

CÔNG TY CP ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ VINAHUD

Địa chỉ: Số 105 Phố Nguyễn Bá Khoản, P Yên Hòa, TP. Hà Nội

Điện thoại: 024.37835757

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ VINAHUD

Quý III năm 2025

Hà Nội, ngày 23 tháng 10 năm 2025

CÔNG TY CP ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ VINAHUD

Địa chỉ: Số 105 Phố Nguyễn Bá Khoản, P Yên Hòa, TP. Hà Nội
Điện thoại: 024.37835757

Báo cáo tài chính riêng

Quý III năm 2025
kết thúc tại ngày 30/09/2025

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2025

Đơn vị tính: VNĐ

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
1	2	3	4	5
A.TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		90,662,300,574	90,248,185,337
I.Tiền và các khoản tương đương tiền	110		1,276,519,477	814,548,645
1.Tiền	111	V.1	1,276,519,477	814,548,645
III.Các khoản phải thu ngắn hạn	130		53,635,370,278	56,726,988,768
1.Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	52,902,998,286	50,120,912,338
2.Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	324,590,984	192,295,422
3.Các khoản phải thu ngắn hạn khác	136	V.5.1	506,898,746	6,512,898,746
7. Dự phòng các khoản phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	137		(99,117,738)	(99,117,738)
IV.Hàng tồn kho	140	V.6	27,658,337,604	32,706,647,924
1.Hàng tồn kho	141		28,542,099,259	33,590,409,579
2.Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	149		(883,761,655)	(883,761,655)
V.Tài sản ngắn hạn khác	150		8,092,073,215	-
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		8,081,086,936	-
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà n	153		10,986,279	-
B.TÀI SẢN DÀI HẠN KHÁC	200		1,554,609,676,677	1,559,344,691,844
I.Các khoản phải thu dài hạn	210		9,000,000	3,000,000
1. Phải thu dài hạn khác	216	V.5.2	9,000,000	3,000,000
II.Tài sản cố định	220		32,521,753,552	34,679,049,367
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.7	21,819,759,760	23,734,692,505
- Nguyên giá	222		35,954,593,592	35,954,593,592
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(14,134,833,832)	(12,219,901,087)
3. Tài sản cố định vô hình	227	V.8	10,701,993,792	10,944,356,862
- Nguyên giá	228		15,592,024,335	15,592,024,335
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	229		(4,890,030,543)	(4,647,667,473)
III. Bất động sản đầu tư	230	V.9	9,593,323,329	10,301,087,307
- Nguyên giá	231		18,833,581,928	18,833,581,928
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	232		(9,240,258,599)	(8,532,494,621)
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250	V.2	1,509,412,917,669	1,509,412,917,669
1. Đầu tư vào công ty con	251		1,474,975,000,000	1,474,975,000,000
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		35,000,000,000	35,000,000,000
3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn (*)	254		(562,082,331)	(562,082,331)
VI. Tài sản dài hạn khác	260		3,072,682,127	4,948,637,501
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.10.2	3,072,682,127	4,948,637,501
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		1,645,271,977,251	1,649,592,877,181

CÔNG TY CP ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ VINAHUD

Địa chỉ: Số 105 Phố Nguyễn Bá Khoản, P Yên Hòa, TP. Hà Nội

Điện thoại: 024.37835757

Báo cáo tài chính riêng

Quý III năm 2025

kết thúc tại ngày 30/09/2025

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2025

1	2	3	4	5
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		1,594,914,348,647	1,538,242,215,277
I. Nợ ngắn hạn	310		1,231,655,752,758	853,831,235,825
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.12	41,934,623,592	68,888,822,796
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.13	776,384,324	2,906,672,379
4. Phải trả người lao động	314		224,083,214	472,332,672
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.14	12,225,304,374	192,256,662,475
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.15	699,331,097,180	160,878,437,867
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.11	475,571,452,438	426,835,500,000
9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		1,592,807,636	1,592,807,636
II. Nợ dài hạn	330		363,258,595,889	684,410,979,452
3. Chi phí phải trả dài hạn	333		11,153,095,889	86,305,479,452
1. Phải trả dài hạn khác	337	V.15	105,500,000	105,500,000
1. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.11	352,000,000,000	598,000,000,000
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		50,357,628,604	111,350,661,904
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.16	50,357,628,604	111,350,661,904
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		380,000,000,000	380,000,000,000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		380,000,000,000	380,000,000,000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		(4,034,545,455)	(4,034,545,455)
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		4,412,975,001	4,412,975,001
2. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		(330,020,800,942)	(269,027,767,642)
- LNST chưa phân phối đến cuối kỳ trước	421a		(269,027,767,642)	(269,027,767,642)
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		(60,993,033,300)	
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		1,645,271,977,251	1,649,592,877,181

Người lập biểu



Nguyễn Thị Mỹ Duyên

Kế toán trưởng



Khương Thị Hương

Hà Nội, ngày 23 tháng 10 năm 2025

Chủ tịch HĐQT




Trương Quang Minh

CÔNG TY CP ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ VINAHUD

Địa chỉ: Số 105 Phố Nguyễn Bá Khoản, P Yên Hòa, TP. Hà Nội

Điện thoại: 024.37835757

Báo cáo tài chính riêng

Quý III năm 2025

kết thúc tại ngày 30/09/2025

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH
Quý III năm 2025

Đơn vị tính: VND

STT	CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý III		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
				Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
1		2	3	4	5	6	7
1.	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	8,805,212,151	52,530,511,204	32,022,529,371	173,229,594,175
2.	Các khoản giảm trừ doanh thu	02	VI.2	-	-	-	-
3.	Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp DV	10	VI.3	8,805,212,151	52,530,511,204	32,022,529,371	173,229,594,175
4.	Giá vốn hàng bán	11	VI.4	6,875,056,745	49,932,791,650	26,540,350,393	163,001,067,819
5.	Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp DV	20		1,930,155,406	2,597,719,554	5,482,178,978	10,228,526,356
6.	Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.5	3,687,023	68,475	5,291,174	163,306
7.	Chi phí tài chính (*)	22	VI.6	7,780,711,933	46,908,330,574	58,652,771,102	149,576,188,038
	- Trong đó: chi phí lãi vay	23		14,563,234,473	45,899,965,408	55,998,230,628	141,296,058,974
8.	Chi phí bán hàng	25	VI.7	82,977,666	73,802,360	250,511,014	316,262,880
9.	Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.8	2,634,906,710	3,252,790,257	6,836,002,079	10,127,957,209
10.	Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		(8,564,753,880)	(47,637,135,162)	(60,251,814,043)	(149,791,718,465)
11.	Thu nhập khác	31		100,000,000	32,667,435	100,000,000	32,667,435
12.	Chi phí khác	32		609,386,183	98,499,775	841,219,257	227,443,291
13.	Lợi nhuận khác	40		(509,386,183)	(65,832,340)	(741,219,257)	(194,775,856)
14.	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		(9,074,140,063)	(47,702,967,502)	(60,993,033,300)	(149,986,494,321)
15.	Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.9	-	-	-	22,900,000
16.	Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-	-	-
17.	Lợi nhuận sau thuế TNDN	60		(9,074,140,063)	(47,702,967,502)	(60,993,033,300)	(150,009,394,321)
18.	Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70		(239)	(1,255)	(1,605)	(3,948)

Hà Nội, ngày 23 tháng 10 năm 2025

Chữ tích HĐQT

Kế toán trưởng

Người lập biểu



[Signature]
Khuong Thị Hường

Trương Quang Minh

Nguyễn Thị Mỹ Duyên

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
(Theo phương pháp gián tiếp)
Tại ngày 30 tháng 06 năm 2025

Đơn vị tính: VNĐ

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết Minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý	
			Từ 01/01/2025 đến 30/09/2025	Từ 01/01/2024 đến 30/09/2024
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		(60,993,033,300)	(149,986,494,321)
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao TSCĐ	02		(2,865,059,793)	2,896,881,076
- Các khoản dự phòng	03		-	(2,263,293,844)
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(5,291,174)	(163,306)
- Chi phí lãi vay	06		75,122,153,496	141,296,058,974
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		11,258,769,229	(8,057,011,421)
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		5,006,471,579	(33,567,626,766)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		5,048,310,320	(1,107,056,167)
- Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập phải nộp)	11		507,199,208,359	106,558,547,114
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		1,875,955,374	2,105,803,424
- Tiền lãi vay đã trả	14		(330,305,895,160)	(7,627,837,725)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(1,636,197,882)	-
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		100,000,000	
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(825,894,599)	(2,400,000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		197,720,727,220	58,302,418,459
- Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	
- Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		5,291,174	163,306
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		5,291,174	163,306
- Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33	VII.1	1,348,791,802,438	150,906,100,000
- Tiền chi trả nợ gốc vay	34	VII.2	(1,546,055,850,000)	(206,015,746,726)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(197,264,047,562)	(55,109,646,726)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	50		461,970,832	3,192,935,039
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		814,548,645	1,377,232,873
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70		1,276,519,477	4,570,167,912

Người lập biên



Nguyễn Thị Mỹ Duyên

Kế toán trưởng



Khương Thị Hường

Hà Nội, ngày 24 tháng 10 năm 2025

Chủ tịch HĐQT



Trương Quang Minh

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ hoạt động Tại ngày 30 tháng 09 năm 2025

I. Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp

1. Hình thức sở hữu vốn:

Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Vinahud (gọi tắt là “Công ty”) được thành lập theo Giấy chứng nhận Đăng ký kinh doanh số: 0102294285 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp Đăng ký lần đầu ngày 19 tháng 06 năm 2007, Thay đổi lần thứ 12 ngày 7 tháng 11 năm 2022

Vốn điều lệ thực góp theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh của Công ty đến ngày 30/09/2025 là 380.000.000.000 đồng chia thành 38.000.000 cổ phần với mệnh giá cổ phần là 10.000 đồng/cổ phần.

Công ty có trụ sở chính đặt tại: Tòa nhà Vinahud, Số 105 Phố Nguyễn Bá Khoản, Phường Yên Hòa, Thành phố Hà Nội

2 Tổng số công nhân viên và người lao động ký hợp đồng tại ngày 30/09/2025: 18 người.

3 Lĩnh vực kinh doanh: Kinh doanh bất động sản.

4 Ngành nghề kinh doanh

- Đầu tư kinh doanh bất động sản;

- Quản lý, khai thác các dịch vụ trong khu đô thị, khu nhà ở, khu dân cư: dịch vụ ăn uống, vui chơi giải trí, thể dục thể thao (trừ loại hình vui chơi giải trí Nhà nước cấm);

- Tư vấn đầu tư, tư vấn lập và quản lý dự án (chỉ hoạt động khi đáp ứng đủ điều kiện năng lực theo quy định của pháp luật); Tư vấn thiết kế tổng mặt bằng, kiến trúc nội ngoại thất đối với các công trình dân dụng và công nghiệp; Tư vấn giám sát lắp đặt các thiết bị điện, thiết bị công nghệ điện công trình dân dụng; Tư vấn giám sát xây dựng và hoàn thiện công trình dân dụng và công nghiệp; Lập và thẩm tra dự án đầu tư (chỉ thiết kế trong phạm vi các thiết kế đã Đăng ký kinh doanh); Tư vấn lựa chọn nhà thầu (không bao gồm xác định giá gói thầu, giá hợp đồng trong hoạt động xây dựng);

- Kinh doanh xuất nhập khẩu máy móc, vật tư thiết bị phục vụ cho các công trình dân dụng, công nghiệp và hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng cơ sở; đầu tư xây dựng và quản lý các khu đô thị, khu nhà ở, khu công nghiệp, khu dân cư

- Sản xuất, buôn bán vật liệu xây dựng;

- Thực hiện các dịch vụ cung cấp, lắp đặt, sửa chữa, bảo hành điện lạnh, thiết bị phòng chống cháy, nổ, thang má

- Vận chuyển hàng hoá theo hợp đồng hoặc theo tuyến cố định;

- Hoàn thiện nội ngoại thất;

- Tư vấn thiết bị công nghệ mới và thiết bị tự động hoá;

- Hoạt động dịch vụ hỗ trợ khác liên quan đến vận tải;

- Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất;

- Phá dỡ và chuẩn bị mặt bằng trong xây dựng;

- Lắp đặt hệ thống điện;

- Bán buôn thực phẩm, nông, lâm sản nguyên liệu (trừ gỗ, tre, nứa) và động vật sống (trừ loại nhà nước cấm);

- Bán lẻ lương thực, thực phẩm, đồ uống trong các cửa hàng chuyên doanh;

- Quản lý vận hành nhà chung cư;

CÔNG TY CP ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ VINAHUD Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng

Địa chỉ: Số 105 Phố Nguyễn Bá Khoản, P Yên Hòa, TP. Hà Nội

Quý III năm 2025

Điện thoại: 024.37835757

kết thúc tại ngày 30/09/2025

- Xây dựng, phát triển các công trình, dự án: dân dụng, công nghiệp, hạ tầng cơ sở, cấp thoát nước, xử lý chất thải, môi trường, đô thị, nhà ở, dân cư, điện, nước, điều hòa không khí; Xây dựng công trình công nghệ cao, công trình ngầm; Nhận thầu xây lắp các công trình xây dựng và công nghiệp tại nước ngoài; Xây dựng công trình thủy lợi, thủy điện;
- Xây dựng công trình đường bộ; Xây dựng công trình công ích;
- Bán buôn máy móc thiết bị và phụ tùng máy khác;
- Bán lẻ đồ điện gia dụng, giường tủ, bàn ghế và đồ nội thất tương tự, đèn và bộ đèn điện, đồ dùng gia đình khác chưa được phân vào đâu trong các cửa hàng chuyên doanh;
- Môi giới hợp đồng hàng hóa (trừ tư vấn tài chính, pháp luật, kế toán, kiểm toán, chứng khoán).

Cấu trúc doanh nghiệp

Thông tin chi tiết về các công ty con và công ty liên kết của Công ty tại ngày 30 tháng 09 năm 2025 như sau :

	Tên Công ty con, liên kết	Địa chỉ	Tỷ lệ phần sở hữu tại ngày 30/09/2025	Tỷ lệ quyền biểu quyết tại ngày 30/09/2025	Hoạt động chính
1	Công ty TNHH Đầu tư và xây dựng Friends	Hồ Chí Minh	100%	100%	Kinh doanh bất động sản
2	Công ty Cổ phần Đầu tư và xây dựng Xuân Phú Hải	Quảng Nam	99,99%	99,99%	Kinh doanh bất động sản
3	Công ty cổ phần Đầu tư bất động sản Viên Nam	Hòa Bình	35%	35%	Kinh doanh bất động sản

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

Đây là Báo cáo tài chính Quý III kỳ kế toán bắt đầu từ 01/07/2025 đến 30/09/2025

Đơn vị tiền tệ dùng để ghi sổ kế toán, lập và trình bày báo cáo tài chính là: Đồng Việt Nam (VND).

III. Chuẩn mực kế toán và chế độ kế toán áp dụng

1. Công ty áp dụng các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn Chế độ kế toán Doanh nghiệp và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 của Bộ Tài chính sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC. 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. Tuyên bố tuân thủ chuẩn mực kế toán và chế độ kế toán:
Báo cáo tài chính của Công ty được lập và trình bày đảm bảo tuân thủ yêu cầu của các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.
- Riêng chuẩn mực kế toán số 28 - Báo cáo bộ phận chưa được Công ty áp dụng trong việc trình bày Báo cáo tài chính này.

IV. Các chính sách kế toán áp dụng

Sau đây là các chính sách kế toán chủ yếu được Công ty áp dụng trong việc lập báo cáo tài chính:

1. Các loại tỷ giá hối đoái sử dụng trong kế toán:**a Nguyên tắc xác định tỷ giá giao dịch thực tế:**

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

- Tỷ giá giao dịch thực tế đối với các giao dịch bằng ngoại tệ phát sinh trong kỳ:
- + Tỷ giá giao dịch khi mua bán ngoại tệ là tỷ giá ký kết trong hợp đồng mua, bán ngoại tệ giữa doanh nghiệp và ngân hàng thương mại.
- + Trường hợp hợp đồng không quy định tỷ giá thanh toán thì doanh nghiệp ghi sổ kế toán theo nguyên tắc:

Tỷ giá giao dịch thực tế khi ghi nhận nợ phải thu: là tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi doanh nghiệp chỉ định khách hàng thanh toán tại thời điểm giao dịch phát sinh.

Tỷ giá giao dịch thực tế khi ghi nhận nợ phải trả: là tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi doanh nghiệp dự kiến giao dịch tại thời điểm giao dịch phát sinh.

Đối với các giao dịch mua sắm tài sản hoặc các khoản chi phí được thanh toán ngay bằng ngoại tệ, tỷ giá giao dịch thực tế là tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi doanh nghiệp thực hiện thanh toán.

- Tỷ giá giao dịch thực tế khi đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại thời điểm lập Báo cáo tài chính: Là tỷ giá công bố của ngân hàng thương mại nơi doanh nghiệp thường xuyên có giao dịch theo nguyên tắc:

- + Tỷ giá giao dịch thực tế khi đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được phân loại là tài sản: là tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi doanh nghiệp thường xuyên có giao dịch tại thời điểm lập Báo cáo tài chính. Đối với các khoản ngoại tệ gửi ngân hàng thì tỷ giá thực tế khi đánh giá lại là tỷ giá mua của chính ngân hàng nơi doanh nghiệp mở tài khoản ngoại tệ.

- + Tỷ giá giao dịch thực tế khi đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được phân loại là nợ phải trả: Là tỷ giá bán ngoại tệ của ngân hàng thương mại tại thời điểm lập Báo cáo tài chính.

b Nguyên tắc xác định tỷ giá ghi sổ: Tỷ giá ghi sổ gồm tỷ giá ghi sổ thực tế đích danh hoặc tỷ giá ghi sổ bình quân gia quyền di động.

- Tỷ giá ghi sổ thực tế đích danh: Là tỷ giá khi thu hồi các khoản nợ phải thu, các khoản ký cược, ký quỹ hoặc thanh toán các khoản nợ phải trả bằng ngoại tệ, được xác định theo tỷ giá tại thời điểm giao dịch phát sinh hoặc tại thời điểm đánh giá lại cuối kỳ của từng đối tượng.

- Tỷ giá ghi sổ bình quân gia quyền di động là tỷ giá được sử dụng tại bên Có tài khoản tiền khi thanh toán tiền bằng ngoại tệ, được xác định trên cơ sở lấy tổng giá trị được phản ánh tại bên Nợ tài khoản tiền chia cho số lượng ngoại tệ thực có tại thời điểm thanh toán.

c Nguyên tắc áp dụng tỷ giá trong kế toán:

- Khi phát sinh các giao dịch bằng ngoại tệ, tỷ giá giao dịch thực tế tại thời điểm giao dịch phát sinh được sử dụng để quy đổi ra đồng tiền ghi sổ kế toán đối với:

- + Các tài khoản phản ánh doanh thu, thu nhập khác. Riêng trường hợp bán hàng hoá, cung cấp dịch vụ hoặc thu nhập có liên quan đến doanh thu nhận trước hoặc giao dịch nhận trước của người mua thì doanh thu, thu nhập tương ứng với số tiền nhận trước được áp dụng tỷ giá giao dịch thực tế tại thời điểm nhận trước của người mua.

- + Các tài khoản phản ánh chi phí sản xuất, kinh doanh, chi phí khác. Riêng trường hợp phân bổ khoản chi phí nhận trước vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ thì chi phí được ghi nhận theo tỷ giá giao dịch thực tế tại thời điểm trả trước.

- + Các tài khoản phản ánh tài sản. Riêng trường hợp tài sản được mua có liên quan đến giao dịch trả trước cho người bán thì giá trị tài sản tương ứng với số tiền trả trước được áp dụng tỷ giá giao dịch thực tế tại thời điểm trả trước cho người bán.

- + Tài khoản loại vốn chủ sở hữu.

- + Bên Nợ các tài khoản phải thu; Bên Nợ các tài khoản vốn bằng tiền; Bên Nợ các tài khoản phải trả khi phát sinh giao dịch trả tiền trước cho người bán.

- + Bên Có các tài khoản phải trả; Bên Có các tài khoản phải thu khi phát sinh giao dịch nhận trước tiền của người mua.
- Khi phát sinh các giao dịch bằng ngoại tệ, tỷ giá ghi sổ thực tế đích danh được sử dụng để quy đổi ra đồng tiền ghi sổ kế toán đối với các loại tài khoản sau:
Bên Có các tài khoản phải thu (ngoại trừ trường hợp giao dịch nhận trước tiền của người mua); Bên Nợ tài khoản phải thu khi tất toán khoản tiền nhận trước của người mua do đã chuyển giao sản phẩm, hàng hoá, TSSCD, cung cấp dịch vụ, khối lượng được nghiệm thu; Bên Có các tài khoản ký cược, ký quỹ, chi phí trả trước.
- + Bên Nợ các tài khoản phải trả (ngoại trừ giao dịch trả trước tiền cho người bán); Bên Có tài khoản phải trả khi tất toán khoản tiền ứng trước cho người bán do đã nhận được sản phẩm, hàng hoá, TSSCD, dịch vụ, nghiệm thu khối lượng.
- + Trường hợp trong kỳ phát sinh nhiều khoản thu hoặc phải trả bằng ngoại tệ với cùng một đối tượng thì tỷ giá ghi sổ thực tế đích danh cho từng đối tượng được xác định trên cơ sở bình quân gia quyền di động của các giao dịch đối với các đối tượng đó.
- Khi thực hiện thanh toán bằng ngoại tệ, tỷ giá bình quân gia quyền di động được sử dụng để quy đổi ra đồng tiền ghi sổ kế toán ở Bên Có các tài khoản tiền.

2. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền và các khoản tương đương tiền

Nguyên tắc xác định các khoản tương đương tiền:

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm: các khoản tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng (không kỳ hạn), tiền đang chuyển và các khoản tương đương tiền của doanh nghiệp. Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi không quá 3 tháng, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có rủi ro trong việc chuyển đổi thành tiền tại thời điểm báo cáo.

3. Nguyên tắc ghi nhận các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn: các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn, các khoản cho vay nắm giữ đến ngày đáo hạn và các khoản đầu tư khác có kỳ hạn còn lại không quá 12 tháng kể từ thời điểm báo cáo được ghi nhận theo giá gốc.

Các khoản đầu tư tài chính dài hạn của Công ty bao gồm đầu tư vào Công ty con, đầu tư vào Công ty liên doanh, liên kết và các khoản đầu tư dài hạn khác được ghi nhận theo giá gốc, bắt đầu từ ngày góp vốn đầu tư hoặc ngày mua trái phiếu.

Phương pháp lập dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn, dài hạn:

Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn, dài hạn được áp dụng theo hướng dẫn tại Thông tư số 228/2009/TT-BTC ngày 07/12/2009 và Thông tư số 89/2013/TT-BTC ngày 28/06/2013 của Bộ Tài chính.

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

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

- Có thời gian đáo hạn không quá 12 tháng hoặc một chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường kể từ thời điểm báo cáo được phân loại là Tài sản ngắn hạn.
- Các khoản không được phân loại là ngắn hạn thì được phân loại lại là 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 không được khách hàng thanh toán tại thời điểm lập Báo cáo tài chính. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trong kỳ.

5. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

Nguyên tắc đánh giá hàng tồn kho và phương pháp xác định giá trị hàng tồn kho cuối kỳ:

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá gốc. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm: Chi phí mua, chi phí chế biến 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. Hàng tồn kho không bao gồm giá trị chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn và giá trị thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn.

Những chi phí không được tính vào giá gốc hàng tồn kho:

- Chi phí nguyên vật liệu, chi phí nhân công và các chi phí sản xuất, kinh doanh khác phát sinh trên mức bình thường.
- Chi phí bảo quản hàng tồn kho trừ các chi phí bảo quản hàng tồn kho cần thiết cho quá trình sản xuất tiếp theo và chi phí bảo quản hàng tồn kho phát sinh trong quá trình mua hàng.
- Chi phí bán hàng.
- Chi phí quản lý doanh nghiệp....

Phương pháp xác định giá trị hàng tồn kho cuối kỳ: Giá trị hàng tồn kho cuối kỳ = Giá trị hàng tồn đầu kỳ + Giá trị hàng nhập trong kỳ - Giá trị hàng xuất trong kỳ. (Phương pháp tính giá hàng xuất kho theo phương pháp Bình quân gia quyền).

Phương pháp hạch toán tổng hợp hàng tồn kho: Theo phương pháp Kế khai thường xuyên.

Lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho:

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập vào thời điểm lập Báo cáo tài chính là số chênh lệch giữa giá gốc hàng tồn kho lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được của chúng. Tăng giảm số dự phòng giảm giá hàng tồn kho được hạch toán vào giá vốn.

6. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao TSCĐ

Nguyên tắc ghi nhận TSCĐ hữu hình, vô hình và thuê tài chính

Tài sản cố định của Công ty được hạch toán theo 03 chỉ tiêu: nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

Nguyên giá của tài sản cố định được xác định là giá mua (trừ các khoản chiết khấu thương mại, giảm giá) và cả chi phí liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Phương pháp khấu hao TSCĐ

Tài sản cố định được khấu hao theo thời gian sử dụng ước tính và theo phương pháp khấu hao đường thẳng. Thời gian khấu hao được tính theo thời gian khấu hao quy định tại Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25 tháng 04 năm 2013 của Bộ Tài chính. Thời gian khấu hao cụ thể như sau:

Loại tài sản	Thời gian KH
Nhà cửa, vật kiến trúc	06 - 50 năm
Máy móc thiết bị	03 - 12 năm
Phương tiện vận tải	06 - 10 năm
Thiết bị quản lý	03 - 10 năm
Tài sản cố định khác	03 - 05 năm
Tài sản cố định vô hình	03 - 50 năm

7. Nguyên tắc ghi nhận và vốn hoá các khoản chi phí trả trước

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

- Các loại chi phí trả trước dài hạn bao gồm
- Chi phí trả trước về thuê cơ sở hạ tầng, thuê hoạt động tài sản cố định.
- Chi phí mua bảo hiểm và các loại lệ phí mà doanh nghiệp mua và trả một lần cho nhiều kỳ kế toán.
- Công cụ, dụng cụ, bao bì luân chuyển đồ dùng cho thuê liên quan đến hoạt động nhiều kỳ kế toán.
- Chi phí trả trước về lãi tiền vay hoặc lãi trái phiếu ngay khi phát hành.
- Chi phí sửa chữa lớn tài sản cố định phát sinh một lần có giá trị lớn, doanh nghiệp không thực hiện trích trước chi phí sửa chữa lớn TSCĐ và phân bổ tối đa không quá 3 năm
- Số chênh lệch giá bán nhỏ hơn giá trị còn lại của TSCĐ bán và thuê lại là thuê hoạt động.
- Trường hợp hợp nhất kinh doanh không dẫn tới quan hệ công ty mẹ - công ty con có phát sinh lợi thế thương mại hoặc khi cổ phần hoá doanh nghiệp nhà nước có phát sinh lợi thế kinh doanh.
- Các khoản chi phí trả trước khác phục vụ cho hoạt động kinh doanh của nhiều kỳ kế toán.

8. Nguyên tắc kế toán các khoản nợ phải trả

Nguyên tắc ghi nhận: Các khoản phải trả người bán, người mua trả tiền trước, phải trả nội bộ, và các khoản phải trả khác tại thời điểm báo cáo, nếu:

- Có thời gian đáo hạn không quá 12 tháng hoặc một chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường kể từ thời điểm báo cáo được phân loại là phải trả ngắn hạn.
- Các khoản không được phân loại là ngắn hạn thì được phân loại lại là dài hạn.

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

Các khoản vay và nợ thuê tài chính có thời gian trả nợ hơn 12 tháng kể từ thời điểm lập báo cáo tài chính được trình bày là vay và nợ thuê tài chính dài hạn. Các khoản đến hạn trả trong vòng 12 tháng tiếp theo kể từ thời điểm lập báo cáo tài chính được trình bày là vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn để có kế hoạch chi trả.

Các chi phí liên quan trực tiếp đến khoản vay được hạch toán vào chi phí tài chính. Trường hợp các chi phí này phát sinh từ khoản vay riêng cho mục đích đầu tư, xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang thì được vốn hoá.

Đối với các khoản nợ thuê tài chính, tổng số nợ thuê phản ánh là tổng số tiền phải trả được tính bằng giá trị hiện tại của các khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu hoặc giá trị hợp lý của tài sản thuê.

10. Nguyên tắc ghi nhận và vốn hoá các khoản chi phí đi vay

Chính sách kế toán áp dụng cho chi phí đi vay Công ty thực hiện theo Chuẩn mực Kế toán số 16 về Chi phí đi vay, cụ thể:

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hoá), 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 hoá chi phí đi vay sẽ được tạm ngừng lại trong các giai đoạn mà quá trình đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang bị gián đoạn, trừ khi sự gián đoạn đó là cần thiết.

Việc vốn hoá chi phí đi vay sẽ chấm dứt khi các hoạt động chủ yếu cần thiết cho việc chuẩn bị đưa tài sản dở dang vào sử dụng hoặc bán đã hoàn thành. Chi phí đi vay phát sinh sau đó sẽ được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ khi phát sinh.

Các khoản thu nhập phát sinh do đầu tư tạm thời các khoản 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 phát sinh khi vốn hoá.

Chi phí đi vay được vốn hoá 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 hoá 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.

11. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả.

Chi phí phải trả dùng để phản ánh các khoản phải trả cho các hàng hoá, dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã cung cấp cho người mua trong kỳ báo cáo nhưng thực tế chưa chi trả do chưa có hoá đơn hoặc chưa đủ hồ sơ tài liệu kế toán, được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của kỳ báo cáo.

Ngoài ra chi phí phải trả còn phản ánh các khoản phải trả cho người lao động trong kỳ như phải trả về tiền lương nghỉ phép và các khoản chi phí sản xuất, kinh doanh của kỳ báo cáo phải trích trước như:

Chi phí trong thời gian doanh nghiệp ngừng sản xuất theo mùa vụ.

Trích trước chi phí lãi tiền vay phải trả trong trường hợp vay trả lãi sau, lãi trái phiếu trả sau.

Trích trước chi phí để tạm tính giá vốn hàng hoá, thành phẩm bất động sản đã bán.

Việc hạch toán các khoản chi phí phải trả vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ phải thực hiện theo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí phát sinh trong kỳ.

12. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận các khoản dự phòng phải trả.

Các khoản dự phòng phải trả là nghĩa vụ nợ hiện tại nhưng thường chưa xác định được thời gian thanh toán cụ thể. Các khoản này được ghi nhận khi thoả mãn các điều kiện sau:

- Doanh nghiệp có nghĩa vụ nợ hiện tại do kết quả từ một sự kiện đã xảy ra.
- Sự giảm sút về những lợi ích kinh tế có thể xảy ra dẫn đến việc yêu cầu phải thanh toán nghĩa vụ nợ; và
- Đưa ra được một ước tính đáng tin cậy về giá trị của nghĩa vụ nợ đó.

Các khoản dự phòng phải trả này thường được ước tính và có thể chưa xác định được chắc chắn số sẽ phải trả. Các khoản phải trả chưa phát sinh do chưa nhận hàng hoá, hàng hoá dịch vụ nhưng được tính trước vào chi phí sản xuất kinh doanh trong kỳ này để đảm bảo khi phát sinh thực tế không gây đột biến cho chi phí sản xuất, kinh doanh được phản ánh là dự phòng phải trả. Các trích trước được phản ánh vào dự phòng phải trả được, như:

Chi phí sửa chữa lớn của những tài sản đặc thù do việc sửa chữa lớn có tính chu kỳ, doanh nghiệp được phép trích trước chi phí sửa chữa lớn cho năm kế hoạch hoặc một số năm tiếp theo.

Dự phòng bảo hành sản phẩm, hàng hoá, công trình xây dựng, tái cơ cấu;

Các khoản dự phòng phải trả khác.

13. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu chưa thực hiện:

Doanh thu chưa thực hiện 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; Khoản lãi nhận trước khi cho vay vốn hoặc mua các công cụ nợ; Và các khoản doanh thu chưa thực hiện khác như: Khoản chênh lệch giữa bán hàng trả chậm, trả góp theo cam kết với giá bán trả tiền ngay, khoản doanh thu tương ứng với giá trị hàng hoá, dịch vụ hoặc số phải chiết khấu giảm giá cho khách hàng trong chương trình khách hàng truyền thống... Không hạch toán vào doanh thu chưa thực hiện các khoản:

- Tiền nhận trước của người mua mà doanh nghiệp chưa cung cấp sản phẩm, hàng hoá, dịch vụ;
- Doanh thu chưa thu được tiền của hoạt động cho thuê tài sản, cung cấp dịch vụ nhiều kỳ;

14. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu:

- Vốn đầu tư của chủ sở hữu bao gồm:
 - + Vốn góp ban đầu, góp bổ sung của các chủ sở hữu.
 - + Các khoản được bổ sung từ các quỹ thuộc vốn chủ sở hữu, lợi nhuận sau thuế của hoạt động kinh doanh.
- Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo số chênh lệch lớn hơn giữa giá thực tế phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi phát hành cổ phiếu.

- Chênh lệch tỷ giá hối đoái đều được phản ánh ngay vào doanh thu hoạt động tài chính (nếu lãi) hoặc chi phí tài chính (nếu lỗ) tại thời điểm phát sinh.
- Nguyên tắc trích lập các quỹ từ lợi nhuận sau thuế: Việc trích lập các quỹ từ lợi nhuận sau thuế được thực hiện theo điều lệ của Công ty và Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông của Công ty.

15. Nguyên tắc và phương pháp 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 đồng thời cả bốn điều kiện sau:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch đó;
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành tại ngày của bảng cân đối kế toán; và
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Doanh thu hợp đồng xây dựng theo 1 trong 2 trường hợp sau:

- Trường hợp hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo tiến độ kế hoạch, khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng được ước tính một cách đáng tin cậy, thì doanh thu của hợp đồng xây dựng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành do nhà thầu tự xác định vào ngày lập báo cáo tài chính mà không phụ thuộc vào hóa đơn thanh toán theo tiến độ kế hoạch đã lập hay chưa và số tiền ghi trên hóa đơn là bao nhiêu;

- Trường hợp hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo giá trị khối lượng thực hiện, khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng được xác định một cách đáng tin cậy và được khách hàng xác nhận, thì doanh thu liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận trong kỳ phản ánh trên hóa đơn đã lập.

Doanh thu hoạt động tài chính bao gồm:

Lãi tiền gửi, lãi cho vay, lãi bán hàng trả chậm, trả góp, chiết khấu thanh toán được hưởng khi mua hàng hoá dịch vụ...

Cổ tức lợi nhuận được chia cho giai đoạn sau ngày đầu tư.

Thu nhập về hoạt động đầu tư mua, bán chứng khoán ngắn hạn, dài hạn; Lãi chuyển nhượng vốn khi thanh lý các khoản vốn góp liên doanh, đầu tư vào công ty liên kết, đầu tư vào công ty con, đầu tư vốn khác.

Lãi tỷ giá hối đoái và các khoản doanh thu hoạt động tài chính khác

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

Các khoản giảm trừ doanh thu được điều chỉnh giảm trừ doanh thu bán hàng, cung cấp dịch vụ phát sinh trong kỳ bao gồm: Chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán và hàng bán bị trả lại.

Trường hợp sản phẩm, hàng hoá, dịch vụ đã tiêu thụ từ các kỳ trước, đến kỳ sau phải giảm giá chiết khấu thương mại, bị trả lại nhưng phát sinh trước thời điểm phát hành Báo cáo tài chính thì được coi là sự kiện cần được điều chỉnh phát sinh sau ngày lập Bảng cân đối kế toán và ghi giảm doanh thu trên Báo cáo tài chính của kỳ lập báo cáo (kỳ trước)

Trường hợp sản phẩm, hàng hoá, dịch vụ đã tiêu thụ từ các kỳ trước, đến kỳ sau phải giảm giá chiết khấu thương mại, bị trả lại nhưng phát sinh trước sau điểm phát hành Báo cáo tài chính thì doanh nghiệp ghi giảm doanh thu của kỳ phát sinh.

17. Nguyên tắc kế toán giá vốn hàng bán

Giá vốn hàng bán phản ánh giá trị của sản phẩm, hàng hoá, dịch vụ, bất động sản đầu tư bán ra trong kỳ. Ngoài ra nó phản ánh đến các chi phí liên quan đến hoạt động kinh doanh bất động sản đầu tư như: chi phí khấu hao, chi phí sửa chữa, chi phí nghiệp vụ cho thuê bất động sản đầu tư theo phương thức cho thuê hoạt động, chi phí nhượng bán, thanh lý bất động sản đầu tư.

Khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được tính vào giá vốn hàng bán trên cơ sở lượng hàng tồn kho và phần chênh lệch giữa giá trị thuần có thể thực hiện được nhỏ hơn giá gốc hàng tồn kho.

Chi phí nguyên vật liệu, nhân công vượt trên mức bình thường và chi phí sản xuất chung cố định không phân bổ được tính vào giá vốn trong kỳ.

Các khoản thuế nhập khẩu, thuế tiêu thụ đặc biệt, thuế bảo vệ môi trường đã tính vào giá trị hàng mua nếu khi xuất bán hàng hoá mà các khoản thuế đó được hoàn lại thì ghi giảm giá vốn hàng bán.

Khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán nhận được sau khi hàng mua đã tiêu thụ được ghi giảm giá vốn hàng bán.

18. Nguyên tắc kế toán chi phí tài chính

Chi phí tài chính bao gồm các khoản chi phí 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 bán ngoại tệ, lỗ tỷ giá hối đoái...

Hoàn nhập dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh, dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác được ghi giảm chi phí tài chính tài chính.

19. Nguyên tắc kế toán chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp

Chi phí bán hàng của doanh nghiệp là các chi phí thực tế phát sinh trong quá trình bán sản phẩm, hàng hoá, cung cấp dịch vụ bao gồm các chi phí chào hàng, giới thiệu sản phẩm, quảng cáo sản phẩm, hoa hồng bán hàng, chi phí bảo hành sản phẩm, hàng hoá, chi phí bảo quản, đóng gói, vận chuyển,...

Các khoản hoàn nhập dự phòng phải trả về bảo hành sản phẩm, hàng hoá (chênh lệch giữa số phải lập dự phòng kỳ này nhỏ hơn số phải lập dự phòng kỳ trước chưa sử dụng hết) thì ghi giảm chi phí bán hàng.

Chi phí quản lý doanh nghiệp bao gồm các chi phí về lương và trích theo lương của nhân viên quản lý, chi phí vật liệu văn phòng, chi phí công cụ dụng cụ, khấu hao TSCĐ dùng cho quản lý doanh nghiệp, tiền thuê đất, thuế môn bài, khoản lập dự phòng phải thu khó đòi, dịch vụ mua ngoài và chi phí bằng tiền khác.

Hoàn nhập số dự phòng phải thu khó đòi, dự phòng phải trả (chênh lệch giữa số phải lập dự phòng kỳ này nhỏ hơn số phải lập dự phòng kỳ trước chưa sử dụng hết) được ghi giảm chi phí quản lý doanh nghiệp.

20. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành và chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành được xác định trên cơ sở tổng thu nhập chịu thuế và thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp trong năm hiện hành.

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

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (ĐVT: VND)

1. Tiền	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Tiền mặt	6,621,294	72,238,816
Tiền gửi Ngân hàng	1,269,898,183	742,309,829
<i>Tiền gửi ngân hàng VND</i>	<i>1,269,898,183</i>	<i>742,309,829</i>
Cộng	1,276,519,477	814,548,645

CÔNG TY CP ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ VINAHUD

Địa chỉ: Số 105 Phố Nguyễn Bá Khoán, P Yên Hòa, TP. Hà Nội

Điện thoại: 024.37835757

Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng
Quý III năm 2025
kết thúc tại ngày 30/09/2025

2. Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư tài chính

TT		Số cuối kỳ			Số đầu năm		
		Tỷ lệ OSH	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Tỷ lệ OSH	Giá gốc
1	Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xuân Phú Hải	99.99%	285,600,000,000	-	285,600,000,000	99.99%	285,600,000,000
2	Công ty Cổ phần Đầu tư Bất Động sản Viên Nam	35.00%	35,000,000,000	(562,082,331)	34,437,917,669	35.00%	35,000,000,000
3	Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Friends	100.00%	1,189,375,000,000	-	1,189,375,000,000	100.00%	1,189,375,000,000
	Cộng		1,509,975,000,000	(562,082,331)	1,509,412,917,669		1,509,975,000,000
							(562,082,331)
							1,509,412,917,669

Tóm tắt tình hình hoạt động các Công ty liên kết trong kỳ:

- Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xuân Phú Hải ("Công ty con"), hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần mã số doanh nghiệp: 4000827326 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Quảng Nam cấp lần đầu ngày 29/09/2011 và thay đổi bổ sung lần thứ 05 ngày 10/03/2020. Trú sở của Công ty Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xuân Phú Hải tại: Khối Hà My Đông A, Phường Điện Dương, Thị xã Điện Bàn, Tỉnh Quảng Nam.
- Công ty Cổ phần Đầu tư Bất Động sản Viên Nam ("Công ty liên kết"), hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần mã số doanh nghiệp: 5400529439 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Hòa Bình cấp lần đầu ngày 09/11/2021. Trú sở của Công ty Cổ phần Đầu tư Bất Động sản Viên Nam tại: Xóm Đoàn kết 1, xã Quang Tiến, TP Hòa Bình, Tỉnh Hòa Bình, Việt Nam.
- Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Friends ("Công ty con"), hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty TNHH MTV mã số doanh nghiệp: 0316113786 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 14/01/2020 và thay đổi bổ sung lần thứ 05 ngày 28/04/2023. Trú sở của Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Friends tại: Tầng 14, Tòa nhà Vincom, 72 Lê Thánh Tôn, P. Bến Nghé, Quận 1, TP Hồ Chí Minh.

CÔNG TY CP ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ VINAHUD

Địa chỉ: Số 105 Phố Nguyễn Bá Khoản, P Yên Hòa, TP. Hà Nội

Điện thoại: 024.37835757

Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng

Quý III năm 2025

kết thúc tại ngày 30/09/2025

3. Phải thu khách hàng	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
3.1 Phải thu khách hàng ngắn hạn	52,902,998,286	-	50,120,912,338	-
<i>a Phải thu khách hàng không là các bên liên quan</i>	51,372,304,178	-	46,493,626,341	-
Công ty Cổ phần Kiến trúc và Đầu tư Xây dựng TPA DECOR	3,304,825,366	-	3,180,466,960	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư EMIR	1,152,672,080	-	1,152,672,080	-
Công ty TNHH Thương Mại Tư vấn C.H	-	-	778,350,927	-
Công ty TNHH Thiết bị Hùng Phát	15,124,566,595	-	21,771,934,871	-
Công ty TNHH một thành viên FONTE VIỆT Nam	-	-	12,465,829,145	-
Khách hàng khác	31,790,240,137	-	7,144,372,358	-
<i>b Phải thu khách hàng là các bên liên quan</i>	1,530,694,108	-	3,627,285,997	-
Công ty cổ phần đầu tư và xây dựng Xuân Phú Hải	1,530,694,108	-	3,627,285,997	-
3.2 Phải thu khách hàng dài hạn	-	-	-	-
Cộng	52,902,998,286	-	50,120,912,338	-

4. Trả trước cho người bán	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<i>a Trả trước cho người bán không là các bên liên quan</i>	324,590,984	-	192,295,422	-
Khách hàng khác	324,590,984	-	192,295,422	-

CÔNG TY CP ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ VINAHUD

Địa chỉ: Số 105 Phố Nguyễn Bá Khoản, P Yên Hòa, TP. Hà Nội

Điện thoại: 024.37835757

Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng
Quý III năm 2025
kết thúc tại ngày 30/09/2025

<i>b Trả trước cho người bán là các bên liên quan</i>				-	-
Cộng				324,590,984	192,295,422
5. Phải thu khác			Số cuối kỳ	Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Giá trị	Dự phòng
5.1 Phải thu khác ngắn hạn			506,898,746	-	-
<i>Phải thu khác</i>	506,898,746	-	-	6,512,898,746	-
- Phải thu tạm ứng	-	-	-	6,006,000,000	-
- Lãi tiền gửi có kỳ hạn dự thu	-	-	-	-	-
- Phải thu ký quỹ, ký cược	-	-	-	-	-
- Phải thu khác	506,898,746	-	-	506,898,746	-
5.2 Phải thu khác dài hạn	9,000,000	-	-	3,000,000	-
- Phải thu ký quỹ, ký cược	9,000,000	-	-	3,000,000	-
Cộng	515,898,746	-	-	6,515,898,746	-
6. Hàng tồn kho			Số cuối kỳ	Số đầu kỳ	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Giá gốc	Dự phòng
Công cụ, dụng cụ	199,769,129	-	-	199,769,129	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	19,645,204,800	-	-	19,645,204,800	-
Hàng hóa	8,697,125,330	-	-	13,745,435,650	-
Cộng giá gốc hàng tồn kho	28,542,099,259	-	-	33,590,409,579	-

CÔNG TY CP ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ VINAHUD

Địa chỉ: Số 105 Phố Nguyễn Bá Khoản, P Yên Hòa, TP. Hà Nội

Điện thoại: 024.37835757

Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng

Quý III năm 2025

Kết thúc tại ngày 30/09/2025

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang				
Dự án Khu văn phòng và nhà ở 536A Minh khai (*)	18,761,443,145		18,761,443,145	
Các dự án khác	883,761,655	(883,761,655)	883,761,655	(883,761,655)
Cộng	19,645,204,800	(883,761,655)	19,645,204,800	(883,761,655)

(*)

Dự án Khu văn phòng và nhà ở 536A Minh Khai:

- Dự án Đầu tư xây dựng công trình nhà ở tại Số 536A Minh Khai, Phường Vĩnh Tuy, Quận Hai Bà Trưng. Mục đích xây dựng: Di dời cơ sở sản xuất tại 536A Minh Khai, Quận Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội không còn phù hợp với quy hoạch ra khỏi nội thành theo chủ trương của Chính phủ và UBND Thành phố Hà Nội; Tạo lập quỹ sản văn phòng làm việc, quỹ nhà để kinh doanh, đóng góp vào ngân sách, thúc đẩy phát triển kinh tế của địa phương và hai doanh nghiệp; Khai thác quỹ đất, nâng cao hiệu quả sử dụng đất theo đúng chủ trương chỉ đạo của UBND thành phố; Hiện thực hóa quy hoạch chỉ tiết quận Hai Bà Trưng, kết hợp với các dự án đô thị liên kế, thúc đẩy phát triển quy hoạch khu vực trở thành đô thị hiện đại.
- Chủ đầu tư: Liên danh Công ty Cổ phần Văn phòng phẩm Cửu Long và Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Vinahud;
- Nguồn vốn đầu tư: Vốn tự có của Liên danh, vốn vay thương mại và vốn huy động của khách hàng và các tổ chức tín dụng theo quy định;
- Quy mô của dự án: Đầu tư xây dựng khu công trình văn phòng và nhà ở tại 536A Minh Khai, Hai Bà Trưng, Hà Nội bao gồm các hạng mục Nhà CT1 (Cao 19 tầng và 01 tầng hầm), nhà CT2 (cao 21 tầng và 01 tầng hầm) không kể tầng kỹ thuật và tum, 7 nhà thấp tầng (03 tầng) không kể tầng tum;
- Tổng mức đầu tư: 549.485.107.000 đồng;
- Thời gian bắt đầu triển khai và hoàn thành: Từ năm 2009 đến quý 2 năm 2018.

CÔNG TY CP ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ VINAHUD

Địa chỉ: Số 105 Phố Nguyễn Bá Khoán, P Yên Hòa, TP. Hà Nội

Điện thoại: 024.37835757

Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng

Quý III năm 2025

kết thúc tại ngày 30/09/2025

7. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	PTVT - truyền dẫn	Thiết bị quản lý	Tổng cộng
Nguyên giá tài sản cố định					
Số dư đầu năm	23,758,757,555	4,739,633,998	2,275,876,909	5,180,325,130	35,954,593,592
- Mua trong năm	-	-	-	-	-
- XDCB hoàn thành	-	-	-	-	-
- Tăng khác (phân loại TS)					-
- Chuyển sang BĐS đầu tư	-	-	-	-	-
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-
- Giảm khác	-	-	-	-	-
Số dư cuối năm	23,758,757,555	4,739,633,998	2,275,876,909	5,180,325,130	35,954,593,592
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số dư đầu năm	8,689,052,755	753,715,526	1,934,868,240	842,264,566	12,219,901,087
- Khấu hao trong năm	965,511,333	332,159,877	255,756,501	361,505,034	1,914,932,745
- Tăng khác (phân loại TS)		-	-	-	-
- Thanh lý, nhượng bán		-	-	-	-
- Giảm khác	-	-	-	-	-
Số dư cuối kỳ	9,654,564,088	1,085,875,403	2,190,624,741	1,203,769,600	14,134,833,832
Giá trị còn lại của TSCĐ					
- Tại ngày đầu năm	15,069,704,800	3,985,918,472	341,008,669	4,338,060,564	23,734,692,505
- Tại ngày cuối năm	14,104,193,467	3,653,758,595	85,252,168	3,976,555,530	21,819,759,760

- Giá trị còn lại của tài sản cố định hữu hình dùng để thế chấp, cầm cố, bảo đảm khoản vay tại ngày 30/09/2025 là 14.104.193.467 đồng.

- Nguyên giá tài sản cố định hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 30/09/2025 là 1.923.944.452 đồng.

8. Tăng, giảm tài sản cố định vô hình

Khoản mục	Quyền sử dụng đất	Tổng cộng
Nguyên giá tài sản cố định		
Số dư đầu năm	15,592,024,335	15,592,024,335
- Tăng khác (phân loại TS)		-
- Giảm khác	-	-
Số dư cuối năm	15,592,024,335	15,592,024,335
Giá trị hao mòn lũy kế		
Số dư đầu năm	4,647,667,473	4,647,667,473
- Khấu hao trong năm	242,363,070	242,363,070
- Tăng khác (phân loại TS)		
Số dư cuối kỳ	4,890,030,543	4,890,030,543
Giá trị còn lại của TSCĐ		
- Tại ngày đầu năm	10,944,356,862	10,944,356,862
- Tại ngày cuối năm	10,701,993,792	10,701,993,792

9. Tăng, giảm Bất Động Sản Đầu Tư

Khoản mục	Quyền sử dụng đất	Nhà	Máy móc thiết bị	Tổng cộng
Bất động sản đầu tư cho thuê				
Số dư đầu năm	-	16,514,492,819	2,319,089,109	18,833,581,928
- Mua trong năm	-	-	-	-
- XDCB hoàn thành	-	-	-	-
- Tăng khác	-	-	-	-
- Chuyển sang BĐS đầu tư	-	-	-	-
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-
- Giảm khác (phân loại TS)	-	-	-	-
Số dư cuối năm	-	16,514,492,819	2,319,089,109	18,833,581,928
Giá trị hao mòn lũy kế				
Số dư đầu năm	-	6,213,405,512	2,319,089,109	8,532,494,621
- Khấu hao trong năm	-	707,763,978	-	707,763,978
- Tăng khác	-	-	-	-
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-
- Giảm khác (phân loại TS)	-	-	-	-
Số dư cuối kỳ	-	6,921,169,490	2,319,089,109	9,240,258,599
Giá trị còn lại của TSCĐ				
- Tại ngày đầu năm	-	10,301,087,307	-	10,301,087,307
- Tại ngày cuối năm	-	9,593,323,329	-	9,593,323,329

- Nguyên giá bất động sản đầu tư đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 30/09/2025 là 2.319.089.109 đồng.

10. Chi phí trả trước	Số cuối kỳ	Số đầu năm
10.1 Chi phí trả trước ngắn hạn	-	-
Chi phí phân bổ công cụ dụng cụ	-	-
10.2 Chi phí trả trước dài hạn	3,072,682,127	4,948,637,501
Chi phí sửa chữa lớn TSCĐ	163,460,746	255,407,419
Công cụ dụng cụ phân bổ	2,902,731,533	4,662,300,231
Các khoản khác	6,489,848	30,929,851
Cộng	3,072,682,127	4,948,637,501
11 Vay và nợ thuê tài chính	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Vay và nợ ngắn hạn	475,571,452,438	426,835,500,000
Vay và nợ dài hạn	352,000,000,000	598,000,000,000
Cộng	827,571,452,438	1,024,835,500,000
12 Phải trả người bán	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Phải trả người bán ngắn hạn		
a Phải trả người bán không là các bên liên quan	41,934,623,592	68,888,822,796
Công ty TNHH Dầu Khí La Giang	-	181,399,910
Công ty Cổ phần Tập đoàn MBG	-	15,655,850,530
Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland	20,981,002,503	30,284,890,692
Công ty cổ phần tư vấn và đầu tư LOTUS Việt Nam	12,102,746,150	12,102,746,150
Công ty cổ phần Mê Linh Homes	6,430,091,460	6,430,091,460
Khách hàng khác	2,420,783,479	4,233,844,054
b Phải trả người bán là các bên liên quan	-	-
Cộng	41,934,623,592	68,888,822,796

13.1 Thuế và các khoản phải nộp nhà nước

	Số đầu kỳ	Số phải nộp trong kỳ	Số đã thực nộp trong kỳ	Số cuối kỳ
Thuê Giá trị gia tăng	550,136,099	272,520,414	488,656,570	333,999,943
Thuế Thu nhập doanh nghiệp	1,625,211,603		1,625,211,603	-
Thuế Thu nhập cá nhân	198,956,987	151,678,587	118,054,235	232,581,339
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	183,946,475	309,238,200	283,381,633	209,803,042
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	348,421,215	3,000,000	351,421,215	-
Cộng	2,906,672,379	736,437,201	2,866,725,256	776,384,324

13.2 Thuế và các khoản phải thu nhà nước

	Số đầu kỳ	Số phải nộp trong kỳ	Số đã thực nộp trong kỳ	Số cuối kỳ
Thuế Thu nhập doanh nghiệp			10,986,279	(10,986,279)

14.1 Chi phí phải trả ngắn hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Chi phí phải trả	12,086,076,630	192,117,434,731
+ Chi phí lãi vay	9,029,256,985	178,055,213,086
+ Lợi tức hợp tác KD	3,056,819,645	14,062,221,645
Chi phí phải trả ngắn hạn khác	139,227,744	139,227,744
Cộng	12,225,304,374	192,256,662,475

14.2 Chi phí phải trả dài hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Chi phí phải trả dài hạn	11,153,095,889	86,305,479,452
+ Ngân hàng TMCP Tiên Phong (Phí QLTK)	-	86,305,479,452
+ Công ty cổ phần đầu tư và xây dựng Xuân Phú Hải	11,153,095,889	-
Chi phí phải trả dài hạn khác	105,500,000	105,500,000
Cộng	11,258,595,889	86,410,979,452

15. Các khoản phải trả khác

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
15.1 Ngắn hạn	699,331,097,180	160,878,437,867
Phải trả người lao động	224,083,214	472,332,672
Kinh phí công đoàn	55,732,953	55,732,953
Bảo hiểm xã hội	22,517,546	-
Bảo hiểm Y Tế	3,973,685	-
Bảo hiểm thất nghiệp	1,766,082	-
Các khoản phải trả, phải nộp khác	699,023,023,700	160,350,372,242
+ Công ty CP Văn phòng phẩm Cửu Long (*)	9,999,999,703	9,999,999,703
+ Đội thi công công trình siêu thị N05	569,907,408	569,907,408
+ công ty cổ phần đầu tư và phát triển Sơn long	74,300,000,000	74,300,000,000
+ Công ty cổ phần Mê Linh Homes	150,000,000,000	73,704,598,000
+ Công ty cổ phần VNI INVEST	104,129,000,000	-
+ Công ty TNHH Đầu tư và xây dựng FRIENDS	358,000,000,000	-
+ Các khoản phải trả khác	2,024,116,589	1,775,867,131

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

CÔNG TY CP ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ VINAHUD

Địa chỉ: Số 105 Phố Nguyễn Bá Khoan, P Yên Hòa, TP. Hà Nội

Điện thoại: 024.37835757

Thuyết minh báo cáo tài chính

Quý III năm 2025

kết thúc tại ngày 30/09/2025

Phụ lục 01

11. Vay và nợ thuê tài chính

Khoản mục	Số cuối kỳ		Trong năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Vay và nợ ngắn hạn	475,571,452,438	475,571,452,438	996,791,802,438	948,055,850,000	426,835,500,000	426,835,500,000
- Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam (i)	-	-	-	42,400,000,000	42,400,000,000	42,400,000,000
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xuân Phú Hải (iii)	54,980,000,000	54,980,000,000	43,100,000,000	-	11,880,000,000	11,880,000,000
- Công ty cổ phần T và N FINANCIAL GROUP (iv)	20,555,500,000	20,555,500,000	-	-	20,555,500,000	20,555,500,000
- Ngân hàng TMCP Tiên Phong (ii)	-	-	-	352,000,000,000	352,000,000,000	352,000,000,000
- Công ty TNHH Dịch vụ Tư Vấn An Sơn (vii)	-	-	30,000,000,000	30,000,000,000	-	-
- Công ty cổ phần Mê Linh Homes (viii)	1,500,000,000	1,500,000,000	1,500,000,000	-	-	-
- Vay các cá nhân (v)	398,535,952,438	398,535,952,438	922,191,802,438	523,655,850,000	-	-
Vay dài hạn	352,000,000,000	-	352,000,000,000	598,000,000,000	598,000,000,000	598,000,000,000
- Ngân hàng TMCP Tiên Phong (ii)	-	-	-	598,000,000,000	598,000,000,000	598,000,000,000
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xuân Phú Hải (vi)	352,000,000,000	-	352,000,000,000	-	-	-
Tổng cộng	827,571,452,438	475,571,452,438	1,348,791,802,438	1,546,055,850,000	1,024,835,500,000	1,024,835,500,000

CÔNG TY CP ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ VINAHUD

Địa chỉ: Số 105 Phố Nguyễn Bá Khoản, P Yên Hòa, TP. Hà Nội

Điện thoại: 024.37835757

Thuyết minh báo cáo tài chính

Quý III năm 2025

kết thúc tại ngày 30/09/2025

(i) Vay Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam Chi nhánh Hoàn Kiếm theo hợp đồng hạn mức số 01/2024/2355669/HĐTDHM-VINAHUD ngày 16/01/2024.

- Hạn mức tín dụng 70.000.000.000 VND.

- Thời hạn vay: 150 - 180 ngày;

- Mục đích : Bổ sung vốn kinh doanh.

(ii) Vay ngân hàng TMCP Tiên Phong. Chi tiết như sau sau:

-Hợp đồng cho vay số 03/2023/HĐTD/TTDT MB ngày 17/03/2023. Số tiền vay: 160.000.000.000 VND (Bằng chữ: Một trăm sáu mươi tỷ đồng). Mục đích vay: Thanh toán tiền mua phần vốn góp tại Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Friends để sở hữu quyền phát triển Dự án Khu du lịch tại phường Điện Dương, thị xã Điện Bàn, tỉnh Quảng Nam (Grand Mercure Hội An) - Chủ đầu tư là Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Xuân Phú Hải. Thời hạn cho vay: 84 tháng;

- Văn bản sửa đổi, bổ sung Hợp đồng số 03/2023/HĐTD/TTDT MB/SD01 ngày 13/04/2023 về việc điều chỉnh số tiền vay. Số tiền vay sau điều chỉnh là 950.000.000.000 VND (Bằng chữ: Chín trăm năm mươi tỷ đồng);

+ Khế ước giải ngân và nhận nợ số 03/2023/GNN/TTDT MB/001 ngày 17/3/2023. Số tiền giải ngân: 160.000.000.000 VND (Bằng chữ: Một trăm sáu mươi tỷ đồng). Mục đích vay: Thanh toán tiền mua một phần phần vốn góp tại Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Friends để sở hữu một phần quyền phát triển Dự án Khu du lịch tại phường Điện Dương, xã Điện Bàn, tỉnh Quảng Nam (Grand Mercure Hội An)- Chủ đầu tư là Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Xuân Phú Hải. Thời hạn vay: 84 tháng.

+ Khế ước giải ngân và nhận nợ số 03/2023/GNN/TTDT MB/002 ngày 13/4/2023. Số tiền giải ngân: 790.000.000.000 VND (Bằng chữ: Bảy trăm chín mươi tỷ đồng). Mục đích vay: Thanh toán tiền mua một phần phần vốn góp tại Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Friends để sở hữu một phần quyền phát triển Dự án Khu du lịch tại phường Điện Dương, xã Điện Bàn, tỉnh Quảng Nam (Grand Mercure Hội An)- Chủ đầu tư là Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Xuân Phú Hải. Thời hạn vay: 84 tháng.

(iii) Hợp đồng vay Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Xuân Phú Hải với thời hạn vay dưới 12 tháng;

(iv) Hợp đồng vay Công ty cổ phần T và N FINANCIAL GROUP với thời hạn vay dưới 12 tháng;

(v) Vay ngắn hạn cá nhân từ 03 tháng đến 09 tháng;

(vi) Hợp đồng vay Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Xuân Phú Hải số 1701/HĐV/XPB-VHD ngày 17/01/2025. Thời hạn vay 15 tháng;

(vii) Hợp đồng vay Công ty TNHH Dịch vụ Tư Vấn An Sơn số 1806/2025/HĐCV/AS-VINAHUD ngày 18/06/2025. Thời hạn vay từ ngày 19/06/2025 đến 18/07/2025;

(viii) Hợp đồng vay Công ty cổ phần Mê Linh Homes số 3007/2025/HĐV/MLH-VHD ngày 30/07/2025. Thời hạn vay 12 tháng

CÔNG TY CP ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ VINAHUD

Thuyết minh báo cáo tài chính

Địa chỉ: Số 105 Phố Nguyễn Bá Khoán, P Yên Hòa, TP. Hà Nội

Quý III năm 2025

Điện thoại: 024.37835757

kết thúc tại ngày 30/09/2025

16. Tăng, giảm vốn chủ sở hữu

A- BẢNG ĐỐI CHIẾU BIẾN ĐỘNG NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU

Nội dung	Vốn đầu tư chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	LN sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
1. Số dư đầu năm trước	380,000,000,000	(4,034,545,455)	4,412,975,001	(164,556,130,967)	215,822,298,579
- Tăng vốn trong năm trước		-	-	-	-
- Lãi trong năm trước	-	-	-	(104,471,636,675)	(104,471,636,675)
- Tăng khác	-	-	-	-	-
- Phân phối lợi nhuận				-	-
- Giảm vốn trong năm trước	-	-	-	-	-
- Giảm do trích lập quỹ năm trước	-	-	-	-	-
- Chia cổ tức lợi nhuận năm trước	-	-	-	-	-
- Giảm khác trong kỳ	-	-	-	-	-
2. Số dư cuối năm trước	380,000,000,000	(4,034,545,455)	4,412,975,001	(269,027,767,642)	111,350,661,904
3. Số dư đầu năm nay	380,000,000,000	(4,034,545,455)	4,412,975,001	(269,027,767,642)	111,350,661,904
- Tăng vốn trong kỳ	-	-	-	-	-
- Lãi trong kỳ	-	-	-	(60,993,033,300)	(60,993,033,300)
- Tăng khác	-	-	-	-	-
- Phân phối lợi nhuận	-	-	-	-	-
- Chia cổ tức, lợi nhuận trong kỳ	-	-	-	-	-
- Giảm khác trong kỳ		-	-	-	-
4. Số dư cuối kỳ	380,000,000,000	(4,034,545,455)	4,412,975,001	(330,020,800,942)	50,357,628,604

CÔNG TY CP ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ VINAHUD

Địa chỉ: Số 105 Phố Nguyễn Bá Khoản, P Yên Hòa, TP. Hà Nội

Điện thoại: 024.37835757

Thuyết minh báo cáo tài chính

Quý III năm 2025

kết thúc tại ngày 30/09/2025

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
B. VỐN ĐẦU TƯ CỦA CHỦ SỞ HỮU		
Vốn góp đầu kỳ	380,000,000,000	380,000,000,000
Vốn góp tăng trong kỳ	-	-
Vốn góp giảm trong kỳ	-	-
Vốn góp cuối kỳ	380,000,000,000	380,000,000,000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	-	-
Cổ đông công ty mẹ	-	-
Cổ đông thiểu số	-	-
C. CỔ PHIẾU	Số cuối kỳ	Số đầu năm
- Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	38,000,000	38,000,000
- Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	38,000,000	38,000,000
+ <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	38,000,000	38,000,000
+ <i>Cổ phiếu ưu đãi</i>	-	-
- Số lượng cổ phiếu được mua lại	-	-
+ <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	-	-
+ <i>Cổ phiếu ưu đãi</i>	-	-
- Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	38,000,000	38,000,000
+ <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	38,000,000	38,000,000
+ <i>Cổ phiếu ưu đãi</i>	-	-
* Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành:	10.000 VND/ 1 Cổ phiếu	
D. CÁC QUỸ DOANH NGHIỆP	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Quỹ đầu tư phát triển	4,412,975,001	4,412,975,001
VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO KẾT QUẢ KINH DOANH (ĐVT: VND)		
1. Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	Từ ngày 01/01/2025 đến 30/09/2025	Từ ngày 01/01/2024 đến 30/09/2024
Doanh thu bán hàng	25,252,484,190	166,681,927,427
Doanh thu cung cấp dịch vụ	6,770,045,181	6,547,666,748
Cộng	32,022,529,371	173,229,594,175
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	Từ ngày 01/01/2025 đến 30/09/2025	Từ ngày 01/01/2024 đến 30/09/2024
+ Giảm giá hàng bán	-	-
+ Hàng bán bị trả lại	-	-
+ Thuế xuất khẩu	-	-
Cộng	-	-

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

CÔNG TY CP ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ VINAHUD

Địa chỉ: Số 105 Phố Nguyễn Bá Khoản, P Yên Hòa, TP. Hà Nội

Điện thoại: 024.37835757

Thuyết minh báo cáo tài chính

Quý III năm 2025

kết thúc tại ngày 30/09/2025

	Từ ngày 01/01/2025 đến 30/09/2025	Từ ngày 01/01/2024 đến 30/09/2024
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp DV		
Doanh thu bán hàng	25,252,484,190	166,681,927,427
Doanh thu cung cấp dịch vụ	6,770,045,181	6,547,666,748
Cộng	32,022,529,371	173,229,594,175
4. Giá vốn hàng bán		
Giá vốn hàng hóa đã bán	24,722,048,330	161,235,946,791
Giá vốn cung cấp dịch vụ	1,818,302,063	1,765,121,028
Cộng	26,540,350,393	163,001,067,819
5. Doanh thu hoạt động tài chính		
Lãi tiền gửi ngân hàng, cho vay	5,291,174	163,306
Cộng	5,291,174	163,306
6. Chi phí hoạt động tài chính		
Chi phí lãi vay	47,102,228,635	151,859,601,724
Trích lập dự phòng đầu tư tài chính	-	(2,283,413,686)
(*) Hoàn trích lập dự phòng đầu tư tài chính	-	-
Chênh lệch tỷ giá	-	-
Chi phí tài chính khác	11,550,542,467	-
Cộng	58,652,771,102	149,576,188,038
7. Chi phí bán hàng		
Chi phí nhân viên	250,511,014	316,262,880
Chi phí bằng tiền khác	-	-
Cộng	250,511,014	316,262,880
8. Chi phí quản lý doanh nghiệp		
Chi phí nhân viên quản lý	1,831,943,109	3,772,108,965
Chi phí vật liệu quản lý	-	-
Chi phí đồ dùng văn phòng	-	28,465,453
Chi phí KH TSCĐ	1,901,539,314	1,901,539,320
Thuế phí, lệ phí	5,763,361	30,763,361
Chi phí dự phòng	-	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2,963,972,100	3,604,398,287
Chi phí bằng tiền khác	132,784,195	790,681,823
Cộng	6,836,002,079	10,127,957,209

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

9.	Thu nhập khác	Từ ngày 01/01/2025 đến 30/09/2025	Từ ngày 01/01/2024 đến 30/09/2024
	Thanh lý, nhượng bán TSCĐ		-
	Khác	100,000,000	32,667,435
	Cộng	100,000,000	32,667,435
10.	Chi phí khác	Từ ngày 01/01/2025 đến 30/09/2025	Từ ngày 01/01/2024 đến 30/09/2024
	- Phạt vi phạm hợp đồng	-	-
	- Chi nộp Phạt	699,322,698	217,309,771
	- Các khoản chi phí khác	141,896,559	10,133,520
	Cộng	841,219,257	227,443,291
11.	Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	Từ ngày 01/01/2025 đến 30/09/2025	Từ ngày 01/01/2024 đến 30/09/2024
	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	(60,993,033,300)	(149,986,494,321)
	Điều chỉnh tăng		-
	Tổng lợi nhuận chịu thuế	(60,993,033,300)	(149,986,494,321)
	Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	20%	20%
	Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	-	22,900,000
12.	Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố	Từ ngày 01/01/2025 đến 30/09/2025	Từ ngày 01/01/2024 đến 30/09/2024
	Chi phí nhân viên	2,264,800,123	4,246,161,845
	Chi phí công cụ dụng cụ	-	28,465,453
	Chi phí khấu hao TSCĐ	2,609,303,292	2,865,059,799
	Chi phí dịch vụ mua ngoài	3,080,490,305	3,487,796,326
	Chi phí bằng tiền khác	136,100,904	1,335,213,650
	Cộng	8,090,694,624	11,962,697,073

CÔNG TY CP ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ VINAHUD

Địa chỉ: Số 105 Phố Nguyễn Bá Khoản, P Yên Hòa, TP. Hà Nội

Điện thoại: 024.37835757

Thuyết minh báo cáo tài chính

Quý III năm 2025

kết thúc tại ngày 30/09/2025

		Từ ngày 01/01/2025 đến 30/09/2025	Từ ngày 01/01/2024 đến 30/09/2024
13. Lãi cơ bản trên cổ phiếu			
Lợi nhuận kế toán sau thuế của cổ đông Công ty		(60,993,033,300)	(150,009,394,321)
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông Công ty		(60,993,033,300)	(150,009,394,321)
Cổ phiếu đang lưu hành bình quân trong kỳ (*)		38,000,000	38,000,000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu		(1,605)	(3,948)
14. Thông tin về các bên liên quan khác			
14.1 Tên tổ chức/ cá nhân có liên quan	Mối quan hệ		
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xuân Phú Hải	Công ty con		
Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Friends	Công ty con		
Công ty Cổ phần BDS Viên Nam	Công ty liên doanh, liên kết		
Ông Trương Quang Minh	Chủ tịch HĐQT Công ty (Bổ nhiệm ngày 17/10/2022)		
Ông Bùi Thanh Sơn	Thành viên HĐQT (Bổ nhiệm ngày 08/10/2025)		
Ông Bùi Việt Anh	Thành viên HĐQT (Miễn nhiệm ngày 08/10/2025)		
Ông Phan Anh Tuấn	Thành viên HĐQT (Bổ nhiệm ngày 05/09/2024)		
Ông Phan Anh Tuấn	Phó Tổng Giám đốc công ty (Bổ nhiệm ngày 18/09/2024)		
Công ty Cổ phần Tập đoàn Lý A Đường	Ông Phan Anh Tuấn là Tổng Giám đốc		
Công ty cổ phần thương mại Xuất Nhập Khẩu JEEP	Ông Phan Anh Tuấn là Tổng Giám đốc		
Công ty cổ phần đầu tư Xuất Nhập Khẩu Thương mại NAVIPRO	Ông Phan Anh Tuấn là Giám đốc		
Công ty cổ phần thương mại LEGACY CINEMA	Ông Phan Anh Tuấn là Giám đốc		
14.2 Tiền lương, thù lao HĐQT, BKS và BGD			
		Từ ngày 01/01/2025 đến 30/09/2025	Từ ngày 01/01/2024 đến 30/09/2024
Tiền lương, thù lao HĐQT, BKS		-	-
Cộng		-	-
14.3 Doanh thu bán hàng và CCDV			
		Từ ngày 01/01/2025 đến 30/09/2025	Từ ngày 01/01/2024 đến 30/09/2024
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xuân Phú Hải		2,437,657,036	1,262,489,398
Công ty Cổ phần Tập đoàn Lý A Đường		2,906,825,437	1,418,004,375
Cộng		5,344,482,473	2,680,493,773

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

CÔNG TY CP ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ VINAHUD

Địa chỉ: Số 105 Phố Nguyễn Bá Khoản, P Yên Hòa, TP. Hà Nội

Điện thoại: 024.37835757

Thuyết minh báo cáo tài chính

Quý III năm 2025

kết thúc tại ngày 30/09/2025

14.4 Các khoản phải thu

	Từ ngày 01/01/2025 đến 30/09/2025	Từ ngày 01/01/2024 đến 30/09/2024
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xuân Phú Hải	1,530,694,108	2,291,849,743
Công ty Cổ phần Tập đoàn Lý A Đường	5,342,604,249	1,752,787,730
Cộng	6,873,298,357	4,044,637,473

14.5 Các khoản phải trả

	Từ ngày 01/01/2025 đến 30/09/2025	Từ ngày 01/01/2024 đến 30/09/2024
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xuân Phú Hải	422,005,186,504	14,581,198,842
Cộng	422,005,186,504	14,581,198,842

15. Thông tin về hoạt động liên tục

Ban Giám đốc khẳng định rằng, Công ty sẽ tiếp tục hoạt động trong kỳ hoạt động tiếp theo

Người lập biểu



Nguyễn Thị Mỹ Duyên


Kế toán trưởng



Trương Thị Hương

Hà Nội, ngày 25 tháng 10 năm 2025

Chữ tích HĐQT


Trương Quang Minh

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