
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			
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20 + 30 + 40)	50		(9.959.548.349)	20
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		13.097.450.492	41.299.222
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	VIII	3.137.902.143	41.299.222

Lập, Ngày 24 tháng 4 năm 2026

Người lập biểu

(Ký, họ tên)



Hoàng Xuân Vương

Kế toán trưởng

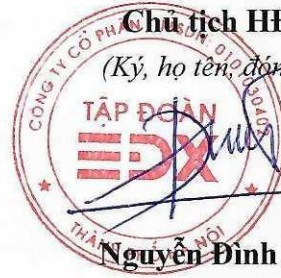
(Ký, họ tên)



Hoàng Xuân Vương

Chủ tịch HĐQT

(Ký, họ tên, đóng dấu)



Nguyễn Đình Hùng

- Số chứng chỉ hành nghề:
- Đơn vị cung cấp dịch vụ kế toán:

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý 1 năm 2026

I. Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp

1. Hình thức sở hữu vốn.
2. Lĩnh vực kinh doanh.
3. Ngành nghề kinh doanh.
4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường.
5. Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp trong năm tài chính có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính.
6. Cấu trúc doanh nghiệp
 - Danh sách các công ty con;
 - Danh sách các công ty liên doanh, liên kết;
 - Danh sách các đơn vị trực thuộc.
7. Số lượng người lao động tại thời điểm cuối niên độ hoặc số lượng người lao động bình quân trong niên độ.
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 pháp luật có liên quan như pháp luật doanh nghiệp, pháp luật chứng khoán,...

II. Kỳ kế toán, đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

1. Kỳ kế toán quý: bắt đầu từ ngày 01/01/2026 và kết thúc vào ngày 31/03/2026.
2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán: VND.

III. Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

1. Chế độ kế toán áp dụng: Công ty áp dụng Chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27/10/2025 của Bộ Tài chính.
2. Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực kế toán Việt Nam và Chế độ kế toán: Công ty đã áp dụng các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và các văn bản hướng dẫn do Nhà nước đã ban hành. Báo cáo tài chính được lập và trình bày theo đúng các quy định của từng chuẩn mực, thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực và Chế độ kế toán hiện hành.

IV. Các chính sách kế toán, ước tính kế toán và các quy định pháp luật có liên quan áp dụng

1. Nguyên tắc chuyển đổi Báo cáo tài chính lập bằng ngoại tệ sang Đồng Việt Nam (Trường hợp đồng tiền ghi sổ kế toán khác với Đồng Việt Nam); Ảnh hưởng (nếu có) do việc chuyển đổi Báo cáo tài chính từ ngoại tệ sang Đồng Việt Nam.
2. Các loại tỷ giá hối đoái áp dụng trong kế toán: Các nghiệp vụ phát sinh bằng ngoại tệ được chuyển đổi theo tỷ giá tại ngày phát sinh nghiệp vụ. Số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại ngày kết thúc kỳ kế toán được chuyển đổi theo tỷ giá tại ngày này. Chênh lệch tỷ giá phát sinh được hạch toán

vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

3. Nguyên tắc xác định lãi suất thực tế (lãi suất hiệu lực) dùng để chiết khấu dòng tiền.

4. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền và các khoản tương đương tiền: Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, các khoản tiền gửi không kỳ hạn, các khoản đầu tư ngắn hạn có khả năng thanh khoản cao, dễ dàng chuyển đổi thành tiền và ít rủi ro liên quan đến việc biến động giá trị.

5. Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính

a) Chứng khoán kinh doanh;

b) Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn: Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm các khoản đầu tư mà Công ty có ý định và khả năng giữ đến ngày đáo hạn. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận theo giá gốc trừ đi dự phòng phải thu khó đòi theo quy định kế toán hiện hành.

c) Đầu tư vào công ty con; công ty liên doanh, liên kết;

d) Đầu tư vào đơn vị khác;

đ) Các phương pháp kế toán đối với các giao dịch khác liên quan đến đầu tư tài chính.

6. Nguyên tắc kế toán nợ phải thu: Nợ phải thu là số tiền có thể thu hồi của khách hàng hoặc các đối tượng khác. Nợ phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi. Dự phòng phải thu khó đòi được trích lập cho những khoản nợ phải thu đã quá hạn thanh toán từ sáu tháng trở lên, hoặc các khoản nợ phải thu mà người nợ khó có khả năng thanh toán do bị thanh lý, phá sản hay các khó khăn tương tự.

7. Nguyên tắc kế toán hàng tồn kho: Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc của hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành.

- Phương pháp tính giá trị hàng tồn kho: Bình quân cuối kỳ.

- Phương pháp trích lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho: Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành.

8. Nguyên tắc kế toán và khấu hao TSCĐ hữu hình, TSCĐ vô hình, TSCĐ thuê tài chính, bất động sản đầu tư: TSCĐ hữu hình được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá TSCĐ hữu hình bao gồm giá mua và toàn bộ các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. TSCĐ vô hình và bất động sản đầu tư, nếu có, được ghi nhận và khấu hao/phân bổ theo quy định kế toán hiện hành.

9. Nguyên tắc kế toán tài sản sinh học.

10. Nguyên tắc kế toán các loại hợp đồng hợp tác kinh doanh.

11. Nguyên tắc kế toán chi phí chờ phân bổ: Chi phí chờ phân bổ bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán; các khoản này được vốn hóa và phân bổ vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng hoặc theo các quy định kế toán hiện hành.

12. Nguyên tắc kế toán phải trả người bán.

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

14. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả.

15. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu chờ phân bổ.

16. Nguyên tắc kế toán các khoản dự phòng phải trả: Các khoản dự phòng phải trả được ghi nhận khi

Công ty có nghĩa vụ nợ hiện tại do kết quả từ một sự kiện đã xảy ra và Công ty có khả năng phải thanh toán nghĩa vụ này. Các khoản dự phòng được xác định trên cơ sở ước tính của Ban Giám đốc về các khoản chi phí cần thiết để thanh toán nghĩa vụ nợ tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

17. Nguyên tắc kế toán thuế TNDN hoãn lại.

18. Nguyên tắc ghi nhận vay và nợ thuê tài chính.

19. Nguyên tắc ghi nhận và vốn hóa các khoản chi phí đi vay.

20. Nguyên tắc ghi nhận trái phiếu chuyển đổi.

21. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu:

- Nguyên tắc ghi nhận vốn góp của chủ sở hữu, thặng dư vốn, quyền chọn trái phiếu chuyển đổi, vốn khác của chủ sở hữu;

- Nguyên tắc ghi nhận chênh lệch đánh giá lại tài sản;

- Nguyên tắc ghi nhận chênh lệch tỷ giá;

- Nguyên tắc ghi nhận lợi nhuận chưa phân phối.

22. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu, thu nhập khác: Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi Công ty chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa cho người mua, doanh thu được xác định tương đối chắc chắn và Công ty có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch. Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả giao dịch được xác định một cách đáng tin cậy. Doanh thu hoạt động tài chính được ghi nhận trên cơ sở dồn tích; thu nhập khác được ghi nhận theo quy định kế toán hiện hành.

- Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

- + Doanh thu bán hàng.

- + Doanh thu cung cấp dịch vụ.

- + Doanh thu hợp đồng xây dựng.

- + Doanh thu bán bất động sản là các căn hộ du lịch, văn phòng kết hợp lưu trú hoặc sản phẩm tương tự.

- + Doanh thu bán BĐSĐT.

- Doanh thu hoạt động tài chính;

- Thu nhập khác.

23. Nguyên tắc kế toán các khoản giảm trừ doanh thu.

24. Nguyên tắc kế toán giá vốn hàng bán.

25. Nguyên tắc kế toán chi phí tài chính.

26. Nguyên tắc kế toán chi phí bán hàng, chi phí quản lý doanh nghiệp.

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

28. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành, chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại: Thuế thu nhập doanh nghiệp thể hiện tổng giá trị số thuế phải trả hiện tại và số thuế hoãn lại. Thuế thu nhập hiện hành được tính dựa trên thu nhập chịu thuế trong kỳ. Thuế thu nhập hoãn lại được tính trên các khoản chênh lệch giữa giá trị ghi sổ và cơ sở tính thuế thu nhập của các khoản mục tài sản hoặc công nợ trên báo cáo tài chính và được ghi nhận theo quy định kế toán hiện hành.

29. Các nguyên tắc và phương pháp kế toán khác.

VI Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong Báo cáo tình hình tài chính

1. Tiền và các khoản tương đương tiền

Các khoản tiền và tương đương tiền doanh nghiệp đang nắm giữ nhưng không bị hạn chế sử dụng	Cuối quý	Đầu năm
- Tiền mặt	3.129.094.590	3.558.662.440
- Tiền gửi không kỳ hạn	8.807.553	9.538.788.052
- Tiền đang chuyển		
- Tương đương tiền		
Cộng	3.137.902.143	13.097.450.492

- Thuyết minh chi tiết số dư tiền gửi không kỳ hạn theo từng ngân hàng chiếm từ 10% trên tổng số dư của tiền gửi không kỳ hạn;

- Thuyết minh chi tiết về nội dung, kỳ hạn, số dư của từng khoản được phân loại là tương đương tiền của doanh nghiệp (chi tiết từng loại chiếm từ 10% trên tổng giá trị tương đương tiền).

2. Các khoản đầu tư tài chính**a) Chứng khoán kinh doanh**

Chỉ tiêu	Cuối quý			Đầu năm		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Giá trị dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Giá trị dự phòng
- Tổng giá trị cổ phiếu; (chi tiết từng loại cổ phiếu chiếm từ 10% trên tổng giá trị cổ phiếu trở lên)						
- Tổng giá trị trái phiếu (tương tự cổ phiếu)						
- Các khoản đầu tư khác						
Cộng						

- Lý do thay đổi với từng khoản đầu tư/loại cổ phiếu, trái phiếu:

+ Về số lượng

+ Về giá trị

- Cơ sở xác định giá trị hợp lý đối với chứng khoán kinh doanh.

b) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Chỉ tiêu	Cuối quý			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
- Ngắn hạn						
+ Tiền gửi có kỳ hạn (chi tiết từng khoản tiền gửi có kỳ hạn ngắn hạn chiếm từ 10% trên tổng giá trị tiền gửi có kỳ hạn ngắn hạn trở lên)						
+ Trái phiếu (chi tiết từng khoản đầu tư trái phiếu ngắn hạn chiếm từ 10% trên tổng giá trị khoản đầu tư trái phiếu ngắn hạn trở lên)						

+ Cho vay (chi tiết từng khoản cho vay ngắn hạn chiếm từ 10% trên tổng giá trị khoản cho vay ngắn hạn trở lên)						
+ Các khoản đầu tư khác						
- Dài hạn (tương tự ngắn hạn)						
+ Tiền gửi có kỳ hạn						
+ Trái phiếu						
+ Cho vay						
+ Các khoản đầu tư khác						
Cộng						

- Thuyết minh về lãi của các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn nhưng không có khả năng thu hồi nên doanh nghiệp không được ghi nhận doanh thu.

- Lý do dẫn đến việc trích lập thêm hoặc hoàn nhập dự phòng tổn thất đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn.

c) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (chi tiết từng khoản đầu tư theo tỷ lệ vốn nắm giữ và tỷ lệ quyền biểu quyết)

Chỉ tiêu	Cuối quý			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
- Đầu tư vào công ty con						
- Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết						
- Đầu tư vào đơn vị khác + Trong đó: Đầu tư vào hợp đồng BCC mà doanh nghiệp không có quyền đồng kiểm soát nhưng được hưởng lợi ích phụ thuộc vào lợi nhuận sau thuế của hợp đồng BCC						
Cộng						

- Tóm tắt tình hình hoạt động của các công ty con, công ty liên doanh, liên kết, tình trạng của các hợp đồng BCC trong kỳ.

- Các giao dịch trọng yếu giữa doanh nghiệp và công ty con, liên doanh, liên kết và BCC trong kỳ.

- Trường hợp không xác định được giá trị hợp lý hoặc giá trị có thể thu hồi của khoản đầu tư thì giải trình rõ lý do.

- Căn cứ xác định giá trị TSCĐ vô hình như quyền sở hữu trí tuệ,... khi đầu tư góp vốn vào công ty con, công ty liên doanh, công ty liên kết.

3. Phải thu của khách hàng

Chỉ tiêu	Cuối quý		Đầu năm	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
a) Phải thu của khách hàng ngắn hạn	9.468.143.169		8.983.347.021	
- Chi tiết các khoản phải thu ngắn hạn của khách hàng chiếm từ 10% trở lên				

trên tổng phải thu ngắn hạn của khách hàng				
- Các khoản phải thu khách hàng khác				
b) Phải thu của khách hàng dài hạn (tương tự ngắn hạn)				
c) Phải thu của khách hàng là các bên liên quan (chi tiết từng đối tượng)				
Cộng	9.468.143.169		8.983.347.021	

- Lý do dẫn đến việc trích lập thêm hoặc hoàn nhập dự phòng nợ phải thu khó đòi.

4. Phải thu khác

Chỉ tiêu	Cuối quý		Đầu năm	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
a) Ngắn hạn				
- Phải thu về cổ tức và lợi nhuận được chia				
- Phải thu của người lao động				
- Ký cược, ký quỹ				
- Cho mượn tài sản phi tiền tệ				
- Các khoản chi hộ				
- Phải thu khác				
b) Dài hạn (tương tự ngắn hạn)				
c) Phải thu từ hợp đồng BCC mà doanh nghiệp đồng kiểm soát				
Cộng				

- Doanh nghiệp phải thuyết minh chi tiết về bản chất, nội dung, giá trị, thời gian tạm ứng, thời gian hoàn ứng, thời gian dự kiến thu hồi, thời gian thu hồi bị quá hạn (nếu có)... và các thông tin khác có liên quan đến các khoản tiền, tài sản mà doanh nghiệp giao cho các cá nhân, bộ phận trong doanh nghiệp mang đi đặt cọc, ký quỹ, ký cược dưới hình thức là khoản tạm ứng hoặc các khoản phải thu khác chiếm từ 10% trở lên trên tổng các khoản phải thu khác. Trường hợp giữa các bên có thỏa thuận là bên nhận tiền, tài sản phải trả lãi cho doanh nghiệp thì doanh nghiệp phải thuyết minh chi tiết về lãi suất, thời gian trả lãi, hình thức trả lãi,... và căn cứ vào bản chất thay vì tên gọi của giao dịch để ghi nhận và hạch toán cho phù hợp.

- Thuyết minh thông tin về hợp đồng BCC chiếm từ 10% trở lên trên tổng giá trị các hợp đồng BCC của doanh nghiệp/có ảnh hưởng trọng yếu:

+ Số hiệu/Tên của hợp đồng BCC.

+ Bản chất hoạt động của hợp đồng BCC (mô tả bản chất mối quan hệ của các bên tham gia, các điều khoản, điều kiện của hợp đồng BCC, quyền và nghĩa vụ của doanh nghiệp liên quan đến hợp đồng BCC,...)

+ Tình trạng và tiến độ thực hiện của hợp đồng BCC.

+ Các thông tin cần thiết khác như căn cứ đánh giá lại giá trị tài sản đồng kiểm soát được chia từ hợp đồng BCC (nếu có),...

5. Tài sản thiếu chờ xử lý (Chi tiết từng loại tài sản thiếu)

Chỉ tiêu	Cuối quý	Đầu năm
----------	----------	---------

	Số lượng	Giá trị	Số lượng	Giá trị
a) Tiền;				
b) Hàng tồn kho;				
c) TSCĐ;				
d) Tài sản khác.				
Cộng				

Doanh nghiệp phải thuyết minh rõ thêm về thời hạn doanh nghiệp sẽ xác định rõ được nguyên nhân của từng loại tài sản thiếu chờ xử lý, kết quả xử lý tài sản thiếu chờ xử lý trên Báo cáo tình hình tài chính kỳ trước (đã được xử lý trong kỳ và chưa được xử lý trong kỳ này), lý do tài sản thiếu chờ xử lý đã được phản ánh trên Báo cáo tình hình tài chính kỳ trước nhưng chưa được xử lý trong kỳ này,...

6. *Nợ xấu*

Chỉ tiêu	Cuối quý			Đầu năm		
	Giá trị gốc nợ	Giá trị có thể thu hồi	Đối tượng nợ	Giá trị gốc nợ	Giá trị có thể thu hồi	Đối tượng nợ
- Tổng giá trị các khoản phải thu, cho vay quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi (trong đó chi tiết thời gian quá hạn và giá trị các khoản nợ phải thu, cho vay quá hạn theo từng đối tượng nếu khoản nợ phải thu theo từng đối tượng đó chiếm từ 10% trở lên trên tổng số nợ quá hạn)						
- Khả năng thu hồi nợ phải thu quá hạn						
Cộng						

- Thuyết minh về các khoản tiền phạt, phải thu về lãi trả chậm... phát sinh từ các khoản nợ phải thu nhưng không có khả năng thu hồi nên doanh nghiệp không được ghi nhận doanh thu.

7. *Hàng tồn kho:*

Chỉ tiêu	Cuối quý		Đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
- Hàng mua đang đi đường				
- Nguyên liệu, vật liệu				
- Công cụ, dụng cụ	5.700.000			
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang				
- Sản phẩm				
- Hàng hóa				
- Hàng gửi đi bán				
- Nguyên liệu, vật tư tại kho bảo thuế				
Cộng	5.700.000			

- Tiêu thức phân bổ nguyên liệu, vật liệu

- Giá trị hàng tồn kho ứ đọng, kém, mất phẩm chất, lạc hậu kỹ thuật,... không có khả năng tiêu thụ tại thời điểm cuối kỳ; Nguyên nhân và hướng xử lý đối với hàng tồn kho ứ đọng, kém, mất phẩm chất, lạc hậu kỹ thuật,...;

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

- Lý do dẫn đến việc trích lập thêm hoặc hoàn nhập dự phòng giảm giá hàng tồn kho.

8. Tài sản dở dang dài hạn

Chỉ tiêu	Cuối quý		Đầu năm	
	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 (Chi tiết cho từng loại, nêu lý do vì sao quá trình sản xuất tài sản dở dang bị gián đoạn một cách bất thường)				
Cộng				
b) Xây dựng cơ bản dở dang (Chi tiết cho các công trình chiếm từ 10% trên tổng giá trị XD CB)				
- Mua sắm				
- XD CB				
- Sửa chữa, bảo dưỡng định kỳ				
- Nâng cấp cải tạo TSCĐ				
Cộng				

9. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Cây lâu năm cho sản phẩm định kỳ		Tổng cộng
Nguyên giá						
Số dư đầu năm						
- Mua trong năm						
- Đầu tư XD CB hoàn thành						
- Tăng khác						
- Chuyển sang bất động sản đầu tư						
- Thanh lý, nhượng bán						
- Giảm khác						
Số dư cuối năm						
Giá trị hao mòn lũy kế						
Số dư đầu năm						
- Khấu hao trong năm						
- Tăng khác						

- Chuyển sang bất động sản đầu tư						
- Thanh lý, nhượng bán						
- Giảm khác						
Số dư cuối năm						
Giá trị còn lại						
- Tại ngày đầu năm						
- Tại ngày cuối năm						

- Giá trị còn lại cuối kỳ của TSCĐ hữu hình dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo khoản vay;
- Thuyết minh về cây lâu năm cho sản phẩm định kỳ và súc vật làm việc (nếu có);
- Thuyết minh chi tiết danh mục các TSCĐ hữu hình đang hiện hữu và đã thanh lý/nhượng bán/chuyển nhượng trong kỳ có giá trị từ 10% tổng giá trị tài sản cố định hữu hình trở lên;
- TSCĐ cuối quý đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng;
- TSCĐ cuối quý 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.

10. Tăng, giảm tài sản cố định vô hình:

Khoản mục	Quyền sử dụng đất	Quyền tác giả	Quyền sở hữu công nghiệp	Phần mềm		Tổng cộng
Nguyên giá						
Số dư đầu năm						
- Mua trong năm						
- Tạo ra từ nội bộ DN						
- Tăng do hợp nhất kinh doanh						
- Tăng khác						
- Thanh lý, nhượng bán						
- Giảm khác						
Số dư cuối năm						
Giá trị hao mòn lũy kế						
Số dư đầu năm						
- Khấu hao trong năm						
- Tăng khác						
- Thanh lý, nhượng bán						
- Giảm khác						
Số dư cuối năm						
Giá trị còn lại						
- Tại ngày đầu năm						
- Tại ngày cuối năm						

- Thuyết minh chi tiết danh mục các TSCĐ vô hình đang hiện hữu và đã thanh lý/nhượng

- bán/chuyển nhượng trong kỳ có giá trị từ 10% tổng giá trị tài sản cố định vô hình trở lên;
- Giá trị còn lại cuối kỳ của TSCĐ vô hình dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo khoản vay;
 - TSCĐ vô hình đã khấu hao hết nhưng vẫn sử dụng;
 - Thay đổi phương pháp khấu hao;
 - Thuyết minh số liệu và giải trình khác.

11. Tăng, giảm tài sản cố định thuê tài chính:

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn		Tổng cộng
Nguyên giá					
Số dư đầu năm					
- Thuê tài chính trong năm					
- Mua lại TSCĐ thuê tài chính					
- Tăng khác					
- Trả lại TSCĐ thuê tài chính					
- Giảm khác					
Số dư cuối năm					
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số dư đầu năm					
- Khấu hao trong năm					
- Mua lại TSCĐ thuê tài chính					
- Tăng khác					
- Trả lại TSCĐ thuê tài chính					
- Giảm khác					
Số dư cuối năm					
Giá trị còn lại					
- Tại ngày đầu năm					
- Tại ngày cuối năm					

- Tiền thuê phát sinh thêm được ghi nhận là chi phí trong năm;
- Căn cứ để xác định tiền thuê phát sinh thêm;
- Điều khoản gia hạn thuê hoặc quyền được mua tài sản;
- Thuyết minh chi tiết danh mục các TSCĐ thuê tài chính đang hiện hữu có giá trị từ 10% tổng giá trị tài sản cố định thuê tài chính trở lên.

12. Tài sản sinh học

12.1. Tài sản sinh học khác, trừ súc vật cho sản phẩm định kỳ đạt đến giai đoạn trưởng thành

Chỉ tiêu	Cuối quý		Đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
1. Súc vật nuôi lấy sản phẩm một lần				
a) Súc vật nuôi lấy sản phẩm một lần ngắn hạn				

b) Súc vật nuôi lấy sản phẩm một lần dài hạn				
2. Cây trồng theo mùa vụ hoặc lấy sản phẩm một lần				
a) Cây trồng theo mùa vụ hoặc lấy sản phẩm một lần ngắn hạn				
b) Cây trồng theo mùa vụ hoặc lấy sản phẩm một lần dài hạn				
3. Súc vật cho sản phẩm định kỳ chưa đạt đến giai đoạn trưởng thành				

- Miêu tả về các loại tài sản sinh học có giá trị chiếm từ 10% tổng giá trị tài sản sinh học trở lên: tính chất, đặc điểm của từng loại tài sản sinh học, chính sách kế toán áp dụng cho từng loại tài sản sinh học đó,...;

- Phương pháp phân bổ chi phí chăm sóc, nuôi trồng trong kỳ đối với các tài sản sinh học mẹ, tài sản sinh học mới tạo ra, sản phẩm nông nghiệp...;

- Phương pháp khấu hao tài sản sinh học;

- Thời gian sử dụng hữu ích/ tỷ lệ khấu hao tài sản sinh học;

- Tổng giá trị ghi sổ và giá trị khấu hao lũy kế tại thời điểm đầu kỳ và cuối kỳ kế toán;

- Các khoản dự phòng tổn thất tài sản sinh học (nếu có);

- Giá trị tài sản sinh học dùng để thế chấp, cầm cố bảo đảm các khoản nợ phải trả tại thời điểm cuối kỳ;

- Khoản cam kết về đầu tư hoặc mua các tài sản sinh học;

- Các thay đổi như thuyết minh về giá trị hợp lý trừ chi phí bán của tài sản sinh học mà doanh nghiệp có thể quan sát được và có thể đo đếm được (nếu có);

- Thuyết minh về các vấn đề khác liên quan đến tài sản sinh học.

12.2. Súc vật cho sản phẩm định kỳ đạt đến giai đoạn trưởng thành

Khoản mục	Nhóm 1	Nhóm 2			Tổng cộng
Nguyên giá					
Số dư đầu năm					
- Mua trong năm					
- Thanh lý, nhượng bán					
- Giảm khác					
Số dư cuối năm					
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số dư đầu năm					
- Khấu hao trong năm					
- Tăng khác					
- Thanh lý, nhượng bán					
- Giảm khác					
Số dư cuối năm					
Giá trị còn lại					
- Tại ngày đầu năm					

- Tại ngày cuối năm					
---------------------	--	--	--	--	--

Nhóm 1, 2,... theo nhóm súc vật cho sản phẩm định kỳ đạt đến giai đoạn trưởng thành theo phân loại của doanh nghiệp.

13. Tăng, giảm bất động sản đầu tư:

Khoản mục	Số đầu năm	Tăng trong quý	Giảm trong quý	Số cuối năm
a) Bất động sản đầu tư cho thuê				
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				
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				
Tổn thất do suy giảm giá trị				
- 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				

- Giá trị còn lại cuối kỳ của BĐSĐT dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo khoản vay;
- Nguyên giá BĐSĐT đã khấu hao hết nhưng vẫn cho thuê hoặc nắm giữ chờ tăng giá;
- Thuyết minh chi tiết danh mục các BĐSĐT đang hiện hữu và đã thanh lý/nhượng bán trong kỳ có giá trị chiếm từ 10% tổng giá trị BĐSĐT trở lên;
- Thuyết minh số liệu và giải trình khác.

14. Chi phí chờ phân bổ

Khoản mục	Cuối quý	Đầu năm
a) Ngắn hạn (chi tiết theo từng nội dung chi)		
b) Dài hạn (chi tiết theo từng nội dung chi)		
Cộng		

15. Tài sản khác

Khoản mục	Cuối quý	Đầu năm
a) Ngắn hạn (chi tiết theo từng khoản mục)		
b) Dài hạn (chi tiết theo từng khoản mục)		
Cộng		

16. Vay và nợ thuê tài chính

Khoản mục	Cuối quý	Trong quý		Đầu năm
		Tăng	Giảm	
a) Vay ngắn hạn (thuyết minh chi tiết theo đối tượng nếu có số dư chiếm từ 10% trở lên trên tổng số dư các khoản vay ngắn hạn)	12.432.106.523			12.432.106.523
b) Vay dài hạn (tương tự ngắn hạn)				
c) Các khoản vay từ các bên liên quan				
Cộng	12.432.106.523			12.432.106.523

đ) Các khoản nợ thuê tài chính (thuyết minh chi tiết theo đối tượng nếu có số dư chiếm từ 10% trở lên trên tổng số dư các khoản nợ thuê tài chính)

Thời hạn	Quý 1, 2026			Quý 1, 2025		
	Tổng khoản thanh toán tiền thuê tài chính	Trả tiền lãi thuê	Trả nợ gốc	Tổng khoản thanh toán tiền thuê tài chính	Trả tiền lãi thuê	Trả nợ gốc
Từ 1 năm trở xuống						
Trên 1 năm đến 5 năm						
Trên 5 năm						
Nợ thuê tài chính từ các bên liên quan						
Cộng						

đ) Số vay và nợ thuê tài chính quá hạn chưa thanh toán (thuyết minh chi tiết theo đối tượng nếu có số dư chiếm từ 10% trở lên trên tổng số dư các khoản vay và nợ thuê tài chính quá hạn chưa thanh toán)

Khoản mục	Cuối quý	Đầu năm
-----------	----------	---------

	Gốc	Lãi	Gốc	Lãi
- Vay				
- Nợ thuê tài chính				
- Lý do quá hạn chưa thanh toán				
Cộng				

e) Vay và nợ thuê tài chính từ các bên liên quan đã quá hạn nhưng chưa thanh toán

Khoản mục	Cuối quý		Đầu năm	
	Gốc	Lãi	Gốc	Lãi
- Vay				
- Nợ thuê tài chính				
- Lý do quá hạn chưa thanh toán				
Cộng				

17. Phải trả người bán

Khoản mục	Cuối quý	Đầu năm
a) Phải trả người bán ngắn hạn	1.486.982.727	6.409.558.400
- Chi tiết cho từng đối tượng chiếm từ 10% trở lên trên tổng số phải trả		
- Phải trả cho các đối tượng khác		
b) Phải trả người bán dài hạn (chi tiết tương tự ngắn hạn)		
Cộng	1.486.982.727	6.409.558.400
c) Số nợ quá hạn chưa thanh toán		
- Chi tiết từng đối tượng chiếm 10% trở lên trên tổng số quá hạn		
- Các đối tượng khác		
Cộng		
d) Phải trả người bán là các bên liên quan (chi tiết cho từng đối tượng)		

18. Phải trả về cổ tức, lợi nhuận

Khoản mục	Cuối quý	Đầu năm
Phải trả về cổ tức, lợi nhuận		

- Thuyết minh về thời hạn trả cổ tức hoặc lợi nhuận bằng tiền, tài sản phi tiền tệ cho các cổ tức, chủ sở hữu,..

- Các khoản cổ tức, lợi nhuận đã cam kết trả nhưng đã quá thời hạn mà doanh nghiệp chưa thanh toán cho cổ đông, chủ sở hữu...

19. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước

Khoản mục	Đầu năm	Số phải nộp trong quý	Số đã thực nộp trong quý	Cuối quý
a) Phải nộp (chi tiết từng loại thuế)				

- Ngắn hạn				
- Dài hạn				
Cộng				
b) Phải thu (chi tiết từng loại thuế)				
- Ngắn hạn				
- Dài hạn				
Cộng				

Trường hợp doanh nghiệp thuộc đối tượng áp dụng nộp thuế thu nhập doanh nghiệp bổ sung theo quy định về thuế tối thiểu toàn cầu thì phải thuyết minh về tiêu thức hoặc căn cứ ghi nhận số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp bổ sung trong năm báo cáo cũng như số điều chỉnh nghĩa vụ thuế do có sự chênh lệch giữa năm kê khai thuế và năm ghi nhận chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp bổ sung theo quy định về thuế tối thiểu toàn cầu,....

20. Chi phí phải trả

Khoản mục	Cuối quý	Đầu năm
a) Ngắn hạn (chi tiết theo từng nội dung chi)		
b) Dài hạn (chi tiết theo từng nội dung chi)		
Cộng		

21. Phải trả khác

Khoản mục	Cuối quý	Đầu năm
a) Ngắn hạn		
- Tài sản thừa chờ giải quyết		
- Kinh phí công đoàn		
- Bảo hiểm xã hội	407.300	2.550.000
- Bảo hiểm y tế	477.900	450.000
- Bảo hiểm thất nghiệp	212.400	200.000
- Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn		
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	2.168.290.736	9.221.976.086
Cộng	2.169.388.336	9.225.176.086
b) Dài hạn (chi tiết từng khoản mục)		
- Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn		
- Các khoản phải trả, phải nộp khác		
c) Số nợ quá hạn chưa thanh toán (chi tiết từng khoản mục trong đó nêu rõ lý do chưa thanh toán nợ quá hạn)		

22. Doanh thu chờ phân bổ

Khoản mục	Cuối quý	Đầu năm
a) Ngắn hạn		
- Các khoản doanh thu chờ phân bổ khác	10.845.316.757	10.845.316.757
b) Dài hạn (chi tiết từng nội dung)		
c) Khả năng không thực hiện được hợp đồng với khách hàng (chi tiết từng nội dung, lý do không có khả năng thực hiện được hợp đồng với khách hàng)		

Cộng	10.845.316.757	10.845.316.757
-------------	----------------	----------------

23. Trái phiếu phát hành

23.1. Trái phiếu thường (chi tiết theo từng loại)

Khoản mục	Cuối quý	Đầu năm
a) Trái phiếu phát hành		
- Loại phát hành theo mệnh giá		
- Loại phát hành có chiết khấu		
- Loại phát hành có phụ trội		
Cộng		
b) Thuyết minh chi tiết về trái phiếu các bên liên quan nắm giữ (theo từng loại trái phiếu)		
c) Chi phí phát hành trái phiếu		
Cộng		

Doanh nghiệp phải thuyết minh chi tiết về thời điểm phát hành; số lượng từng loại trái phiếu phát hành; lãi suất trái phiếu phát hành; kỳ hạn gốc của trái phiếu phát hành theo từng nhóm trái phiếu phát hành theo mệnh giá, có chiết khấu hoặc có phụ trội; phương pháp phân bổ khoản chiết khấu hoặc phụ trội, chi phí phát hành trái phiếu,...

23.2. Trái phiếu chuyển đổi:

Doanh nghiệp phải thuyết minh thông tin về:

a) Trái phiếu chuyển đổi tại thời điểm đầu kỳ:

- Thời điểm phát hành, kỳ hạn gốc và kỳ hạn còn lại từng loại trái phiếu chuyển đổi;
- Số lượng, mệnh giá, lãi suất từng loại trái phiếu chuyển đổi;
- Tỷ lệ chuyển đổi thành cổ phiếu từng loại trái phiếu chuyển đổi;
- Lãi suất chiết khấu dùng để xác định giá trị phần nợ gốc của từng loại trái phiếu chuyển đổi;
- Giá trị phần nợ gốc và phần quyền chọn cổ phiếu của từng loại trái phiếu chuyển đổi.

b) Trái phiếu chuyển đổi phát hành thêm trong kỳ:

- Thời điểm phát hành, kỳ hạn gốc từng loại trái phiếu chuyển đổi;
- Số lượng, mệnh giá, lãi suất từng loại trái phiếu chuyển đổi;
- Tỷ lệ chuyển đổi thành cổ phiếu từng loại trái phiếu chuyển đổi;
- Lãi suất chiết khấu dùng để xác định giá trị phần nợ gốc của từng loại trái phiếu chuyển đổi;
- Giá trị phần nợ gốc và phần quyền chọn cổ phiếu của từng loại trái phiếu chuyển đổi.

c) Trái phiếu chuyển đổi được chuyển thành cổ phiếu trong kỳ:

- Số lượng từng loại trái phiếu đã chuyển đổi thành cổ phiếu trong kỳ;
- Số lượng cổ phiếu phát hành thêm trong kỳ để chuyển đổi trái phiếu;
- Giá trị phần nợ gốc của trái phiếu chuyển đổi được ghi tăng vốn chủ sở hữu.

d) Trái phiếu chuyển đổi đã đáo hạn không được chuyển thành cổ phiếu trong kỳ:

- Số lượng từng loại trái phiếu đã đáo hạn không chuyển đổi thành cổ phiếu trong kỳ;
- Giá trị phần nợ gốc của trái phiếu chuyển đổi được hoàn trả cho nhà đầu tư.

đ) Trái phiếu chuyển đổi tại thời điểm cuối kỳ:

- Kỳ hạn gốc và kỳ hạn còn lại từng loại trái phiếu chuyển đổi;
- Số lượng, mệnh giá, lãi suất từng loại trái phiếu chuyển đổi;
- Tỷ lệ chuyển đổi thành cổ phiếu từng loại trái phiếu chuyển đổi;
- Lãi suất chiết khấu dùng để xác định giá trị phần nợ gốc của từng loại trái phiếu chuyển đổi;
- Giá trị phần nợ gốc và phần quyền chọn cổ phiếu của từng loại trái phiếu chuyển đổi.

e) Thuyết minh chi tiết về trái phiếu chuyển đổi các bên liên quan nắm giữ (nội dung thuyết minh tương tự các mục a, b, c, d, đ nêu trên).

24. Cổ phiếu ưu đãi phân loại là nợ phải trả

- Mệnh giá;
- Đối tượng được phát hành (ban lãnh đạo, cán bộ, nhân viên, đối tượng khác);
- Điều khoản bắt buộc mua lại hoặc bên phát hành phải trả cổ tức ở một mức cố định mà không phụ thuộc vào kết quả kinh doanh của bên phát hành (Thời gian, giá mua lại, các điều khoản cơ bản khác trong hợp đồng phát hành);
- Giá trị đã mua lại trong kỳ;
- Các thuyết minh khác.

25. Dự phòng phải trả

Khoản mục	Đầu năm	Số dự phòng tăng trong quý	Số dự phòng giảm trong quý	Cuối quý
a) Ngắn hạn (Chi tiết theo từng loại dự phòng phải trả)				
Cộng				
b) Dài hạn (tương tự ngắn hạn)				
Cộng				

- Doanh nghiệp phải thuyết minh thông tin về nghĩa vụ pháp lý hoặc nghĩa vụ liên đới, căn cứ ước tính giá trị (nếu có),... của nghĩa vụ hoàn nguyên môi trường, thu dọn, khôi phục, hoàn trả mặt bằng.
- Thuyết minh chi tiết về tổng chi phí ước tính mà doanh nghiệp phải chi ra để trợ cấp thôi việc cho người lao động theo quy định của pháp luật về lao động.

26. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả

a) Tài sản thuế thu nhập hoãn lại

Khoản mục	Cuối quý	Đầu năm
- Thuế suất thuế TNDN sử dụng để xác định giá trị tài sản thuế thu nhập hoãn lại		
- Tài sản thuế thu nhập hoãn lại liên quan đến khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ		
- Tài sản thuế thu nhập hoãn lại liên quan đến khoản lỗ tính thuế chưa sử dụng		
- Tài sản thuế thu nhập hoãn lại liên quan đến khoản ưu đãi tính thuế chưa sử dụng		
- Số bù trừ với thuế thu nhập hoãn lại phải trả		
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại		

b) Thuế thu nhập hoãn lại phải trả

Khoản mục	Cuối quý	Đầu năm
- Thuế suất thuế TNDN sử dụng để xác định giá trị thuế thu nhập hoãn lại phải trả		
- Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế		
- Số bù trừ với tài sản thuế thu nhập hoãn lại		

27. Vốn chủ sở hữu

a) Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

Khoản mục	Các khoản mục thuộc vốn chủ sở hữu								Cộng
	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn	Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	Vốn khác của chủ sở hữu	Chênh lệch đánh giá lại tài sản	Chênh lệch tỷ giá hối đoái	LNST thuế chưa phân phối và các quỹ	Các khoản mục khác ...	
<i>A</i>	<i>1</i>	<i>2</i>	<i>3</i>	<i>4</i>	<i>5</i>	<i>6</i>	<i>7</i>	<i>8</i>	
Số dư đầu năm trước									
- Tăng vốn trong quý 1/2025									
- Lãi trong quý 1/2025	603.109.880	8.329.176.							611.439.056.
- Tăng khác	.000	600							600
- Giảm vốn trong quý 1/2025									
- Lỗ trong quý 1/2025									
- Giảm khác									
Số dư đầu năm nay	603.109.880	8.329.176.							611.439.056.
	.000	600							600
- Tăng vốn trong quý 1/2026									
- Lãi trong quý 1/2026									
- Tăng khác									
- Giảm vốn trong quý 1/2026									
- Lỗ trong quý 1/2026									
- Giảm khác									
Số dư cuối quý	603.109.880	8.329.176.							611.439.056.
	.000	600							600

b) Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

Khoản mục	Cuối quý	Đầu năm
- Vốn góp của công ty mẹ (nếu là công ty con)		
- Vốn góp của các đối tượng khác		
Cộng		

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

Khoản mục	Quý 1, 2026	Quý 1, 2025
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
+ Vốn góp đầu năm		

+ Vốn góp tăng trong năm		
+ Vốn góp giảm trong năm		
+ Vốn góp cuối năm		
- Cổ tức, lợi nhuận đã chia		

d) Cổ phiếu

Khoản mục	Cuối quý	Đầu năm
- Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành		
- Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng		
+ Cổ phiếu phổ thông		
+ Cổ phiếu ưu đãi (loại được phân loại là vốn chủ sở hữu)		
- Số lượng cổ phiếu được mua lại (cổ phiếu quỹ, cổ phiếu mua lại của chính mình)		
+ Cổ phiếu phổ thông		
+ Cổ phiếu ưu đãi (loại được phân loại là vốn chủ sở hữu)		
- Số lượng cổ phiếu đang lưu hành		
+ Cổ phiếu phổ thông		
+ Cổ phiếu ưu đãi (loại được phân loại là vốn chủ sở hữu)		

* *Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành:*

đ) Cổ tức, lợi nhuận

- Cổ tức, lợi nhuận đã công bố sau ngày kết thúc kỳ kế toán:
- + Cổ tức, lợi nhuận đã công bố trên cổ phiếu phổ thông hoặc phân vốn điều lệ:
- + Cổ tức đã công bố trên cổ phiếu ưu đãi:
- + Cổ tức bằng cổ phiếu
- + Phần lợi nhuận được chia để bổ sung vốn điều lệ của doanh nghiệp nhận đầu tư....
- Cổ tức của cổ phiếu ưu đãi lũy kế chưa được ghi nhận:
- Thuyết minh về việc doanh nghiệp không được sử dụng toàn bộ số tiền doanh nghiệp đã thu từ việc chào bán, phát hành cổ phiếu ra công chúng đang bị phong tỏa.

e) Lý do của tăng/giảm các khoản mục thuộc vốn chủ sở hữu của doanh nghiệp

- Thặng dư vốn;
- Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu;
- Quỹ đầu tư phát triển;
- Cổ phiếu mua lại của chính mình;
- Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu;

g) Thu nhập và chi phí, lãi hoặc lỗ được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu theo quy định của các Chuẩn mực kế toán Việt Nam cụ thể.

28. Chênh lệch đánh giá lại tài sản

Khoản mục	Quý 1, 2026	Quý 1, 2025
Lí do thay đổi giữa số đầu năm và cuối năm (đánh giá lại trong trường		

hợp nào, tài sản nào được đánh giá lại, theo quyết định nào?...).		
---	--	--

29. Chênh lệch tỷ giá

Khoản mục	Quý 1, 2026	Quý 1, 2025
- Chênh lệch tỷ giá do chuyển đổi BCTC lập bằng ngoại tệ sang VND		
- Chênh lệch tỷ giá phát sinh vì các nguyên nhân khác (nêu rõ nguyên nhân)		

30. Các khoản mục ngoài Báo cáo tình hình tài chính

Khoản mục	Cuối quý	Đầu năm
a) Tài sản thuê ngoài: Tổng số tiền thuê tối thiểu trong tương lai của hợp đồng thuê hoạt động tài sản không hủy ngang theo các thời hạn		
- Từ 1 năm trở xuống		
- Trên 1 năm đến 5 năm		
- Trên 5 năm		

- Doanh nghiệp phải thuyết minh số lượng, chủng loại, đặc điểm, tính chất, thời hạn thuê,... của từng loại hoặc từng nhóm tài sản thuê ngoài tại thời điểm cuối kỳ kế toán.

b) Tài sản nhận giữ hộ, nhận ký gửi, nhận gia công, nhận ủy thác xuất nhập khẩu

- Thuyết minh về giá trị và lý do của các khoản tiền và tương đương tiền lớn do doanh nghiệp nắm giữ nhưng không được sử dụng do có sự hạn chế của pháp luật hoặc các ràng buộc khác mà doanh nghiệp phải thực hiện.

- Thuyết minh chi tiết về bản chất, số lượng, chủng loại, thông số kỹ thuật, quy cách, phẩm chất,... của từng loại sản phẩm, vật tư, hàng hóa, tài sản nhận giữ hộ, nhận gia công, tại thời điểm cuối kỳ kế toán. Đối với các doanh nghiệp ngành logistic, quản lý kho bãi phải thuyết minh chi tiết các thông tin về nhóm mặt hàng đang nhận giữ hộ, quyền và nghĩa vụ của các bên trong việc bảo quản hàng hóa đó cũng như bất kỳ rủi ro đáng kể nào liên quan đến hàng hóa nhận giữ hộ,... Trường hợp không thể thuyết minh được cụ thể các thông tin về hàng hóa nhận giữ hộ thì phải nêu rõ và giải thích lý do không thể thực hiện được việc thuyết minh này.

- Hàng hóa nhận bán hộ, nhận ký gửi, nhận bán đại lý, nhận ủy thác xuất nhập khẩu: Doanh nghiệp phải thuyết minh chi tiết về số lượng, chủng loại, quy cách, phẩm chất từng loại hàng hóa;

- Tài sản nhận cầm cố, thế chấp: Doanh nghiệp phải thuyết minh chi tiết từng loại tài sản nhận cầm cố, thế chấp; từng kỳ hạn và đối tượng cầm cố, thế chấp,...

- Tài sản của đơn vị khác phát hiện thừa khi kiểm kê.

c) Tài sản kết cấu hạ tầng không tính thành phần vốn nhà nước tại doanh nghiệp: Doanh nghiệp phải thuyết minh về nguyên giá, giá trị hao mòn lũy kế theo quy định của pháp luật liên quan.

d) Tài sản của doanh nghiệp sử dụng để cầm cố, thế chấp: Doanh nghiệp phải thuyết minh chi tiết từng loại tài sản sử dụng để cầm cố, thế chấp; từng kỳ hạn và đối tượng nhận cầm cố, thế chấp,...

đ) Ngoại tệ các loại: USD 3.667.469,0000.

Vàng tiền tệ: Doanh nghiệp phải trình bày khối lượng theo đơn vị tính trong nước.

Kim khí quý, đá quý: Doanh nghiệp phải thuyết minh chi tiết giá gốc, số lượng và chủng loại các loại kim khí quý, đá quý.

e) Nợ khó đòi đã xử lý: Doanh nghiệp phải thuyết minh chi tiết giá trị (theo nguyên tệ và VND) các khoản nợ khó đòi đã xử lý trong vòng 10 năm kể từ ngày xử lý theo từng đối tượng, nguyên nhân đã xóa sổ kế toán nợ khó đòi.

g) Lãi trả chậm, trả góp khi mua tài sản: Doanh nghiệp phải thuyết minh số kỳ trả chậm, trả góp;

tổng số lãi phải trả; số lãi đã trả; lãi còn phải trả khi mua trả chậm, trả góp tài sản.

h) Lãi trả chậm, trả góp khi bán tài sản: Doanh nghiệp phải thuyết minh số kỳ trả chậm, trả góp; tổng số lãi phải thu; số lãi đã thu; lãi còn phải thu khi bán trả chậm, trả góp tài sản.

i) Các thông tin khác về các khoản mục ngoài Báo cáo tài chính để cung cấp thông tin hữu ích cho người sử dụng báo cáo.

31. Phần giá trị các tài sản mà doanh nghiệp đang nắm giữ của các bên khác nhưng bị giới hạn sử dụng do có sự hạn chế của pháp luật hoặc các khoản nợ phải trả mà doanh nghiệp có nghĩa vụ phải thanh toán theo thỏa thuận hợp đồng hoặc theo quy định của pháp luật (ví dụ các tài sản theo hợp đồng BCC, các khoản tiền bị phong tỏa khi công ty đại chúng phát hành/chào bán cổ phiếu huy động vốn từ các cổ đông,...)

Khoản mục (Tùy thuộc vào nội dung khoản mục để thuyết minh cho phù hợp với thực tế của doanh nghiệp)	Quý 1, 2026	Quý 1, 2025
Tài sản		
- Tiền và tương đương tiền		
- Nợ phải thu		
- Hàng tồn kho		
- TSCĐ		
- BĐSĐT		
- Các tài sản khác		
Cộng		
Nợ phải trả		
- Phải trả cho người bán		
- Phải trả nợ vay		
- Chi phí phải trả		
- Các khoản phải trả khác		
Cộng		

32. Các thông tin khác doanh nghiệp thấy cần thuyết minh, giải trình thêm để cung cấp thông tin hữu ích cho người sử dụng

- Thuyết minh thông tin về căn cứ xác định giá trị tài sản phi tiền tệ được tài trợ, biếu tặng;
- Các thông tin khác.

VII. 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

Khoản mục	Quý 1, 2026	Quý 1, 2025
a) Doanh thu	1.399.595.702	
- Doanh thu bán sản phẩm, hàng hóa (trừ doanh thu bán, thanh lý bất động sản đầu tư)	1.399.595.702	
- Doanh thu cung cấp dịch vụ (trừ dịch vụ xây dựng)		

- Doanh thu dịch vụ 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 trợ cấp, trợ giá		
- Doanh thu khác		
Cộng	1.399.595.702	
b) Doanh thu từ các bên liên quan (chi tiết từng đối tượng)		

c) Trường hợp doanh nghiệp có phát sinh doanh thu từ giao dịch bán căn hộ du lịch, căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú hoặc sản phẩm tương tự thì phải thuyết minh trên Báo cáo tài chính về chính sách kế toán, bản chất của hợp đồng (quyền và nghĩa vụ của các bên) và cách thức ghi nhận kế toán mà doanh nghiệp đánh giá là phù hợp nhất.

2. Các khoản giảm trừ doanh thu

Khoản mục	Quý 1, 2026	Quý 1, 2025
- Khoản chiết khấu thương mại		
- Khoản giảm giá hàng bán		
- Khoản doanh thu hàng bán bị trả lại		
Cộng		

3. Giá vốn hàng bán

Khoản mục	Quý 1, 2026	Quý 1, 2025
- Giá vốn của sản phẩm, hàng hóa đã bán (trừ giá trị còn lại và chi phí bán, thanh lý bất động sản đầu tư)	1.273.780.064	6.556.608.000
- Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp (bao gồm cả dịch vụ xây dựng)		
- Giá trị hàng tồn kho mất mát trong kỳ		
- Giá trị từng loại hàng tồn kho hao hụt ngoài định mức trong kỳ		
- Các khoản chi phí sản xuất vượt mức bình thường được tính trực tiếp vào giá vốn		
- Dự phòng giảm giá hàng tồn kho, dự phòng giảm giá tài sản sản sinh học		
- Các khoản ghi giảm giá vốn hàng bán		
Cộng	1.273.780.064	6.556.608.000

4. Lãi/lỗ của hoạt động bán, thanh lý BĐSĐT

Khoản mục	Quý 1, 2026	Quý 1, 2025
- Doanh thu bán, thanh lý BĐSĐT		
- Giá trị còn lại của BĐSĐT		
- Chi phí nhượng bán, thanh lý BĐSĐT		
Lãi/lỗ của hoạt động bán, thanh lý BĐSĐT		

5. Doanh thu hoạt động tài chính

Khoản mục	Quý 1, 2026	Quý 1, 2025
- Lãi tiền gửi, tiền cho vay		
- Lãi do bán, thanh lý các khoản đầu tư tài chính		
- Cổ tức, lợi nhuận được chia bằng tiền hoặc tài sản phi tiền tệ		
- Lãi chênh lệch tỷ giá		
- Lãi bán hàng trả chậm, trả góp		
- Chiết khấu thanh toán được hưởng		
- Doanh thu hoạt động tài chính khác	141.836	14.348
Cộng	141.836	14.348

6. Chi phí tài chính

Khoản mục	Quý 1, 2026	Quý 1, 2025
- Chi phí đi vay		
- Lỗ do bán, thanh lý các khoản đầu tư tài chính		
- Lỗ chênh lệch tỷ giá		
- Lãi mua hàng trả chậm, trả góp		
- Chiết khấu thanh toán phải trả		
- Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác		
- Chi phí phát hành trái phiếu, cổ phiếu không thành công		
- Chi phí tài chính khác	248.642.130	248.642.130
- Các khoản ghi giảm chi phí tài chính		
Cộng	248.642.130	248.642.130

7. Thu nhập khác

Khoản mục	Quý 1, 2026	Quý 1, 2025
- Thanh lý, nhượng bán TSCĐ		
- Lãi do đánh giá lại tài sản khi đi góp vốn		
- Tiền phạt thu được		
- Thuế được giảm		
- Các khoản được hỗ trợ, tài trợ, biếu, tặng được ghi nhận vào thu nhập khác		
- Các khoản khác		
Cộng		

8. Chi phí khác

Khoản mục	Quý 1, 2026	Quý 1, 2025
- Giá trị còn lại TSCĐ và chi phí thanh lý, nhượng bán TSCĐ		
- Lỗ do đánh giá lại tài sản khi đi góp vốn		
- Các khoản bị phạt		
- Các khoản chi phí khác	320.000.000	
Cộng	320.000.000	

9. Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp

Khoản mục	Quý 1, 2026	Quý 1, 2025
a) Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh trong kỳ	226.692.507	35.706.962
- Chi tiết các khoản mục chiếm từ 10% trở lên trên tổng chi phí QLDN		
- Các khoản chi phí QLDN khác	226.692.507	35.706.962
b) Các khoản chi phí bán hàng phát sinh trong kỳ		
- Chi tiết các khoản mục chiếm từ 10% trở lên trên tổng chi phí bán hàng		
- Các khoản chi phí bán hàng khác		
c) Các khoản ghi giảm chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp		
- Hoàn nhập dự phòng bảo hành sản phẩm, hàng hóa, công trình xây dựng		
- Hoàn nhập dự phòng tái cơ cấu, dự phòng khác		
- Các khoản ghi giảm khác		

10. Chi phí sản xuất, kinh doanh theo yếu tố

Khoản mục	Quý 1, 2026	Quý 1, 2025
- Chi phí nguyên liệu, vật liệu		
- Chi phí nhân công		
- Chi phí khấu hao tài sản cố định		
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	226.692.507	35.706.962
- Chi phí khác bằng tiền		
Cộng	226.692.507	35.706.962

Ghi chú:

Đối với thuyết minh Chi tiêu “Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố”, tùy theo đặc điểm, ngành nghề sản xuất kinh doanh và căn cứ vào số dư đầu kỳ và số phát sinh trong kỳ của các tài khoản kế toán có liên quan để doanh nghiệp thuyết minh chi tiết về các khoản chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố được phản ánh trong Báo cáo kết quả kinh doanh.

Trường hợp do tính chất ngành nghề kinh doanh mà doanh nghiệp không thể trình bày các yếu tố thông tin trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh theo chức năng của chi phí thì được trình bày theo tính chất của chi phí. Khi trình bày thuyết minh chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố thì phải đảm bảo tổng của chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố phải bằng tổng chi phí được ghi vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

Doanh nghiệp có quyền lựa chọn căn cứ khác nhưng phải đảm bảo thuyết minh đầy đủ chi phí theo yếu tố.

11. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp

Khoản mục	Quý 1, 2026	Quý 1, 2025
- Lợi nhuận kế toán trước thuế		
- Thuế tính theo thuế suất thuế TNDN hiện hành		
Điều chỉnh (tùy theo đặc điểm của doanh nghiệp để thuyết minh các mục điều chỉnh cho phù hợp):		
- Thu nhập không chịu thuế		
- Chi phí không được khấu trừ		

- Dự phòng thiếu/(thừa) của các năm trước		
Chi phí thuế TNDN		
Chi phí thuế TNDN hiện hành		
Chi phí thuế TNDN hoãn lại (**)		
Chi phí thuế TNDN (*)		

(*) Chi phí thuế TNDN cho năm tài chính được ước tính dựa vào thu nhập chịu thuế và có thể có những điều chỉnh tùy thuộc vào sự kiểm tra của cơ quan thuế.

(**) Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	Quý 1, 2026	Quý 1, 2025
- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời phải chịu thuế		
- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ việc hoàn nhập tài sản thuế thu nhập hoãn lại		
- Thu nhập thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ		
- Thu nhập thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ các khoản lỗ tính thuế và ưu đãi thuế chưa sử dụng		
- Thu nhập thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ việc hoàn nhập thuế thu nhập hoãn lại phải trả		
- Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại		

VIII. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong Báo cáo lưu chuyển tiền tệ

1. Các khoản tiền do doanh nghiệp nắm giữ nhưng không được sử dụng

Thuyết minh chi tiết về giá trị và lý do của các khoản tiền và tương đương tiền do doanh nghiệp nắm giữ nhưng không được sử dụng do có sự hạn chế của pháp luật hoặc các ràng buộc khác mà doanh nghiệp phải thực hiện.

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

Khoản mục	Quý 1, 2026	Quý 1, 2025
- 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:

- Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường;
- 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 khoán;
- Tiền thu từ đi vay dưới hình thức khác.

4. Số tiền đã thực trả gốc vay trong kỳ:

- Tiền trả nợ gốc vay theo khế ước thông thường;
- 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. Mua và thanh lý công ty con trong kỳ báo cáo

- Tổng giá trị mua hoặc thanh lý công ty con trong kỳ;
- Phần giá trị mua hoặc thanh lý công ty con được thanh toán bằng tiền và các khoản tương đương tiền;
- Số tiền và các khoản tương đương tiền thực có trong công ty con hoặc đơn vị kinh doanh khác được mua hoặc thanh lý;
- Phần giá trị tài sản (tổng hợp theo từng loại tài sản) không phải là tiền và các khoản tương đương tiền và nợ phải trả trong công ty con được mua hoặc thanh lý trong kỳ.

IX. Những thông tin khác

1. Những khoản nợ tiềm tàng, khoản cam kết và những thông tin tài chính khác:
 2. Những sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán:
 3. Thông tin về các bên liên quan (ngoài các thông tin đã được thuyết minh ở các phần trên).
 4. Trình bày tài sản, doanh thu, kết quả kinh doanh theo bộ phận (theo lĩnh vực kinh doanh hoặc khu vực địa lý) theo quy định của Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 28 - Báo cáo bộ phận
- (1):...
- (2):...
5. Thông tin so sánh (những thay đổi về thông tin trong Báo cáo tài chính của các niên độ kế toán trước):
 6. Thông tin về việc đáp ứng giả định hoạt động liên tục áp dụng đối với trường hợp Ban giám đốc xác định có tồn tại các sự kiện hoặc điều kiện có thể gây nghi ngờ đáng kể về khả năng hoạt động liên tục của đơn vị. Khi đó, thuyết minh báo cáo tài chính của doanh nghiệp phải:
 - Mô tả đầy đủ các sự kiện hoặc điều kiện chính làm phát sinh nghi ngờ đáng kể về khả năng tiếp tục hoạt động của doanh nghiệp và các kế hoạch của Ban Giám đốc để giải quyết các sự kiện hoặc điều kiện này;
 - Nêu rõ về những yếu tố không chắc chắn mà Ban Giám đốc doanh nghiệp biết được liên quan đến các sự kiện hoặc các điều kiện có thể gây ra sự nghi ngờ lớn về khả năng hoạt động liên tục của doanh nghiệp;
 - Kết luận của Ban Giám đốc về việc có hay không có các yếu tố không chắc chắn trọng yếu liên quan đến việc hoạt động liên tục của doanh nghiệp, từ đó xác định doanh nghiệp có thể hay không thể thu hồi tài sản và thanh toán các khoản nợ phải trả trong quá trình kinh doanh thông thường của doanh nghiệp.
 7. Thuyết minh về các giả định và ước tính quan trọng, nội dung bao gồm:
 - a) Bản chất của các giả định hoặc sự không chắc chắn của ước tính;
 - b) Các lý do và số tiền có thể bị ảnh hưởng bởi các giả định hoặc sự không chắc chắn của ước tính;
 - c) Đánh giá về khả năng xảy ra các trường hợp khác nhau;

d) Các biện pháp/giải pháp dự kiến của Ban Giám đốc thực hiện để hạn chế sự ảnh hưởng đến các khoản mục trên Báo cáo tài chính nếu sự không chắc chắn có thể xảy ra trong năm tài chính tiếp theo.

8. Các biện pháp/giải pháp khác

X. Những nội dung sửa đổi, bổ sung biểu mẫu, tên và nội dung các chỉ tiêu của Báo cáo tài chính so với biểu mẫu Báo cáo tài chính được Bộ Tài chính quy định (nếu có)

- Tên các chỉ tiêu có sửa đổi, bổ sung thay đổi theo quy định: ...
- Nội dung các chỉ tiêu có sửa đổi, bổ sung thay đổi theo quy định:
- Lý do thay đổi:...

Người lập biểu

(Ký, họ tên)

Hoàng Xuân Vương

Kế toán trưởng

(Ký, họ tên)

Hoàng Xuân Vương

Lập, Ngày 24 tháng 4 năm 2026

Chủ tịch HĐQT

(Ký, họ tên, đóng dấu)



Nguyễn Đình Hùng

- Số chứng chỉ hành nghề:
- Đơn vị cung cấp dịch vụ kế toán: