

# CÔNG TY CỔ PHẦN GENE CAPITAL

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 3 NĂM 2026

Báo cáo gồm có:

- Báo cáo tình hình tài chính
- Báo cáo kết quả kinh doanh
- Báo cáo lưu chuyển tiền tệ
- Thuyết minh báo cáo tài chính

Hà nội, ngày 20 tháng 10 năm 2026

CÔNG TY CỔ PHẦN GENE CAPITAL

Địa chỉ: Số 1 Phạm Văn Bạch, Phường Cầu Giấy,  
Thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Mẫu số B01-DN  
(Kèm theo thông tư 99/2025/TT-BTC  
ngày 27/10/2025 của Bộ Tài Chính)

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2026

Đơn vị tính: VND

| CHỈ TIÊU                                                    | Mã số | Thuyết minh | Số cuối kỳ       | Số đầu năm       |
|-------------------------------------------------------------|-------|-------------|------------------|------------------|
| A - TÀI SẢN NGẮN HẠN                                        | 100   |             | 116,783,443,056  | 109,931,528,647  |
| I. Tiền và các khoản tương đương tiền                       | 110   |             | 18,911,015,077   | 57,845,405,240   |
| 1. Tiền                                                     | 111   |             | 15,911,015,077   | 40,845,405,240   |
| 2. Các khoản tương đương tiền                               | 112   |             | 3,000,000,000    | 17,000,000,000   |
| II. Đầu tư tài chính ngắn hạn                               | 120   |             | 94,349,859,384   | 48,769,911,618   |
| 1. Chứng khoán kinh doanh                                   | 121   |             | 27,731,323,566   | 47,882,436,491   |
| 2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh                 | 122   |             | (2,545,928,565)  | (2,736,628,983)  |
| 3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn                 | 123   |             | 69,164,464,383   | 3,624,104,110    |
| 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   |             | 1,780,828,887    | 1,353,559,530    |
| 1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng                         | 131   |             | 20,888,208,000   | 20,599,000,000   |
| 2. Trả trước cho người bán ngắn hạn                         | 132   |             | 453,379,350      | 748,836,690      |
| 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   |             | 41,511,440,527   | 41,077,921,830   |
| 6. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi                       | 136   |             | (61,072,198,990) | (61,072,198,990) |
| 7. Tài sản thiếu chờ xử lý                                  | 137   |             | -                | -                |
| IV. Hàng tồn kho                                            | 140   |             | 1,218,440,000    | 1,218,440,000    |
| 1. Hàng tồn kho                                             | 141   |             | 26,168,166,326   | 26,168,166,326   |
| 2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho                           | 142   |             | (24,949,726,326) | (24,949,726,326) |
| 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   |             | 523,299,708      | 744,212,259      |
| 1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn                             | 161   |             | 242,233,769      | 285,163,769      |
| 2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ                      | 162   |             | -                | 177,982,551      |
| 3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước                 | 163   |             | 281,065,939      | 281,065,939      |
| 4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ               | 164   |             | -                | -                |
| 5. Tài sản ngắn hạn khác                                    | 165   |             | -                | -                |

**Báo cáo tình hình tài chính tổng hợp (tiếp theo)**

| <b>CHỈ TIÊU</b>                                               | <b>Mã số</b> | <b>Thuyết minh</b> | <b>Số cuối kỳ</b>      | <b>Số đầu năm</b>      |
|---------------------------------------------------------------|--------------|--------------------|------------------------|------------------------|
| <b>B - TÀI SẢN DÀI HẠN</b>                                    | <b>200</b>   |                    | <b>104,476,425,358</b> | <b>173,056,502,601</b> |
| <b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>                          | <b>210</b>   |                    | <b>76,231,723,949</b>  | <b>87,800,512,608</b>  |
| 1. Phải thu dài hạn của khách hàng                            | 211          |                    | -                      | -                      |
| 2. Trả trước cho người bán dài hạn                            | 212          |                    | -                      | -                      |
| 3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc                         | 213          |                    | -                      | -                      |
| 4. Phải thu nội bộ dài hạn                                    | 214          |                    | -                      | -                      |
| 5. Phải thu dài hạn khác                                      | 215          |                    | 119,956,419,537        | 131,525,208,196        |
| 6. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi                          | 216          |                    | (43,724,695,588)       | (43,724,695,588)       |
| <b>II. Tài sản cố định</b>                                    | <b>220</b>   |                    | <b>4,405,601,556</b>   | <b>4,930,196,553</b>   |
| 1. Tài sản cố định hữu hình                                   | 221          |                    | 4,405,601,556          | 4,930,196,553          |
| - Nguyên giá                                                  | 222          |                    | 8,819,439,275          | 8,819,439,275          |
| - Giá trị hao mòn lũy kế                                      | 223          |                    | (4,413,837,719)        | (3,889,242,722)        |
| 2. Tài sản cố định thuê tài chính                             | 224          |                    | -                      | -                      |
| - Nguyên giá                                                  | 225          |                    | -                      | -                      |
| - Giá trị hao mòn lũy kế                                      | 226          |                    | -                      | -                      |
| 3. Tài sản cố định vô hình                                    | 227          |                    | -                      | -                      |
| - Nguyên giá                                                  | 228          |                    | 95,400,000             | 95,400,000             |
| - Giá trị hao mòn lũy kế                                      | 229          |                    | (95,400,000)           | (95,400,000)           |
| <b>III. Tài sản sinh học dài hạn</b>                          | <b>230</b>   |                    | <b>-</b>               | <b>-</b>               |
| 1. Súc vật nuôi cho sản phẩm định kỳ                          | 231          |                    | -                      | -                      |
| a) Súc vật nuôi cho sản phẩm định kỳ chưa đến GD trưởng thành | 232          |                    | -                      | -                      |
| b) Súc vật nuôi cho sản phẩm định kỳ đến GD 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          |                    | -                      | -                      |
| <b>IV. Bất động sản đầu tư</b>                                | <b>240</b>   |                    | <b>-</b>               | <b>-</b>               |
| - Nguyên giá                                                  | 241          |                    | -                      | -                      |
| - Giá trị hao mòn lũy kế                                      | 242          |                    | -                      | -                      |
| <b>V. Tài sản dở dang dài hạn</b>                             | <b>250</b>   |                    | <b>1,292,852,516</b>   | <b>57,731,219,541</b>  |
| 1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn               | 251          |                    | 1,292,852,516          | 1,292,852,516          |
| 2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang                            | 252          |                    | -                      | 56,438,367,025         |
| <b>VI. Đầu tư tài chính dài hạn</b>                           | <b>260</b>   |                    | <b>22,527,707,463</b>  | <b>22,527,707,463</b>  |
| 1. Đầu tư vào công ty con                                     | 261          |                    | -                      | -                      |
| 2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết                    | 262          |                    | 2,990,000,000          | 2,990,000,000          |
| 3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác                             | 263          |                    | 33,464,570,560         | 33,464,570,560         |
| 4. Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác dài hạn           | 264          |                    | (13,926,863,097)       | (13,926,863,097)       |
| 5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn                    | 265          |                    | -                      | -                      |
| 6. Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn           | 266          |                    | -                      | -                      |
| <b>VII. Tài sản dài hạn khác</b>                              | <b>270</b>   |                    | <b>18,539,874</b>      | <b>66,866,436</b>      |
| 1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn                                | 271          |                    | 18,539,874             | 66,866,436             |
| 2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại                             | 272          |                    | -                      | -                      |
| 3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn                | 273          |                    | -                      | -                      |
| 4. Tài sản dài hạn khác                                       | 274          |                    | -                      | -                      |
| <b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>                                      | <b>280</b>   |                    | <b>221,259,868,414</b> | <b>282,988,031,248</b> |

| CHỈ TIÊU                                                     | Mã số      | Thuyết minh | Số cuối kỳ           | Số đầu năm            |
|--------------------------------------------------------------|------------|-------------|----------------------|-----------------------|
| <b>C - NỢ PHẢI TRẢ</b>                                       | <b>300</b> |             | <b>5,975,498,202</b> | <b>50,623,556,193</b> |
| <b>I. Nợ ngắn hạn</b>                                        | <b>310</b> |             | <b>5,975,498,202</b> | <b>50,623,556,193</b> |
| 1. Phải trả người bán ngắn hạn                               | 311        |             | 23,648,000           | 34,338,000            |
| 2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn                         | 312        |             | 1,292,852,516        | 44,855,852,516        |
| 3. Phải trả cổ tức, lợi nhuận                                | 313        |             | 2,533,816,173        | 2,533,816,173         |
| 4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn              | 314        |             | 208,831,985          | 62,425,461            |
| 5. Phải trả người lao động                                   | 315        |             | 473,119,965          | 1,801,007,374         |
| 6. Chi phí phải trả ngắn hạn                                 | 316        |             | -                    | -                     |
| 7. Phải trả nội bộ ngắn hạn                                  | 317        |             | -                    | -                     |
| 8. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng ngắn hạn | 318        |             | -                    | -                     |
| 9. Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn                            | 319        |             | -                    | -                     |
| 10. Phải trả ngắn hạn khác                                   | 320        |             | 691,574,469          | 584,461,575           |
| 11. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn                        | 321        |             | -                    | -                     |
| 12. Dự phòng phải trả ngắn hạn                               | 322        |             | -                    | -                     |
| 13. Quỹ khen thưởng, phúc lợi                                | 323        |             | 751,655,094          | 751,655,094           |
| 14. Quỹ bình ổn giá                                          | 324        |             | -                    | -                     |
| 15. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ               | 325        |             | -                    | -                     |
| <b>II. Nợ dài hạn</b>                                        | <b>330</b> |             | -                    | -                     |
| 1. Phải trả người bán dài hạn                                | 331        |             | -                    | -                     |
| 2. Người mua trả tiền trước dài hạn                          | 332        |             | -                    | -                     |
| 3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước dài hạn               | 333        |             | -                    | -                     |
| 4. Chi phí phải trả dài hạn                                  | 334        |             | -                    | -                     |
| 5. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh                         | 335        |             | -                    | -                     |
| 6. Phải trả nội bộ dài hạn                                   | 336        |             | -                    | -                     |
| 7. Doanh thu chờ phân bổ dài hạn                             | 337        |             | -                    | -                     |
| 8. Phải trả dài hạn khác                                     | 338        |             | -                    | -                     |
| 9. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn                          | 339        |             | -                    | -                     |
| 10. Trái phiếu chuyển đổi                                    | 340        |             | -                    | -                     |
| 11. Cổ phiếu ưu đãi                                          | 341        |             | -                    | -                     |
| 12. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả                          | 342        |             | -                    | -                     |
| 13. Dự phòng phải trả dài hạn                                | 343        |             | -                    | -                     |
| 14. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ                     | 344        |             | -                    | -                     |

| CHỈ TIÊU                                                     | Mã<br>số   | Thuyết<br>minh | Số cuối kỳ             | Số đầu năm             |
|--------------------------------------------------------------|------------|----------------|------------------------|------------------------|
|                                                              |            |                |                        |                        |
| <b>D - VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>                                    | <b>400</b> |                | <b>215,284,370,212</b> | <b>232,364,475,055</b> |
| 1. Vốn góp của chủ sở hữu                                    | 411        |                | 373,500,000,000        | 373,500,000,000        |
| - Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết                     | 411a       |                | 373,500,000,000        | 373,500,000,000        |
| - Cổ phiếu ưu đãi                                            | 411b       |                | -                      | -                      |
| 2. Thặng dư vốn                                              | 412        |                | 2,790,387,000          | 2,790,387,000          |
| 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        |                | (3,546,600,829)        | (3,546,600,829)        |
| 6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản                           | 416        |                | -                      | -                      |
| 7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái                                | 417        |                | -                      | -                      |
| 8. Quỹ đầu tư phát triển                                     | 418        |                | 7,300,261,084          | 7,300,261,084          |
| 9. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu                             | 419        |                | -                      | -                      |
| 10. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối                        | 420        |                | (164,759,677,043)      | (147,679,572,200)      |
| - Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước | 420a       |                | (147,679,572,200)      | (149,466,454,779)      |
| - Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này                   | 420b       |                | (17,080,104,843)       | 1,786,882,579          |
| <b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>                                   | <b>440</b> |                | <b>221,259,868,414</b> | <b>282,988,031,248</b> |

Người lập biểu



Lê Thị Hương

Kế toán trưởng



Lê Thị Hương

Lập, ngày 20 tháng 10 năm 2026



Đồng Giám đốc



Vũ Xuân Hân

BÁO CÁO KẾT QUẢ KINH DOANH - QUÝ 3 NĂM 2026

| Chỉ tiêu                                                            | Mã số | Thuyết minh | Quý 3 năm 2026  | Quý 3 năm 2025 | Lũy kế đến 30/9/2026 | Lũy kế đến 30/9/2025 |
|---------------------------------------------------------------------|-------|-------------|-----------------|----------------|----------------------|----------------------|
| 1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ (1)                       | 01    |             | -               | -              | 129,163,000,000      | -                    |
| 2. Các khoản giảm trừ doanh thu                                     | 02    |             | -               | -              | -                    | -                    |
| 3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02)   | 10    |             | -               | -              | 129,163,000,000      | -                    |
| 4. Giá vốn hàng bán                                                 | 11    |             | -               | -              | 136,227,107,766      | -                    |
| 5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ(20=10-11)          | 20    |             | -               | -              | (7,064,107,766)      | -                    |
| 6. Lãi/lỗ của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư           | 21    |             | -               | -              | -                    | -                    |
| 7. Doanh thu hoạt động tài chính                                    | 22    |             | 7,621,299,675   | 8,095,622,573  | 16,795,826,779       | 11,646,137,246       |
| 8. Chi phí tài chính                                                | 23    |             | 8,726,081,804   | 1,074,084,339  | 19,541,341,882       | 1,545,518,864        |
| - Chi phí đi vay                                                    | 24    |             | 8,786,686       | 7,855,288      | 39,610,027           | 8,382,579            |
| 9. Chi phí bán hàng                                                 | 25    |             | -               | -              | -                    | -                    |
| 10. Chi phí quản lý doanh nghiệp                                    | 26    |             | 1,929,396,099   | 2,164,095,468  | 7,270,481,974        | 6,533,666,327        |
| 11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh(30=20+21+22-(23+25+26)) | 30    |             | (3,034,178,228) | 4,857,442,766  | (17,080,104,843)     | 3,566,952,055        |
| 12. Thu nhập khác                                                   | 31    |             | -               | -              | -                    | -                    |
| 13. Chi phí khác                                                    | 32    |             | -               | -              | -                    | 7,150,000            |
| 14. Lợi nhuận khác(40=31-32)                                        | 40    |             | -               | -              | -                    | (7,150,000)          |
| 15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế(50=30+40)                     | 50    |             | (3,034,178,228) | 4,857,442,766  | (17,080,104,843)     | 3,559,802,055        |
| 16. Chi phí thuế TNDN hiện hành                                     | 51    |             | -               | -              | -                    | -                    |
| 17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại                                      | 52    |             | -               | -              | -                    | -                    |
| 18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp(60=50-51-52)           | 60    |             | (3,034,178,228) | 4,857,442,766  | (17,080,104,843)     | 3,559,802,055        |
| 19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu(*)                                     | 70    |             | (82.30)         | 131.75         | (463.27)             | 96.55                |
| 20. Lãi suy giảm trên cổ phiếu(*)                                   | 71    |             |                 |                |                      |                      |

Người lập biểu

Lê Thị Hương

Kế toán trưởng

Lê Thị Hương

Lập ngày 20 tháng 10 năm 2026

Tổng Giám đốc



Vũ Xuân Hân

**CÔNG TY CỔ PHẦN GENE CAPITAL**

Địa chỉ: Số 1 Phạm Văn Bạch, Phường Cầu Giấy,  
Thành phố Hà Nội

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Mẫu số B03-DN  
(Kèm theo thông tư 99/2025/TT-BTC  
ngày 27/10/2025 của Bộ Tài Chính)

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**  
(Theo phương pháp gián tiếp) - 9 tháng đầu năm 2026

|                                                                                            |       | Đơn vị tính: VND                  |                  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|-------|-----------------------------------|------------------|
|                                                                                            |       | Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này |                  |
| CHỈ TIÊU                                                                                   | Mã số | Thuyết minh                       |                  |
|                                                                                            |       | Năm nay                           | Năm trước        |
| <b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>                                          |       |                                   |                  |
| 1. Lợi nhuận trước thuế                                                                    | 01    | (17,080,104,843)                  | 3,559,802,055    |
| 2. Điều chỉnh cho các khoản:                                                               |       |                                   |                  |
| - Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư                                          | 02    | 524,594,997                       | 634,434,774      |
| - Các khoản dự phòng                                                                       | 03    | (190,700,418)                     | (3,048,595,642)  |
| - Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ | 04    | -                                 | -                |
| - Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư                                                              | 05    | 3,073,148,046                     | (10,614,354,377) |
| - Chi phí lãi vay                                                                          | 06    | 39,610,027                        | 8,382,579        |
| - Các khoản điều chỉnh khác                                                                | 07    | -                                 | -                |
| 3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động                           | 08    | (13,633,452,191)                  | (9,460,330,611)  |
| - Tăng, giảm các khoản phải thu                                                            | 09    | (249,089,934)                     | (19,294,751,189) |
| - Tăng, giảm hàng tồn kho                                                                  | 10    | -                                 | -                |
| - Tăng, giảm các khoản phải trả                                                            | 11    | (44,388,138,796)                  | (479,860,784)    |
| - Tăng, giảm chi phí trả trước                                                             | 12    | 91,256,562                        | (16,807,293)     |
| - Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh                                                        | 13    | 20,151,112,925                    | (17,916,066,658) |
| - Tiền lãi vay đã trả                                                                      | 14    | (39,610,027)                      | (8,382,579)      |
| - Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp                                                        | 15    | -                                 | -                |
| - Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh                                                    | 16    | -                                 | -                |
| - Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh                                                   | 17    | -                                 | -                |
| Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh                                              | 20    | (38,067,921,461)                  | (47,176,199,114) |
| <b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>                                             |       |                                   |                  |
| 1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác               | 21    | (79,788,740,741)                  | (5,445,317,384)  |
| 2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác            | 22    | 129,163,000,000                   | -                |
| 3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác                                    | 23    | (572,500,000,000)                 | (37,000,000,000) |
| 4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác                            | 24    | 507,000,000,000                   | 69,000,000,000   |
| 5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác                                                 | 25    | -                                 | (2,150,000,000)  |
| 6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác                                             | 26    | 8,741,735,615                     | -                |
| 7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia                                     | 27    | 6,517,536,424                     | 9,251,234,924    |
| Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư                                                  | 30    | (866,468,702)                     | 33,655,917,540   |

| CHỈ TIÊU                                                                                   | Mã số     | Thuyết minh | Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này |                         |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|-------------|-----------------------------------|-------------------------|
| <b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>                                         |           |             |                                   |                         |
| 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        |             | 40,920,974,182                    | 258,512,417             |
| 4. Tiền trả nợ gốc vay                                                                     | 34        |             | (40,920,974,182)                  | (258,512,417)           |
| 5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính                                                          | 35        |             | -                                 | -                       |
| 6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu                                                 | 36        |             | -                                 | (13,747,000)            |
| <i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</i>                                        | <i>40</i> |             | <i>-</i>                          | <i>(13,747,000)</i>     |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ</b>                                                      | <b>50</b> |             | <b>(38,934,390,163)</b>           | <b>(13,534,028,574)</b> |
| <b>Tiền và tương đương tiền đầu năm</b>                                                    | <b>60</b> | <b>V.1</b>  | <b>57,845,405,240</b>             | <b>55,885,496,160</b>   |
| Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại t                                     | 61        |             | -                                 | -                       |
| <b>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ</b>                                                    | <b>70</b> | <b>V.1</b>  | <b>18,911,015,077</b>             | <b>42,351,467,586</b>   |

Người lập biểu



Lê Thị Hương

Kế toán trưởng



Lê Thị Hương

Lập, ngày 20 tháng 10 năm 2026

Tổng Giám đốc



Vũ Xuân Hân

## **BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ**

**Quý 3 của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026**

### **I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY**

**1. Hình thức sở hữu vốn:** Công ty cổ phần.

**2. Khái quát về Công ty**

Công ty Cổ phần Genea Capital (được đổi tên từ Công ty Cổ phần Đầu tư PV2 - tiền thân là Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển PVI) được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0102306389 ngày 29 tháng 6 năm 2007 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp. Trong quá trình hoạt động, Công ty đã được bổ sung các Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần do các thay đổi về người đại diện theo pháp luật, ngành nghề kinh doanh, vốn điều lệ, thông tin chi nhánh và trụ sở giao dịch. Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần đăng ký thay đổi lần thứ 18 ngày 25 tháng 6 năm 2026.

**Vốn điều lệ theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp lần thứ 18: 373.500.000.000 đồng.**

**Vốn điều lệ thực góp tại thời điểm 30/9/2026: 373.500.000.000 đồng.**

**Trụ sở hoạt động:**

Địa chỉ : Số 1 Phạm Văn Bạch, Phường Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội  
Điện thoại : 024 6273 2659  
Fax : 024 6273 2668  
Mã số thuế : 0102306389

**3. Lĩnh vực kinh doanh:** Thương mại và Dịch vụ.

**4. Ngành nghề kinh doanh:** Dịch vụ kinh doanh và đầu tư Bất động sản; Dịch vụ đầu tư tài chính.

**5. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường:** Trong vòng 12 tháng.

**6. Nhân viên**

Tại ngày 30/9/2026 Công ty có 13 nhân viên đang làm việc (tại ngày 31/12/2025 là 17 nhân viên).

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

**8. Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên BCTC:** Như đã trình bày tại Thuyết minh III.1, kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 Công ty đã áp dụng Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27/10/2025 của Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ kế toán cho doanh nghiệp thay thế Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính. Các quy định của Chế độ kế toán doanh nghiệp mới này không có ảnh hưởng trọng yếu đến các số liệu của Công ty và Công ty đã trình bày lại số liệu so sánh trên Báo cáo tình hình tài chính tại ngày 01/01/2026, do vậy số liệu BCTC quý 3 của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026 hoàn toàn nhất quán và đảm bảo tính so sánh được với số liệu BCTC quý 3 của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 và BCTC cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025.

### **II. NĂM TÀI CHÍNH, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN**

**1. Năm tài chính**

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

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

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

# CÔNG TY CỔ PHẦN GENE CAPITAL

Địa chỉ: Số 1 Phạm Văn Bạch, Phường Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội  
Quý 3 của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026 (tiếp theo)

## III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

### 1. Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng các chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27 tháng 10 năm 2025.

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

Ban Tổng Giám đốc đảm bảo đã tuân thủ yêu cầu của các chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27 tháng 10 năm 2025.

### 3. Hình thức kế toán áp dụng

Công ty sử dụng hình thức kế toán nhật ký chung trên máy vi tính.

## IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

### 1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính được lập trên cơ sở kế toán dồn tích (trừ các thông tin liên quan đến các luồng tiền).

### 2. Tiền và các khoản tương đương tiền

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

### 3. Các khoản đầu tư tài chính

#### *Chứng khoán kinh doanh*

Khoản đầu tư được phân loại là chứng khoán kinh doanh khi nắm giữ vì mục đích mua bán để kiếm lời.

*Trước ngày 1 tháng 1 năm 2026*

Chứng khoán kinh doanh được ghi nhận ban đầu theo giá gốc bao gồm giá mua cộng các chi phí mua.

*Từ ngày 1 tháng 1 năm 2026*

Chứng khoán kinh doanh được ghi nhận ban đầu theo giá gốc chỉ bao gồm giá mua. Các chi phí giao dịch nếu có được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng trong kỳ mà chi phí phát sinh.

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).

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.

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 hoặc được giao dịch trên sàn UPCOM, 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 hay sàn UPCOM 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*

Khoản đầu tư được phân loại là nắm giữ đến ngày đáo hạn khi Công ty có ý định và khả năng giữ đến ngày đáo hạn. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm: các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn (bao gồm cả các loại tín phiếu, kỳ phiếu), trái phiếu, cổ phiếu ưu đãi bên phát hành bắt buộc phải mua

lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai và các khoản cho vay nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận ban đầu theo giá gốc bao gồm giá mua và các chi phí liên quan đến giao dịch mua các khoản đầu tư. Sau khi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được ghi nhận theo giá trị có thể thu hồi. 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 đầu tư vào công ty liên kết***

##### ***Công ty liên kết***

Công ty liên kết là doanh nghiệp mà Công ty có ảnh hưởng đáng kể nhưng không có quyền kiểm soát đối với các chính sách tài chính và hoạt động. 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 doanh nghiệp nhận đầu tư nhưng không kiểm soát các chính sách này.

Các khoản đầu tư vào công ty liên kết được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá mua hoặc khoản góp vốn cộng các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đầu tư. Trường hợp đầu tư bằng tài sản phi tiền tệ, giá phí khoản đầu tư được ghi nhận theo giá trị hợp lý của tài sản phi tiền tệ tại thời điểm phát sinh.

#### ***Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác***

Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác bao gồm 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.

Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá mua hoặc khoản góp vốn cộng các chi phí trực tiếp liên quan đến hoạt động đầu tư. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ trước khi khoản đầu tư được mua được hạch toán giảm giá trị của chính khoản đầu tư đó.

## **4. Các khoản phải thu**

Các khoản nợ phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi.

Việc phân loại các khoản phải thu là phải thu khách hàng và phải thu khác được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- Phải thu của khách hàng phản ánh các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua – bán, bao gồm cả các khoản phải thu về tiền bán hàng xuất khẩu ủy thác cho đơn vị khác.
- Phải thu khác phản ánh các khoản phải thu không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua – bán.

Dự phòng phải thu khó đòi được lập cho từng khoản nợ phải thu khó đòi căn cứ vào tuổi nợ quá hạn của các khoản nợ hoặc dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra, cụ thể như sau:

- Đối với nợ phải thu quá hạn thanh toán:
  - 30% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 6 tháng đến dưới 1 năm.
  - 50% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 1 năm đến dưới 2 năm.
  - 70% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 2 năm đến dưới 3 năm.
  - 100% giá trị đối với khoản nợ phải thu từ 3 năm trở lên.
- Đối với nợ phải thu chưa quá hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi: căn cứ vào dự kiến mức tổn thất để lập dự phòng.

## **5. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho**

Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho được xác định như sau:

- Nguyên vật liệu, hàng hóa: bao gồm chi phí mua và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong năm sản xuất, kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí ước tính cần thiết cho việc tiêu thụ chúng.

Giá gốc hàng tồn kho được tính theo phương pháp bình quân gia quyền và được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập vào cuối năm khi có sự suy giảm của giá trị thuần có thể thực hiện được so với giá gốc của hàng tồn kho.

## **6. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao TSCĐ, Bất động sản đầu tư**

### **a) Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao Tài sản cố định hữu hình**

Tài sản cố định hữu hình được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Nguyên giá Tài sản cố định hữu hình bao gồm toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra để có được Tài sản cố định hữu hình tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu chỉ được ghi tăng nguyên giá Tài sản cố định hữu hình nếu các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản đó. Các chi phí không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận ngay vào chi phí.

Khi Tài sản cố định hữu hình được bán hay thanh lý, nguyên giá và khấu hao lũy kế được xóa sổ và bất kỳ khoản lãi lỗ nào phát sinh do việc thanh lý đều được tính vào thu nhập hay chi phí trong năm.

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Số năm khấu hao của các loại Tài sản cố định hữu hình như sau:

| Loại tài sản cố định            | Số năm  |
|---------------------------------|---------|
| Phương tiện vận tải, truyền dẫn | 04 - 05 |
| Thiết bị, dụng cụ quản lý       | 03 - 05 |

### **b) Chi phí xây dựng cơ bản dở dang**

Chi phí XDCBDD phản ánh các chi phí liên quan trực tiếp (bao gồm cả lãi vay vốn hóa nếu có) đến các tài sản đang trong quá trình xây dựng, máy móc thiết bị đang lắp đặt cũng như chi phí liên quan đến việc sửa chữa TSCĐ đang thực hiện. Các tài sản này được ghi nhận theo giá gốc và không được tính khấu hao.

### **c) Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao Bất động sản đầu tư**

Bất động sản đầu tư là giá trị quyền sử dụng đất được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian thuê đất theo quy định. Số năm khấu hao của Bất động sản đầu tư là 40 năm.

### **d) Tài sản cố định vô hình**

Là phần chương trình phần mềm máy tính.

## **7. Nguyên tắc kế toán chi phí chờ phân bổ**

### **Công cụ, dụng cụ**

Các công cụ, dụng cụ đã đưa vào sử dụng được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng với thời gian phân bổ không quá 3 năm.

## **8. Nguyên tắc kế toán các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả**

Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được. Chi phí phải trả được ghi nhận dựa trên các ước tính hợp lý về số tiền phải trả.

Việc phân loại các khoản phải trả là phải trả người bán, chi phí phải trả và phải trả khác được thực hiện theo nguyên tắc sau:

## CÔNG TY CỔ PHẦN GENE CAPITAL

Địa chỉ: Số 1 Phạm Văn Bạch, Phường Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội  
Quý 3 của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026 (tiếp theo)

- Phải trả người bán phản ánh các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người bán là đơn vị độc lập với Công ty, bao gồm cả các khoản phải trả khi nhập khẩu thông qua người nhận ủy thác.
- Chi phí phải trả phản ánh các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã cung cấp cho người mua nhưng chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán và các khoản phải trả cho người lao động về tiền lương nghỉ phép, các khoản chi phí sản xuất, kinh doanh phải trích trước.
- Phải trả khác phản ánh các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ.

### 9. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

#### *Vốn chủ sở hữu*

Vốn góp của chủ sở hữu được ghi nhận theo số thực tế đã góp của các cổ đông.

#### *Thặng dư vốn*

Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo số chênh lệch giữa giá phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi phát hành lần đầu, phát hành bổ sung hoặc chênh lệch giữa giá tái phát hành và giá trị sổ sách của cổ phiếu quỹ. Chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành bổ sung cổ phiếu và tái phát hành cổ phiếu quỹ được ghi giảm thặng dư vốn.

#### *Trích lập các quỹ*

Các quỹ được trích lập trong năm căn cứ theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông và sử dụng theo Điều lệ Công ty.

#### *Cổ phiếu mua lại của chính mình*

Khi mua lại cổ phiếu do Công ty phát hành, khoản tiền trả bao gồm cả các chi phí liên quan đến giao dịch được ghi nhận là cổ phiếu quỹ và được phản ánh là một khoản giảm trừ trong vốn chủ sở hữu. Khi tái phát hành, chênh lệch giữa giá tái phát hành và giá sổ sách của cổ phiếu quỹ được ghi vào chỉ tiêu Thặng dư vốn cổ phần.

#### *Lợi nhuận chưa phân phối*

Ghi nhận kết quả kinh doanh (lãi, lỗ) sau thuế thu nhập doanh nghiệp và tình hình phân chia lợi nhuận hoặc xử lý lỗ của doanh nghiệp.

#### *Cổ tức*

Cổ tức được ghi nhận là nợ phải trả khi được công bố.

### 10. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu

#### *Doanh thu bán hàng hóa, thành phẩm*

Doanh thu bán hàng hóa, thành phẩm được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

- Doanh nghiệp đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa cho người mua.
- Doanh nghiệp không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa.
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng qui định người mua được quyền trả lại sản phẩm, hàng hoá đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh thu chỉ được ghi nhận khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại sản phẩm, hàng hoá (trừ trường hợp khách hàng có quyền trả lại hàng hóa dưới hình thức đổi lại để lấy hàng hóa, dịch vụ khác).
- Doanh nghiệp đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng.
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

*Doanh thu cung cấp dịch vụ*

Doanh thu của giao dịch cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp dịch vụ được thực hiện trong nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong năm được căn cứ vào kết quả phần công việc đã hoàn thành vào ngày kết thúc kỳ kế toán. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả các điều kiện sau:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng qui định người mua được quyền trả lại dịch vụ đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh thu chỉ được ghi nhận khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại dịch vụ đã cung cấp.
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó.
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày kết thúc năm tài chính.
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

*Tiền lãi*

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

**11. Nguyên tắc kế toán giá vốn hàng bán**

Giá vốn hàng bán trong năm được ghi nhận phù hợp với doanh thu phát sinh trong năm và đảm bảo tuân thủ nguyên tắc thận trọng.

Đối với chi phí nguyên vật liệu trực tiếp tiêu hao vượt mức bình thường, chi phí nhân công, chi phí sản xuất chung cố định không phân bổ vào giá trị sản phẩm nhập kho, kế toán phải tính ngay vào giá vốn hàng bán (sau khi trừ đi các khoản bồi thường, nếu có) kể cả khi sản phẩm, hàng hóa chưa được xác định là tiêu thụ.

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

**12. Nguyên tắc kế toán chi phí tài chính**

Phản ánh những khoản chi phí hoạt động tài chính bao gồm các khoản chi phí hoặc các khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính, chi phí cho vay và đi vay vốn, chi phí góp vốn liên doanh, liên kết, lỗ chuyển nhượng chứng khoán ngắn hạn, chi phí giao dịch bán chứng khoán; dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh, dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác, khoản lỗ phát sinh khi bán ngoại tệ, lỗ tỷ giá hối đoái...

**13. Nguyên tắc kế toán chi phí quản lý doanh nghiệp**

Chi phí quản lý doanh nghiệp phản ánh các chi phí quản lý chung của doanh nghiệp gồm các chi phí về lương nhân viên bộ phận quản lý doanh nghiệp (tiền lương, tiền công, các khoản phụ cấp,...); bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, kinh phí công đoàn, bảo hiểm thất nghiệp của nhân viên quản lý doanh nghiệp; chi phí vật liệu văn phòng, công cụ lao động, khấu hao TSCĐ dùng cho quản lý doanh nghiệp; tiền thuê đất, thuê môn bài; khoản lập dự phòng phải thu khó đòi; dịch vụ mua ngoài (điện, nước, điện thoại, fax, bảo hiểm tài sản, cháy nổ...); chi phí bằng tiền khác (tiếp khách, hội nghị khách hàng...).

**14. 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**

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp là thuế thu nhập hiện hành, được tính dựa trên thu nhập tính thuế. Thu nhập tính thuế chênh lệch so với lợi nhuận kế toán là do điều chỉnh các khoản chênh lệch tạm thời giữa thuế và kế toán, các chi phí không được trừ cũng như điều chỉnh các khoản thu nhập không phải chịu thuế và các khoản lỗ được chuyển.

Công ty có nghĩa vụ nộp thuế thu nhập doanh nghiệp với thuế suất 20%.

**15. Tài sản tài chính***Phân loại tài sản tài chính*

Công ty phân loại các tài sản tài chính thành các nhóm: tài sản tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn, các khoản cho vay và phải thu, tài sản tài chính sẵn sàng để bán. Việc phân loại các tài sản tài chính này phụ thuộc vào bản chất và mục đích của tài sản tài chính và được quyết định tại thời điểm ghi nhận ban đầu.

*Tài sản tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh*

Tài sản tài chính được phân loại là ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh nếu được nắm giữ để kinh doanh hoặc được xếp vào nhóm phản ánh theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh tại thời điểm ghi nhận ban đầu.

*Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn*

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn là các tài sản tài chính phi phái sinh với các khoản thanh toán cố định hoặc có thể xác định và có kỳ đáo hạn cố định mà Công ty có ý định và có khả năng giữ đến ngày đáo hạn.

*Các khoản cho vay và phải thu*

Các khoản cho vay và phải thu là các tài sản tài chính phi phái sinh với các khoản thanh toán cố định hoặc có thể xác định và không được niêm yết trên thị trường.

*Tài sản tài chính sẵn sàng để bán*

Tài sản tài chính sẵn sàng để bán là các tài sản tài chính phi phái sinh được xác định là sẵn sàng để bán hoặc không được phân loại là các tài sản tài chính ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn hoặc các khoản cho vay và phải thu.

*Giá trị ghi sổ ban đầu của tài sản tài chính*

Các tài sản tài chính được ghi nhận tại ngày mua và dừng ghi nhận tại ngày bán. Tại thời điểm ghi nhận lần đầu, tài sản tài chính được xác định theo giá mua/chi phí phát hành cộng các chi phí phát sinh khác liên quan trực tiếp đến việc mua, phát hành tài sản tài chính đó.

**16. Nợ phải trả tài chính**

Các công cụ tài chính được phân loại là nợ phải trả tài chính hoặc công cụ vốn chủ sở hữu tại thời điểm ghi nhận ban đầu phù hợp với bản chất và định nghĩa của nợ phải trả tài chính và công cụ vốn chủ sở hữu.

*Nợ phải trả tài chính*

Công ty phân loại nợ phải trả tài chính thành các nhóm: nợ phải trả tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, các khoản nợ phải trả tài chính được xác định theo giá trị phân bổ. Việc phân loại các khoản nợ tài chính phụ thuộc vào bản chất và mục đích của khoản nợ tài chính và được quyết định tại thời điểm ghi nhận ban đầu.

*Nợ phải trả tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh*

Nợ phải trả tài chính được phân loại là ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh nếu được nắm giữ để kinh doanh hoặc được xếp vào nhóm phản ánh theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh tại thời điểm ghi nhận ban đầu.

## CÔNG TY CỔ PHẦN GENE CAPITAL

Địa chỉ: Số 1 Phạm Văn Bạch, Phường Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội  
Quý 3 của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026 (tiếp theo)

Nợ phải trả tài chính được phân loại vào nhóm chứng khoán nắm giữ để kinh doanh nếu:

- Được phát hành hoặc tạo ra chủ yếu cho mục đích mua lại trong thời gian ngắn;
- Công ty có ý định nắm giữ nhằm mục đích thu lợi ngắn hạn;
- Công cụ tài chính phái sinh (ngoại trừ các công cụ tài chính phái sinh được xác định là một hợp đồng bảo lãnh tài chính hoặc một công cụ phòng ngừa rủi ro hiệu quả).

*Các khoản nợ phải trả tài chính được xác định theo giá trị phân bổ*

Nợ phải trả tài chính được xác định theo giá trị phân bổ được xác định bằng giá trị ghi nhận ban đầu của nợ phải trả tài chính trừ đi các khoản hoàn trả gốc, cộng hoặc trừ các khoản phân bổ lũy kế tính theo phương pháp lãi suất thực tế của phần chênh lệch giữa giá trị ghi nhận ban đầu và giá trị đáo hạn, trừ đi các khoản giảm trừ (trực tiếp hoặc thông qua việc sử dụng một tài khoản dự phòng) do giảm giá trị hoặc do không thể thu hồi.

Phương pháp lãi suất thực tế là phương pháp tính toán giá trị phân bổ của một hoặc một nhóm nợ phải trả tài chính và phân bổ thu nhập lãi hoặc chi phí lãi trong năm có liên quan. Lãi suất thực tế là lãi suất chiết khấu các luồng tiền ước tính sẽ chi trả hoặc nhận được trong tương lai trong suốt vòng đời dự kiến của công cụ tài chính hoặc ngắn hơn, nếu cần thiết, trở về giá trị ghi sổ hiện tại thuần của nợ phải trả tài chính.

*Giá trị ghi sổ ban đầu của nợ phải trả tài chính*

Tại thời điểm ghi nhận lần đầu, các khoản nợ phải trả tài chính được xác định theo giá phát hành cộng các chi phí phát sinh liên quan trực tiếp đến việc phát hành nợ tài chính đó.

*Công cụ vốn chủ sở hữu*

Công cụ vốn chủ sở hữu là hợp đồng chứng tỏ được những lợi ích còn lại về tài sản của Công ty sau khi trừ đi toàn bộ nghĩa vụ.

### 17. Bên liên quan

Các bên được coi là liên quan nếu một bên có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định các chính sách tài chính và hoạt động. Các bên cũng được xem là bên liên quan nếu cùng chịu sự kiểm soát chung hay chịu ảnh hưởng đáng kể chung. Trong việc xem xét mối quan hệ của các bên liên quan, bản chất của mối quan hệ được chú trọng nhiều hơn hình thức pháp lý.

Giao dịch với các bên có liên quan trong kỳ được trình bày ở thuyết minh số VII.1.

## V. 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

|                            | Số cuối kỳ            | Số đầu năm            |
|----------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Tiền mặt                   | 991.100.280           | 460.763.486           |
| Tiền gửi không kỳ hạn      | 14.919.914.797        | 40.384.641.754        |
| Các khoản tương đương tiền | 3.000.000.000         | 17.000.000.000        |
| <b>Cộng</b>                | <b>18.911.015.077</b> | <b>57.845.405.240</b> |

### 2. Các khoản đầu tư tài chính

a) Chứng khoán kinh doanh: xem trang tiếp theo.

CÔNG TY CỔ PHẦN GENE CAPITAL

Địa chỉ: Số 1 Phạm Văn Bạch, Phường Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội  
Quý 3 của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026 (tiếp theo)

a) Chứng khoán kinh doanh

|                                                 | Số cuối kỳ     |                |                 | Số đầu năm     |                |                 |
|-------------------------------------------------|----------------|----------------|-----------------|----------------|----------------|-----------------|
|                                                 | Giá gốc        | Giá trị hợp lý | Dự phòng        | Giá gốc        | Giá trị hợp lý | Dự phòng        |
| Công ty Cổ phần Phốt pho Apatit Việt Nam (PAT)  | 3.922.740.000  | 3.922.740.000  | -               | -              | -              | -               |
| Công ty Cổ phần Tập đoàn Hòa Phát (HPG)         | 1.958.322.740  | 1.725.500.000  | (232.822.740)   | -              | -              | -               |
| Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam (CTG)       | -              | -              | -               | 3.332.376.159  | 3.332.376.159  | -               |
| Công ty Cổ phần Vàng bạc Đá quý Phú Nhuận (PNJ) | -              | -              | -               | 11.434.536.115 | 11.434.536.115 | -               |
| Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Điện 2 (TV2)    | 6.375.127.349  | 4.673.625.000  | (1.701.502.349) | 10.717.061.687 | 10.459.020.001 | (258.041.686)   |
| Tổng công ty Cổ phần Vận tải Dầu khí (PVT)      | -              | -              | -               | 2.642.958.500  | 2.576.000.000  | (66.958.500)    |
| Công ty Cổ phần Xây dựng Cotecccons (CTD)       | 10.938.203.477 | 10.441.530.001 | (496.673.476)   | 8.710.306.805  | 8.036.620.000  | (673.686.805)   |
| Công ty Cổ phần Tập đoàn Dabaco Việt Nam (DBC)  | -              | -              | -               | 5.857.433.233  | 5.857.433.233  | -               |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Thế Giới Di Động (MWG)   | 1.153.100.000  | 1.153.100.000  | -               | -              | -              | -               |
| Công ty Cổ phần Vĩnh Hoàn (VHC)                 | 3.383.830.000  | 3.268.900.000  | (114.930.000)   | -              | -              | -               |
| Chứng quyền ACB                                 | -              | -              | -               | 1.086.621.492  | 405.000.000    | (681.621.492)   |
| Chứng quyền MWG                                 | -              | -              | -               | 548.822.000    | 548.822.000    | -               |
| Chứng quyền SHB                                 | -              | -              | -               | 1.401.098.500  | 1.036.000.000  | (365.098.500)   |
| Chứng quyền TPB                                 | -              | -              | -               | 2.151.222.000  | 1.460.000.000  | (691.222.000)   |
| Cộng                                            | 27.731.323.566 | 25.185.395.001 | (2.545.928.565) | 47.882.436.491 | 45.145.807.508 | (2.736.628.983) |

Giá trị hợp lý của chứng khoán niêm yết được xác định theo giá đóng cửa tại ngày kết thúc kỳ kế toán; đối với các mã có giá thị trường cao hơn giá gốc, giá trị hợp lý được trình bày bằng giá gốc.

**CÔNG TY CỔ PHẦN GENEAL CAPITAL**

Địa chỉ: Số 1 Phạm Văn Bạch, Phường Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội  
 Quý 3 của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026 (tiếp theo)

**b) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn**

|                        | Số cuối kỳ            |                        | Số đầu năm           |                        |
|------------------------|-----------------------|------------------------|----------------------|------------------------|
|                        | Giá gốc               | Giá trị có thể thu hồi | Giá gốc              | Giá trị có thể thu hồi |
| <b>Ngắn hạn</b>        | <b>69.164.464.383</b> | <b>69.164.464.383</b>  | <b>3.624.104.110</b> | <b>3.624.104.110</b>   |
| Tiền gửi có kỳ hạn (*) | 3.050.000.000         | 3.050.000.000          | 3.550.000.000        | 3.550.000.000          |
| Cho vay (**)           | 66.000.000.000        | 66.000.000.000         | -                    | -                      |
| Lãi dự thu             | 114.464.383           | 114.464.383            | 74.104.110           | 74.104.110             |
| <b>Cộng</b>            | <b>69.164.464.383</b> | <b>69.164.464.383</b>  | <b>3.624.104.110</b> | <b>3.624.104.110</b>   |

(\*) Là các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn trên 3 tháng đến 12 tháng tại các ngân hàng.

(\*\*) Là khoản cho vay Công ty Cổ phần Chứng khoán VNDIRECT theo các Hợp đồng cho vay ký giữa hai bên.

**c) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác**

|                                                        | Số cuối kỳ            |                         | Số đầu năm            |                         |
|--------------------------------------------------------|-----------------------|-------------------------|-----------------------|-------------------------|
|                                                        | Giá gốc               | Dự phòng                | Giá gốc               | Dự phòng                |
| <b>Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết</b>         | <b>2.990.000.000</b>  | <b>(735.312.284)</b>    | <b>2.990.000.000</b>  | <b>(735.312.284)</b>    |
| Công ty Cổ phần công nghệ Aladin (1)                   | 490.000.000           | (401.063.094)           | 490.000.000           | (401.063.094)           |
| Công ty Cổ phần Quản lý Tự động hoá thông minh Sam (2) | 2.500.000.000         | (334.249.190)           | 2.500.000.000         | (334.249.190)           |
| <b>Đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác</b>              | <b>33.464.570.560</b> | <b>(13.191.550.813)</b> | <b>33.464.570.560</b> | <b>(13.191.550.813)</b> |
| Hợp tác xã Công Nghiệp Đoàn Kết (3)                    | 13.678.080.000        | (13.191.550.813)        | 13.678.080.000        | (13.191.550.813)        |
| Tổng Công ty Cổ phần Tái bảo hiểm Hà Nội - PRE (4)     | 19.786.490.560        | -                       | 19.786.490.560        | -                       |
| <b>Cộng</b>                                            | <b>36.454.570.560</b> | <b>(13.926.863.097)</b> | <b>36.454.570.560</b> | <b>(13.926.863.097)</b> |

(1): Là khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Công nghệ Aladin theo Quyết định số 12/QĐ-HĐQT ngày 16 tháng 11 năm 2016 của Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Đầu tư PV2 (nay là Công ty Cổ phần Genea Capital). Theo đó Công ty góp 490.000.000 VND tương ứng 49% vốn điều lệ. Công ty Cổ phần Công nghệ Aladin được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty cổ phần số 0107641285 ngày 21 tháng 11 năm 2016 với số vốn điều lệ 1.000.000.000 VND.

(2): Là khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần quản lý tự động hóa thông minh SAM theo Nghị quyết số 05/NQ-HĐQT ngày 12 tháng 12 năm 2024 của Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Đầu tư PV2 (nay là Công ty Cổ phần Genea Capital). Theo đó Công ty góp 3.860.000.000 VND tương ứng 38,99% vốn điều lệ. Theo Giấy chứng nhận Đăng ký Kinh doanh thay đổi lần 1 ngày 09 tháng 5 năm 2025, Vốn điều lệ của Công ty Cổ phần quản lý tự động hóa Thông minh Sam là 2.600.000.000 VND. Đến thời điểm 30/9/2026 Công ty Cổ phần Đầu tư PV2 (nay là Công ty Cổ phần Genea Capital) đã góp 2.500.000.000 VND tương ứng 96,15% vốn thực góp của Công ty Cổ phần quản lý tự động hóa Thông minh Sam.

Theo Nghị quyết Hội đồng quản trị số 07/2025/NQ-HĐQT ngày 18/11/2025, Công ty Cổ phần Đầu tư PV2 (nay là Công ty Cổ phần Genea Capital) thông qua việc thoái toàn bộ phần vốn góp trị giá 2.500.000.000 VND đã góp tại Công ty Cổ phần quản lý tự động hóa Thông minh Sam và chấm dứt việc tiếp tục thực hiện nghĩa vụ góp vốn còn lại theo Nghị quyết số 05/2024/NQ-HĐQT ngày 12/12/2024.

(3): Khoản chi mua phần vốn góp của các xã viên tại Hợp tác xã Công Nghiệp Đoàn Kết nhằm chuyển đổi mục đích sử dụng đất và phát triển hạ tầng tại số 30 phố Tân Mai, Hoàng Mai, Hà Nội. Đến ngày 30 tháng 09 năm 2024, Công ty đã góp 13.678.080.000 VND tương đương 26,582% vốn điều lệ. Giá trị dự phòng được trích lập dựa trên Báo cáo tài chính nộp thuế năm 2025 của Hợp tác xã Công nghiệp Đoàn Kết. Năm 2026, Đại hội thành viên thường niên HTX đã thông qua phương án phân phối lợi nhuận năm

## CÔNG TY CỔ PHẦN GENE CAPITAL

Địa chỉ: Số 1 Phạm Văn Bạch, Phường Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội

Quý 3 của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026 (tiếp theo)

2025 và kế hoạch kinh doanh năm 2026 tiếp tục có lãi và Công ty Cổ phần đầu tư PV2 (nay là Công ty Cổ phần Genea Capital) đã được thanh toán cổ tức năm 2025 là 154.782.603 VND.

(4): Công ty Cổ phần Đầu tư PV2 (nay là Công ty Cổ phần Genea Capital) sở hữu 1.580.000 cổ phần của Tổng Công ty Cổ phần Tái bảo hiểm Hà Nội - PRE với tổng giá trị 19.786.490.560 đồng, chiếm 1,5% vốn điều lệ. Trong đó số lượng cổ phần tự do chuyển nhượng là 1.580.000 cổ phần, số lượng cổ phần hạn chế chuyển nhượng là 0 cổ phần.

### 3. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

|                                             | Số cuối kỳ            |                         | Số đầu năm            |                         |
|---------------------------------------------|-----------------------|-------------------------|-----------------------|-------------------------|
|                                             | Giá trị               | Dự phòng                | Giá trị               | Dự phòng                |
| <b>Phải thu các khách hàng khác</b>         | <b>20.888.208.000</b> | <b>(20.594.000.000)</b> | <b>20.599.000.000</b> | <b>(20.594.000.000)</b> |
| Công ty Cổ phần Điện tử Viễn thông Việt (1) | 20.594.000.000        | (20.594.000.000)        | 20.594.000.000        | (20.594.000.000)        |
| Các khách hàng khác                         | 294.208.000           | -                       | 5.000.000             | -                       |
| <b>Cộng</b>                                 | <b>20.888.208.000</b> | <b>(20.594.000.000)</b> | <b>20.599.000.000</b> | <b>(20.594.000.000)</b> |

(1): Đối với khoản phải thu Công ty Cổ phần Điện tử Viễn thông Việt, Công ty đã đánh giá khả năng thu hồi và trích lập dự phòng cho toàn bộ khoản phải thu này. Công ty đã thực hiện các thủ tục khởi kiện theo quy định của pháp luật. Theo phán quyết của Tòa án Nhân dân Cấp cao Thành phố Hà Nội tại Bản án số 179/2019/HS-PT ngày 02/4/2019, Bị cáo Lê Quý Hiền và Phạm Ngọc Nam phải liên đới bồi thường cho Công ty Cổ phần Đầu tư PV2 (nay là Công ty Cổ phần Genea Capital) số tiền 19.886.000.000 đồng (trong đó, bị cáo Lê Quý Hiền bồi thường 18.386.000.000 đồng, bị cáo Phạm Ngọc Nam bồi thường 1.500.000.000 đồng). Công ty đã thu hồi 1.000.000.000 VND.

### 4. Trả trước cho người bán ngắn hạn

|                                               | Số cuối kỳ         | Số đầu năm         |
|-----------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>Trả trước cho người bán khác</b>           | <b>453.379.350</b> | <b>748.836.690</b> |
| Công ty TNHH Tư vấn Sinh Úc                   | -                  | 216.000.000        |
| Công ty Luật TNHH Biển Bắc                    | 50.000.000         | 50.000.000         |
| Công ty Cổ phần Tư vấn đầu tư XNK Quốc tế VCN | 363.636.364        | 363.636.364        |
| Các nhà cung cấp khác                         | 39.742.986         | 119.200.326        |
| <b>Cộng</b>                                   | <b>453.379.350</b> | <b>748.836.690</b> |

### 5. Các khoản phải thu khác

#### a) Ngắn hạn

|                                           | Số cuối kỳ            |                         | Số đầu năm            |                         |
|-------------------------------------------|-----------------------|-------------------------|-----------------------|-------------------------|
|                                           | Giá trị               | Dự phòng                | Giá trị               | Dự phòng                |
| Ký cược, ký quỹ                           | 24.400.000            | -                       | 24.400.000            | -                       |
| Ông Vũ Quang Hoi                          | 133.150.685           | -                       | 133.150.685           | -                       |
| Công ty TNHH Hoàn Mỹ Gia (1)              | 39.333.903.021        | (39.333.903.021)        | 39.333.903.021        | (39.333.903.021)        |
| Lãi dự thu từ Hợp đồng Ủy thác đầu tư (2) | 1.144.295.969         | (1.144.295.969)         | 1.144.295.969         | (1.144.295.969)         |
| Tạm ứng                                   | 112.992.340           | -                       | 54.992.340            | -                       |
| Tiền bán chứng khoán chờ thanh toán (3)   | 398.281.680           | -                       | -                     | -                       |
| Các khoản phải thu ngắn hạn khác          | 364.416.832           | -                       | 387.179.815           | -                       |
| <b>Cộng</b>                               | <b>41.511.440.527</b> | <b>(40.478.198.990)</b> | <b>41.077.921.830</b> | <b>(40.478.198.990)</b> |

(1): Là khoản phải thu từ các Hợp đồng hợp tác đầu tư số 06/HĐHTĐT/2011/PVII-HMG ký ngày 05 tháng 01 năm 2011, Hợp đồng hợp tác đầu tư số 09/HĐHTĐT/2011/PVII-HMG ký ngày 18 tháng 02 năm 2011 và các biên bản xác định nghĩa vụ công nợ ký ngày 20 tháng 12 năm 2012. Theo đó, tổng số tiền phải thu (bao gồm cả gốc và lãi) từ các hợp đồng ủy thác đầu tư đã quá hạn nhưng đối tác không thực hiện

## CÔNG TY CỔ PHẦN GENE CAPITAL

Địa chỉ: Số 1 Phạm Văn Bạch, Phường Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội

Quý 3 của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026 (tiếp theo)

nghĩa vụ thanh toán là 53.926.219.796 đồng. Công ty đã thu hồi tài sản đảm bảo là Bất động sản tại huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai với tổng giá trị được hai bên thống nhất theo các Hợp đồng chuyển nhượng là 27.848.539.202 đồng. Giá mua trên Hợp đồng chuyển nhượng được tham chiếu dựa trên Chứng thư định giá số 289.1/12/CT-VVFC/CNMN ngày 23 tháng 10 năm 2012 của Công ty Cổ phần Định giá và Dịch vụ Tài chính Việt Nam - Chi nhánh Miền Nam. Theo thông tin từ Tổng cục Thuế thì Công ty TNHH Hoàn Mỹ Gia đã ngừng hoạt động. Công ty đã trích lập 100% dự phòng phải thu khó đòi đối với khoản nợ này.

(2): Là khoản lãi dự thu từ các Hợp đồng Ủy thác đầu tư. Tổng Giám đốc đã đánh giá và trích lập dự phòng nợ phải thu khó đòi với giá trị 1.144.295.969 đồng.

(3): Là tiền bán chứng khoán của các lệnh bán cuối tháng 9/2026 tại Công ty Cổ phần Chứng khoán Rồng Việt, Công ty nhận tiền vào đầu tháng 10/2026 theo chu kỳ thanh toán.

### b) Dài hạn

|                                                                 | Số cuối kỳ             |                         | Số đầu năm             |                         |
|-----------------------------------------------------------------|------------------------|-------------------------|------------------------|-------------------------|
|                                                                 | Giá trị                | Dự phòng                | Giá trị                | Dự phòng                |
| <b>Phải thu các tổ chức và cá nhân khác</b>                     | <b>119.956.419.537</b> | <b>(43.724.695.588)</b> | <b>131.525.208.196</b> | <b>(43.724.695.588)</b> |
| <b>Phải thu từ Hợp đồng Hợp tác kinh doanh</b>                  | <b>43.724.695.588</b>  | <b>(43.724.695.588)</b> | <b>43.724.695.588</b>  | <b>(43.724.695.588)</b> |
| Công ty Cổ phần đầu tư Xây dựng 18 (1)                          | 26.600.000.000         | (26.600.000.000)        | 26.600.000.000         | (26.600.000.000)        |
| Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Sao Đỏ (2)                 | 15.000.000.000         | (15.000.000.000)        | 15.000.000.000         | (15.000.000.000)        |
| Công ty TNHH Chí Thành (3)                                      | 2.124.695.588          | (2.124.695.588)         | 2.124.695.588          | (2.124.695.588)         |
| Ký quỹ ký cược dài hạn                                          | 80.916.003             | -                       | 80.916.003             | -                       |
| Công ty TNHH Đầu tư Long Hội (4)                                | -                      | -                       | 5.090.000.000          | -                       |
| Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng và Công nghệ Minh Nam (5)          | 76.150.807.946         | -                       | 74.106.299.726         | -                       |
| Tiền gốc                                                        | 39.050.000.000         | -                       | 39.050.000.000         | -                       |
| Tiền lãi                                                        | 37.100.807.946         | -                       | 35.056.299.726         | -                       |
| Phải thu Hợp tác kinh doanh với Công ty TNHH Toka Studio (6)    | -                      | -                       | 450.000.000            | -                       |
| Phải thu Hợp tác kinh doanh với Công ty Cổ phần Galaxy Play (7) | -                      | -                       | 6.990.126.093          | -                       |
| Phải thu Hợp tác kinh doanh với Công ty TNHH giải trí CJ HK (8) | -                      | -                       | 1.083.170.786          | -                       |
| <b>Cộng</b>                                                     | <b>119.956.419.537</b> | <b>(43.724.695.588)</b> | <b>131.525.208.196</b> | <b>(43.724.695.588)</b> |

(1): Là khoản phải thu theo Hợp đồng Hợp tác kinh doanh đầu tư dự án Xây dựng khu nhà ở, văn phòng cho thuê và các hạng mục công trình hạ tầng khác tại phường Trung Hòa, quận Cầu Giấy, Hà Nội. Từ năm 2014, Công ty đã trích lập dự phòng 100% khoản nợ phải thu này.

(2): Là khoản phải thu theo các Hợp đồng hợp tác liên doanh ký với Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển Sao Đỏ (gọi tắt là Công ty Sao Đỏ) để đầu tư xây dựng và cải tạo lại chung cư cũ 1A-1B Phùng Chí Kiên, Cầu Giấy, Hà Nội và dự án cải tạo nhà tập thể Xe lửa Gia Lâm tại Quận Long Biên. Công ty Cổ phần Đầu tư PV2 (nay là Công ty Cổ phần Genea Capital) đã khởi kiện Công ty Sao Đỏ ra tòa. Ngày 27/01/2016 Tòa án NDTP Hà Nội đã ban hành bản án số 10/2016/KDTM-PT về việc tranh chấp hợp đồng liên doanh, theo đó buộc Công ty Sao Đỏ phải hoàn trả Công ty Cổ phần Đầu tư PV2 (nay là Công ty Cổ phần Genea Capital) toàn bộ số tiền 15.000.000.000 đồng. Đến thời điểm hiện tại, Công ty Sao Đỏ vẫn chưa chịu thi hành án. Khoản nợ đã được trích lập dự phòng 100% từ năm 2014.

(3): Là khoản phải thu Công ty TNHH Chí Thành theo Hợp đồng góp vốn để đầu tư vào dự án khu đô thị Điện Nam, Điện Ngọc, tỉnh Quảng Nam. Công ty Cổ phần Đầu tư PV2 (nay là Công ty Cổ phần Genea Capital) đã khởi kiện Công ty TNHH Chí Thành, Tòa án Nhân dân Thị xã Điện Bàn tỉnh Quảng Nam đã

## CÔNG TY CỔ PHẦN GENEAL CAPITAL

Địa chỉ: Số 1 Phạm Văn Bạch, Phường Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội  
Quý 3 của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026 (tiếp theo)

ban hành bản án số 12/2016/KDTM-ST buộc Công ty TNHH Chí Thành phải thanh toán nợ gốc 7.338.240.000 đồng và 2.146.435.200 đồng tiền lãi phát sinh. Tuy nhiên đến thời điểm hiện tại, Công ty Cổ phần Đầu tư PV2 (nay là Công ty Cổ phần Genea Capital) vẫn chưa thu hồi được khoản nợ trên. Khoản nợ đã trích lập dự phòng nợ phải thu khó đòi 100% từ năm 2014.

(4): Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền mua cổ phần ngày 10 tháng 10 năm 2018, Công ty Cổ phần Đầu tư PV2 (nay là Công ty Cổ phần Genea Capital) đồng ý chuyển nhượng công ty dự án (công ty được thành lập để thực hiện quản lý, điều hành, khai thác dự án khu dân cư theo quy hoạch tại xã Long Tân và Phú Hội, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai do Công ty Cổ phần Đầu tư PV2 là chủ đầu tư) cho Công ty Cổ phần đầu tư Tây Tây Nam, tổng giá trị chuyển nhượng là 170.000.000.000 đồng. Ngày 14 tháng 5 năm 2019, Công ty dự án được thành lập với tên Công ty TNHH Đầu tư Long Hội, được Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp lần đầu số 3603642475. Trong năm 2019, Công ty Cổ phần Đầu tư PV2 (nay là Công ty Cổ phần Genea Capital) đã góp 5.090.000.000 đồng vào Công ty TNHH Đầu tư Long Hội. Trong quý 3 năm 2026, Công ty TNHH Đầu tư Long Hội đã hoàn tất thủ tục giải thể và Công ty đã thu hồi vốn góp.

(5): Là khoản phải thu từ Hợp đồng góp vốn kinh doanh số 1611/2021/HĐGVKD-PV2-MINH NAM ngày 16/11/2021; Phụ lục 01 ngày 20/10/2022; Phụ lục 02 ngày 08/12/2022; Phụ lục 03 ngày 20/11/2023 ký giữa Công ty Cổ phần Đầu tư PV2 (nay là Công ty Cổ phần Genea Capital) và Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng và Công nghệ Minh Nam để tiến hành hoạt động dự án tại phường Tây Tựu, Quận Bắc Từ Liêm, Hà Nội. Số tiền góp vốn Hợp tác kinh doanh là 150.000.000.000 đồng, lãi suất 7%/năm. Tại ngày 30 tháng 9 năm 2026, số tiền gốc hợp tác kinh doanh là 39.050.000.000 VND, lãi phải thu hợp tác kinh doanh là 37.100.807.946 VND. Thời hạn góp vốn gia hạn đến ngày 31 tháng 12 năm 2026.

(6): Là khoản phải thu từ Hợp đồng số 03/2024/HDDT/TOKASTUDIO-PV2 ngày 10 tháng 10 năm 2024 ký giữa Công ty TNHH Toka Studio và Công ty Cổ phần Đầu tư PV2 (nay là Công ty Cổ phần Genea Capital) để thực hiện dự án đầu tư liên quan đến việc sản xuất, phát hành và trình chiếu phim. Số tiền góp vốn là 450.000.000 VND, tương ứng với 3% tổng vốn đầu tư, công ty sẽ được hưởng 3% lợi nhuận thuần từ hoạt động trên. Năm 2026, Công ty Cổ phần Đầu tư PV2 (nay là Công ty Cổ phần Genea Capital) đã quyết toán chi phí sản xuất phim với Công ty TNHH Toka Studio.

(7): Là khoản phải thu từ Hợp đồng số 2712/2024/HĐĐT/GP-PV2 ngày 27 tháng 12 năm 2024 ký giữa Công ty Cổ phần Galaxy Play và Công ty Cổ phần Đầu tư PV2 (nay là Công ty Cổ phần Genea Capital) để thực hiện dự án đầu tư liên quan đến việc sản xuất, phát hành Phim Tẩu Thoát Trên Không. Số tiền góp vốn là 3.129.610.000 VND, tương ứng với 10% tổng vốn đầu tư, công ty sẽ được hưởng 10% lợi nhuận thuần từ hoạt động trên. Năm 2025, Công ty đã quyết toán chi phí sản xuất phim với Công ty Cổ phần Galaxy Play. Năm 2026, Công ty đã thu hồi hết các khoản công nợ.

(8): Là khoản phải thu từ Hợp đồng số CJHK\_PRO 002/2025 ngày 21 tháng 3 năm 2025 ký giữa Công ty TNHH giải trí CJ HK và Công ty Cổ phần Đầu tư PV2 (nay là Công ty Cổ phần Genea Capital) để thực hiện dự án đầu tư liên quan đến việc sản xuất, phát hành Phim Hoàng Tử Quý. Tổng số tiền góp vốn là 3.200.000.000 VND, tương ứng với 10% tổng vốn đầu tư, công ty sẽ được hưởng 10% lợi nhuận thuần từ hoạt động trên. Công ty đã góp 2.560.000.000 VND. Năm 2025, Công ty đã quyết toán chi phí sản xuất phim với Công ty TNHH giải trí CJ HK. Năm 2026, Công ty đã thu hồi hết các khoản công nợ.



**CÔNG TY CỔ PHẦN GENE CAPITAL**

Địa chỉ: Số 1 Phạm Văn Bạch, Phường Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội  
 Quý 3 của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026 (tiếp theo)

**6. Hàng tồn kho**

|                                                                                  | Số cuối kỳ            |                         | Số đầu năm            |                         |
|----------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|-------------------------|-----------------------|-------------------------|
|                                                                                  | Giá trị               | Dự phòng                | Giá trị               | Dự phòng                |
| <b>Hàng hóa bất động sản</b>                                                     | <b>26.168.166.326</b> | <b>(24.949.726.326)</b> | <b>26.168.166.326</b> | <b>(24.949.726.326)</b> |
| Khu đất tại Xóm Rậm, Cự Yên - Lương Sơn - tỉnh Hòa Bình của Ông Lê Văn Giang (1) | 487.493.000           | (487.493.000)           | 487.493.000           | (487.493.000)           |
| Khu đất tại Xã Phú Ngọc, huyện Định Quán, tỉnh Đồng Nai (2)                      | 25.680.673.326        | (24.462.233.326)        | 25.680.673.326        | (24.462.233.326)        |
| <b>Cộng</b>                                                                      | <b>26.168.166.326</b> | <b>(24.949.726.326)</b> | <b>26.168.166.326</b> | <b>(24.949.726.326)</b> |

(1) Bất động sản tại Xóm Rậm, Cự Yên - Lương Sơn - tỉnh Hòa Bình của Ông Lê Văn Giang. Công ty đã trích lập dự phòng giảm giá Bất động sản đầu tư tại ngày 31 tháng 12 năm 2019 với số trích lập 487.493.000 VND.

(2) Là Quyền sử dụng đất tại xã Phú Ngọc huyện Định Quán, tỉnh Đồng Nai hình thành từ việc thu hồi 07 BĐS của Ông Lê Văn Tùng do thanh lý Hợp đồng Quản lý Bất động sản số 03/QLBĐS/PV2-LVT ngày 25 tháng 5 năm 2011. Theo Biên bản thanh lý Hợp đồng ký ngày 26 tháng 12 năm 2012, Công ty nhận lại 7 BĐS trên do hết thời hạn của Hợp đồng quản lý BĐS nhưng phía đối tác chưa hoàn trả số tiền đặt cọc cho Công ty. Giá trị của BĐS được xác định bằng giá trị còn lại được kết chuyển từ Bất động sản đầu tư. Hội đồng đánh giá các khoản Đầu tư và công nợ của Công ty đánh giá xác định lại giá trị hợp lý của lô đất bằng giá quy định của UBND tỉnh Đồng Nai nêu trên là 10.000 đồng/m<sup>2</sup> để trích lập dự phòng Giảm giá Hàng hóa BĐS này.

**7. Chi phí chờ phân bổ**

|             | Số cuối kỳ         | Số đầu năm         |
|-------------|--------------------|--------------------|
| Ngắn hạn    | 242.233.769        | 285.163.769        |
| Dài hạn     | 18.539.874         | 66.866.436         |
| <b>Cộng</b> | <b>260.773.643</b> | <b>352.030.205</b> |

Là chi phí công cụ dụng cụ chờ phân bổ ngắn hạn và dài hạn.

**8. Tài sản cố định hữu hình**

|                                                        | Phương tiện vận tải, truyền dẫn | Thiết bị, dụng cụ quản lý | Cộng                 |
|--------------------------------------------------------|---------------------------------|---------------------------|----------------------|
| <b>Nguyên giá</b>                                      |                                 |                           |                      |
| Số đầu năm                                             | 8.460.266.364                   | 359.172.911               | 8.819.439.275        |
| Mua trong kỳ                                           | -                               | -                         | -                    |
| <b>Số cuối kỳ</b>                                      | <b>8.460.266.364</b>            | <b>359.172.911</b>        | <b>8.819.439.275</b> |
| <i>Trong đó: Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng</i> | <i>2.864.586.364</i>            | <i>359.172.911</i>        | <i>3.223.759.275</i> |
| <b>Giá trị hao mòn</b>                                 |                                 |                           |                      |
| Số đầu năm                                             | 3.530.069.811                   | 359.172.911               | 3.889.242.722        |
| Khấu hao trong kỳ                                      | 524.594.997                     | -                         | 524.594.997          |
| <b>Số cuối kỳ</b>                                      | <b>4.054.664.808</b>            | <b>359.172.911</b>        | <b>4.413.837.719</b> |
| <b>Giá trị còn lại</b>                                 |                                 |                           |                      |
| Số đầu năm                                             | 4.930.196.553                   | -                         | 4.930.196.553        |
| <b>Số cuối kỳ</b>                                      | <b>4.405.601.556</b>            | <b>-</b>                  | <b>4.405.601.556</b> |

**CÔNG TY CỔ PHẦN GENE CAPITAL**

Địa chỉ: Số 1 Phạm Văn Bạch, Phường Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội  
 Quý 3 của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026 (tiếp theo)

**9. Tài sản dở dang dài hạn****a) Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn**

|                                                            | Số cuối kỳ           |                        | Số đầu năm           |                        |
|------------------------------------------------------------|----------------------|------------------------|----------------------|------------------------|
|                                                            | Giá gốc              | Giá trị có thể thu hồi | Giá gốc              | Giá trị có thể thu hồi |
| Dự án Nhà ở Cán bộ Nhân viên Nhà máy Lọc dầu Dung Quất (1) | 6.249.881.421        | 1.292.852.516          | 6.249.881.421        | 1.292.852.516          |
| <b>Cộng</b>                                                | <b>6.249.881.421</b> | <b>1.292.852.516</b>   | <b>6.249.881.421</b> | <b>1.292.852.516</b>   |

(1): Là chi phí sản xuất kinh doanh dở dang thuộc Dự án Nhà ở Cán bộ Nhân viên Nhà máy Lọc dầu Dung Quất do Công ty làm chủ đầu tư. Theo Công văn số 1427/BQL-PTĐT ngày 02 tháng 12 năm 2013 của Ủy ban nhân dân tỉnh Quảng Ngãi, Công ty đã được giãn tiến độ triển khai thực hiện dự án từ ngày 13 tháng 7 năm 2016 đến 13 tháng 7 năm 2021. Theo Nghị quyết Hội đồng quản trị ngày 22 tháng 12 năm 2023, Công ty tạm ngừng thực hiện dự án cho đến khi có hướng giải quyết từ UBND và các cơ quan chức năng tỉnh Quảng Ngãi. Công ty thực hiện trích lập dự phòng của dự án này là 4.957.028.905 VND.

**b) Xây dựng cơ bản dở dang**

|                                                       | Số cuối kỳ |                        | Số đầu năm            |                        |
|-------------------------------------------------------|------------|------------------------|-----------------------|------------------------|
|                                                       | Giá gốc    | Giá trị có thể thu hồi | Giá gốc               | Giá trị có thể thu hồi |
| Dự án khu dân cư theo quy hoạch tại tỉnh Đồng Nai (1) | -          | -                      | 56.438.367.025        | 56.438.367.025         |
| <b>Cộng</b>                                           | <b>-</b>   | <b>-</b>               | <b>56.438.367.025</b> | <b>56.438.367.025</b>  |
| <b>Kỳ này</b>                                         |            |                        |                       |                        |
| Số đầu năm                                            |            |                        |                       | 56.438.367.025         |
| Chi phí phát sinh trong kỳ                            |            |                        |                       | 79.788.740.741         |
| Giảm trong kỳ (Thanh lý)                              |            |                        |                       | (136.227.107.766)      |
| <b>Số cuối kỳ</b>                                     |            |                        |                       | <b>-</b>               |

(1): Là chi phí xây dựng cơ bản dở dang thuộc Dự án Khu dân cư theo quy hoạch tại tỉnh Đồng Nai theo các văn bản chính sau:

- + Quyết định số 1928/UBND-CN ngày 26/5/2014 của UBND tỉnh Đồng Nai chấp thuận đầu tư dự án phát triển Khu dân cư theo quy hoạch quy mô 9,991 ha tại xã Long Tân và xã Phú Hội, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai do Công ty Cổ phần Đầu tư PV2 làm chủ đầu tư;
- + Quyết định số 2384/QĐ-UBND ngày 12/09/2022 của UBND tỉnh Đồng Nai chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án Khu dân cư tại xã Long Tân và xã Phú Hội, điều chỉnh lần thứ 2; Quyết định số 2080/QĐ-UBND ngày 28/08/2023 của UBND tỉnh Đồng Nai chấp thuận chủ trương đầu tư điều chỉnh lần 3;
- + Quyết định số 2862/QĐ-UBND ngày 12/8/2020 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu dân cư tại xã Long Tân và xã Phú Hội, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai;
- + Quyết định số 876/QĐ-UBND ngày 7/3/2018 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc cho phép Công ty Cổ phần Đầu tư PV2 chuyển mục đích sử dụng đất;
- + Quyết định số 1299/QĐ-UBND ngày 02/06/2023 của UBND tỉnh Đồng Nai về điều chỉnh diện tích đất ghi tại Điều 1 văn bản số 876/QĐ-UBND ngày 7 tháng 3 năm 2018;
- + Quyết định số 1631/QĐ-UBND ngày 3/6/2024 của UBND tỉnh Đồng Nai quyết định việc giao đất, cho thuê đất cho Công ty Cổ phần Đầu tư PV2 để xây dựng khu dân cư theo quy hoạch tại xã Long Tân và xã Phú Hội, huyện Nhơn Trạch;
- + Văn bản số 9038/CTDON-QLHKDCNTK ngày 25/11/2021 của Cục thuế tỉnh Đồng Nai về việc xác nhận hoàn thành nghĩa vụ tài chính về tiền đất của Công ty Cổ phần Đầu tư PV2;

## CÔNG TY CỔ PHẦN GENE CAPITAL

Địa chỉ: Số 1 Phạm Văn Bạch, Phường Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội

Quý 3 của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026 (tiếp theo)

- + Văn bản số 827/CTDON-HKDCNTK ngày 23/01/2025 của Cục thuế tỉnh Đồng Nai về việc xác nhận nộp tiền SDĐ và tiền thuê đất trả một lần cho Công ty Cổ phần Đầu tư PV2;
- + Văn bản số 5872/DON-CNTK ngày 04/11/2025 của Cục thuế tỉnh Đồng Nai về việc xác định tình hình thực hiện nghĩa vụ tài chính của Công ty Cổ phần đầu tư PV2;
- + Quyết định số 137/QĐ-UBND ngày 15/01/2026 của UBND tỉnh Đồng Nai quyết định về việc cho phép chuyển nhượng toàn bộ dự án đầu tư xây dựng Khu dân cư tại xã Long Tân và xã Phú Hội, huyện Nhơn Trạch với diện tích 9,991 ha (nay là xã Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai) của Công ty Cổ phần đầu tư PV2;

Ngày 30 tháng 1 năm 2026, Công ty đã ký Hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ Dự án số 01/2026/HĐCN và phụ lục hợp đồng 01. Theo đó Công ty đã chuyển nhượng toàn bộ Dự án "Khu dân cư tại Xã Long Tân và Xã Phú Hội, huyện Nhơn Trạch" với Giá trị Hợp đồng chuyển nhượng 279.163.000.000 đồng (bằng chữ: Hai trăm bảy mươi chín tỷ một trăm sáu mươi ba triệu đồng). Trong đó Giá trị chuyển nhượng Quyền sử dụng đất 199.563.000.000 đồng, Tiền đầu tư hạ tầng 79.600.000.000 đồng.

### 10. Phải trả người bán ngắn hạn

|                       | Số cuối kỳ        | Số đầu năm        |
|-----------------------|-------------------|-------------------|
| Các nhà cung cấp khác | 23.648.000        | 34.338.000        |
| <b>Cộng</b>           | <b>23.648.000</b> | <b>34.338.000</b> |

### 11. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

|                                     | Số cuối kỳ           | Số đầu năm            |
|-------------------------------------|----------------------|-----------------------|
| Công ty Cổ phần đầu tư Tây Tây Nam  | -                    | 43.563.000.000        |
| BQL Dự án nhà máy lọc dầu Dung Quất | 1.292.852.516        | 1.292.852.516         |
| <b>Cộng</b>                         | <b>1.292.852.516</b> | <b>44.855.852.516</b> |

### 12. Phải trả cổ tức, lợi nhuận

|                            | Số cuối kỳ           | Số đầu năm           |
|----------------------------|----------------------|----------------------|
| Cổ tức, lợi nhuận phải trả | 2.533.816.173        | 2.533.816.173        |
| <b>Cộng</b>                | <b>2.533.816.173</b> | <b>2.533.816.173</b> |

### 13. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

|                            | Số đầu năm        |                    | Phát sinh trong kỳ   |                        | Số cuối kỳ         |                    |
|----------------------------|-------------------|--------------------|----------------------|------------------------|--------------------|--------------------|
|                            | Phải nộp          | Phải thu           | Số phải nộp          | Số đã nộp              | Phải nộp           | Phải thu           |
| Thuế GTGT                  | -                 | -                  | 1.338.229.404        | (1.304.923.848)        | 33.305.556         | -                  |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp | -                 | 281.065.939        | -                    | -                      | -                  | 281.065.939        |
| Thuế thu nhập cá nhân      | 62.425.461        | -                  | 354.853.017          | (241.752.049)          | 175.526.429        | -                  |
| <b>Cộng</b>                | <b>62.425.461</b> | <b>281.065.939</b> | <b>1.693.082.421</b> | <b>(1.546.675.897)</b> | <b>208.831.985</b> | <b>281.065.939</b> |

Quyết toán thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của Cơ quan thuế. Do việc áp dụng Luật và các quy định về thuế đối với nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên Báo cáo tài chính có thể bị thay đổi theo quyết định của cơ quan thuế.

#### Thuế giá trị gia tăng

Công ty nộp thuế giá trị gia tăng theo phương pháp khấu trừ với thuế suất 8%, 10%.

#### Thuế thu nhập doanh nghiệp

Công ty phải nộp thuế thu nhập doanh nghiệp cho các khoản thu nhập tính thuế với thuế suất 20%.

#### Các loại thuế khác

Công ty kê khai và nộp theo qui định.

**CÔNG TY CỔ PHẦN GENE CAPITAL**

Địa chỉ: Số 1 Phạm Văn Bạch, Phường Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội

Quý 3 của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026 (tiếp theo)

**14. Phải trả ngắn hạn khác**

|                                  | Số cuối kỳ         | Số đầu năm         |
|----------------------------------|--------------------|--------------------|
| Kinh phí công đoàn               | 160.898.102        | 104.058.302        |
| Bảo hiểm xã hội                  | 437.499            | -                  |
| Bảo hiểm y tế                    | 75.000             | -                  |
| Bảo hiểm thất nghiệp             | 25.000             | -                  |
| Công ty Cổ phần Phim Thiên Ngân  | -                  | 260.116.067        |
| Các khoản phải trả ngắn hạn khác | 530.138.868        | 220.287.206        |
| <b>Cộng</b>                      | <b>691.574.469</b> | <b>584.461.575</b> |

**15. Quỹ khen thưởng, phúc lợi**

|                                   | Số cuối kỳ         | Số đầu năm         |
|-----------------------------------|--------------------|--------------------|
| Quỹ khen thưởng, phúc lợi         | 630.789.147        | 630.789.147        |
| Quỹ thưởng Ban quản lý, điều hành | 120.865.947        | 120.865.947        |
| <b>Cộng</b>                       | <b>751.655.094</b> | <b>751.655.094</b> |

**16. Vốn chủ sở hữu****Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu**

|                           | Vốn đầu tư của chủ sở hữu | Thặng dư vốn cổ phần | Cổ phiếu mua lại của chính mình | Quỹ đầu tư phát triển | Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối | Cộng             |
|---------------------------|---------------------------|----------------------|---------------------------------|-----------------------|-----------------------------------|------------------|
| Số dư đầu năm trước       | 373.500.000.000           | 2.790.387.000        | (3.546.600.829)                 | 7.300.261.084         | (149.466.454.779)                 | 230.577.592.476  |
| Lợi nhuận trong năm trước | -                         | -                    | -                               | -                     | 1.786.882.579                     | 1.786.882.579    |
| Số dư cuối năm trước      | 373.500.000.000           | 2.790.387.000        | (3.546.600.829)                 | 7.300.261.084         | (147.679.572.200)                 | 232.364.475.055  |
| Số dư đầu năm nay         | 373.500.000.000           | 2.790.387.000        | (3.546.600.829)                 | 7.300.261.084         | (147.679.572.200)                 | 232.364.475.055  |
| Lỗ trong kỳ này           | -                         | -                    | -                               | -                     | (17.080.104.843)                  | (17.080.104.843) |
| Số dư cuối kỳ này         | 373.500.000.000           | 2.790.387.000        | (3.546.600.829)                 | 7.300.261.084         | (164.759.677.043)                 | 215.284.370.212  |

**Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu**

|                                 | Số cuối kỳ             | Số đầu năm             |
|---------------------------------|------------------------|------------------------|
| Vốn đầu tư của Chủ sở hữu       | 373.500.000.000        | 373.500.000.000        |
| Thặng dư vốn                    | 2.790.387.000          | 2.790.387.000          |
| Cổ phiếu mua lại của chính mình | (3.546.600.829)        | (3.546.600.829)        |
| <b>Cộng</b>                     | <b>372.743.786.171</b> | <b>372.743.786.171</b> |

**Cổ phiếu**

|                                        | Số cuối kỳ | Số đầu năm |
|----------------------------------------|------------|------------|
| Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành    |            |            |
| Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng | 37.350.000 | 37.350.000 |
| - Cổ phiếu phổ thông                   | 37.350.000 | 37.350.000 |
| - Cổ phiếu ưu đãi                      | -          | -          |
| Số lượng cổ phiếu được mua lại         | 481.200    | 481.200    |
| - Cổ phiếu phổ thông                   | 481.200    | 481.200    |
| - Cổ phiếu ưu đãi                      | -          | -          |
| Số lượng cổ phiếu đang lưu hành        | 36.868.800 | 36.868.800 |
| - Cổ phiếu phổ thông                   | 36.868.800 | 36.868.800 |
| - Cổ phiếu ưu đãi                      | -          | -          |

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND.

**Mục đích trích lập các quỹ**

- Quỹ đầu tư phát triển được dùng để mở rộng hoạt động kinh doanh hoặc đầu tư theo chiều sâu.

**CÔNG TY CỔ PHẦN GENE CAPITAL**

Địa chỉ: Số 1 Phạm Văn Bạch, Phường Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội  
 Quý 3 của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026 (tiếp theo)

- Quỹ phúc lợi; Quỹ thưởng Ban điều hành, quản lý được trích từ lợi nhuận sau thuế TNDN của doanh nghiệp để dùng cho công tác khen thưởng, khuyến khích lợi ích vật chất, phục vụ nhu cầu phúc lợi cộng đồng, cải thiện và nâng cao đời sống vật chất, tinh thần của người lao động.

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

### 1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

|                                      | Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này |           |
|--------------------------------------|-----------------------------------|-----------|
|                                      | Năm nay                           | Năm trước |
| Doanh thu chuyển nhượng Bất động sản | 129.163.000.000                   | -         |
| <b>Cộng</b>                          | <b>129.163.000.000</b>            | <b>-</b>  |

### 2. Giá vốn hàng bán

|                                    | Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này |           |
|------------------------------------|-----------------------------------|-----------|
|                                    | Năm nay                           | Năm trước |
| Giá vốn chuyển nhượng Bất động sản | 136.227.107.766                   | -         |
| <b>Cộng</b>                        | <b>136.227.107.766</b>            | <b>-</b>  |

### 3. Doanh thu hoạt động tài chính

|                             | Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này |                       |
|-----------------------------|-----------------------------------|-----------------------|
|                             | Năm nay                           | Năm trước             |
| Lãi tiền gửi, cho vay       | 1.356.044.655                     | 3.076.090.967         |
| Cổ tức, lợi nhuận được chia | 1.341.335.949                     | 6.058.472.999         |
| Lãi bán chứng khoán         | 12.053.937.955                    | 1.031.782.869         |
| Lãi Hợp tác kinh doanh      | 2.044.508.220                     | 1.479.790.411         |
| <b>Cộng</b>                 | <b>16.795.826.779</b>             | <b>11.646.137.246</b> |

### 4. Chi phí tài chính

|                                                                                  | Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này |                      |
|----------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|----------------------|
|                                                                                  | Năm nay                           | Năm trước            |
| Chi phí đi vay                                                                   | 39.610.027                        | 8.382.579            |
| Lỗ bán chứng khoán                                                               | 18.245.497.654                    | 4.010.937.636        |
| Dự phòng/(Hoàn nhập) dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và tổn thất đầu tư | (190.700.418)                     | (2.548.595.642)      |
| Lỗ Hợp tác kinh doanh                                                            | 442.247.320                       | -                    |
| Chi phí tài chính khác                                                           | 1.004.687.299                     | 74.794.291           |
| <b>Cộng</b>                                                                      | <b>19.541.341.882</b>             | <b>1.545.518.864</b> |

**CÔNG TY CỔ PHẦN GENE CAPITAL**

Địa chỉ: Số 1 Phạm Văn Bạch, Phường Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội  
 Quý 3 của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026 (tiếp theo)

**5. Chi phí quản lý doanh nghiệp**

|                                                | Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này |                      |
|------------------------------------------------|-----------------------------------|----------------------|
|                                                | Năm nay                           | Năm trước            |
| Chi phí cho nhân viên                          | 3.882.253.402                     | 4.453.452.956        |
| Chi phí đồ dùng văn phòng                      | 227.624.653                       | 150.168.111          |
| Chi phí khấu hao tài sản cố định               | 524.594.997                       | 634.434.774          |
| Thuế, phí và lệ phí                            | -                                 | 3.000.000            |
| Dự phòng/(Hoàn nhập) dự phòng phải thu khó đòi | -                                 | (500.000.000)        |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài                      | 1.866.704.881                     | 1.206.109.845        |
| Các chi phí khác                               | 769.304.041                       | 586.500.641          |
| <b>Cộng</b>                                    | <b>7.270.481.974</b>              | <b>6.533.666.327</b> |

**6. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành**

Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp trong kỳ được dự tính như sau:

|                                                                                                          | Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|
|                                                                                                          | Năm nay                           |
| Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế                                                                        | (17.080.104.843)                  |
| Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận chịu thuế thu nhập doanh nghiệp: | (1.073.525.133)                   |
| - Các khoản điều chỉnh tăng                                                                              | 267.810.816                       |
| + Chi phí khấu hao xe trên 1,6 tỷ                                                                        | 267.810.816                       |
| - Các khoản điều chỉnh giảm                                                                              | (1.341.335.949)                   |
| + Thu nhập từ cổ tức, lợi nhuận được chia                                                                | (1.341.335.949)                   |
| Thu nhập chịu thuế                                                                                       | (18.153.629.976)                  |
| Lỗi các năm trước được chuyển                                                                            | -                                 |
| Thu nhập tính thuế                                                                                       | (18.153.629.976)                  |
| Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp                                                                     | 20%                               |
| <b>Tổng thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>                                                         | <b>-</b>                          |

**7. Lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu**

|                                                                                                                       | Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này |               |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|---------------|
|                                                                                                                       | Năm nay                           | Năm trước     |
| Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp                                                                      | (17.080.104.843)                  | 3.559.802.055 |
| Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông | -                                 | -             |
| Lợi nhuận tính lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu                                                                      | (17.080.104.843)                  | 3.559.802.055 |
| Số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ                                            | 36.868.800                        | 36.868.800    |
| <b>Lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu</b>                                                                              | <b>(463,27)</b>                   | <b>96,55</b>  |

Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ được tính như sau:

|                                                            | Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này |                   |
|------------------------------------------------------------|-----------------------------------|-------------------|
|                                                            | Năm nay                           | Năm trước         |
| Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành đầu năm                   | 36.868.800                        | 36.868.800        |
| <b>Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ</b> | <b>36.868.800</b>                 | <b>36.868.800</b> |

**CÔNG TY CỔ PHẦN GENE CAPITAL**

Địa chỉ: Số 1 Phạm Văn Bạch, Phường Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội  
 Quý 3 của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026 (tiếp theo)

**8. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố**

|                                  | Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này |                      |
|----------------------------------|-----------------------------------|----------------------|
|                                  | Năm nay                           | Năm trước            |
| Chi phí nhân viên                | 3.882.253.402                     | 4.453.452.956        |
| Chi phí đồ dùng văn phòng        | 227.624.653                       | 150.168.111          |
| Chi phí khấu hao tài sản cố định | 524.594.997                       | 634.434.774          |
| Thuế, phí và lệ phí              | -                                 | 3.000.000            |
| Hoàn nhập dự phòng               | -                                 | (500.000.000)        |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài        | 1.866.704.881                     | 1.206.109.845        |
| Chi phí khác                     | 769.304.041                       | 586.500.641          |
| <b>Cộng</b>                      | <b>7.270.481.974</b>              | <b>6.533.666.327</b> |

**VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC****1. Giao dịch với các bên liên quan*****Giao dịch với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan***

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

Trong kỳ không phát sinh giao dịch với các thành viên quản lý chủ chốt.

***Công nợ với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt***

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán Công ty không còn công nợ với các thành viên quản lý chủ chốt.

**2. Thông tin so sánh**

Số liệu so sánh đầu năm là số liệu trên Báo cáo tài chính năm 2025 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán Nhân Tâm Việt. Số liệu so sánh cùng kỳ năm trước là số liệu trên Báo cáo tài chính giữa niên độ quý 3 của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025.

Như đã trình bày tại Thuyết minh III.1, kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 Công ty đã áp dụng Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27/10/2025 của Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ kế toán cho doanh nghiệp thay thế Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính.

Lập, ngày 20 tháng 10 năm 2026

Người lập biểu

Lê Thị Hương

Kế toán trưởng

Lê Thị Hương



Tổng Giám đốc

Vũ Xuân Hân