CÔNG TY CỔ PHẦN CHẾ TẠO BIẾN THẾ VÀ VẬT LIỆU ĐIỆN HÀ NỘI

Địa chỉ: Số 55, đường K2, phường Từ Liêm, Hà Nội

Điện thoại: 02437478103 Fax:

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

QUÝ 1/2026

CÔNG TY CỔ PHẦN CHẾ TẠO BIẾN THẾ VÀ VẬT LIỆU ĐIỆN HÀ NỘI

Digitally signed by CÔNG TY CỔ PHẦN CHẾ TẠO BIẾN THẾ VÀ VẬT LIỆU ĐIỆN HÀ NỘI
DN: C=VN, S=HÀ NỘI, L=Quận Nam Từ Liêm, CN=CÔNG TY CỔ PHẦN CHẾ TẠO BIẾN THẾ VÀ VẬT LIỆU ĐIỆN HÀ NỘI, OID.0.9.2342.19200300.100.1.1=MST:0100779340
Reason: I am the author of this document
Location: your signing location here
Date: 2026.04.17 15:44:16+07'00'
Foxit Reader Version: 10.1.0

HÀ NỘI, THÁNG 04 NĂM 2026

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

Tại ngày 31 tháng 3 năm 2026

Mã số		TÀI SẢN	Thuyết minh	31/03/2026 VND	01/01/2026 VND
100	**A.**	**TÀI SẢN NGẮN HẠN**		**592,664,737,818**	**589,533,024,282**
110	**I.**	**Tiền và các khoản tương đương tiền**	**3**	**1,701,315,640**	**3,956,234,391**
111	1.	Tiền		1,701,315,640	3,956,234,391
112	1.	Các khoản tương đương tiền			
120	**II.**	**Đầu tư tài chính ngắn hạn**	**4**	**478,771,919,871**	**459,164,250,433**
123	1.	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn		478,771,919,871	459,164,250,433
130	**III.**	**Các khoản phải thu ngắn hạn**		**30,481,747,809**	**38,010,649,157**
131	1.	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5	29,917,135,377	37,212,947,056
132	2.	Trả trước cho người bán ngắn hạn	6	75,600,000	82,593,000
135	3.	Phải thu ngắn hạn khác	7	489,012,432	715,109,101
140	**IV.**	**Hàng tồn kho**	**8**	**81,687,913,727**	**88,384,967,200**
141	1.	Hàng tồn kho		81,687,913,727	88,384,967,200
160	**VI.**	**Tài sản ngắn hạn khác**		**21,840,771**	**16,923,101**
161	1.	Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	16	21,840,771	16,923,101
162	1.	Thuế GTGT được khấu trừ			
200	**B.**	**TÀI SẢN DÀI HẠN**		**81,623,616,752**	**82,164,291,056**
220	**II.**	**Tài sản cố định**		**2,520,526**	**7,971,916**
221	1.	Tài sản cố định hữu hình	11	2,520,526	7,971,916
222	-	*Nguyên giá*		*82,492,929*	*82,492,929*
223	-	*Giá trị hao mòn luỹ kế*		*(79,972,403)*	*(74,521,013)*
240	**IV.**	**Bất động sản đầu tư**	**11**	**79,252,234,144**	**79,719,339,649**
241	-	Nguyên giá		82,521,972,679	82,521,972,679
242	-	Giá trị hao mòn luỹ kế		(3,269,738,535)	(2,802,633,030)
250	**V.**	**Tài sản dở dang dài hạn**		**-**	**-**
252	0.	Chi phí xây dựng cơ bản dở dang			
270	**VII.**	**Tài sản dài hạn khác**		**2,368,862,082**	**2,436,979,491**
271	1.	Chi phí chờ phân bổ dài hạn	13	2,368,862,082	2,436,979,491
280		**TỔNG CỘNG TÀI SẢN**		**674,288,354,570**	**671,697,315,338**

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

Tại ngày 31 tháng 3 năm 2026
(tiếp theo)

Mã số		NGUỒN VỐN	Thuyết minh	31/03/2026	01/01/2026
				VND	VND
300	**C.**	**NỢ PHẢI TRẢ**		**160,341,989,229**	**187,045,781,498**
310	**I.**	**Nợ ngắn hạn**		**159,418,764,389**	**186,122,556,658**
311	1.	Phải trả người bán ngắn hạn	14	7,211,768,270	7,953,332,047
312	2.	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	15	35,478,192,079	53,940,336,263
313	3.	Phải trả cổ tức, lợi nhuận		121,968,800	121,968,800
314	4.	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	16	8,397,604,469	43,799,269,774
	-	*Thuế Giá trị gia tăng*		*1,254,441,191*	*4,160,561,924*
	-	*Thuế Thu nhập doanh nghiệp*		*7,125,768,735*	*38,537,631,761*
	-	*Thuế Thu nhập cá nhân*		*17,394,543*	*1,101,076,089*
315	8.	Phải trả người lao động		89,411,516	-
319	9.	Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn	17		429,732,227
320	10.	Phải trả ngắn hạn khác	18	1,261,943,202	811,560,295
321	11.	Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn		27,018,547,815	
322	12.	Dự phòng phải trả ngắn hạn	19	67,427,110,648	66,079,879,714
323	13.	Quỹ khen thưởng, phúc lợi	20	12,412,217,590	12,986,477,538
330	**II.**	**Nợ dài hạn**		**923,224,840**	**923,224,840**
338	1.	Phải trả dài hạn khác	18	923,224,840	923,224,840
400	**D.**	**VỐN CHỦ SỞ HỮU**		**513,946,365,341**	**484,651,533,840**
410	**I.**	**Vốn chủ sở hữu**	**21**	**513,946,365,341**	**484,651,533,840**
411	1.	Vốn góp của chủ sở hữu		250,000,000,000	250,000,000,000
412	2.	Thặng dư vốn		4,115,775,000	4,115,775,000
418	3.	Quỹ đầu tư phát triển		4,028,775,960	4,028,775,960
420	4.	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		255,801,814,381	226,506,982,880
420a		*LNST chưa phân phối lũy kến đến cuối kỳ trước*		*226,506,982,880*	*40,453,142,282*
420b		*LNST chưa phân phối kỳ này*		*29,294,831,501*	*186,053,840,598*
440		**TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN**		**674,288,354,570**	**671,697,315,338**

Lê Thị Thu Hương	**Lê Thị Thu Hương**	**Thạch Anh Đức**
Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
		Phê duyệt, ngày 8 tháng 04 năm 2026

CÔNG TY CỔ PHẦN CHẾ TẠO BIẾN THẾ VÀ VẬT LIỆU ĐIỆN HÀ NỘI

Số 55, đường K2, phường Từ Liêm, Hà Nội

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Quý 1/2026

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý 1/2026	Quý 1/2025	Lũy kế từ đầu năm đến cuối Q1/2026	Lũy kế từ đầu năm đến cuối Q1/2025
			VND	VND	VND	VND
01	**1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**		**39,678,339,527**	**12,034,877,335**	**39,678,339,527**	**12,034,877,335**
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu		-	-	-	-
10	**3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ**		**39,678,339,527**	**12,034,877,335**	**39,678,339,527**	**12,034,877,335**
11	**4. Giá vốn hàng bán**		**8,300,458,484**	**6,474,823,939**	**8,300,458,484**	**6,474,823,939**
20	**5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ**		**31,377,881,043**	**5,560,053,396**	**31,377,881,043**	**5,560,053,396**
22	**7. Doanh thu hoạt động tài chính**		**7,609,762,460**	**11,720,491,964**	**7,609,762,460**	**11,720,491,964**
23	**8. Chi phí tài chính**		**282,093,415**	**2,344,043,805**	**282,093,415**	**2,344,043,805**
24	*Trong đó: Chi phí lãi vay*		*282,093,415*	*1,927,751,781*	*282,093,415*	*1,927,751,781*
25	**9. Chi phí bán hàng**		**1,347,230,934**	**484,099,906**	**1,347,230,934**	**484,099,906**
26	**10. Chi phí quản lý doanh nghiệp**		**778,683,858**	**1,110,599,712**	**778,683,858**	**1,110,599,712**
30	**12. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh**		**36,579,635,296**	**13,341,801,937**	**36,579,635,296**	**13,341,801,937**
31	**13. Thu nhập khác**		**38,904,080**	**2,000,000**	**38,904,080**	**2,000,000**
32	**14. Chi phí khác**		-	-	-	-
40	**15. Lợi nhuận khác**		**38,904,080**	**2,000,000**	**38,904,080**	**2,000,000**
50	**16. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế**		**36,618,539,376**	**13,343,801,937**	**36,618,539,376**	**13,343,801,937**
51	**17. Chi phí thuế TNDN hiện hành**	29	**7,323,707,875**	**2,668,760,387**	**7,323,707,875**	**2,668,760,387**
52	**18. Chi phí thuế TNDN hoãn lại**		-	-	-	-
60	**19. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp**		**29,294,831,501**	**10,675,041,550**	**29,294,831,501**	**10,675,041,550**
70	**22. Lãi cơ bản trên cổ phiếu**		**1,172**	**427**	**1,172**	**427**

CÔNG TY CỔ PHẦN CHẾ TẠO BIẾN THẾ VÀ VẬT LIỆU ĐIỆN HÀ NỘI

Lê Thị Thu Hương	**Lê Thị Thu Hương**	**Thạch Anh Đức**
Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
		Phê duyệt, ngày 8 tháng 04 năm 2026

CÔNG TY CỔ PHẦN CHẾ TẠO BIẾN THẾ VÀ VẬT LIỆU ĐIỆN HÀ NỘI
Số 55, đường K2, phường Từ Liêm, TP Hà Nội

Mã số		Chỉ tiêu	Thuyết minh	Quý 1.2026	Quý 1.2025	Lũy kế từ đầu năm đến cuối Q1.2026	Lũy kế từ đầu năm đến cuối Q1.2025
	I	**Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh**					
01	1.	Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác		29,079,588,626	4,351,312,427	29,079,588,626	4,351,312,427
02	2.	Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ		(2,842,762,227)	(25,185,645,108)	(2,842,762,227)	(25,185,645,108)
03	3.	Tiền chi trả cho người lao động		(175,077,764)	(482,140,602)	(175,077,764)	(482,140,602)
04	4.	Tiền chi trả lãi vay		(282,093,415)	(2,344,043,805)	(282,093,415)	(2,344,043,805)
05	5.	Tiền chi nộp thuế thu nhập doanh nghiệp		(38,537,631,761)	(77,278,591,201)	(38,537,631,761)	(77,278,591,201)
06	6.	Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh		1,526,921,960	9,681,348,744	1,526,921,960	9,681,348,744
07	7.	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(6,044,505,007)	(2,360,496,219)	(6,044,505,007)	(2,360,496,219)
20		***Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh***		***(17,275,559,588)***	***(93,618,255,764)***	***(17,275,559,588)***	***(93,618,255,764)***
	II	**Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư**					
21	1.	Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác			(184,581,505)		(184,581,505)
22	2.	Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác					
23	3.	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(19,607,669,438)	(262,720,000,000)	(19,607,669,438)	(262,720,000,000)
24	4.	Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác			293,800,000,000		293,800,000,000
25	5.	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác					
26	6.	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác					
27	7.	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		7,609,762,460	2,491,508,363	7,609,762,460	2,491,508,363
30		***Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư***		***(11,997,906,978)***	***33,386,926,858***	***(11,997,906,978)***	***33,386,926,858***
	III	**Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính**					
31	1.	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu					
32	2.	Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành					
33	3.	Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được		27,018,547,815	71,307,036,432	27,018,547,815	71,307,036,432
34	4.	Tiền chi trả nợ gốc vay			(10,420,920,548)		(10,420,920,548)
35	5.	Tiền chi trả nợ thuê tài chính					
36	5.	Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu					
40		***Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính***		***27,018,547,815***	***60,886,115,884***	***27,018,547,815***	***60,886,115,884***
50		**Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ**		**(2,254,918,751)**	**654,786,978**	**(2,254,918,751)**	**654,786,978**
60		**Tiền và tương đương tiền đầu kỳ**		**3,956,234,391**	**380,642,090**	**3,956,234,391**	**380,642,090**
61		Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ					
70		**Tiền và tương đương tiền cuối kỳ**		**1,701,315,640**	**1,035,429,068**	**1,701,315,640**	**1,035,429,068**

Lê Thị Thu Hương	**Lê Thị Thu Hương**	**Thạch Anh Đức**
Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
		Phê duyệt, ngày 8 tháng 04 năm 2026

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý 1/2026

1 . ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

Hình thức sở hữu vốn

Công ty CP chế tạo biến thế và vật liệu điện Hà Nội là Công ty cổ phần hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp đăng ký lần đầu ngày 28/09/2005, đăng ký thay đổi lần 14 ngày 26/12/2024 với mã số doanh nghiệp là 0100779340 do Sở kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp.

Vốn điều lệ của Công ty theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần 14 ngày 26/12/2024 là 250.000.000.000 đồng (Hai trăm năm mươi tỷ đồng)

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 03 năm 2026 là 06 người (ngày 31 tháng 12 năm 2025: 06 người).

Trụ sở chính của Công ty được đặt tại: Số 55, đường K2, phường Từ Liêm, Hà Nội.

Lĩnh vực kinh doanh

Ngành nghề kinh doanh của công ty là sản xuất, thương mại , đầu tư kinh doanh bất động sản

Hoạt động chính trong kỳ hiện tại của Công ty là kinh doanh bất động sản

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường của Công ty là 12 tháng.

2 . CHẾ ĐỘ VÀ CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG TẠI CÔNG TY

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

Kỳ kế toán năm của Công ty theo năm dương lịch bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 hàng năm.

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

2.2 . Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Báo cáo tài chính của Công ty được trình bày bằng đồng Việt Nam ("VND") theo nguyên tắc giá gốc và phù hợp với Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các Chuẩn mực kế toán Việt Nam do Bộ Tài chính ban hành theo:

- Quyết định số 149/2001/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2001 về việc ban hành bốn Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 1);
- Quyết định số 165/2002/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2002 về việc ban hành sáu Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 2);
- Quyết định số 234/2003/QĐ-BTC ngày 30 tháng 12 năm 2003 về việc ban hành sáu Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 3);
- Quyết định số 12/2005/QĐ-BTC ngày 15 tháng 2 năm 2005 về việc ban hành sáu Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 4); và
- Quyết định số 100/2005/QĐ-BTC ngày 28 tháng 12 năm 2005 về việc ban hành bốn Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 5).

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

2.3 . Tiền và các khoản tương đương tiền

Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời gian thu hồi không quá 03 tháng kể từ ngày đầu tư, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

2.4 . Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá thành để đưa mỗi sản phẩm đến vị trí và điều kiện hiện tại và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong điều kiện kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.

Công ty áp dụng phương pháp kê khai thường xuyên để hạch toán hàng tồn kho với giá trị được xác định như sau:

Nguyên liệu, nhiên liệu, vật liệu, công cụ, dụng cụ, hàng hóa	- chi phí mua theo phương pháp bình quân gia quyền.
Thành phẩm và chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	- giá vốn nguyên vật liệu và lao động trực tiếp cộng chi phí sản xuất chung có liên quan được phân bổ dựa trên mức độ hoạt động bình thường theo phương pháp bình quân gia quyền.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được trích lập cho phần giá trị dự kiến bị tổn thất do các khoản suy giảm trong giá trị (do giảm giá, hư hỏng, kém phẩm chất, v.v.) có thể xảy ra đối với nguyên liệu, vật liệu và hàng hóa tồn kho thuộc quyền sở hữu của Công ty dựa trên bằng chứng hợp lý về sự suy giảm giá trị tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

Số tăng hoặc giảm khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được hạch toán vào giá vốn hàng bán trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh .

2.5 . Các khoản nợ phải thu

Các khoản phải thu được trình bày trên báo cáo tài chính theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu từ khách hàng và phải thu khác sau khi cấn trừ các khoản dự phòng được lập cho các khoản phải thu khó đòi.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị của các khoản phải thu mà Công ty dự kiến không có khả năng thu hồi tại ngày kết thúc kỳ kế toán. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh .

Doanh nghiệp phải thuyết minh các chính sách kế toán liên quan đến các khoản nợ phải thu và cơ sở ước tính quan trọng được sử dụng trong chính sách về dự phòng phải thu khó đòi.

2.6 . Tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định hữu hình được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị khấu hao lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào hoạt động như dự kiến.

Các chi phí mua sắm, nâng cấp và đổi mới tài sản cố định được ghi tăng nguyên giá của tài sản và chi phí bảo trì, sửa chữa được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh khi phát sinh.

Khi tài sản cố định hữu hình được bán hay thanh lý, các khoản lãi hoặc lỗ phát sinh do thanh lý tài sản (là phần chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của tài sản) được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh .

2.7 . Thuê tài sản

Việc xác định một thỏa thuận có phải là thỏa thuận thuê tài sản hay không dựa trên bản chất của thỏa thuận đó tại thời điểm khởi đầu: liệu việc thực hiện thỏa thuận này có phụ thuộc vào việc sử dụng một tài sản nhất định và thỏa thuận có bao gồm điều khoản về quyền sử dụng tài sản hay không.
Thỏa thuận thuê tài sản được phân loại là thuê tài chính nếu theo hợp đồng thuê tài sản bên cho thuê chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu tài sản cho bên đi thuê. Tất cả các thỏa thuận thuê tài sản khác được phân loại là thuê hoạt động.

Trong trường hợp Công ty là bên đi thuê

Các khoản tiền thuê theo hợp đồng thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng trong thời hạn của hợp đồng thuê.

Trong trường hợp Công ty là bên cho thuê

Tài sản theo hợp đồng cho thuê hoạt động được ghi nhận là tài sản cố định trên bảng cân đối kế toán . Chi phí trực tiếp ban đầu để thương thảo thỏa thuận cho thuê hoạt động được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh khi phát sinh.

Thu nhập từ tiền cho thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng trong thời gian cho thuê.

2.8 . Tài sản cố định vô hình

Tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định vô hình bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào sử dụng như dự kiến.

Các chi phí nâng cấp và đổi mới tài sản cố định vô hình được ghi tăng nguyên giá của tài sản và các chi phí khác được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh khi phát sinh.

Khi tài sản cố định vô hình được bán hay thanh lý, các khoản lãi hoặc lỗ phát sinh do thanh lý tài sản (là phần chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của tài sản) được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh .

Quyền sử dụng đất

Tiền thuê đất trả trước cho các hợp đồng thuê đất có hiệu lực trước năm 2003 và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được ghi nhận là tài sản cố định vô hình theo quy định của Thông tư số 45/2013/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành vào ngày 25 tháng 4 năm 2013 hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định ("Thông tư 45").

2.9 . Khấu hao và hao mòn

Khấu hao tài sản cố định hữu hình và hao mòn tài sản cố định vô hình được trích theo phương pháp khấu hao đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của các tài sản như sau:

Thiết bị dụng cụ quản lý	02-03 năm

2.10 . Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá bao gồm cả các chi phí giao dịch liên quan trừ đi giá trị khấu hao lũy kế. Đối với bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá, Công ty không trích khấu hao mà xác định tổn thất do giảm giá trị.

Các khoản chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được hạch toán vào giá trị còn lại của bất động sản đầu tư khi Công ty có khả năng thu được các lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu của bất động sản đầu tư đó.

Khấu hao bất động sản đầu tư được trích theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của các bất động sản như sau:

Nhà cửa, vật kiến trúc	44 năm

Bất động sản đầu tư không còn được trình bày trong bảng cân đối kế toán sau khi đã bán hoặc sau khi bất động sản đầu tư đã không còn được sử dụng và xét thấy không thu được lợi ích kinh tế trong tương lai từ việc thanh lý bất động sản đầu tư đó. Chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của bất động sản đầu tư được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ thanh lý.

Việc chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho thành bất động sản đầu tư chỉ khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như trường hợp chủ sở hữu chấm dứt sử dụng tài sản đó và bắt đầu cho bên khác thuê hoạt động hoặc khi kết thúc giai đoạn xây dựng. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hay hàng tồn kho chỉ khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như các trường hợp chủ sở hữu bắt đầu sử dụng tài sản này hoặc bắt đầu triển khai cho mục đích bán. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho không làm thay đổi nguyên giá hay giá trị còn lại của bất động sản tại ngày chuyển đổi.

2.11 . Chi phí đi vay

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay của Công ty. Chi phí đi vay được hạch toán như chi phí phát sinh trong kỳ ngoại trừ các khoản được vốn hóa như theo nội dung của đoạn tiếp theo.

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua sắm, xây dựng hoặc hình thành một tài sản cụ thể cần có một thời gian đủ dài để có thể đưa vào sử dụng theo mục đích định trước hoặc để bên bán được vốn hóa vào nguyên giá của tài sản đó.

2.12 . Chi phí chờ phân bổ

Chi phí chờ phân bổ bao gồm các chi phí chờ phân bổ ngắn hạn hoặc chi phí chờ phân bổ dài hạn trên bảng cân đối kế toán và được phân bổ trong khoảng thời gian chờ phân bổ hoặc thời gian các lợi ích kinh tế tương ứng được tạo ra từ các chi phí này.

Các loại chi phí sau đây được hạch toán vào chi phí chờ phân bổ dài hạn để phân bổ dần vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh :

- Chi phí chờ phân bổ về thuê cơ sở hạ tầng;
- Công cụ dụng cụ xuất dùng trong nhiều năm với giá trị lớn;
- Chi phí sửa chữa tài sản cố định phát sinh quá lớn; và
- Các chi phí khác.

Tiền thuê đất chờ phân bổ

Tiền thuê đất chờ phân bổ bao gồm số dư chưa phân bổ hết của khoản tiền thuê đất đã trả theo các hợp đồng thuê đất (ký kết sau năm 2003) có thời hạn từ XX năm đến XX năm. Theo Thông tư 45, khoản tiền thuê đất chờ phân bổ nói trên được ghi nhận như chi phí chờ phân bổ dài hạn và được phân bổ vào chi phí trong thời gian còn lại của hợp đồng thuê.

2.13 . Các khoản đầu tư

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận theo giá gốc. Sau khi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được ghi nhận theo giá trị có thể thu hồi. Các khoản suy giảm giá trị của khoản đầu tư nếu phát sinh được hạch toán vào chi phí tài chính trong năm trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư.

2.14 . Các khoản phải trả và chi phí trích trước

Các khoản phải trả và chi phí trích trước được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được không phụ thuộc vào việc Công ty đã nhận được hóa đơn của nhà cung cấp hay chưa.

2.15 . Các khoản dự phòng

Công ty ghi nhận dự phòng khi có nghĩa vụ nợ hiện tại (nghĩa vụ pháp lý hoặc nghĩa vụ liên đới) là kết quả của một sự kiện đã xảy ra trong quá khứ. Việc thanh toán nghĩa vụ nợ này có thể sẽ dẫn đến sự giảm sút về những lợi ích kinh tế và Công ty có thể đưa ra được một ước tính đáng tin cậy về giá trị của nghĩa vụ nợ đó.

2.16 . Doanh thu chờ phân bổ

Doanh thu chờ phân bổ gồm doanh thu nhận trước như: số tiền của khách hàng đã trả trước cho một hoặc nhiều kỳ kế toán về cho thuê tài sản.

Doanh thu chờ phân bổ được kết chuyển vào Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ theo số tiền được xác định phù hợp với từng kỳ kế toán.

2.17 . Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

Các nghiệp vụ phát sinh bằng các đơn vị tiền tệ khác với đơn vị tiền tệ kế toán của Công ty (VND) được hạch toán theo chính sách kế toán mà đơn vị đang áp dụng theo quy định tại Điều 69. Tài khoản 413 Chênh lệch tỷ giá hối đoái - Thông tư 99/2025/TT-BTC:

Tại thời điểm kết thúc kỳ kế toán, doanh nghiệp phải đánh giá lại số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ theo tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch.

Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong kỳ và chênh lệch do đánh giá lại số dư tiền tệ có gốc ngoại tệ cuối kỳ được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh .

2.18 . Vốn chủ sở hữu

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

Thặng dư vốn cổ phần phản ánh chênh lệch giữa mệnh giá, chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành cổ phiếu và giá phát hành cổ phiếu (kể cả các trường hợp tái phát hành cổ phiếu quỹ) và có thể là thặng dư dương (nếu giá phát hành cao hơn mệnh giá và chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành cổ phiếu) hoặc thặng dư âm (nếu giá phát hành thấp hơn mệnh giá và chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành cổ phiếu).

Các quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu để phản ánh số hiện có và tình hình tăng, giảm các quỹ khác thuộc nguồn vốn chủ sở hữu. Các quỹ khác thuộc nguồn vốn chủ sở hữu được hình thành từ lợi nhuận sau thuế chưa phân phối. Việc trích và sử dụng quỹ khác thuộc nguồn vốn chủ sở hữu phải theo cơ chế tài chính hiện hành đối với từng loại doanh nghiệp hoặc theo quyết định của chủ sở hữu.

Cổ phiếu mua lại của chính mình để phản ánh giá trị hiện có và tình hình biến động tăng, giảm giá trị cổ phiếu quỹ hoặc cổ phiếu đã phát hành bởi công ty cổ phần và được mua lại bởi chính công ty đó.
Chênh lệch đánh giá lại tài sản phản ánh chênh lệch phát sinh do việc Công ty mẹ ghi nhận tăng giá trị các khoản đầu tư vào công ty con và công ty liên kết khi xác định giá trị doanh nghiệp để cổ phần hóa và khi đánh giá lại tại thời điểm bàn giao sang công ty cổ phần. Chênh lệch này được ghi giảm vào khoản mục chênh lệch đánh giá lại tài sản trên báo cáo tài chính hợp nhất theo hướng dẫn của Thông tư 202/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014.

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối phản ánh kết quả kinh doanh (lãi, lỗ) sau thuế thu nhập doanh nghiệp và tình hình phân chia lợi nhuận hoặc xử lý lỗ của Công ty. Việc phân phối lợi nhuận được thực hiện khi Công ty có lợi nhuận sau thuế chưa phân phối không vượt quá mức lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trên Báo cáo tài chính hợp nhất sau khi đã loại trừ ảnh hưởng của các khoản lãi do ghi nhận từ giao dịch mua giá rẻ. Trường hợp trả cổ tức, lợi nhuận cho chủ sở hữu quá mức số lợi nhuận sau thuế chưa phân phối được ghi nhận như trường hợp giảm vốn góp. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể được chia cho các nhà đầu tư dựa trên tỷ lệ góp vốn sau khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt và sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

2.19 . Phân chia lợi nhuận

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp có thể được chia cho các nhà đầu tư/cổ đông sau khi được các cấp có thẩm quyền/ đại hội đồng cổ đông phê duyệt và sau khi đã trích lập các quỹ dự phòng theo Điều lệ của Công ty và các công ty con và các quy định của pháp luật Việt Nam.

Công ty trích lập các quỹ dự phòng sau từ lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Công ty theo đề nghị của Hội đồng Quản trị và được các cổ đông phê duyệt tại đại hội đồng cổ đông thường niên:

► Quỹ đầu tư và phát triển

Quỹ này được trích lập nhằm phục vụ việc mở rộng hoạt động hoặc đầu tư chiều sâu của Công ty.

► Quỹ khen thưởng, phúc lợi

Quỹ này được trích lập để khen thưởng, khuyến khích vật chất, đem lại lợi ích chung và nâng cao phúc lợi cho công nhân viên, và được trình bày như một khoản phải trả trên bảng cân đối kế toán.

► Cổ tức

Cổ tức phải trả cho các cổ đông được ghi nhận là khoản phải trả trên Bảng Cân đối kế toán của Công ty sau khi có thông báo chia cổ tức của Hội đồng quản trị Công ty và các công ty con và thông báo ngày chốt quyền nhận cổ tức của Trung tâm lưu ký chứng khoán Việt Nam.

2.20 . Ghi nhận doanh thu

Doanh thu được ghi nhận khi Công ty có khả năng nhận được các lợi ích kinh tế có thể xác định được một cách chắc chắn. Doanh thu được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản đã thu hoặc sẽ thu được sau khi trừ đi các khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán và hàng bán bị trả lại. Các điều kiện ghi nhận cụ thể sau đây cũng phải được đáp ứng khi ghi nhận doanh thu:

Doanh thu bán hàng

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 cung cấp dịch vụ

Doanh thu của giao dịch về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phần công việc đã hoàn thành tại ngày của Bảng cân đối kế toán của kỳ đó. 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;
- 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 lập Bảng cân đối kế toán;
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;

Doanh thu hoạt động tài chính

Doanh thu được ghi nhận khi tiền lãi phát sinh trên cơ sở dồn tích (có tính đến lợi tức mà tài sản đem lại) trừ khi khả năng thu hồi tiền lãi không chắc chắn.

Cổ tức

Doanh thu được ghi nhận khi quyền được nhận khoản thanh toán cổ tức của Công ty được xác lập.

Tiền cho thuê

Thu nhập từ tiền cho thuê tài sản theo hợp đồng thuê hoạt động được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê.

Hợp đồng xây dựng

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng có thể được ước tính một cách đáng tin cậy, thì doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành vào ngày kết thúc kỳ kế toán bằng cách [so sánh tỷ lệ của chi phí của hợp đồng phát sinh cho phần công việc đã được hoàn thành đến ngày này so với tổng chi phí hợp đồng/hoặc dựa vào khối lượng công việc hoàn thành thực tế của dự án,] trừ khi tỷ lệ này không đại diện cho mức độ hoàn thành. Các khoản tăng giảm khi thực hiện hợp đồng, các khoản tiền thưởng và các khoản thanh toán khác chỉ được tính vào doanh thu khi đã được thống nhất với khách hàng.

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng không thể ước tính được một cách đáng tin cậy, doanh thu chỉ được ghi nhận tương đương với chi phí của hợp đồng đã phát sinh mà việc hoàn trả là tương đối chắc chắn. Chi phí của hợp đồng chỉ được ghi nhận là chi phí trong kỳ khi các chi phí này đã phát sinh.

2.21 . Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

Tài sản thuế thu nhập và thuế thu nhập phải nộp cho kỳ hiện hành và các kỳ trước được xác định bằng số tiền dự kiến được thu hồi từ hoặc phải nộp cho cơ quan thuế, dựa trên các mức thuế suất và các luật thuế có hiệu lực đến ngày kết thúc kỳ kế toán.

Thuế thu nhập hiện hành được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập hiện hành cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hiện hành phải nộp khi Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và Công ty dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải nộp và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

Thuế thu nhập hoãn lại

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định cho các khoản chênh lệch tạm thời tại ngày kết thúc kỳ kế toán giữa cơ sở tính thuế thu nhập của các tài sản và nợ phải trả và giá trị ghi sổ của các khoản mục này trong báo cáo tài chính.

Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế, ngoại trừ:

- Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hay nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán và lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch;
- Các chênh lệch tạm thời chịu thuế gắn liền với các khoản đầu tư vào công ty liên kết và các khoản vốn góp liên doanh khi Công ty có khả năng kiểm soát thời gian hoàn nhập khoản chênh lệnh tạm thời và chắc chắn khoản chênh lệch tạm thời sẽ không được hoàn nhập trong tương lai có thể dự đoán.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại cần được ghi nhận cho tất cả các chênh lệch tạm thời được khấu trừ, giá trị được khấu trừ chuyển sang các năm sau của các khoản lỗ tính thuế và các khoản ưu đãi thuế chưa sử dụng, khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ, các khoản lỗ tính thuế và các ưu đãi thuế chưa sử dụng này, ngoại trừ :

- Tài sản thuế hoãn lại phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hoặc nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán và lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch;
- Đối với các chênh lệch tạm thời được khấu trừ phát sinh từ các khoản đầu tư vào các công ty liên kết và các khoản vốn góp liên doanh, tài sản thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận khi chắc chắn là chênh lệnh tạm thời sẽ được hoàn nhập trong tương lai có thể dự đoán được và có lợi nhuận chịu thuế để sử dụng được khoản chênh lệch tạm thời đó.

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại phải được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán và phải giảm giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại đến mức bảo đảm chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế cho phép lợi ích của một phần hoặc toàn bộ tài sản thuế thu nhập hoãn lại được sử dụng. Các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa được ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận này.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho kỳ kế toán khi tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán, dựa trên các mức thuế suất và luật thuế có hiệu lực vào ngày kết thúc kỳ kế toán.

Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu; trong trường hợp này, thuế thu nhập hoãn lại cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả này liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế.

- đối với cùng một đơn vị chịu thuế; hoặc

- Công ty dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải nộp và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần hoặc thu hồi tài sản đồng thời với việc thanh toán nợ phải trả trong từng kỳ tương lai khi các khoản trọng yếu của thuế thu nhập hoãn lại phải trả hoặc tài sản thuế thu nhập hoãn lại được thanh toán hoặc thu hồi.

2.22 . Lãi trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (sau khi đã điều chỉnh cho việc trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ.

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

2.23 . Các bên liên quan

Các bên được coi là bên liên quan của Công ty nếu một bên có khả năng, trực tiếp hoặc gián tiếp, kiểm soát bên kia hoặc gây ảnh hưởng đáng kể tới bên kia trong việc ra các quyết định tài chính và hoạt động, hoặc khi Công ty và bên kia cùng chịu sự kiểm soát chung hoặc ảnh hưởng đáng kể chung. Các bên liên quan có thể là các công ty hoặc các cá nhân, bao gồm các thành viên gia đình thân cận của các cá nhân được coi là liên quan.

3 . TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	31/03/2026	01/01/2026
	VND	VND
Tiền mặt	614,517	614,517
Tiền gửi không kỳ hạn	1,700,701,123	3,955,619,874
Tiền đang chuyển	-	-
Tương đương tiền	-	-
	1,701,315,640	**3,956,234,391**

	31/03/2026	01/01/2026
	VND	VND
Tiền gửi không kỳ hạn:		
[Chi tiết tên ngân hàng chiếm trên 10% tổng số dư của khoản tiền gửi không kỳ hạn]		
Ngân hàng VIETINBANK -CN Thanh Xuân (TK 154)	803,277,205	2,414,098,395
Ngân hàng VIETINBANK -CN Thanh Xuân (TK 469)	180,795,874	554,671,421
Ngân hàng VIETINBANK -CN Thanh Xuân (TK 052)	537,848,751	840,100,159
Các ngân hàng khác	178,779,293	146,749,899
	1,700,701,123	**3,955,619,874**
	-	-

	31/03/2026	01/01/2026
	VND	VND

4 . ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN

Chi tiết Phụ lục 1

5 . PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG

	31/03/2026	01/01/2026

	VND	VND
Ngắn hạn		
Phải thu từ khách hàng bên ngoài	29,917,135,377	37,212,947,056
- *[Chi tiết theo đối tượng các khoản phải thu của KH chiếm trên 10% tổng phải thu]*		-
- *Phải thu khách hàng mua căn hộ và căn nhà liền kề HTP*	*29,892,370,727*	*37,196,959,566*
- *Các khoản phải thu khách hàng khác*	*24,764,650*	*15,987,490*
Phải thu từ các bên liên quan		
	29,917,135,377	**37,212,947,056**

6 . TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN

	31/03/2026	01/01/2026
	VND	VND
Ngắn hạn		
Trả trước cho người bán	75,600,000	82,593,000
- *[Chi tiết các khoản trả trước chiếm trên 10% tổng trả trước]*		-
- *Công ty TNHH hãng kiểm toán AASC*	*75,600,000*	*75,600,000*
- *Các khoản trả trước khác*		*6,993,000*
	75,600,000	**82,593,000**

7 . PHẢI THU KHÁC

	31/03/2026		01/01/2026	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Ngắn hạn				
- Tạm ứng			40,000,000	
- Thuế TNDN 1% theo tiến độ thu tiền KH mua nhà		381,371,961	579,311,101	
- Phải thu khác		*107,640,471*	*95,798,000*	
	-	**489,012,432**	**715,109,101**	**-**

8 . HÀNG TỒN KHO

	31/03/2026		01/01/2026	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	81,687,913,727		88,384,967,200	
	81,687,913,727	**-**	**88,384,967,200**	**-**

TÀI SẢN DỞ DANG DÀI HẠN

	31/03/2026	01/01/2026
	VND	VND

a) Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn (Chi tiết cho từng loại)

b) Xây dựng cơ bản dở dang (Chi tiết cho các công trình chiếm từ 10% trên tổng giá trị XDCB)

- Dự án đầu tư xây dựng		
	-	-

10 . TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

Xem chi tiết Phụ lục 2

11 . BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	Bãi đỗ xe ô tô	Khu thương mại, văn phòng	**Cộng**
	VND	VND	**VND**
Nguyên giá			
Số dư đầu năm	40,136,232,223	42,385,740,456	82,521,972,679
- Tăng/giảm do điều chỉnh quyết toán	-	-	-
Số dư cuối kỳ	**40,136,232,223**	**42,385,740,456**	**82,521,972,679**
Trong đó:			
- *Đã khấu hao hết*	-	-	-
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư đầu năm	1,363,117,320	1,439,515,710	2,802,633,030
- Khấu hao trong kỳ	227,186,220	239,919,285	467,105,505
Số dư cuối kỳ	**1,590,303,540**	**1,679,434,995**	**3,269,738,535**
Giá trị còn lại			
Tại ngày đầu năm	**38,773,114,903**	**40,946,224,746**	**79,719,339,649**
Tại ngày cuối kỳ	**38,545,928,683**	**40,706,305,461**	**79,252,234,144**

ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

13 . CHI PHÍ CHỜ PHÂN BỔ

	31/03/2026	01/01/2026
	VND	VND
Ngắn hạn		
Chi phí công cụ, dụng cụ	21,840,771	16,923,101
	21,840,771	**16,923,101**
Dài hạn		
Chi phí công cụ, dụng cụ phân bổ	85,050,982	139,681,318
Phí bảo trì phần sở hữu khu thương mại và văn phòng	2,283,811,100	2,297,298,173
	2,368,862,082	**2,436,979,491**

14 . PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN

	31/03/2026		01/01/2026	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
Ngắn hạn				
Bên liên quan				
- Công ty CP VISAHO	*1,037,639,164*	*1,037,639,164*	*1,029,726,239*	*1,029,726,239*
Bên khác				
- Công ty CP tập đoàn GELEX	*5,763,936,875*	*5,763,936,875*	*5,763,936,875*	*5,763,936,875*
- Phải trả các đối tượng khác	*410,192,231*	*410,192,231*	*1,159,668,933*	*1,159,668,933*
	7,211,768,270	**7,211,768,270**	**7,953,332,047**	**7,953,332,047**

15 . NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC

	31/03/2026	01/01/2026
	VND	VND
Ngắn hạn		
Bên liên quan		
Bà Nguyễn Thị Bích Ngọc	1,564,279,858	1,564,279,858
Bên khác		
Khách hàng mua nhà HTP trả trước	*33,862,146,618*	*52,324,290,802*
Khách hàng khác	*51,765,603*	*51,765,603*
	35,478,192,079	**53,940,336,263**

PHẢI TRẢ VỀ CỔ TỨC, LỢI NHUẬN

	31/03/2026	01/01/2026
	VND	VND
Phải trả Công ty TNHH Văn Đạo	40,851,000	40,851,000
Phải trả Ông Nguyễn Văn Kha	75,587,700	75,587,700

Phải trả cổ đông khác	5,530,100	5,530,100
	121,968,800	**121,968,800**

16 . THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Số phải nộp đầu năm	Số phải nộp trong kỳ	Số đã thực nộp trong kỳ	Số phải nộp cuối kỳ
Thuế Giá trị gia tăng	4,160,561,924	1,428,423,639	4,334,544,372	1,254,441,191
Thuế Thu nhập doanh nghiệp	38,537,631,761	7,125,768,735	38,537,631,761	7,125,768,735
Thuế Thu nhập cá nhân	1,101,076,089	209,691,449	1,293,372,995	17,394,543
	43,799,269,774	**8,763,883,823**	**44,165,549,128**	**8,397,604,469**

17 . DOANH THU CHỜ PHÂN BỔ

	31/03/2026	01/01/2026
	VND	VND
Ngắn hạn		
- Doanh thu nhận trước về cho thuê văn phòng	-	418,806,302
- Doanh thu nhận trước về tiền gửi xe	-	10,925,925
	-	**429,732,227**

18 . PHẢI TRẢ KHÁC

	31/03/2026	01/01/2026
	VND	VND
Ngắn hạn		
- BHXH, BHYT, BHTN và KPCĐ	42,716,639	30,954,271
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	1,219,226,563	780,606,024
	1,261,943,202	**811,560,295**
Dài hạn		
- Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	923,224,840	923,224,840
	923,224,840	**923,224,840**
Trong đó		
- Phải trả bên liên quan Công ty CP Víaaho	5,734,453	86,777,257
- Phải trả các bên khác	2,179,433,589	1,648,007,878

19 . DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ

	31/03/2026	01/01/2026
	VND	VND
Ngắn hạn		
- Dự phòng bảo hành chất lượng công trình các căn hộ và nhà liền kề	67,427,110,648	66,079,879,714

	67,427,110,648	**66,079,879,714**

20 . QUỸ KHEN THƯỞNG PHÚC LỢI

	Từ ngày 01/01/2026 đến ngày 31/3/2026	Từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/3/2025
	VND	VND
Số dư đầu kỳ	12,986,477,538	-
Trích lập trong kỳ	-	-
Sử dụng trong kỳ	574,259,948	-
Số dư cuối kỳ	**12,412,217,590**	**-**

VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

Thuyết minh vay ngắn hạn

Thuyết minh vay dài hạn

Thuyết minh trái phiếu phát

21 . VỐN CHỦ SỞ HỮU

21.1 Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu (Xem thuyết minh vốn chủ sở hữu)

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

	Từ ngày 01/01/2026 đến ngày 31/3/2026	Từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/3/2025
	VND	VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu	250,000,000,000	250,000,000,000
- *Vốn góp đầu kỳ*	*250,000,000,000*	*250,000,000,000*
- *Vốn góp cuối kỳ*	*250,000,000,000*	*250,000,000,000*

21.3 Cổ phiếu

	31/03/2026	01/01/2026
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	25,000,000	25,000,000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	25,000,000	25,000,000
- *Cổ phiếu phổ thông*	*25,000,000*	*25,000,000*
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	25,000,000	25,000,000
- *Cổ phiếu phổ thông*	*25,000,000*	*25,000,000*
- *Cổ phiếu ưu đãi (loại được phân loại là vốn chủ sở hữu)*	-	-
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (VND)	10,000	10,000

49 . CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

	Từ ngày 01/01/2026 đến ngày 31/3/2026	Từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/3/2025
	VND	VND
Thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh chính		
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	36,618,539,376	13,343,801,937
Các khoản điều chỉnh tăng	-	-
- *Chi phí không hợp lệ*	-	-
Các khoản điều chỉnh giảm	-	-
- *Điều chỉnh thuế TNDN trích thừa trong những năm trước*	-	-
- *Lỗ năm trước chuyển sang*	-	-
- *Cổ tức, lợi nhuận được chia và thu nhập từ các HĐ khác không ch*	-	-
Thu nhập chịu thuế năm hiện hành		
Thu nhập chịu thuế suất thông thường 20%	*36,618,539,376*	*13,343,801,937*
Thu nhập chịu thuế suất ưu đãi Y%		
Chi phí thuế TNDN tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	**7,323,707,875**	**2,668,760,387**
Các khoản điều chỉnh chi phí thuế TNDN của các kỳ trước vào chi phí thuế TNDN hiện hành kỳ này	(197,939,140)	(77,955,815)
Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp đầu kỳ	38,537,631,761	77,278,591,201
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp trong kỳ	(38,537,631,761)	(77,278,591,201)
Thuế Thu nhập doanh nghiệp phải nộp cuối kỳ	**7,125,768,735**	**2,590,804,572**

46 . DOANH THU THUẦN VỀ BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Từ ngày 01/01/2026 đến ngày 31/3/2026	Từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/3/2025
	VND	VND
Doanh thu bán căn hộ dự án Hoàng Thành Pearl	37,386,268,489	10,170,464,460
Doanh thu cung cấp dịch vụ	2,292,071,038	1,864,412,875
	39,678,339,527	**12,034,877,335**

47 . GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Từ ngày 01/01/2026 đến ngày 31/3/2026	Từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/3/2025
	VND	VND
Giá vốn của hàng bán	7,665,520,107	5,683,685,981
Giá vốn cung cấp dịch vụ	634,938,377	791,137,958
	8,300,458,484	**6,474,823,939**

48 . DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Từ ngày 01/01/2026 đến ngày 31/3/2026	Từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/3/2025
	VND	VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	7,609,762,460	11,720,491,964
	7,609,762,460	**11,720,491,964**

49 . CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Từ ngày 01/01/2026 đến ngày 31/3/2026	Từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/3/2025
	VND	VND
Chi phí đi vay	282,093,415	1,927,751,781
Chi phí tài chính khác		416,292,024
	282,093,415	**2,344,043,805**

50 . CHI PHÍ BÁN HÀNG

	Từ ngày 01/01/2026 đến ngày 31/3/2026	Từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/3/2025
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu		4,424,313
Chi phí nhân công		
Chi phí vận chuyển		
Chi phí khấu hao tài sản cố định		
Chi phí bảo hành	1,347,230,934	471,980,593

Chi phí dịch vụ mua ngoài		
Chi phí khác bằng tiền		7,695,000
	1,347,230,934	**484,099,906**

51 . CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Từ ngày 01/01/2026 đến ngày 31/3/2026	Từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/3/2025
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	9,130,000	1,230,000
Chi phí nhân công	348,081,093	616,208,302
Chi phí khấu hao tài sản cố định		4,860,228
Thuế, phí, lệ phí		58,972,243
Chi phí dịch vụ mua ngoài	419,419,765	419,128,539
Chi phí khác bằng tiền	2,053,000	10,200,400
	778,683,858	**1,110,599,712**

Thu nhập của Ban điều hành Công ty được hưởng trong năm như sau:

	Từ ngày 01/01/2026 đến ngày 31/3/2026	Từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/3/2025
	VND	VND
Ban điều hành Công ty	**568,277,426**	**561,510,312**

NHỮNG SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC

Không có sự kiện trọng yếu nào xảy ra sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm đòi hỏi phải được điều chỉnh hay công bố trên Báo cáo tài chính này.

BÁO CÁO BỘ PHẬN

SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh là số liệu trên Bảng cân đối kế toán của Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 đã được Công ty TNHH hãng kiểm toán AASC kiểm toán.

	Mã số	Điều chỉnh lại	Đã trình bày trên báo cáo năm trước
		VND	VND
a) Bảng Cân đối kế toán			
- Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	459,164,250,433	455,072,439,995
- Phải thu ngắn hạn khác	135	715,109,101	4,806,919,539
- Phải trả cổ tức, lợi nhuận		121,968,800	-
- Phải trả ngắn hạn khác		811,560,295	933,529,095

Lê Thị Thu Hương	**Lê Thị Thu Hương**	**Thạch Anh Đức**
Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
		Phê duyệt, ngày 8 tháng 04 năm 2026

4 . CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

b) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	31/03/2026			01/01/2026		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
- **Đầu tư ngắn hạn**	**478,771,919,871**	**-**	**-**	**459,164,250,433**	-	-
Tiền gửi có kỳ hạn tại ngân hàng thương mại TNHH MTV dầu khí Toàn Cầu	*145,912,727,885*	-	-	*143,394,589,704*	-	-
Tiền gửi có kỳ hạn tại ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng (VPBANK)	*108,024,579,493*	-	-	*106,124,858,260*	-	-
Tiền gửi có kỳ hạn tại ngân hàng TMCP VIETINBANK - CN Thanh Xuân	*81,912,717,352*			*77,878,799,609*		
Công ty CP chứng khoán VNDIRECT	*66,915,337,883*			*65,603,620,943*		
Tiền gửi có kỳ hạn tại ngân hàng khác	*76,006,557,258*	-	-	*66,162,381,917*	-	-
	478,771,919,871	**-**	**-**	**459,164,250,433**	**-**	**-**

Tại ngày 31/03/2026, các khoản đầu tư ngắn hạn có giá trị 29 tỷ đã được dùng làm tài sản thế chấp cho khoản vay thấu chi ngắn hạn 29 tỷ từ ngân hàng BIDV; Cũng tại ngày 31/03/2026, Công ty có khoản đầu tư trái phiếu IPA12403 của Công ty CP Tập đoàn đầu tư IPA với tổng số lượng là 605 trái phiếu thông qua hợp đồng mua bán trái phiếu giữa Công ty và Công ty CP chứng khoán VNDIRECT, lãi suất trái phiếu là 9,5%/năm . Công ty có quyền và sẽ thực hiện việc trả lại số trái phiếu này vào ngày 11/05/2026 với lợi suất đầu tư là 8,2%/năm

27 . VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Vốn khác của chủ sở hữu	Cổ phiếu quỹ	Chênh lệch tỷ giá hối đoái	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	**Cộng**
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	**VND**
Từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/3/2025									
Số dư đầu năm trước	**250,000,000,000**	**4,115,775,000**	**-**	**-**	**-**	**4,028,775,960**	**683,153,692,199**	**-**	**941,298,243,159**
Tăng vốn trong kỳ trước	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Lãi/lỗ trong kỳ trước	-	-	-	-	-	-	10,675,041,550	-	10,675,041,550
Phân phối lợi nhuận	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Chi trả cổ tức	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Trích quỹ Khen thưởng phúc lợi	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Số dư cuối kỳ trước	**250,000,000,000**	**4,115,775,000**	**-**	**-**	**-**	**4,028,775,960**	**693,828,733,749**	**-**	**951,973,284,709**
Từ ngày 01/01/2026 đến ngày 31/3/2026									
Số dư đầu năm nay	**250,000,000,000**	**4,115,775,000**	**-**	**-**	**-**	**4,028,775,960**	**226,506,982,880**	**-**	**484,651,533,840**
Tăng vốn trong kỳ này	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Công ty con tăng vốn trong kỳ này	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Lợi nhuận thuần trong kỳ này	-	-	-	-	-	-	29,294,831,501	-	29,294,831,501
Cổ tức công bố	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Số dư cuối kỳ này	**250,000,000,000**	**4,115,775,000**	**-**	**-**	**-**	**4,028,775,960**	**255,801,814,381**	**-**	**513,946,365,341**
	-	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**		**-**	**-**

11 . TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

		Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tài sản cố định khác	**Cộng**
		VND	VND	VND	VND	VND	**VND**
	Nguyên giá						
NG0	Số dư đầu năm	-	-	-	38,881,818	43,611,111	82,492,929
NG1	- Mua trong kỳ	-	-	-	-	-	-
NG2	- Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	-	-		-	-	-
	Số dư cuối kỳ	**-**	**-**	**-**	**38,881,818**	**43,611,111**	**82,492,929**
HM0	**Giá trị hao mòn lũy kế**						
HM0	Số dư đầu năm	-	-	-	38,881,818	35,639,195	74,521,013
HM1	- Khấu hao trong kỳ	-	-			5,451,390	5,451,390
	Số dư cuối kỳ	**-**	**-**	**-**	**38,881,818**	**41,090,585**	**79,972,403**
	Giá trị còn lại						
	Tại ngày đầu năm	-	-	-	-	7,971,916	7,971,916
	Tại ngày cuối kỳ	**-**	**-**	**-**	**-**	**2,520,526**	**2,520,526**

20 . THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Số phải thu đầu năm	Số phải nộp đầu năm	Số phải nộp trong kỳ	Số đã thực nộp trong kỳ	Số phải thu cuối kỳ	Số phải nộp cuối kỳ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Thuế Giá trị gia tăng	-	4,160,561,924	1,428,423,639	4,334,544,372	-	1,254,441,191
Thuế Thu nhập doanh nghiệp	-	38,537,631,761	7,125,768,735	38,537,631,761	-	7,125,768,735
Thuế Thu nhập cá nhân	-	1,101,076,089	209,691,449	1,293,372,995	-	17,394,543
	-	**43,799,269,774**	**8,763,883,823**	**44,165,549,128**	**-**	**8,397,604,469**

Phụ lục 4 : VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

	1/1/2026		Trong kỳ		31/3/2026	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Vay Ngắn hạn						
- Vay Ngắn hạn			27,018,547,815		27,018,547,815	27,018,547,815
- Vay và nợ dài hạn đến hạn trả						
	-	**-**	**27,018,547,815**	**-**	**27,018,547,815**	**27,018,547,815**

Phụ lục 4: VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

Thông tin chi tiết liên quan đến các khoản vay ngắn hạn:

Bên cho vay	Loại tiền vay	Thời hạn vay	Lãi suất năm	Mục đích vay	Hình thức đảm bảo	31/03/2026	01/01/2026
						VND	VND
I. Vay ngắn hạn						**27,018,547,815**	**-**
- Ngân hàng BIDV - CN Hà Thành	VND	20/01/2026-14/05/2026	6.80%	Bổ sung vốn lưu động	Thế chấp bằng tài sản	27,018,547,815	-
						27,018,547,815	**-**