

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC DẦU KHÍ

Digitally signed by CÔNG TY CỔ PHẦN
ĐỊA ỐC DẦU KHÍ
DN: C=VN, S=HÀ NỘI, L=quận cầu giấy,
CN=CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC DẦU
KHÍ, OID.0.9.2342.19200300.100.1.1=
MST:0102380872
Reason: I am the author of this document
Location:
Date: 2026.10.16 15:27:55+07'00'
Foxit PDF Reader Version: 2025.1.0

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC DẦU KHÍ
(Thành lập tại nước Cộng hoà Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam)

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP QUÝ 3 NĂM 2026

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC DẦU KHÍ

Khu DV2, tầng 6, tòa nhà The Golden Palm, 21 Lê Văn Lương, P. Thanh Xuân, TP Hà Nội.

MỤC LỤC

	<u>TRANG</u>
BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH TỔNG HỢP	2 - 3
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH TỔNG HỢP QUÝ 3 NĂM 2026	4
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ TỔNG HỢP QUÝ 3 NĂM 2026	5
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP QUÝ 3 NĂM 2026	6 - 22

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH
Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026

Đơn vị: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	30/09/2026	01/01/2026
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		80,724,719,951	70,475,206,605
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	1,582,962,249	240,349,104
1. Tiền	111		1,582,962,249	240,349,104
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	-
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		-	-
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	123		10,792,220,000	10,792,220,000
2. Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	124		(10,792,220,000)	(10,792,220,000)
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		35,592,092,857	26,230,529,106
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.2	13,524,708,627	3,406,979,377
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.3	23,036,537,832	23,049,031,059
3. Phải thu ngắn hạn khác	135	V.5a	56,688,414,168	53,949,655,470
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	136	V.7	(57,867,567,770)	(54,385,136,800)
5. Tài sản thiếu chờ xử lý	137		210,000,000	210,000,000
IV. Hàng tồn kho	140	V.8	23,042,862,339	23,324,053,339
1. Hàng tồn kho	141		23,042,862,339	23,324,053,339
VI. Tài sản ngắn hạn khác	160		20,506,802,506	20,680,275,056
1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161	V.4a	14,309,645	126,557,979
2. Thuế GTGT được khấu trừ	162		13,804,359,593	13,865,583,809
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	163	V.9a	6,688,133,268	6,688,133,268
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		107,521,351,870	128,996,490,567
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		18,113,650,000	26,093,650,000
1. Phải thu dài hạn khác	215	V.5b	18,113,650,000	26,093,650,000
II. Tài sản cố định	220		7,399,545,743	7,748,494,583
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.10	7,399,545,743	7,748,494,583
- Nguyên giá	222		9,371,932,298	9,371,932,298
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(1,972,386,555)	(1,623,437,715)
IV. Bất động sản đầu tư	240	V.11	26,571,085,372	39,432,219,754
- Nguyên giá	241		27,694,132,200	40,008,082,200
- Giá trị hao mòn lũy kế	242		(1,123,046,828)	(575,862,446)
V. Tài sản dở dang dài hạn	250	V.6	42,275,913,047	42,275,913,047
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	251		42,275,913,047	42,275,913,047
VI. Đầu tư tài chính dài hạn	260	V.12	12,693,166,336	12,693,166,336
1. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	263		36,707,700,000	36,707,700,000
2. Dự phòng tổn thất đầu tư vào các đơn vị khác dài hạn	264		(24,014,533,664)	(24,014,533,664)
VII. Tài sản dài hạn khác	270		467,991,372	753,046,847
1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271	V.4b	467,991,372	753,046,847
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	280		188,246,071,821	199,471,697,172

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH
Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026

Đơn vị: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	30/09/2026	01/01/2026
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		48,846,361,138	54,788,631,335
I. Nợ ngắn hạn	310		48,558,011,638	54,650,281,835
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.13	14,598,521,176	18,781,578,523
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.14	1,769,255,591	2,029,255,591
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	V.9b	73,725,089	75,107,519
4. Phải trả người lao động	315		933,349,909	2,944,662,094
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	316	V.15	20,678,064,343	20,654,497,607
6. Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn	319		36,363,630	66,727,270
7. Phải trả ngắn hạn khác	320	V.17a	9,053,477,039	8,923,453,231
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	321	V.16	1,415,254,861	1,175,000,000
II. Nợ dài hạn	330		288,349,500	138,349,500
2. Phải trả dài hạn khác	338	V.17b	288,349,500	138,349,500
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400	V.18	139,399,710,683	144,683,065,837
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		500,000,000,000	500,000,000,000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		500,000,000,000	500,000,000,000
2. Quỹ đầu tư phát triển	418		12,675,912,755	12,675,912,755
3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		(373,276,202,072)	(367,992,846,918)
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	420a		(367,992,846,918)	(365,590,410,560)
- LNST chưa phân phối năm nay	420b		(5,283,355,154)	(2,402,436,358)
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		188,246,071,821	199,471,697,172

Hoàng Thị Bích Ngọc
Người lập
Hà Nội, ngày 16 Tháng 10 năm 2026

Hoàng Thị Bích Ngọc
Kế toán trưởng



Trịnh Quốc Khánh
Tổng Giám đốc

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH
Quý 3 năm 2026

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý này		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01		16,519,297,403	145,018,183	22,258,598,036	235,054,547
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-	-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	VI.1	16,519,297,403	145,018,183	22,258,598,036	235,054,547
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	16,409,668,650	224,346,594	21,707,371,988	299,156,143
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		109,628,753	(79,328,411)	551,226,048	(64,101,596)
6. Doanh thu hoạt động tài chính	22	VI.3	335,971	50,027	485,072	1,208,357
7. Chi phí tài chính	23	VI.4	1,239,045,007	105,056	1,311,682,689	29,004,728
- Trong đó: Chi phí lãi vay	24		42,045,007	-	114,682,689	-
8. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26		4,447,216,766	(133,806,589)	7,229,412,324	2,677,906,678
9. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		(5,576,297,049)	54,423,149	(7,989,383,893)	(2,769,804,645)
10. Thu nhập khác	31		740,659,543	1,739,800,000	3,172,374,347	1,757,927,273
11. Chi phí khác	32		-	1,155,431,000	466,345,608	1,173,551,000
12. Lợi nhuận khác	40		740,659,543	584,369,000	2,706,028,739	584,376,273
13. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		(4,835,637,506)	638,792,149	(5,283,355,154)	(2,185,428,372)
14. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51		-	-	-	-
15. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		(4,835,637,506)	638,792,149	(5,283,355,154)	(2,185,428,372)
16. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70		(97)	13	(106)	(56)
17. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71		(97)	13	(106)	(56)

Hoàng Thị Bích Ngọc
Người lập

Hà Nội, ngày 16 Tháng 10 năm 2026

Hoàng Thị Bích Ngọc
Kế toán trưởng**Trịnh Quốc Khánh**
Tổng Giám đốc

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
(Theo phương pháp gián tiếp)
Quý 3 năm 2026

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
		Năm nay	Năm trước
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	(5,283,355,154)	(2,185,428,372)
2. Điều chỉnh cho các khoản:			
Khấu hao tài sản cố định	02	896,133,222	699,916,866
Các khoản dự phòng	03	3,482,430,970	(1,391,744,480)
(Lãi)/Lỗ từ hoạt động đầu tư	05	1,197,000,000	(19,335,630)
Chi phí lãi vay	06	114,682,689	
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	406,891,727	(2,896,591,616)
(Tăng)/Giảm các khoản phải thu	09	4,882,784,495	1,506,285,951
(Tăng)/Giảm hàng tồn kho	10	281,191,000	(64,500,000)
Tăng/(Giảm) các khoản phải trả	11	(6,214,647,350)	(1,789,479,864)
(Tăng)/Giảm chi phí trả trước	12	397,303,809	43,499,424
(Tăng)/Giảm chứng khoán kinh doanh	13		715,707,125
Tiền lãi vay đã trả	14	(82,560,397)	
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	(329,036,716)	(2,485,078,980)
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác	21		(676,271,400)
2. Tiền thu do thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TSDH khác	22	1,431,395,000	18,127,273
3. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	-	1,208,357
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	1,431,395,000	(656,935,770)
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
1. Tiền thu từ đi vay	33	3,905,254,861	300,000,000
2. Tiền trả nợ gốc vay	34	(3,665,000,000)	
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	240,254,861	300,000,000
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50	1,342,613,145	(2,842,014,750)
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	240,349,104	2,998,553,180
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	-	-
Tiền và tương đương tiền cuối năm	70	1,582,962,249	156,538,430

Hoàng Thị Bích Ngọc
Người lập

Hà Nội, ngày 16 Tháng 10 năm 2026

Hoàng Thị Bích Ngọc
Kế toán trưởngTrịnh Quốc Khánh
Tổng Giám đốc

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP QUÝ 3 NĂM 2026 (TIẾP THEO)

Các Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với BCTC tổng hợp Quý 3 năm 2026 kèm theo

I. THÔNG TIN KHÁI QUÁT**1. Hình thức sở hữu vốn**

Công ty Cổ phần Địa Ốc Dầu khí (trước là Đầu tư Nhà Đất Việt) (gọi tắt là "Công ty") là Công ty cổ phần được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0102380872 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 04/10/2007. Hiện tại, Công ty đang hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ 19 cấp ngày 17/12/2025.

Vốn điều lệ là 500.000.000.000 đồng (Năm trăm tỷ đồng).

2. Lĩnh vực kinh doanh

Lĩnh vực kinh doanh của Công ty là kinh doanh bất động sản.

3. Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính

Ngành nghề kinh doanh của Công ty bao gồm:

- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê;
- Kinh doanh bất động sản: Đầu tư tạo lập nhà, công trình xây dựng để bán, cho thuê, cho thuê mua; Mua nhà, công trình xây dựng để bán, cho thuê, cho thuê mua; Thuê nhà, công trình xây dựng để cho thuê lại; Đầu tư cải tạo đất và đầu tư các công trình hạ tầng trên đất thuê để cho thuê đất đã có hạ tầng; Dịch vụ nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đầu tư công trình hạ tầng để chuyển nhượng, cho thuê, thuê quyền sử dụng đất đã có hạ tầng để thuê lại;
- Quản lý, khai thác và kinh doanh các dịch vụ trong khu chung cư, khu đô thị, khu dân cư tập trung, bãi đỗ xe, khách sạn du lịch;

.....

Hoạt động chính của Công ty trong kỳ là: Tìm kiếm các cơ hội đầu tư kinh doanh nhà, khu đô thị; cho thuê mặt bằng sản thương mại dự án Linh Tây.

4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường của Công ty được thực hiện trong thời gian không quá 12 tháng.

5. Cấu trúc doanh nghiệp

Các Đơn vị trực thuộc không có tư cách pháp nhân hạch toán phụ thuộc:

Tên Đơn vị	Địa chỉ
Sân giao dịch Bất động sản	Số 2A, phố Đỗ Quang, phường Trung Hòa, quận Cầu Giấy, Hà Nội
Ban quản lý điều hành Dự án CV4	Số 2A, phố Đỗ Quang, phường Trung Hòa, quận Cầu Giấy, Hà Nội

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP QUÝ 3 NĂM 2026 (TIẾP THEO)

Các Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với BCTC tổng hợp Quý 3 năm 2026 kèm theo

II. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP QUÝ 3 NĂM 2026 VÀ KỲ KẾ TOÁN**Cơ sở lập Báo cáo tài chính tổng hợp Quý 3 năm 2026**

Báo cáo tài chính tổng hợp Quý 3 năm 2026 kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND), theo nguyên tắc giá gốc và phù hợp với Chuẩn mực Kế toán, 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.

Báo cáo tài chính tổng hợp Quý 3 năm 2026 kèm theo không nhằm phản ánh tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận chung tại các nước khác ngoài Việt Nam.

Kỳ kế toán

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

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

Ban Tổng Giám đốc Công ty đảm bảo đã tuân thủ yêu cầu của các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ("Thông tư 99") ngày 27 tháng 10 năm 2025 của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày báo cáo tài chính tổng hợp.

IV. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

Sau đây là các chính sách kế toán chủ yếu được Công ty áp dụng trong việc lập Báo cáo tài chính tổng hợp Quý 3 năm 2026:

Ước tính kế toán

Việc lập Báo cáo tài chính tổng hợp Quý 3 năm 2026 tuân thủ theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Hệ thống Kế toán Việt Nam và các quy định hiện hành khác về kế toán tại Việt Nam yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày lập Báo cáo tài chính tổng hợp Quý 3 năm 2026 cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt kỳ hoạt động. Kết quả hoạt động kinh doanh thực tế có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

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 thời hạn gốc không quá 03 tháng, có khả năng thanh khoản cao, dễ dàng chuyển đổi thành tiền và ít rủi ro liên quan đến việc biến động giá trị.

Các khoản đầu tư tài chính**Chứng khoán kinh doanh**

Chứng khoán kinh doanh là các khoản chứng khoán được Công ty nắm giữ với mục đích kinh doanh. Chứng khoán kinh doanh được ghi nhận bắt đầu từ ngày Công ty có quyền sở hữu và được xác định giá trị ban đầu theo giá trị hợp lý của các khoản thanh toán tại thời điểm giao dịch phát sinh cộng các chi phí liên quan đến giao dịch mua chứng khoán kinh doanh.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP QUÝ 3 NĂM 2026 (TIẾP THEO)

Các Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với BCTC tổng hợp Quý 3 năm 2026 kèm theo

IV. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP THEO)

Tại các kỳ kế toán tiếp theo, các khoản đầu tư chứng khoán được xác định theo giá gốc trừ các khoản giảm giá chứng khoán kinh doanh.

Thời điểm ghi nhận các khoản chứng khoán kinh doanh là thời điểm Công ty có quyền sở hữu, cụ thể như sau:

- Đối với chứng khoán niêm yết: được ghi nhận tại thời điểm khớp lệnh (T+0).
- Đối với chứng khoán chưa niêm yết: được ghi nhận tại thời điểm chính thức có quyền sở hữu theo qui định của pháp luật.

Tiền lãi, cổ tức và lợi nhuận của các kỳ trước khi chứng khoán kinh doanh được mua được hạch toán giảm giá trị của chính chứng khoán kinh doanh đó. Tiền lãi, cổ tức và lợi nhuận của các kỳ sau khi chứng khoán kinh doanh được mua được ghi nhận doanh thu. 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.

Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh được lập cho từng loại chứng khoán được mua bán trên thị trường và có giá thị trường thấp hơn giá gốc. Việc xác định giá trị hợp lý của chứng khoán kinh doanh niêm yết trên thị trường chứng khoán, giá trị hợp lý của chứng khoán là giá đóng cửa tại ngày kết thúc kỳ kế toán. Trường hợp tại ngày kết thúc kỳ kế toán thị trường chứng khoán không giao dịch thì giá trị hợp lý của chứng khoán là giá đóng cửa phiên giao dịch trước liền kề với ngày kết thúc kỳ kế toán.

Tăng, giảm số dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh cần phải trích lập tại ngày kết thúc kỳ kế toán được ghi nhận vào chi phí tài chính.

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 của Công ty bao gồm: các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn Công ty nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận bắt đầu từ ngày mua và được xác định giá trị ban đầu theo giá mua và các chi phí liên quan đến giao dịch mua các khoản đầu tư. Thu nhập lãi từ các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn sau ngày mua được ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trên cơ sở dự thu. Lãi được hưởng trước khi Công ty nắm giữ được ghi giảm trừ vào giá gốc tại thời điểm mua.

Các khoản cho vay

Các khoản cho vay được xác định theo giá gốc trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi. Dự phòng phải thu khó đòi các khoản cho vay của Công ty được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành.

Đầu tư vào công ty liên kết

Công ty liên kết là một công ty mà Công ty có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải là công ty con hay công ty liên doanh của Công ty. Ảnh hưởng đáng kể thể hiện ở quyền tham gia vào việc đưa ra các quyết định về chính sách tài chính và hoạt động của bên nhận đầu tư nhưng không có ảnh hưởng về mặt kiểm soát hoặc đồng kiểm soát những chính sách này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP QUÝ 3 NĂM 2026 (TIẾP THEO)

Các Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với BCTC tổng hợp Quý 3 năm 2026 kèm theo

IV. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP THEO)

Công ty ghi nhận ban đầu khoản đầu tư vào công ty liên kết theo giá gốc. Công ty hạch toán vào thu nhập trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp, khoản được chia từ lợi nhuận thuần lũy kế của bên nhận đầu tư phát sinh sau ngày đầu tư. Các khoản khác mà Công ty nhận được ngoài lợi nhuận được chia được coi là phần thu hồi các khoản đầu tư và được ghi nhận là khoản giảm trừ giá gốc đầu tư. 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.

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công ty liên kết được trích lập khi công ty liên kết bị lỗ với mức trích lập bằng chênh lệch giữa vốn góp thực tế của các bên tại công ty liên kết và vốn chủ sở hữu thực có nhân với tỷ lệ góp vốn của Công ty so với tổng số vốn góp thực tế của các bên tại công ty liên kết. Nếu công ty liên kết là đối tượng lập Báo cáo tài chính hợp nhất thì căn cứ để xác định dự phòng tổn thất là Báo cáo tài chính hợp nhất.

Tăng, giảm số dự phòng tổn thất đầu tư vào công ty liên kết cần phải trích lập tại ngày kết thúc kỳ kế toán và được ghi nhận vào chi phí tài chính.

Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác

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

Khoản đầu tư vào công cụ vốn các đơn vị khác được phản ánh theo nguyên giá trừ các khoản dự phòng giảm giá đầu tư.

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 nợ phải thu khó đòi được trích lập cho các khoản: nợ phải thu quá hạn thanh toán ghi trong hợp đồng kinh tế, các khế ước vay nợ, cam kết hợp đồng hoặc cam kết nợ và nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi. Trong đó, việc trích lập dự phòng nợ phải thu quá hạn thanh toán được căn cứ vào thời gian trả nợ gốc theo hợp đồng mua bán ban đầu, không tính đến việc gia hạn nợ giữa các bên và nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng khách nợ đã lâm vào tình trạng phá sản hoặc đang làm thủ tục giải thể, mất tích, bỏ trốn.

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 hàng tồn kho bao gồm chi phí nguyên vật liệu trực tiếp, chi phí lao động trực tiếp và chi phí sản xuất chung, nếu có, để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại. Giá gốc của hàng tồn kho được xác định theo phương pháp nhập trước, xuất trước. Giá trị thuần có thể thực hiện được được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm cùng chi phí tiếp thị, bán hàng và phân phối phát sinh.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP QUÝ 3 NĂM 2026 (TIẾP THEO)

Các Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với BCTC tổng hợp Quý 3 năm 2026 kèm theo

IV. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP THEO)**Hàng tồn kho (tiếp theo)**

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho của Công ty được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành. Theo đó, Công ty được phép trích lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho lỗi thời, hỏng, kém phẩm chất và trong trường hợp giá gốc của hàng tồn kho cao hơn giá trị thuần có thể thực hiện được tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

Tài sản cố định hữu hình và khấu hao

Tài sản cố định hữu hình được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và toàn bộ các chi phí khác liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính, cụ thể như sau:

	<u>Năm khấu hao</u>
Nhà cửa vật kiến trúc	38 - 40
Phương tiện vận tải	08 - 10
Thiết bị dụng cụ quản lý	03 - 10

Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư bao gồm quyền sử dụng đất và nhà xưởng, vật kiến trúc do công ty nắm giữ nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê hoặc chờ tăng giá. Bất động sản đầu tư cho thuê được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Bất động sản đầu tư chờ tăng giá được trình bày theo nguyên giá trừ suy giảm giá trị. Nguyên giá của bất động sản đầu tư được mua bao gồm giá mua và các chi phí liên quan trực tiếp như phí dịch vụ tư vấn về luật pháp liên quan, thuế trước bạ và chi phí giao dịch liên quan khác.

Đối với bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá, Công ty không trích khấu hao. Trường hợp có bằng chứng chắc chắn cho thấy bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá bị giảm giá so với giá trị thị trường và khoản giảm giá được xác định một cách đáng tin cậy thì bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá được ghi giảm nguyên giá và tổn thất được ghi nhận vào giá vốn hàng bán.

Việc chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng thành bất động sản đầu tư hoặc từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu hoặc hàng tồn kho chỉ khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng. Bất động sản chủ sở hữu sử dụng chuyển thành bất động sản đầu tư khi chủ sở hữu kết thúc sử dụng tài sản đó và khi bên khác thuê hoạt động. Bất động sản đầu tư chuyển thành bất động sản chủ sở hữu khi chủ sở hữu bắt đầu sử dụng tài sản này. Bất động sản đầu tư chuyển thành hàng tồn kho khi chủ sở hữu bắt đầu triển khai cho mục đích bán. Hàng tồn kho chuyển thành bất động sản đầu tư khi chủ sở hữu bắt đầu cho bên khác thuê hoạt động. Bất động sản xây dựng chuyển thành bất động sản đầu tư khi kết thúc giai đoạn xây dựng, bàn giao đưa vào đầu tư.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP QUÝ 3 NĂM 2026 (TIẾP THEO)

Các Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với BCTC tổng hợp Quý 3 năm 2026 kèm theo

IV. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP THEO)**Bất động sản đầu tư (tiếp theo)**

Việc chuyển đổi mục đích sử dụng giữa bất động sản đầu tư với bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho không làm thay đổi giá trị ghi sổ của tài sản được chuyển đổi và không làm thay đổi nguyên giá của bất động sản trong việc xác định giá trị hay để lập báo cáo tài chính.

Các khoản trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các khoản chi phí trả trước ngắn hạn hoặc chi phí trả trước dài hạn trên Bảng Cân đối kế toán và được phân bổ trong khoảng thời gian trả trước của chi phí tương ứng với các lợi ích kinh tế được tạo ra từ các chi phí này

Chi phí phải trả

Việc trích trước chi phí để tạm tính giá vốn của các công trình tuân thủ nguyên tắc: Công ty chỉ trích trước chi phí để tạm tính giá vốn cho các công trình, hạng mục đã hoàn thành và được xác định là đã bán trong năm. Chi phí trích trước vào giá vốn là các khoản chi phí đã có trong dự toán đầu tư, xây dựng nhưng chưa có đủ hồ sơ, tài liệu để nghiệm thu khối lượng. Số chi phí trích trước được tạm tính đảm bảo tương ứng với định mức giá vốn tính theo tổng chi phí dự toán của công trình, hạng mục được xác định đã bán. Việc trích trước vào chi phí sản xuất kinh doanh trong kỳ được tính toán một cách chặt chẽ và phải có bằng chứng hợp lý, tin cậy về các khoản chi phí phải trích trước trong kỳ, để đảm bảo số chi phí phải trả hạch toán vào tài khoản này phù hợp với số chi phí thực tế phát sinh.

Ghi nhận doanh thu**Doanh thu bán bất động sản**

Doanh thu bán bất động sản mà Công ty là chủ đầu tư được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời tất cả các điều kiện sau:

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

Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động

Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động được ghi nhận theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê. Tiền cho thuê nhận trước của nhiều kỳ được phân bổ vào doanh thu phù hợp với thời gian cho thuê.

Lãi tiền gửi

Lãi tiền gửi được ghi nhận trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các tài khoản tiền gửi và lãi suất áp dụng. Lãi từ các khoản đầu tư được ghi nhận khi Công ty có quyền nhận khoản lãi.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP QUÝ 3 NĂM 2026 (TIẾP THEO)

Các Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với BCTC tổng hợp Quý 3 năm 2026 kèm theo

IV. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP THEO)**Thuế**

Thuế thu nhập doanh nghiệp thể hiện tổng giá trị của số thuế phải trả hiện tại và số thuế hoãn lại.

Số thuế phải trả hiện tại được tính dựa trên thu nhập chịu thuế trong năm. Thu nhập chịu thuế khác với lợi nhuận thuần được trình bày trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản thu nhập hay chi phí tính thuế hoặc được khấu trừ trong các năm khác (bao gồm cả lỗ mang sang, nếu có) và ngoài ra không bao gồm các chỉ tiêu không chịu thuế hoặc không được khấu trừ.

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 phương pháp Bảng cân đối kế toán. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phải được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời còn tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để khấu trừ các khoản chênh lệch tạm thời.

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và chỉ ghi vào vốn chủ sở hữu khi khoản thuế đó có liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả được bù trừ khi Công ty có quyền hợp pháp để bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và khi các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế và Công ty có dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

Việc xác định thuế thu nhập của Công ty căn cứ vào các quy định hiện hành về thuế. Tuy nhiên, những quy định này thay đổi theo từng thời kỳ và việc xác định sau cùng về thuế thu nhập doanh nghiệp tùy thuộc vào kết quả kiểm tra của cơ quan thuế có thẩm quyền.

Các loại thuế khác được áp dụng theo các luật thuế hiện hành tại Việt Nam.

Các bên liên quan

Được coi là các bên liên quan là các doanh nghiệp - kể cả công ty mẹ, công ty con, công ty liên kết - các cá nhân, trực tiếp hay gián tiếp qua một hoặc nhiều trung gian, có quyền kiểm soát Công ty hoặc chịu sự kiểm soát của Công ty, hoặc cùng chung kiểm soát với Công ty. Các bên liên kết, các cá nhân nào trực tiếp hoặc gián tiếp nắm quyền biểu quyết của Công ty mà có ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty, những chức trách quản lý chủ chốt như giám đốc, viên chức của Công ty, những thành viên thân cận trong gia đình của các cá nhân hoặc các bên liên kết này hoặc những công ty liên kết với các cá nhân này cũng được coi là bên liên quan.

Trong việc xem xét mối quan hệ của từng bên liên quan, bản chất của mối quan hệ được chú ý chứ không phải là hình thức pháp lý.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP QUÝ 3 NĂM 2026 (TIẾP THEO)

Các Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với BCTC tổng hợp Quý 3 năm 2026 kèm theo

IV. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP THEO)**Lãi trên cổ phiếu**

Lãi cơ bản 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 việc trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi) cho số lượng bình quân gia quyền của 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 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.

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN TỔNG HỢP QUÝ 3 NĂM 2026**1. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN**

	30/09/2026	01/01/2026
	VND	VND
Tiền mặt	24,602,299	59,466,022
Tiền gửi ngân hàng	1,558,359,950	180,883,082
Cộng	1,582,962,249	240,349,104

2. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	30/09/2026	01/01/2026
	VND	VND
Công ty Cổ phần Nhơn Trạch 2	1,140,250,000	1,140,250,000
Khách hàng khác	12,384,458,627	2,266,729,377
Cộng	13,524,708,627	3,406,979,377

3. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	30/09/2026	01/01/2026
	VND	VND
Công ty Cổ phần Xây lắp Bất động sản Điện lực Dầu khí Việt Nam	17,704,538,951	17,704,538,951
Chi nhánh Công ty Cổ phần Xây lắp Bất động sản Điện lực Dầu khí Việt Nam	2,347,350,629	2,347,350,629
Ban quản lý các dự án phía Nam	1,890,194,141	1,890,194,141
Các nhà cung cấp khác	1,094,454,111	1,106,947,338
Cộng	23,036,537,832	23,049,031,059

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP QUÝ 3 NĂM 2026 (TIẾP THEO)

Các Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với BCTC tổng hợp Quý 3 năm 2026 kèm theo

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN TỔNG HỢP QUÝ 3 NĂM 2026 (TIẾP THEO)**4. CHI PHÍ CHỜ PHÂN BỐ**

	30/09/2026 VND	01/01/2026 VND
a) Ngắn hạn		
Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	14,309,645	126,557,979
Cộng	14,309,645	126,557,979
b) Dài hạn		
Chi phí chờ phân bổ dài hạn	467,991,372	753,046,847
Cộng	467,991,372	753,046,847

5. PHẢI THU KHÁC

	30/09/2026 VND	01/01/2026 VND
a) Ngắn hạn		
Tạm ứng	5,158,433,003	2,437,562,590
- Ông Nguyễn Văn Quyết	2,178,778,985	2,178,778,985
- Các cá nhân khác	2,979,654,018	258,783,605
Phải thu khác	51,529,981,165	51,512,092,880
- Ông Hoàng Ngọc Sáu	19,084,985,308	19,084,985,308
- Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Dịch vụ Hưng Thịnh Phát	4,647,859,576	4,647,859,576
- Công ty Cổ phần Xây lắp Bất động sản dầu khí Việt Nam	3,388,587,591	3,388,587,591
- Các đối tượng khác	24,408,548,690	24,390,660,405
Cộng	56,688,414,168	53,949,655,470
b) Dài hạn		
Ký cược, ký quỹ dài hạn	90,000,000	90,000,000
Công ty TNHH Quảng Phát	18,023,650,000	18,023,650,000
Công ty Cổ phần Bất động sản Nam Tiến		7,980,000,000
Cộng	18,113,650,000	26,093,650,000

6. TÀI SẢN DỜ DANG DÀI HẠN

	30/09/2026 VND	01/01/2026 VND
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn		
Dự án trung tâm Thương mại Dịch vụ Văn hóa thể thao CV4	41,963,263,716	41,963,263,716
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang khác	312,649,331	312,649,331
Cộng	42,275,913,047	42,275,913,047

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN TỔNG HỢP QUÝ 3 NĂM 2026 (TIẾP THEO)

7. NỢ XẤU

	30/09/2026		01/01/2026	
	Giá gốc VND	Giá trị có thể thu hồi VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	108,278,636	-	(108,278,636)	108,278,636
- Công ty Cổ phần Licogi 16	100,174,136	-	(100,174,136)	100,174,136
- Các đối tượng khác	8,104,500	-	(8,104,500)	8,104,500
Trả trước cho người bán	4,886,849,262	-	(4,886,849,262)	2,539,498,633
- Công nợ Ban phía Nam chuyển về	1,890,194,141	-	(1,890,194,141)	1,890,194,141
- Chi nhánh Công ty CP Xây lắp Bất động sản Điện lực dầu khí Việt Nam	2,347,350,629	-	(2,347,350,629)	1,135,080,341
- Các đối tượng khác	649,304,492	-	(649,304,492)	-
Phải thu khác	49,768,334,654	12,629,910	(49,755,704,744)	49,768,334,654
- Ông Hoàng Ngọc Sáu	19,084,985,308	-	(19,084,985,308)	19,084,985,308
- Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Dịch vụ Hưng Thịnh Phát	4,647,859,576	-	(4,647,859,576)	4,647,859,576
- Công ty Cổ phần Xây lắp Bất động sản Điện lực Dầu khí Việt Nam	3,388,587,591	-	(3,388,587,591)	-
- Ông Nguyễn Đình Trung	2,733,965,290	-	(2,733,965,290)	-
- Công ty Cổ phần Tập đoàn trí tuệ Việt	2,400,000,000	-	(2,400,000,000)	-
- Các đối tượng khác	17,512,936,889	12,629,910	(17,500,306,979)	12,629,910
Công nợ tạm ứng	2,274,433,003	-	(2,274,433,003)	2,274,433,003
- Ông Nguyễn Văn Quyết	2,178,778,985	-	(2,178,778,985)	2,178,778,985
- Các đối tượng khác	95,654,018	-	(95,654,018)	-
Công nợ khó đòi khác	842,302,125	-	(842,302,125)	842,302,125
Cộng	57,880,197,680	12,629,910	(57,867,567,770)	55,532,847,051
				1,147,710,251
				(54,385,136,800)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP QUÝ 3 NĂM 2026 (TIẾP THEO)

Các Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với BCTC tổng hợp Quý 3 năm 2026 kèm theo

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN TỔNG HỢP QUÝ 3 NĂM 2026 (TIẾP THEO)

8. HÀNG TỒN KHO	30/09/2026		01/01/2026	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Hàng hoá bất động sản	23,042,862,339	-	23,042,862,339	-
Hàng hóa khác	-	-	281,191,000	-
Cộng	23,042,862,339	-	23,324,053,339	-

9. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI THU, PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC	30/09/2026		Số thực nộp/ bù trừ trong kỳ		01/01/2026
	VND	Số phải nộp trong kỳ VND	VND	VND	VND
a) Các khoản phải thu					
Thuế thu nhập doanh nghiệp	6,382,977,802	-	-	6,382,977,802	
Thuế, phí, lệ phí, các khoản phải nộp khác	305,155,466	-	-	305,155,466	
Cộng	6,688,133,268	-	-	6,688,133,268	

b) Các khoản phải nộp					
Thuế thu nhập cá nhân	73,725,089	20,771,303	22,153,733	75,107,519	
Thuế giá trị gia tăng	-	836,902,757	836,902,757	-	
Cộng	73,725,089	857,674,060	859,056,490	75,107,519	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP QUÝ 3 NĂM 2026 (TIẾP THEO)

Các Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với BCTC tổng hợp Quý 3 năm 2026 kèm theo

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN TỔNG HỢP QUÝ 3 NĂM 2026 (TIẾP THEO)**10. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH**

	Nhà cửa vật kiến trúc VND	Phương tiện vận tải VND	Thiết bị dụng cụ quản lý VND	Tổng VND
NGUYÊN GIÁ				
Số dư đầu kỳ	6,795,709,200	963,240,943	1,612,982,155	9,371,932,298
- Tăng trong kỳ				-
- Giảm khác				-
Giảm khác				-
Số dư cuối kỳ	6,795,709,200	963,240,943	1,612,982,155	9,371,932,298
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ				
Số dư đầu kỳ	203,622,828	396,669,189	1,023,145,698	1,623,437,715
- Khấu hao trong kỳ	132,993,984	90,303,804	125,651,052	348,948,840
- Giảm khác	-	-	-	-
Số dư cuối kỳ	336,616,812	486,972,993	1,148,796,750	1,972,386,555
GIÁ TRỊ CÒN LẠI				
Số dư đầu kỳ	6,592,086,372	566,571,754	589,836,457	7,748,494,583
Số dư cuối kỳ	6,459,092,388	476,267,950	464,185,405	7,399,545,743

11. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	Khu dịch vụ số 2	Khu dịch vụ ngoài trời VND	Quyền sử dụng đất VND	Tổng VND
NGUYÊN GIÁ				
Số dư đầu kỳ	10,193,563,800	17,500,568,400	12,313,950,000	40,008,082,200
Giảm trong kỳ (*)			(12,313,950,000)	(12,313,950,000)
Số dư cuối kỳ	10,193,563,800	17,500,568,400	-	27,694,132,200
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ				
Số dư đầu kỳ	305,434,239	270,428,207	-	575,862,446
- Khấu hao trong kỳ	199,490,973	347,693,409	-	547,184,382
Số dư cuối kỳ	504,925,212	618,121,616	-	1,123,046,828
GIÁ TRỊ CÒN LẠI				
Tại ngày đầu kỳ	9,888,129,561	17,230,140,193	12,313,950,000	39,432,219,754
Tại ngày cuối kỳ	9,688,638,588	16,882,446,784	-	26,571,085,372

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP QUÝ 3 NĂM 2026 (TIẾP THEO)

Các Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với BCTC tổng hợp Quý 3 năm 2026 kèm theo

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN TỔNG HỢP QUÝ 3 NĂM 2026 (TIẾP THEO)

12. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	30/09/2026			01/01/2026		
	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND	Dự phòng VND
Công ty Cổ phần Bất động sản Xây lắp Dầu khí Việt Nam	24,400,000,000		(24,014,533,664)	24,400,000,000		(24,014,533,664)
Công ty Cổ phần Đầu tư Kỳ Cùng	3,307,700,000		-	3,307,700,000		-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Khoáng Sản Việt Yên	9,000,000,000		-	9,000,000,000		-
Cộng	36,707,700,000		(24,014,533,664)	36,707,700,000		(24,014,533,664)

13. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGÁN HẠN

	30/09/2026		01/01/2026	
	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND
Viện Dầu khí Việt Nam	11,433,972,603	11,433,972,603	13,933,972,603	13,933,972,603
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Cát Tường	1,739,800,000	1,739,800,000	1,739,800,000	1,739,800,000
Các nhà cung cấp khác	1,424,748,573	1,424,748,573	3,107,805,920	3,107,805,920
Cộng	14,598,521,176	14,598,521,176	18,781,578,523	18,781,578,523

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP QUÝ 3 NĂM 2026 (TIẾP THEO)

Các Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với BCTC tổng hợp Quý 3 năm 2026 kèm theo

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN TỔNG HỢP QUÝ 3 NĂM 2026 (TIẾP THEO)

14. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGÁN HẠN

	30/09/2026	01/01/2026
	VND	VND
Bà Nguyễn Thị Bạch Xuân	1,031,261,240	1,031,261,240
Bà Nguyễn Thị Hằng Hà	395,284,075	395,284,075
Khoản người mua trả tiền trước khác	342,710,276	602,710,276
Cộng	1,769,255,591	2,029,255,591

15. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGÁN HẠN

	30/09/2026	01/01/2026
	VND	VND
Chi phí công trình B1 Trường Sa	15,029,185,048	15,029,185,048
Chi phí dự án Linh Tây	5,209,478,028	5,209,478,028
Chi phí phải trả khác	439,401,267	415,834,531
Cộng	20,678,064,343	20,654,497,607

16. VAY VÀ NỢ NGÁN HẠN

	30/09/2026		Trong kỳ		01/01/2026	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Vay cá nhân, tổ chức	1,415,254,861	1,415,254,861	3,905,254,861	3,665,000,000	1,175,000,000	1,175,000,000
Ông Trương Công Tiến Anh	1,215,254,861	1,215,254,861	505,254,861	465,000,000	1,175,000,000	1,175,000,000
Công ty Cổ phần EDRIC	200,000,000	200,000,000	3,400,000,000	3,200,000,000	-	-
Cộng	1,415,254,861	1,415,254,861			1,175,000,000	1,175,000,000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP QUÝ 3 NĂM 2026 (TIẾP THEO)

Các Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với BCTC tổng hợp Quý 3 năm 2026 kèm theo

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN TỔNG HỢP QUÝ 3 NĂM 2026 (TIẾP THEO)**17. PHẢI TRẢ KHÁC**

	30/09/2026 VND	01/01/2026 VND
a) Ngắn hạn		
Kinh phí công đoàn	204,597,908	193,208,028
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Vinaconex	6,353,320,000	6,353,320,000
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	122,380,000	125,680,000
Các khoản phải trả ngắn hạn khác	2,373,179,131	2,251,245,203
Cộng	9,053,477,039	8,923,453,231
b) Dài hạn		
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	288,349,500	138,349,500
Cộng	288,349,500	138,349,500

18. VỐN CHỦ SỞ HỮU**a) Thay đổi trong vốn chủ sở hữu**

	Vốn góp của chủ sở hữu VND	Quỹ đầu tư phát triển VND	Lợi nhuận sau thuế VND	Tổng cộng VND
Số dư đầu năm trước	500,000,000,000	12,675,912,755	(365,590,410,560)	147,085,502,195
Lỗi trong kỳ	-	-	(2,402,436,358)	(2,402,436,358)
Số dư đầu năm nay	500,000,000,000	12,675,912,755	(367,992,846,918)	144,683,065,837
Lỗi trong kỳ	-	-	(5,283,355,154)	(5,283,355,154)
Số dư cuối kỳ này	500,000,000,000	12,675,912,755	(373,276,202,072)	139,399,710,683

b) Cổ phiếu

	30/09/2026 Cổ phiếu	01/01/2026 Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	50,000,000	50,000,000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	50,000,000	50,000,000
- Cổ phiếu phổ thông	50,000,000	50,000,000
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu quỹ	-	-
- Cổ phiếu phổ thông	-	-
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	50,000,000	50,000,000
- Cổ phiếu phổ thông	50,000,000	50,000,000
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành là 10.000 đồng/cổ phần.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP QUÝ 3 NĂM 2026 (TIẾP THEO)

Các Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với BCTC tổng hợp Quý 3 năm 2026 kèm theo

VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CÁC KHOẢN MỤC TRÊN BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH TỔNG HỢP QUÝ 3 NĂM 2026**1. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ**

	Quý 3/2026 VND	Quý 3/2025 VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	16,519,297,403	145,018,183
Các khoản giảm trừ doanh thu	-	-
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	16,519,297,403	145,018,183

2. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Quý 3/2026 VND	Quý 3/2025 VND
Giá vốn của hàng hóa, dịch vụ đã cung cấp	16,409,668,650	224,346,594
Cộng	16,409,668,650	224,346,594

3. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Quý 3/2026 VND	Quý 3/2025 VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	335,971	50,027
Cộng	335,971	50,027

4. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Quý 3/2026 VND	Quý 3/2025 VND
Khoản lỗ đầu tư vào chứng khoán kinh doanh	-	105,056
Khoản lỗ từ hoạt động đầu tư	1,197,000,000	-
Chi phí lãi vay	42,045,007	-
Cộng	1,239,045,007	105,056

VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC**1. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN**

Danh sách các bên liên quan:

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP QUÝ 3 NĂM 2026 (TIẾP THEO)

Các Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với BCTC tổng hợp Quý 3 năm 2026 kèm theo

Bên liên quan

Ông Nguyễn Việt Dũng

Ông Trịnh Quốc Khánh

Công ty CP May Thanh Trì

Công ty CP Edric

Các thành viên chủ chốt khác trong Hội đồng Quản trị,
Ban Tổng Giám đốc và các cá nhân là người thân cận của
thành viên chủ chốt

Mối quan hệ

Chủ tịch HĐQT

Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc

Ông Nguyễn Việt Dũng là thành viên
HĐQT Công ty CP May Thanh Trì

Ông Trịnh Quốc Khánh là chủ tịch HĐQT
và ông Nguyễn Gia Trọng là Tổng Giám
đốc Công ty CP Edric

Số dư chủ yếu với các bên liên quan tại ngày kết thúc niên độ kế toán:

	30/09/2026 (VND)	01/01/2026 (VND)
Các khoản phải thu Công ty Cổ phần EDRIC	10,608,682,250	503,485,000
Phải trả Công ty Cổ phần May Thanh Trì	-	303,686,280
Khoản vay của Công ty CP EDRIC	200,000,000	-

2. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

Theo nhận định của Ban Giám đốc công ty, không có sự kiện trọng yếu nào xảy ra sau ngày lập Báo cáo tài chính đòi hỏi được điều chỉnh hay công bố trên Báo cáo tài chính.



Hoàng Thị Bích Ngọc
Người lập

Hà Nội, ngày 16 Tháng 10 năm 2026



Hoàng Thị Bích Ngọc
Kế toán trưởng



Trịnh Quốc Khánh
Tổng Giám đốc