



**CÔNG TY CỔ PHẦN NÔNG NGHIỆP VÀ THỰC PHẨM
HÀ NỘI- KINH BẮC**

Địa chỉ: Số 8, Lô TT-03, Khu đô thị Hải Đăng City, Ngõ 2 Phố Hàm Nghi,
P. Từ Liêm, Tp. Hà Nội



BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Quý III/2026

Bao gồm:

- Báo cáo tình hình tài chính
- Báo cáo KQKD
- Báo cáo LCTT (phương pháp gián tiếp)
- Thuyết minh BCTC

Người lập biểu

Trịnh Thị Diễm

Kế toán trưởng

Trịnh Thị Diễm

Tổng giám đốc



Dương Quang Lư



BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Đơn vị tính: VND	
			Số cuối kỳ	Số đầu năm
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		13,274,148,146	12,953,575,160
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	VI.1	308,054,542	224,815,870
1. Tiền	111		308,054,542	224,815,870
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	-
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		-	-
1. Chứng khoán kinh doanh	121		-	-
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh (*)	122		-	-
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	123		-	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		12,037,043,682	11,799,709,368
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	VI.2	78,018,853,927	78,018,853,927
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		2,324,027,293	2,337,093,531
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ hợp đồng xây dựng	134		-	-
6. Các khoản phải thu khác	135	VI.2	10,258,287,820	10,007,887,268
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	136		(79,246,767,358)	(79,246,767,358)
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	137		682,642,000	682,642,000
IV. Hàng tồn kho	140	VI.3	23,000,000	23,000,000
1. Hàng tồn kho	141		1,799,806,381	1,799,806,381
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	142		(1,776,806,381)	(1,776,806,381)
V. Tài sản ngắn hạn khác	160		906,049,922	906,049,922
1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161	VI.8	-	-
2. Thuế GTGT được khấu trừ	162		906,049,922	906,049,922
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	163		-	-
4. Giao dịch mua bán trái phiếu chính phủ	164		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	165		-	-
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		548,521,571,199	552,752,054,229
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		-	-
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		-	-
6. Phải thu dài hạn khác	215		-	-
5. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)	216		-	-

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026

(tiếp theo)

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Đơn vị tính: VND	
			Số cuối kỳ	Số đầu năm
II. Tài sản cố định	220		73,305,898,632	77,097,826,538
1. Tài sản cố định hữu hình	221	VI.6	66,157,898,632	69,949,826,538
- Nguyên giá	222		112,897,797,385	112,897,797,385
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(46,739,898,753)	(42,947,970,847)
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	VI.7	7,148,000,000	7,148,000,000
- Nguyên giá	228		7,148,000,000	7,148,000,000
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		-	-
III. Bất động sản đầu tư	240		-	-
- Nguyên giá	241		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	242		-	-
IV. Tài sản dở dang dài hạn	250	VI.4	4,461,722,727	4,461,722,727
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	251		-	-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	252		4,461,722,727	4,461,722,727
V. Đầu tư tài chính dài hạn	260	VI.5	462,000,000,000	462,000,000,000
1. Đầu tư vào công ty con	261		434,000,000,000	434,000,000,000
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	262		-	-
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	263		28,000,000,000	28,000,000,000
4. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn (	264		-	-
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn (dài hạn)	265		-	-
VI. Tài sản dài hạn khác	270		8,753,949,840	9,192,504,964
1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271	VI.8	8,753,949,840	9,192,504,964
2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	272		-	-
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	273		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	274		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	280		561,795,719,345	565,705,629,389

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH				
Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026				
(tiếp theo)				
Đơn vị tính: VND				
NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		191,425,244,079	185,530,834,368
I. Nợ ngắn hạn	310		181,264,396,560	174,160,336,849
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	VI.9	14,299,149,030	14,181,683,853
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		4,568,870,295	5,166,422,295
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	VI.10	173,483,905	166,109,370
4. Phải trả người lao động	315		3,266,625,755	3,599,413,255
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	316		74,413,619,226	66,551,579,727
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	317		-	-
7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch HDXD	318		-	-
8. Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn	319		-	-
9. Phải trả ngắn hạn khác	320	VI.11	273,688,679	226,168,679
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	321		84,091,754,670	84,091,754,670
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	322		-	-
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		177,205,000	177,205,000
13. Quỹ bình ổn giá	324		-	-
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	325		-	-
II. Nợ dài hạn	330		10,160,847,519	11,370,497,519
1. Phải trả dài hạn người bán	331		-	-
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	-
3. Chi phí phải trả dài hạn	334		-	-
4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	335		-	-
5. Phải trả nội bộ dài hạn	336		-	-
6. Doanh thu chờ phân bổ dài hạn	337		-	-
7. Phải trả dài hạn khác	338		-	-
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	339		10,160,847,519	11,370,497,519
9. Trái phiếu chuyển đổi	340		-	-
10. Cổ phiếu ưu đãi	341		-	-
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	342		-	-
12. Dự phòng phải trả dài hạn	343		-	-
13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	344		-	-

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026

NGUỒN VỐN	(tiếp theo)		Đơn vị tính: VND	
	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		370,370,475,266	380,174,795,021
I. Vốn chủ sở hữu	410	VI.12	370,370,475,266	380,174,795,021
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		515,999,990,000	515,999,990,000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		515,999,990,000	515,999,990,000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Thặng dư vốn	412		-	-
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	-
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414		-	-
5. Cổ phiếu mua lại của chính mình (*)	415		-	-
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		-	-
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		-	-
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		15,516,904,967	15,516,904,967
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419		-	-
11. Lợi nhuận chưa phân phối	420		(161,146,419,701)	(151,342,099,946)
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	420a		(157,769,059,873)	(148,222,652,524)
- LNST chưa phân phối kỳ này	420b		(3,377,359,828)	(3,119,447,422)
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		561,795,719,345	565,705,629,389

Hà Nội, ngày 19 tháng 10 năm 2026

Người lập

Trịnh Thị Diễm

Kế toán trưởng

Trịnh Thị Diễm

Tổng Giám đốc



Dương Quang Lư

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

Đơn vị tính: VND				Số lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này (năm nay)	Số lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này (năm trước)
Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Quý này năm nay	Quý này năm trước	
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VII.1	1,514,743,352	1,629,059,872	4,851,361,743
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	VII.2	-	58,181,818	58,181,818
3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		1,514,743,352	1,570,878,054	4,793,179,925
4. Giá vốn hàng bán	11	VII.3	935,379,125	967,769,343	2,899,571,875
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		579,364,227	603,108,711	1,893,608,050
6. Lãi/lỗ của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư	21		-	-	-
7. Doanh thu hoạt động tài chính	22	VII.4	8,653	10,316	202,684
8. Chi phí tài chính	23	VII.5	2,620,679,833	2,649,798,498	7,891,158,165
- Trong đó: Chi phí lãi vay	24		2,620,679,833	2,649,798,498	7,891,158,165
9. Chi phí bán hàng	25	VII.8	-	-	-
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VII.8	1,336,052,875	996,184,980	3,246,169,199
1. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		(3,377,359,828)	(3,042,864,451)	(9,243,516,630)
2. Thu nhập khác	31	VII.6	-	-	27,213
3. Chi phí khác	32	VII.7	-	484,120,057	582,418,149

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/07/2026 đến ngày 30/09/2026

Đơn vị tính: VND				
Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này năm nay	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này năm trước
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		(9,804,319,755)	(9,825,907,566)
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao tài sản cố định	02		3,791,927,906	3,848,033,987
- Các khoản dự phòng	03		-	-
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại	04		-	-
khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ				
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		-	(202,579)
- Chi phí đi vay	06		7,862,039,499	7,891,158,165
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	08		1,849,647,650	1,913,082,007
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(237,334,314)	(385,609,107)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		-	-
- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể				
lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp	11		(757,979,788)	195,259,905
phải nộp)				
- Tăng, giảm chi phí chờ phân bổ	12		438,555,124	96,456,284
- Chi phí đi vay đã trả	13		-	-
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	14		-	-
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	15		-	-
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	16		-	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		1,292,888,672	1,819,189,089
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và	21		-	-
các tài sản dài hạn khác				
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ	22		-	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của	23		-	-
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ	24		-	-
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-	-
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận	27		-	202,579
được chia				
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		-	202,579
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn	31		-	-
góp của chủ sở hữu				
2. Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua	32		-	-
lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành				
3. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33		-	-
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(1,209,650,000)	(1,783,022,529)
5. Tiền chi trả nợ thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		-	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(1,209,650,000)	(1,783,022,529)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	50		83,238,672	36,369,139
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		224,815,870	185,289,444
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70		308,054,542	221,658,583

Người lập

Trịnh Thị Diễm

Kế toán trưởng

Trịnh Thị Diễm

Hà Nội, ngày 19 tháng 10 năm 2026

Tổng Giám đốc

Dương Quang Lư

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1. Hình thức sở hữu

Công ty Cổ phần Nông nghiệp và Thực phẩm Hà Nội - Kinh Bắc (tên cũ là Công ty Cổ phần Thương mại và Đầu tư Hà Nội – Kinh Bắc) là Công ty cổ phần, được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0104246382 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 09/11/2009, thay đổi lần 16 ngày 22/08/2018. Theo đó:

Vốn điều lệ đăng ký của Công ty: **515.999.990.000 đồng** (*Năm trăm mười lăm tỷ, chín trăm chín mươi chín triệu, chín trăm chín mươi nghìn đồng*).

Công ty có trụ sở tại: Số 08 lô TT 03 Khu đô thị Hải Đăng city, ngõ 2 Phố Hàm Nghi, Phường Từ Liêm, Thành Phố Hà Nội, Việt Nam

2. Lĩnh vực hoạt động của công ty:

Bán buôn gạo; Sản xuất thực phẩm khác chưa được phân vào đâu. *Chi tiết: Rang và lọc cà phê; Sản xuất các sản phẩm cà phê như: cà phê hòa tan, cà phê lọc, chiết xuất cà phê và cà phê cô đặc; Sản xuất các chất thay thế cà phê; Trộn chè và chất phụ gia; Sản xuất chiết xuất và phế phẩm từ chè hoặc đồ pha kèm; Các chế phẩm khác từ thóc; Khai thác quặng kim loại khác không chứa sắt; Bán buôn nông, lâm sản nguyên liệu (trừ gỗ, tre, nứa) và động vật sống. Chi tiết: Bán buôn thóc, ngô và các loại hạt ngũ cốc khác: hạt đậu đen, hạt đậu xanh, hạt đậu tương, thức ăn và nguyên liệu làm thức ăn cho gia súc, gia cầm và thủy sản, nông, lâm sản nguyên liệu khác: bán buôn hạt, quả có dầu, sản lát; Bán lẻ lương thực trong các cửa hàng chuyên doanh; Bán lẻ thực phẩm trong các cửa hàng chuyên doanh. Chi tiết: Bán lẻ thịt và các sản phẩm sữa, bánh, mứt, kẹo và các sản phẩm chế biến từ ngũ cốc, bột tinh bột, thực phẩm khác trong các cửa hàng chuyên doanh: cà phê bột, cà phê hòa tan, chè, hạt đậu đen, hạt đậu xanh, hạt đậu tương; Sản xuất dầu, mỡ động, thực vật; Đúc kim loại màu; Nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động (không bao gồm kinh doanh quán bar, phòng hát karaoke, vũ trường); Hoạt động dịch vụ lâm nghiệp; Sản xuất gỗ dán, gỗ lạng, ván ép và ván mỏng khác; Sản xuất thức ăn gia súc, gia cầm và thủy sản; Khai khoáng khác chưa được phân vào đâu. Chi tiết: Khai thác mỏ và khai thác khoáng chất và nguyên liệu khác chưa được phân vào đâu như: Nguyên liệu làm đá mài, đá quý, các khoáng chất, grafit tự nhiên, và các chất phụ gia khác, đá quý, bột thạch anh, mica; Khai thác lâm sản khác trừ gỗ (trừ loại Nhà nước cấm); Sản xuất sản phẩm khác từ gỗ, sản xuất sản phẩm từ tre, nứa, rom, rạ và vật liệu tết bện; Sản xuất sản phẩm chịu lửa; Khai thác đá, cát, sỏi, đất sét; Sản xuất bao bì bằng gỗ; Sản xuất vôi, xi măng, thạch cao; Chế biến, bảo quản thịt và các sản phẩm từ thịt; Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng. Chi tiết: Bán buôn tre, nứa, gỗ cây và gỗ chế biến, xi măng, gạch xây, ngói, đá, cát, sỏi, kính xây dựng, sơn, véc ni, gạch ốp lát và thiết bị vệ sinh, đồ ngũ kim, vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng; Bán buôn chuyên doanh khác chưa được phân vào đâu. Chi tiết: Bán buôn phân bón; Khai thác khoáng hóa chất và khoáng phân bón; Trồng rừng và chăm sóc rừng; Khai thác gỗ (trừ loại Nhà nước cấm); Bán buôn thực phẩm. Chi tiết: Bán buôn thịt và các sản phẩm từ thịt, thủy sản, rau, quả, cà phê, chè, đường, sữa và các sản phẩm sữa, bánh kẹo và các sản phẩm chế biến từ ngũ cốc, bột, tinh bột, thực phẩm khác, trứng và sản phẩm từ trứng, dầu, mỡ, động thực vật, hạt tiêu, gia vị khác, thức ăn cho động vật cảnh; Xay sát và sản xuất bột thô; Chế biến và bảo quản rau quả; Sản xuất vật liệu xây dựng từ đất sét; Đúc sắt, thép; Kho bãi và lưu giữ hàng hóa (Trừ kinh doanh bất động sản); Khai thác muối; Sản xuất đồ gỗ xây dựng; Sản xuất tinh bột và các sản phẩm từ tinh bột; Dịch vụ lưu trú ngắn ngày. Chi tiết: Dịch vụ khách sạn, nhà khách, nhà nghỉ kinh doanh dịch vụ lưu trú ngắn ngày*

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành Báo cáo tài chính)

(không bao gồm kinh doanh quán bar, phòng hát karaoke, vũ trường); Khai thác quặng sắt; Khai thác quặng kim loại quý hiếm; Sản xuất quặng kim loại màu và kim loại quý; Sản xuất giấy nhẵn, bìa nhẵn, bao bì từ giấy và bìa; Sản xuất sản phẩm từ plastic. *Chi tiết: sản xuất bao bì từ plastic*; Đại lý môi giới, đấu giá. Đại lý mua, đại lý bán, ký gửi hàng hóa. Môi giới thương mại; Hoạt động dịch vụ hỗ trợ kinh doanh khác còn lại chưa được phân vào đâu. ủy thác và nhận ủy thác xuất khẩu, nhập khẩu hàng hóa. Xuất nhập khẩu các mặt hàng khác Công ty kinh doanh; Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê. *Chi tiết: Kinh doanh bất động sản; Bán buôn tổng hợp; Bán buôn đồ uống; Bán lẻ đồ uống trong các cửa hàng chuyên doanh (không bao gồm kinh doanh quán bar, phòng hát karaoke, vũ trường); Bán lẻ hàng hóa khác mới trong các cửa hàng chuyên doanh. Chi tiết: Bán lẻ hàng lưu niệm, hàng đan lát, hàng thủ công mỹ nghệ trong các cửa hàng chuyên doanh; Sản xuất hóa chất cơ bản; Sản xuất sản phẩm hóa chất khác chưa được phân vào đâu. Chi tiết: sản xuất keo hồ và các chất đã được pha chế; sản xuất hương các loại.*

II. NIÊN ĐỘ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

1. Niên độ kế toán bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 hàng năm.
2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán: Đồng Việt Nam (đ)

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

1. Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng Chế độ kế toán Việt Nam ban hành kèm theo Thông tư 99/2025/BTC ngày 27/10/2025 của Bộ Tài chính.

2. Hình thức sổ kế toán áp dụng:

Công ty áp dụng hình thức Sổ kế toán trên máy vi tính. Đến thời điểm khoá sổ lập Báo cáo tài chính, Công ty đã in đầy đủ Báo cáo tài chính, sổ kế toán tổng hợp và sổ kế toán chi tiết.

3. Chuẩn mực kế toán áp dụng:

Ban lãnh đạo Công ty Cổ phần Nông nghiệp và Thực phẩm Hà Nội - Kinh Bắc tuyên bố tuân thủ các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam đã ban hành phù hợp với đặc điểm hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty.

IV. Các Chính sách kế toán áp dụng

Sau đây là các Chính sách kế toán chủ yếu mà Công ty đã áp dụng để ghi sổ và lập Báo cáo tài chính.

1. Nguyên tắc xác định các khoản tiền: Tiền mặt, tiền gửi ngân hàng, tiền đang chuyển:

- Nguyên tắc xác định các khoản tương đương tiền:

Là các khoản đầu tư ngắn hạn không quá 03 tháng có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành tiền và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền kể từ ngày mua khoản đầu tư đó tại thời điểm báo cáo;

- Nguyên tắc và phương pháp chuyển đổi các đồng tiền khác ra đồng tiền sử dụng trong kế toán:

- Các nghiệp vụ kinh tế phát sinh bằng ngoại tệ được quy đổi ra đồng Việt Nam theo tỷ giá thực tế của ngân hàng giao dịch tại thời điểm phát sinh nghiệp vụ. Tại thời điểm cuối năm các khoản mục

có gốc ngoại tệ được quy đổi theo tỷ giá bình quân liên ngân hàng do Ngân hàng Nhà nước Việt nam công bố vào ngày kết thúc niên độ kế toán.

- Chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong kỳ các khoản mục có gốc ngoại tệ được kết chuyển vào doanh thu hoặc chi phí tài chính trong năm tài chính. Đối với chênh lệch tỷ giá hối đoái phát sinh do việc đánh giá lại số dư cuối năm là: tiền mặt, tiền gửi, tiền đang chuyển có gốc ngoại tệ tại thời điểm lập báo cáo tài chính sau khi bù trừ chênh lệch tăng và chênh lệch giảm, số chênh lệch còn lại được hạch toán vào doanh thu hoạt động tài chính hoặc chi phí tài chính trong năm.

2. Nguyên tắc ghi nhận các khoản phải thu thương mại và các khoản phải thu khác:

- Nguyên tắc ghi nhận:

Các khoản phải thu khách hàng, khoản trả trước cho người bán, phải thu nội bộ, các khoản phải thu khác tại thời điểm báo cáo, nếu:

- Có thời hạn thu hồi hoặc thanh toán dưới 01 năm (hoặc trong một chu kỳ sản xuất kinh doanh) được phân loại là Tài sản ngắn hạn.
- Có thời hạn thu hồi hoặc thanh toán trên 01 năm (hoặc trong một chu kỳ sản xuất kinh doanh) được phân loại là Tài sản dài hạn.

- Lập dự phòng phải thu khó đòi:

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị dự kiến bị tổn thất của các khoản nợ phải thu có khả năng không được khách hàng thanh toán đối với các khoản phải thu tại thời điểm lập Báo cáo tài chính. Việc trích lập dự phòng phải thu khó đòi được trích lập theo Thông tư số 228/2009/TT - BTC ngày 07/12/2009 của Bộ tài chính.

3. Ghi nhận TSCĐ và khấu hao tài sản cố định:

- Nguyên tắc ghi nhận TSCĐ hữu hình, TSCĐ vô hình:

Tài sản cố định được ghi nhận ban đầu theo nguyên giá, trong quá trình sử dụng tài sản cố định được hạch toán theo ba tiêu thức: nguyên giá, hao mòn và giá trị còn lại. Nguyên giá của TSCĐ được xác định là toàn bộ chi phí mà đơn vị đã bỏ ra để có được tài sản đó tính đến thời điểm đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

- Phương pháp khấu hao TSCĐ hữu hình, TSCĐ vô hình:

Khấu hao TSCĐ hữu hình được thực hiện theo phương pháp đường thẳng, căn cứ theo thời gian sử dụng hữu ích ước tính và nguyên giá của tài sản. Thời gian khấu hao được tính theo thời gian khấu hao quy định tại Thông tư số 45/2013/TT - BTC ngày 25/04/2013 của Bộ Tài chính. Mức khấu hao cụ thể như sau:

Loại TSCĐ	Thời gian sử dụng
- Nhà cửa, vật kiến trúc	15 - 50 năm
- Máy móc thiết bị	06 - 20 năm
- Phương tiện vận tải	10 năm
- Thiết bị dụng cụ quản lý	03 - 05 năm
- Chi phí quyền sử dụng đất	50 năm

4. Nguyên tắc ghi nhận các khoản đầu tư tài chính:

Các khoản đầu tư tài chính dài hạn của Công ty được ghi nhận theo giá gốc bắt đầu từ ngày góp vốn đầu tư, hoặc ngày mua cổ phiếu, trái phiếu.

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành của Báo cáo tài chính)

5. Nguyên tắc vốn hoá các khoản chi phí đi vay và các khoản chi phí khác:

- Nguyên tắc vốn hóa các khoản chi phí đi vay:

- Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc việc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hóa), bao gồm các khoản lãi tiền vay, phân bổ các khoản chiết khấu hoặc phụ trội khi phát hành trái phiếu, các khoản chi phí phụ phát sinh liên quan tới quá trình làm thủ tục vay.
- Việc vốn hóa chi phí đi vay sẽ được tạm ngừng lại trong các giai đoạn mà quá trình đầu tư xây dựng hoặc sản xuất sản phẩm dở dang bị gián đoạn, trừ khi sự gián đoạn đó là cần thiết.
- Việc vốn hóa chi phí đi vay sẽ chấm dứt khi hoạt động chủ yếu cần thiết cho việc chuẩn bị đưa tài sản dở dang vào sử dụng hoặc bán. Chi phí đi vay phát sinh sau đó sẽ được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ phát sinh.
- Các khoản thu nhập phát sinh do đầu tư tạm thời, các khoản vốn vay riêng biệt trong khi chờ sử dụng vào mục đích có được tài sản dở dang thì phải ghi giảm trừ (-) vào chi phí đi vay khi phát sinh vốn hóa.
- Chi phí đi vay được vốn hóa trong kỳ không được vượt quá tổng số chi phí đi vay phát sinh trong kỳ. Các khoản lãi tiền vay và khoản phân bổ chiết khấu hoặc phụ trội được vốn hóa trong từng kỳ không được vượt quá số lãi vay thực tế phát sinh và số phân bổ chiết khấu hoặc phụ trội trong kỳ đó.

- Nguyên tắc vốn hóa các khoản chi phí khác:

- Chi phí trả trước: Chi phí trả trước phân bổ cho hoạt động đầu tư XD CB, cải tạo, nâng cấp TSCĐ trong kỳ được vốn hóa vào TSCĐ đang được đầu tư hoặc nâng cấp đó.
- Chi phí khác: Chi phí khác phục vụ cho hoạt động đầu tư XD CB, cải tạo, nâng cấp TSCĐ trong kỳ được vốn hóa vào TSCĐ đang được đầu tư hoặc nâng cấp đó.

- Nguyên tắc vốn hóa các khoản chi phí khác:

- Các loại chi phí trả trước nếu chỉ liên quan đến năm tài chính hiện tại thì được ghi nhận vào chi phí hoạt động sản xuất kinh doanh trong năm tài chính.
- Việc tính và phân bổ chi phí trả trước dài hạn vào chi phí sản xuất kinh doanh từng kỳ hạch toán được căn cứ vào tính chất, mức độ từng loại chi phí để chọn tiêu thức và phương pháp phân bổ hợp lý.

6. Ghi nhận các khoản phải trả thương mại và phải trả khác:

Các khoản phải trả người bán, phải trả nội bộ, phải trả khác, khoản vay tại thời điểm báo cáo, nếu:

- Có thời hạn thanh toán dưới 01 năm hoặc trong một chu kỳ sản xuất kinh doanh được phân loại là nợ ngắn hạn.
- Có thời hạn thanh toán trên 01 năm hoặc trên một chu kỳ sản xuất kinh doanh được phân loại là nợ dài hạn.

7. Các nghĩa vụ về thuế:

- **Thuế giá trị gia tăng:** Công ty thực hiện kê khai và nộp thuế giá trị gia tăng tại Cục thuế Thành phố Hà Nội. Hàng tháng có lập tờ khai thuế đầu vào và thuế đầu ra theo đúng qui định của luật thuế hiện hành.

- **Thuế thu nhập doanh nghiệp:** Công ty nộp thuế TNDN với thuế suất 20%.
- **Các loại thuế khác:** Công ty áp dụng Chính sách thuế theo quy định của các Luật thuế hiện hành tại Việt Nam.

8. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu và các quỹ:

Vốn đầu tư của Chủ sở hữu của Công ty được ghi nhận theo số vốn thực góp của chủ sở hữu.

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối là số lợi nhuận từ hoạt động của doanh nghiệp sau khi trừ chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp của năm nay và các khoản điều chỉnh do áp dụng hồi tố thay đổi chính sách kế toán và điều chỉnh hồi tố sai sót trọng yếu của các năm trước.

Các quỹ của Công ty được trích lập theo quyết định tại Nghị quyết của Đại hội cổ đông thường niên.

9. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu:

- Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

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

- Doanh thu hoạt động tài chính

Doanh thu phát sinh từ tiền lãi, tiền bản quyền, cổ tức, lợi nhuận được chia và các khoản doanh thu hoạt động tài chính khác được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời hai (2) điều kiện sau:

- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch đó;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.

10. Nguyên tắc ghi nhận giá vốn hàng bán

- Giá vốn dịch vụ được ghi nhận theo chi phí thực tế phát sinh để hoàn thành dịch vụ, phù hợp với doanh thu ghi nhận trong kỳ.

VI. Thông tin bổ sung cho các khoản trình bày trong Bảng cân đối kế toán

Đơn vị tính: VND

1 . TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Tiền mặt	97,147,496	12,564,232
Tiền gửi ngân hàng	210,907,046	212,251,638
Tiền đang chuyển		
Các khoản tương đương tiền		
Cộng	308,054,542	224,815,870

2 . PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG	Số cuối kỳ	Số đầu năm
a) Phải thu khách hàng ngắn hạn	78,018,853,927	78,018,853,927
- Công ty TNHH Đầu tư và thương mại Hưng Thịnh An	20,079,000,000	20,079,000,000
- Công ty CP Nông nghiệp Hưng Lộc Phát Gia Lai	470,016,100	470,016,100
- CT TNHH MTV Thuận Thành Công Gia Lai	54,001,229,781	54,001,229,781
- Công ty TNHH Bích Hồng	3,090,492,400	3,090,492,400
- Công ty TNHH Lê Hoàng Minh	281,115,646	281,115,646
- Hộ kinh doanh Ngọc Phương Nam	63,000,000	63,000,000
- Đối tượng khác	34,000,000	34,000,000
b) Trả trước cho người bán:	2,324,027,293	2,337,093,531
- Cơ quan UBCK Nhà nước	50,000,000	50,000,000
- Công ty TNHH Kiểm toán CPA Việt Nam	32,400,000	64,800,000
- Hiệp hội hồ tiêu Việt Nam	37,444,000	37,444,000
- Công ty CP ĐT SX và kinh doanh thương mại Hoàng Dũng	599,400,000	599,400,000
- DNTN Phước Toàn	109,599,096	109,599,096
- Công ty TNHH Phương Ngôn	20,000,000	20,000,000
- Công ty CP Sapa Thale Holding	900,000,000	900,000,000
- Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội	10,320,000	10,320,000
- Công ty TNHH Luật Phù Đồng	41,000,000	41,000,000
- Công ty TNHH MTV QLN và khai thác TSNH SHB	3,300,000	3,300,000
- Công ty TNHH Dịch vụ đầu tư Thịnh Phát	22,300,000	22,300,000
- Công ty CP Xây dựng số 9	122,930,435	122,930,435
- Đỗ Văn Cặp	45,000,000	45,000,000
- Lê Duy Anh	10,000,000	10,000,000
- Nguyễn Mạnh Tú	11,000,000	11,000,000
- Đối tượng khác	309,333,762	290,000,000
b) Các khoản phải thu khác:	10,258,287,820	10,007,887,268
- Tạm ứng	4,618,090,767	4,618,090,767
- Các khoản phải thu khác	5,640,197,053	5,389,796,501
c) Các khoản phải thu dài hạn	-	-

3 . HÀNG TỒN KHO	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Nguyên vật liệu	942,091,261	942,091,261
Công cụ, dụng cụ	23,000,000	23,000,000
Chi phí SXKD dở dang		
Thành phẩm nhập kho	8,565,242	8,565,242
Hàng hóa	826,149,878	826,149,878
Cộng	1,799,806,381	1,799,806,381

• Giá trị ghi sổ của hàng tồn kho dùng để thế chấp, cầm cố, đảm bảo các khoản nợ phải trả:

• Giá trị hoàn nhập dự phòng giảm giá hàng tồn kho trong năm:

• Các trường hợp hoặc sự kiện dẫn đến phải trích thêm hoặc hoàn nhập dự phòng giảm giá hàng tồn kho:

• Giá trị hàng tồn kho ứ đọng, kém, mất phẩm chất, không có khả năng tiêu thụ vào cuối kỳ:

• Nguyên nhân và hướng xử lý đối với hàng tồn kho ứ đọng, kém, mất phẩm chất, không có khả năng tiêu thụ vào cuối kỳ:

4 . TÀI SẢN 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
a) Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn				
b) Xây dựng cơ bản dở dang (Chi tiết các công trình chiếm 10% trở lên)				
- Dây chuyền sản xuất tiêu	4,461,722,727	4,461,722,727	4,461,722,727	4,461,722,727
Cộng	4,461,722,727	4,461,722,727	4,461,722,727	4,461,722,727

5 . ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN	Số cuối kỳ	Số đầu năm
5 Đầu tư vào công ty con	434,000,000,000	434,000,000,000
- Công ty cổ phần Lumex Việt Nam	354,000,000,000	354,000,000,000
- Công ty cổ phần Nông nghiệp Hưng Lộc Phát Gia Lai	80,000,000,000	80,000,000,000
5 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	28,000,000,000	28,000,000,000
- Hợp tác xã Dịch vụ nông nghiệp Tấn Cường	28,000,000,000	28,000,000,000

6 . TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

Khoản mục	Nhà cửa vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị dụng cụ quản lý	TSCĐ khác	Tổng cộng
I. Nguyên giá						
Số dư đầu kỳ	98,548,988,594	7,602,169,934	3,746,829,811	116,320,000	2,883,489,046	112,897,797,385
Tăng trong kỳ	0	0	0	0	0	0
- Mua trong kỳ						0
Giảm trong kỳ	0	0	0	0	0	0
Số dư cuối kỳ	98,548,988,594	7,602,169,934	3,746,829,811	116,320,000	2,883,489,046	112,897,797,385
II. Giá trị hao mòn lũy kế						
Số dư đầu kỳ	33,113,755,239	4,547,226,098	2,882,894,224	116,320,000	2,287,775,286	42,947,970,847
Tăng trong kỳ	3,181,692,411	376,580,718	89,480,321	0	144,174,456	3,791,927,906
- Số khấu hao trong kỳ	3,181,692,411	376,580,718	89,480,321	-	144,174,456	3,791,927,906
- Tăng khác						0
Giảm trong kỳ	0	0	0	0	0	0
- Chuyển sang góp vốn						0
- Thanh lý, nhượng bán						0
- Giảm khác						0
Số dư cuối kỳ	36,295,447,650	4,923,806,816	2,972,374,545	116,320,000	2,431,949,742	46,739,898,753
III. Giá trị còn lại						
1. Tại ngày đầu kỳ	65,435,233,355	3,054,943,836	863,935,587	0	595,713,760	69,949,826,538
2. Tại ngày cuối kỳ	62,253,540,944	2,678,363,118	774,455,266	0	451,539,304	66,157,898,632

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

7 . TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

Đơn vị tính: VND

Khoản mục	Quyền sử dụng đất	Quyền phát hành	Bản quyền bằng sáng chế	Phần mềm kế toán, thiết kế	TSCĐ khác	Tổng cộng
I. Nguyên giá						
Số dư đầu kỳ	7,148,000,000					7,148,000,000
Tăng trong kỳ	0	0	0	0	0	0
- Mua trong năm						0
- Đầu tư XD CB hoàn thành						0
- Tăng khác						0
Giảm trong kỳ	0	0	0	0	0	0
- Thanh lý, nhượng bán						0
- Giảm khác						0
Số dư cuối kỳ	7,148,000,000	0	0	0	0	7,148,000,000
II. Giá trị hao mòn lũy kế						
Số dư đầu kỳ						0
Tăng trong kỳ	0	0	0	0	0	0
- Số khấu hao trong năm						0
- Tăng khác						0
Giảm trong kỳ	0	0	0	0	0	0
- Thanh lý, nhượng bán						0
- Giảm khác						0
Số dư cuối kỳ	0	0	0	0	0	0
III. Giá trị còn lại						
1. Tại ngày đầu kỳ	7,148,000,000	0	0	0	0	7,148,000,000
2. Tại ngày cuối kỳ	7,148,000,000	0	0	0	0	7,148,000,000

- Giá trị còn lại cuối kỳ của tài sản cố định vô hình dùng để cầm cố, thế chấp, đảm bảo khoản vay;
- Nguyên giá tài sản cố định vô hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng;
- Thuyết minh số liệu và giải trình khác:

8 . CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

a) Ngắn hạn

Số cuối kỳ Số đầu năm

- Chi phí trả trước về thuê hoạt động TSCĐ
- Chi phí công cụ dụng cụ xuất dùng
- Chi phí đi vay
- Các khoản khác (Nếu chi tiết nếu có giá trị lớn)

b) Dài hạn

- Chi phí thành lập doanh nghiệp
- Chi phí thuê đất gắn kết cấu hạ tầng khu công nghiệp Nhơn Hoà lô D 1.5.2
- Thuê đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại KCN Nhơn Hòa Lô 2.5.1
- Cung cấp vật tư thi công, sửa chữa hệ thống bơm chữa cháy lô D2,5,1
- Chi phí khác

Cộng

8,753,949,840 9,192,504,964

5,008,028,669 5,125,619,456

3,663,227,060 3,751,144,505

- 56,924,677

82,694,111 258,816,326

8,753,949,840 9,192,504,964

9 PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN

a) Các khoản phải trả người bán ngắn hạn

- Công ty TNHH MTV Cơ khí xây dựng Minh Thuận
- Công ty CP Cơ khí và xây dựng Quang Trung
- Công ty CP Đầu tư KCN Nhơn Hòa
- Công ty CP Xây dựng TM & XNK Tổng hợp
- Phải trả cho các đối tượng khác

b) Các khoản phải trả người bán dài hạn

- Công ty A (Có giá trị trên 10% tổng số phải trả)
- Công ty B (Có giá trị trên 10% tổng số phải trả)
- Phải trả cho các đối tượng khác

Cộng

c) Số nợ quá hạn chưa thanh toán

- Công ty A (Có giá trị trên 10% tổng số phải trả)
- Công ty B (Có giá trị trên 10% tổng số phải trả)
- Các đối tượng khác

Cộng

d) Phải trả người bán là các bên liên quan

- Công ty CP Nông nghiệp Hưng Lộc Phát Gia Lai
- Công ty B

Cộng

Số cuối kỳ
Giá trị Số có khả năng trả nợ
Số đầu năm
Giá trị Số có khả năng trả nợ

2,118,705,600 2,118,705,600 2,118,705,600 2,118,705,600

1,823,809,250 1,823,809,250 1,823,809,250 1,823,809,250

3,210,234,432 3,210,234,432 3,205,574,855 3,205,574,855

1,701,200,000 1,701,200,000 1,701,200,000 1,701,200,000

5,445,199,748 5,445,199,748 5,332,394,148 5,332,394,148

0 0 0 0

14,299,149,030 14,299,149,030 14,181,683,853 14,181,683,853

10 THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

a) Phải nộp (Chi tiết cho từng loại thuế)

- Thuế GTGT
- Thuế TNDN
- Thuế TNCN
- Thuế khác

Cộng

b) Phải thu (Chi tiết cho từng loại thuế)

- Thuế GTGT
- Thuế TNDN

....

Cộng

Đầu kỳ
01/07/2026
Số phải nộp trong kỳ Số đã nộp trong kỳ Cuối kỳ
30/09/2026

154,719,357 149,939,691 132,286,254 172,372,794

- - - -

1,111,111 - - 1,111,111

- - - -

155,830,468 149,939,691 132,286,254 173,483,905

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.

11 CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ KHÁC

a) Ngắn hạn

- Tài sản thừa chờ giải quyết
- Kinh phí công đoàn
- Bảo hiểm xã hội
- Bảo hiểm y tế
- Phải trả về cổ phần hoá
- Bảo hiểm thất nghiệp
- Phải trả, phải nộp khác
- Phải thu khác (dư có)
- Nhận ký quỹ, ký cược
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả

Cộng

b) Dài hạn

- Phải trả dài hạn khác
- Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn

c) Số nợ quá hạn chưa thanh toán

.....

Số cuối kỳ Số đầu năm

193,017,510 155,150,010

34,011,342 27,328,842

- -

15,106,105 12,136,105

31,553,722 31,553,722

273,688,679 226,168,679

.....
Lý do chưa thanh toán để quá hạn:

12 . VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

Đơn vị tính: VND

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Vốn khác của chủ sở hữu	Tổng cộng
Số dư đầu năm trước	515,999,990,000	0	15,516,904,967	(138,396,744,958)		393,120,150,009
Tăng Quỹ Đầu tư PT			0			-
Lãi (lỗ) năm trước				(12,945,354,988)		(12,945,354,988)
Lợi nhuận tăng				-		-
Tăng khác				-		-
Giảm vốn trong kỳ						-
Phân phối lợi nhuận						-
Chuyển bổ sung Quỹ ĐTP				-		-
Số dư đầu năm nay	515,999,990,000	0	15,516,904,967	(151,342,099,946)	-	380,174,795,021
Tăng vốn trong kỳ						-
Tăng Quỹ Đầu tư PT						-
Lãi (lỗ) trong kỳ này				(9,804,319,755)		(9,804,319,755)
Tăng khác				-		-
Giảm vốn trong kỳ						-
Phân phối lợi nhuận						-
Chuyển bổ sung Quỹ ĐTP						-
Số dư cuối kỳ này	515,999,990,000		15,516,904,967	(161,146,419,701)		370,370,475,266

b) Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

Tỷ lệ vốn góp Cuối kỳ Đầu kỳ

Vốn góp của công ty mẹ			
+ Công ty A			
+ Công ty B			
Vốn góp của các đối tượng khác	1	515,999,990,000	515,999,990,000

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

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
- Vốn góp đầu năm	515,999,990,000	515,999,990,000
- Vốn góp tăng trong năm		
- Vốn góp giảm trong năm		
- Vốn góp cuối năm	515,999,990,000	515,999,990,000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	-	-

d) Cổ phiếu

	Cuối kỳ	Đầu kỳ
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	51,599,999	51,599,999
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	51,599,999	51,599,999
- Cổ phiếu phổ thông	51,599,999	51,599,999
- Cổ phiếu ưu đãi		
Số lượng cổ phiếu được mua lại		
- Cổ phiếu phổ thông		
- Cổ phiếu ưu đãi		
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	51,599,999	51,599,999
- Cổ phiếu phổ thông	51,599,999	51,599,999
- Cổ phiếu ưu đãi		

* Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND/cổ phần

d) Cổ tức

Cổ tức đã công bố sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm
- Cổ tức đã công bố trên cổ phiếu phổ thông:
- Cổ tức đã công bố trên cổ phiếu ưu đãi
Cổ tức của cổ phiếu ưu đãi lũy kế chưa được ghi nhận

e) Các quỹ của doanh nghiệp

	Cuối kỳ	Đầu kỳ
- Quỹ đầu tư phát triển	15,516,904,967	15,516,904,967
- Quỹ phúc lợi khen thưởng	177,205,000	177,205,000
- Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	-	-
Cộng	15.694.109.967	15.694.109.967

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

VII. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong Báo cáo kết quả kinh doanh

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

- a) Doanh thu
- Doanh thu bán hàng
 - Doanh thu cung cấp dịch vụ
 - Doanh thu cung cấp hợp đồng xây dựng
 - + Doanh thu của hợp đồng xây dựng được ghi nhận trong kỳ
 - Tổng Doanh thu lũy kế của hợp đồng xây dựng được ghi nhận đến thời điểm lập báo cáo tài chính
- b) Doanh thu đối với các bên liên quan
- + Công ty A
 - + Công ty B
- Cộng**

Kỳ này	Kỳ trước
1,514,743,352	1,629,059,872
1,514,743,352	1,629,059,872

1,514,743,352	1,629,059,872
----------------------	----------------------

- c) Doanh thu ghi nhận trước từ hoạt động cho thuê tài sản
- Doanh thu ghi nhận theo tổng số tiền nhận trước
 - Doanh thu ghi nhận theo phương pháp phân bổ dần cho thời gian đi thuê
 - Khả năng suy giảm lợi nhuận và luồng tiền trong tương lai do ghi nhận doanh thu đối với toàn bộ số tiền nhận trước

Kỳ này	Kỳ trước
--------	----------

2 . CÁC KHOẢN GIẢM TRỪ DOANH THU

- Chiết khấu thương mại
- Giảm giá hàng bán
- Hàng bán bị trả lại
- Cộng**

Kỳ này	Kỳ trước
-	58,181,818
-	-
-	58,181,818

3 . GIÁ VỐN HÀNG BÁN

- Giá vốn của hàng đã bán
- Giá vốn của thành phẩm đã bán
- Giá vốn trích trước của hàng hoá, thành phẩm bất động sản đã bán gồm:
 - + Hạng mục trích trước
 - + Giá trị trích trước
 - + Thời gian dự kiến phát sinh
- Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp
- Giá trị còn lại, chi phí nhượng bán, thanh lý của bất động sản đầu tư đã bán
- Chi phí kinh doanh bất động sản đầu tư
- Hao hụt, mất mát hàng tồn kho
- Các khoản chi phí vượt mức bình thường
- Dự phòng giảm giá hàng tồn kho
- Các khoản ghi giảm giá vốn hàng bán
- Cộng**

Kỳ này	Kỳ trước
935,379,125	967,769,343

935,379,125	967,769,343
--------------------	--------------------

4 . DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

- Lãi tiền gửi, cho vay
- Lãi bán các khoản đầu tư
- Cổ tức, lợi nhuận được chia
- Lãi chênh lệch tỷ giá
- Lãi bán hàng trả chậm, chiết khấu thanh toán
- Doanh thu hoạt động tài chính khác
- Cộng**

Kỳ này	Kỳ trước
8,653	10,316

8,653	10,316
--------------	---------------

5 . CHI PHÍ TÀI CHÍNH

- Lãi tiền vay
- Chiết khấu thanh toán, lãi bán hàng trả chậm
- Lỗ do thanh lý các khoản đầu tư tài chính
- Lỗ chênh lệch tỷ giá
- Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và tổn thất đầu tư
- Chi phí tài chính khác
- Các khoản ghi giảm chi phí tài chính
- Cộng**

Kỳ này	Kỳ trước
2,620,679,833	2,649,798,498

2,620,679,833	2,649,798,498
----------------------	----------------------

6 . THU NHẬP KHÁC

- Thanh lý, nhượng bán TSCĐ
- Lãi do đánh giá lại tài sản góp vốn
- Tiền phạt thu được
- Thuế được giảm
- Các khoản khác

Kỳ này	Kỳ trước
-	-
-	-

Cộng

7 . CHI PHÍ KHÁC

- Giá trị còn lại TSCĐ và chi phí thanh lý, nhượng bán TSCĐ
- Lỗi đánh giá lại tài sản
- Các khoản bị phạt
- Các khoản khác

Cộng

Kỳ này

Kỳ trước

- 484,120,057
- 484,120,057

8 . Thông tin về hoạt động liên tục

Báo cáo tài chính này được lập trên cơ sở hoạt động kinh doanh liên tục.

9 . Những thông tin khác

Ngoài những thông tin đã trình bày trên, trong Quý III năm 2026 Công ty không có sự kiện trong yếu nào xảy ra đòi hỏi phải trình bày hay công bố trên Báo cáo tài chính.

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Hà Nội, ngày 19 tháng 10 năm 2026

Tổng giám đốc


Trịnh Thị Diễm


Trịnh Thị Diễm


Dương Quang Lư

