

TỔNG CÔNG TY CÔNG NGHIỆP SÀI GÒN TNHH MTV
CÔNG TY TNHH MTV PHÁT TRIỂN CÔNG VIÊN PHẦN MỀM QUANG TRUNG
QTSC Building 1, Khu CVPM Quang Trung, P.Trung Mỹ Tây, TP.Hồ Chí Minh
MÃ SỐ THUẾ: 0300591882

BÁO CÁO TÀI CHÍNH 6 THÁNG ĐẦU NĂM 2026
BÁO CÁO GIÁM SÁT VÀ ĐÁNH GIÁ
HIỆU QUẢ HOẠT ĐỘNG CỦA DNNN
6 THÁNG ĐẦU NĂM 2026

NGÀY 15 THÁNG 7 NĂM 2026

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Sáu tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1	2	3	4	5
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01		262.040.125.940	133.380.335.104
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02			
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02)	10		262.040.125.940	133.380.335.104
4. Giá vốn hàng bán	11		224.050.174.326	110.035.511.293
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		37.989.951.614	23.344.823.811
6. Lãi/lỗ của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư	21			
7. Doanh thu hoạt động tài chính	22		791.246.176	1.059.495.725
8. Chi phí tài chính	23		3.678.096.358	3.320.475.645
- Trong đó: Chi phí lãi vay	24		3.678.096.358	3.320.475.645
9. Chi phí bán hàng	25		3.662.251.893	1.439.933.520
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26		14.151.497.292	10.325.751.788
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + 21 + 22 - (23+ 25 + 26)}	30		17.289.352.247	9.318.158.583
12. Thu nhập khác	31		641.153.668	56.594.846
13. Chi phí khác	32		6.920.190	8.903.623
14. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		634.233.478	47.691.223
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		17.923.585.725	9.365.849.806
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51		3.586.101.183	1.874.950.686
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52			
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)	60		14.337.484.542	7.490.899.120
19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu (*)	70			
20. Lãi suy giảm trên cổ phiếu (*)	71			

Phê duyệt, ngày 15 tháng 7 năm 2026

NGƯỜI LẬP

(Ký, họ tên)



Đoàn Thị Tuyết Nhung

KẾ TOÁN TRƯỞNG

(Ký, họ tên)



Đặng Nguyễn Kim Tùng

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT
(Ký, họ tên, đóng dấu)

Trần Hữu Dũng

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Quý 2 năm 2026

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1	2	3	4	5
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01		138.275.663.989	65.792.336.408
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02			
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02)	10		138.275.663.989	65.792.336.408
4. Giá vốn hàng bán	11		122.386.675.763	56.593.855.351
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		15.888.988.226	9.198.481.057
6. Lãi/lỗ của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư	21			
7. Doanh thu hoạt động tài chính	22		366.190.098	569.782.779
8. Chi phí tài chính	23		1.900.699.095	1.620.781.393
- Trong đó: Chi phí lãi vay	24		1.900.699.095	1.620.781.393
9. Chi phí bán hàng	25		2.481.086.654	899.924.896
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26		5.852.709.484	5.129.051.339
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + 21 + 22 - (23+ 25 + 26)}	30		6.020.683.091	2.118.506.208
12. Thu nhập khác	31		187.219.595	44.555.613
13. Chi phí khác	32			6.217.614
14. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		187.219.595	38.337.999
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		6.207.902.686	2.156.844.207
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51		1.241.580.537	432.612.364
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52			
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)	60		4.966.322.149	1.724.231.843
19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu (*)	70			
20. Lãi suy giảm trên cổ phiếu (*)	71			

NGƯỜI LẬP

(Ký, họ tên)



Đoàn Thị Tuyết Nhung

KẾ TOÁN TRƯỞNG

(Ký, họ tên)



Đặng Nguyễn Kim Tùng

Phê duyệt, ngày 15 tháng 7 năm 2026



Trần Hữu Dũng

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026

(Áp dụng cho doanh nghiệp đáp ứng giả định hoạt động liên tục)

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
1	2	3	4	5
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		170.532.391.706	212.923.227.425
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110		58.583.122.126	94.036.870.202
1. Tiền	111		24.583.122.126	22.036.870.202
2. Các khoản tương đương tiền	112		34.000.000.000	72.000.000.000
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120			
1. Chứng khoán kinh doanh	121			
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh (*)	122			
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123			
4. Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn (*)	124			
5. Đầu tư ngắn hạn khác	125			
6. Dự phòng tổn thất các khoản đầu tư ngắn hạn khác (*)	126			
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		105.754.800.118	102.800.030.893
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131		60.726.941.367	77.640.963.065
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		44.203.843.622	24.401.606.209
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133			
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134			
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135			
6. Phải thu ngắn hạn khác	136		867.623.529	801.070.019
7. Dự phòng các khoản phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	137		(43.608.400)	(43.608.400)
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139			
IV. Hàng tồn kho	140			
1. Hàng tồn kho	141			
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	149			
V. Tài sản sinh học ngắn hạn	150			
1. Súc vật nuôi lấy sản phẩm một lần ngắn hạn	151			
2. Cây trồng theo mùa vụ hoặc lấy sản phẩm một lần ngắn hạn	152			
3. Dự phòng tổn thất tài sản sinh học ngắn hạn (*)	153			
VI. Tài sản ngắn hạn khác	160		6.194.469.462	16.086.326.330
1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161		6.194.469.462	16.086.326.330
2. Thuế GTGT được khấu trừ	162			
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	163			
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	164			
5. Tài sản ngắn hạn khác	165			
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		320.165.019.988	316.797.266.816
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		5.000.000	1.005.000.000
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211			
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212			
3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213			
4. Phải thu nội bộ dài hạn	214			
5. Phải thu dài hạn khác	215		5.000.000	1.005.000.000

6. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)	216		
II. Tài sản cố định	220	212.743.638.951	203.709.612.780
1. Tài sản cố định hữu hình	221	208.671.044.897	200.477.048.711
- Nguyên giá	222	688.147.975.379	669.188.118.675
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223	(479.476.930.482)	(468.711.069.964)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		
- Nguyên giá	225		
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	226		
3. Tài sản cố định vô hình	227	4.072.594.054	3.232.564.069
- Nguyên giá	228	26.115.947.202	24.218.109.929
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	229	(22.043.353.148)	(20.985.545.860)
III. Tài sản sinh học dài hạn	230		
1. Súc vật nuôi cho sản phẩm định kỳ	231		
a) Súc vật nuôi cho sản phẩm định kỳ chưa đến giai đoạn trưởng thành	232		
b) Súc vật nuôi cho sản phẩm định kỳ đến giai đoạn trưởng thành	233		
- Nguyên giá	234		
- Giá trị khấu hao lũy kế (*)	235		
2. Súc vật nuôi lấy sản phẩm một lần dài hạn	236		
3. Cây trồng theo mùa vụ hoặc lấy sản phẩm một lần dài hạn	237		
4. Dự phòng tổn thất tài sản sinh học dài hạn (*)	238		
IV. Bất động sản đầu tư	240	18.260.935.931	18.914.095.571
- Nguyên giá	241	51.183.306.458	51.183.306.458
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	242	(32.922.370.527)	(32.269.210.887)
V. Tài sản dở dang dài hạn	250	80.522.545.244	81.061.156.948
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	251		
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	252	80.522.545.244	81.061.156.948
VI. Đầu tư tài chính dài hạn	260	535.000.000	535.000.000
1. Đầu tư vào công ty con	261	85.000.000	85.000.000
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	262	450.000.000	450.000.000
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	263		
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn (*)	264		
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	265		
VII. Tài sản dài hạn khác	270	8.097.899.862	11.572.401.517
1. Chi phí trả trước dài hạn	271	8.097.899.862	11.572.401.517
2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	272		
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	273		
4. Tài sản dài hạn khác	278		
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	270	490.697.411.694	529.720.494.241

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
1	2	3	4	5
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		214.162.910.313	253.185.992.860
I. Nợ ngắn hạn	310		100.310.385.784	147.467.125.679
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311		2.598.664.357	34.157.465.263
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		13.617.516.374	2.225.148.045
3. Phải trả cổ tức, lợi nhuận	312			
4. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước	314		1.374.726.070	8.764.594.937

5. Phải trả người lao động	315	132.998.853	12.055.641.765
6. Chi phí phải trả ngắn hạn	316		
7. Phải trả nội bộ ngắn hạn	317		
8. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	318		
9. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	319		433.114.298
10. Phải trả ngắn hạn khác	320	41.081.735.761	52.262.677.526
11. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	321	23.188.628.882	18.720.190.242
12. Dự phòng phải trả ngắn hạn	322		
13. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323	18.316.115.487	18.848.293.603
14. Quỹ bình ổn giá	324		
15. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	325		
II. Nợ dài hạn	330	113.852.524.529	105.718.867.181
1. Phải trả người bán dài hạn	331		
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước dài hạn	333		
4. Chi phí phải trả dài hạn	334		
5. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	335		
6. Phải trả nội bộ dài hạn	336		
7. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	337		
8. Phải trả dài hạn khác	338	16.677.823.026	16.450.647.996
9. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	339	84.315.120.284	75.706.266.284
10. Trái phiếu chuyển đổi	340		
11. Cổ phiếu ưu đãi	341		
12. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	342		
13. Dự phòng phải trả dài hạn	343		
14. Quỹ phát triển khoa học, công nghệ	344	12.859.581.219	13.561.952.901
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400	276.534.501.381	276.534.501.381
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411	154.779.000.000	154.779.000.000
2. Thặng dư vốn	412		
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414	121.755.501.381	121.755.501.381
5. Cổ phiếu mua lại của chính mình (*)	415		
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		
9. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419		
10. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	420a		
- LNST chưa phân phối kỳ này	420b		
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	440	490.697.411.694	529.720.494.241

Phê duyệt, ngày 15 tháng 7 năm 2026

NGƯỜI LẬP

(Ký, họ tên)



Đoàn Thị Tuyết Nhung

KẾ TOÁN TRƯỞNG

(Ký, họ tên)



Đặng Nguyễn Kim Tùng

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO
PHÁP LUẬT

(Ký, họ tên, đóng dấu)



Trần Hữu Dũng

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp trực tiếp)
Sáu tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1	2	3	4	5
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	01		311.296.638.691	210.070.283.124
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	02		(259.586.176.345)	(144.506.175.191)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03		(28.054.776.681)	(34.249.188.530)
4. Chi phí đi vay đã trả	04		(3.678.096.358)	(3.320.475.645)
5. Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	05		(7.492.000.000)	(7.800.088.069)
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06		4.099.602.434	6.692.095.770
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07		(33.653.628.251)	(31.136.390.541)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(17.068.436.510)	(4.249.939.082)
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TS dài hạn khác	21		(20.262.755.000)	
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22			
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23			
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24			
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25			
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26			
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		791.246.176	1.059.495.725
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(19.471.508.824)	1.059.495.725
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31			
2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32			
3. Tiền thu từ đi vay	33		8.608.854.000	
4. Tiền trả nợ gốc vay	34		(7.522.656.742)	(7.721.533.500)
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35			
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36			
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		1.086.197.258	(7.721.533.500)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)	50		(35.453.748.076)	(10.911.976.857)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		94.036.870.202	125.446.665.569
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61			
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70=50+60+61)	70		58.583.122.126	114.534.688.712

NGƯỜI LẬP PHIẾU

(Ký, họ tên)

Đoàn Thị Tuyết Nhung

KẾ TOÁN TRƯỞNG

(Ký, họ tên)

Đặng Nguyễn Kim Tùng

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Lập ngày 12 tháng 7 năm 2026

(Ký, họ tên, đóng dấu)



Trần Hữu Dũng

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Sáu tháng đầu năm 2026

I. Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp

- Hình thức sở hữu vốn
- Lĩnh vực kinh doanh
- Ngành nghề kinh doanh
- Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường
- Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp trong năm tài chính có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính
- Cấu trúc doanh nghiệp
 - Danh sách công ty con;
Trình bày chi tiết tên, địa chỉ, tỷ lệ quyền biểu quyết, tỷ lệ vốn góp, tỷ lệ lợi ích của công ty mẹ tại từng công ty con.
 - Danh sách các công ty liên doanh, liên kết;
Trình bày chi tiết tên, địa chỉ, tỷ lệ quyền biểu quyết, tỷ lệ vốn góp, tỷ lệ lợi ích của doanh nghiệp tại từng công ty liên doanh, liên kết.
 - Danh sách các đơn vị trực thuộc không có tư cách pháp nhân hạch toán phụ thuộc.
- Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin in trên Báo cáo tài chính (có so sánh được hay không, nếu không so sánh được phải nêu rõ lý do như vì sao chuyển đổi hình thức sở hữu, chia tách, sáp nhập, nêu độ dài về kỳ so sánh ...)
- Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính: Trường hợp Báo cáo tài chính nếu không so sánh được phải thuyết minh rõ và giải trình lý do về sự không so sánh được giữa thông tin của kỳ báo cáo và thông tin kỳ so sánh trên Thuyết minh Báo cáo tài chính của doanh nghiệp.
- Thuyết minh các thông tin khác trên Báo cáo tài chính theo quy định pháp luật có liên quan như pháp luật doanh nghiệp, pháp luật chứng khoán,...

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

1. Kỳ kế toán năm (bắt đầu từ ngày 01/01/2026 kết thúc vào ngày 31/12/2026).
2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán. Trường hợp có sự thay đổi đơn vị tiền tệ kế toán so với năm trước, giải trình rõ lý do và ảnh hưởng của sự thay đổi.

III. Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

1. Chế độ kế toán áp dụng
2. Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán

IV. Các chính sách kế toán áp dụng (trong trường hợp doanh nghiệp hoạt động liên tục)

1. Nguyên tắc chuyển đổi Báo cáo tài chính lập bằng ngoại tệ sang Đồng Việt Nam (Trường hợp đồng tiền ghi sổ kế toán khác với Đồng Việt Nam); Ảnh hưởng (nếu có) do việc chuyển đổi Báo cáo tài chính từ đồng ngoại tệ sang Đồng Việt Nam
2. Các loại tỷ giá hối đoái áp dụng trong kế toán.
3. Nguyên tắc xác định lãi suất thực tế (lãi suất hiệu lực) dùng để chiết khấu dòng tiền.
4. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền và các khoản tương đương tiền.
5. Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính
 - a) Chứng khoán kinh doanh;
 - b) Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn;
 - c) Các khoản cho vay;
 - d) Đầu tư vào công ty con; công ty liên doanh, liên kết;
 - đ) Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác;
 - e) Các phương pháp kế toán đối với các giao dịch khác liên quan đến đầu tư tài chính.

6. Nguyên tắc kế toán nợ phải thu

7. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho:

- Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho;
- Phương pháp tính giá trị hàng tồn kho;
- Phương pháp hạch toán hàng tồn kho;
- Phương pháp lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho.

8. Nguyên tắc ghi nhận và các khấu hao TSCĐ, TSCĐ thuê tài chính, bất động sản đầu tư:

9. Nguyên tắc kế toán các hợp đồng hợp tác kinh doanh.

10. Nguyên tắc kế toán thuế TNDN hoãn lại.

11. Nguyên tắc kế toán chi phí trả trước.

12. Nguyên tắc kế toán nợ phải trả.

13. Nguyên tắc ghi nhận vay và nợ phải trả thuê tài chính.

14. Nguyên tắc ghi nhận và vốn hóa các khoản chi phí đi vay.

15. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả.

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

17. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu chưa thực hiện.

18. Nguyên tắc ghi nhận trái phiếu chuyển đổi.

19. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu:

- Nguyên tắc ghi nhận vốn góp của chủ sở hữu, thặng dư vốn cổ phần, quyền chọn trái phiếu chuyển đổi, vốn khác của chủ sở hữu.
- Nguyên tắc ghi nhận chênh lệch đánh giá lại tài sản.

- Nguyên tắc ghi nhận chênh lệch tỷ giá.
- Nguyên tắc ghi nhận lợi nhuận chưa phân phối.

20. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu:

- Doanh thu bán hàng;
- Doanh thu cung cấp dịch vụ;
- Doanh thu hoạt động tài chính;
- Doanh thu hợp đồng xây dựng.
- Thu nhập khác

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

22. Nguyên tắc kế toán giá vốn hàng bán.

23. Nguyên tắc kế toán chi phí tài chính.

24. Nguyên tắc kế toán chi phí bán hàng, chi phí quản lý doanh nghiệp.

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

26. Các nguyên tắc và phương pháp kế toán khác.

V. Các chính sách kế toán áp dụng (trong trường hợp doanh nghiệp không đáp ứng giá định hoạt động liên tục)

1. Có tái phân loại tài sản dài hạn và nợ phải trả dài hạn thành ngắn hạn không?
2. Nguyên tắc xác định giá trị từng loại tài sản và nợ phải trả (theo giá trị thuần có thể thực hiện được, giá trị có thể thu hồi, giá trị hợp lý, giá trị hiện tại, giá hiện hành...)
3. Nguyên tắc xử lý tài chính đối với:
 - Các khoản dự phòng;
 - Chênh lệch đánh giá lại tài sản và chênh lệch tỷ giá (còn đang phản ánh trên Bảng cân đối kế toán – nếu có).

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

	(Đơn vị tính: VND)	
	Cuối năm	Đầu năm
1. Tiền		
- Tiền mặt	214.538.058	732.091.000
- Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	58.368.584.068	93.304.779.202
- Tiền đang chuyển		
Cộng	58.583.122.126	94.036.870.202

		Đầu năm	
	Cuối năm	Giá gốc	Dự phòng
		Giá gốc	Giá trị hợp lý

2. Các khoản đầu tư tài chính

- a) Chứng khoán kinh doanh
- Tổng giá trị cổ phiếu
 - Tổng giá trị trái phiếu
 - Các khoản đầu tư khác
 - Lý do thay đổi với từng khoản đầu tư/loại cổ phiếu, trái phiếu:
 - + Về số lượng
 - + Về giá trị

	Giá gốc	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá trị ghi sổ
	Giá gốc	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá trị ghi sổ

- b) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn
- b1) Ngắn hạn
- Tiền gửi có kỳ hạn
 - Trái phiếu
 - Các khoản đầu tư khác
- b2) Dài hạn
- Tiền gửi có kỳ hạn
 - Trái phiếu
 - Các khoản đầu tư khác

	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
--	---------	----------------	----------	---------	----------------	----------

c) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (chỉ tiết từng khoản đầu tư theo tỷ lệ vốn nắm giữ và tỷ lệ quyền biểu quyết)

- Đầu tư vào công ty con	85.000.000			85.000.000		
- Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết;	450.000.000			450.000.000		

- Đầu tư vào đơn vị khác;
- Tóm tắt tình hình hoạt động của các công ty con, công ty liên doanh, liên kết trong kỳ;
- Các giao dịch trọng yếu giữa doanh nghiệp và công ty con, liên doanh, liên kết trong kỳ.
- Trường hợp không xác định được giá trị hợp lý thì giải trình lý do.

3. Phải thu của khách hàng

a) Phải thu của khách hàng ngắn hạn

- Chỉ tiết các khoản phải thu của khách hàng chiếm từ 10% trở lên trên tổng phải thu khách hàng

+ TRUNG TÂM CHUYỂN ĐỔI SỐ THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

- Các khoản phải thu khách hàng khác

b) Phải thu của khách hàng dài hạn

- Chỉ tiết các khoản phải thu của khách hàng chiếm từ 10% trở lên trên tổng phải thu khách hàng

- Các khoản phải thu khách hàng khác

c) Phải thu của khách hàng là các bên liên quan

	Cuối năm	Đầu năm
		23.925.097.873
		23.925.097.873
	60.726.941.367	53.715.865.192

	Cuối năm	Đầu năm
	Giá trị	Dự phòng

4. Phải thu khác

a) Ngắn hạn

- Phải thu về cổ phần hoá

Giá trị	867.623.529	Giá trị	801.070.019
---------	-------------	---------	-------------

- Phải thu về cổ tức và lợi nhuận được chia
 - Phải thu người lao động
 - Ký cược, ký quỹ;
 - Cho mượn;
 - Các khoản chi hộ;
 - Phải thu khác.
- b) Dài hạn
- Phải thu về cổ phần hoá
 - Phải thu về cổ tức và lợi nhuận được chia
 - Phải thu người lao động
 - Ký cược, ký quỹ;
 - Cho mượn;
 - Các khoản chi hộ;
 - Phải thu khác.

414.096.400 409.096.400

453.527.129 391.973.619

5.000.000 1.005.000.000

5.000.000 1.005.000.000

5. Tài sản thiếu chờ xử lý

- a) Tiền;
- b) Hàng tồn kho;
- c) TSCĐ;
- d) Tài sản khác.

Cuối năm Đầu năm
Số lượng Giá trị Số lượng Giá trị

Cuối năm Đầu năm
Giá gốc Giá trị có Đối tượng Đối tượng
thẻ thu hồi thẻ thu hồi nợ nợ

6. Nợ xấu

- Tổng giá trị các khoản phải thu, cho vay quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi;

- Thông tin về các khoản tiền phạt, phải thu về lại trả chậm... phát sinh từ các khoản nợ quá hạn nhưng không được ghi nhận doanh thu;
- Khả năng thu hồi nợ phải thu quá hạn.

Cộng

Cuối năm		Đầu năm	
Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng

7. Hàng tồn kho:

- Hàng đang đi trên đường;
- Nguyên liệu, vật liệu;
- Công cụ, dụng cụ;
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang;
- Thành phẩm;
- Hàng hóa;
- Hàng gửi bán;
- Hàng hóa kho bảo thuế.
- Giá trị hàng tồn kho ứ đọng, kém mất phẩm chất không có khả năng tiêu thụ tại thời điểm cuối kỳ; Nguyên nhân và hướng xử lý đối với hàng tồn kho ứ đọng, kém, mất phẩm chất;
- Giá trị hàng tồn kho dùng để thế chấp, cầm cố bảo đảm các khoản nợ phải trả tại thời điểm cuối kỳ;
- Lý do dẫn đến việc trích lập thêm hoặc hoàn nhập dự phòng giảm giá hàng tồn kho;

Cuối năm		Đầu năm	
Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi

8. Tài sản dở dang dài hạn

- a, Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn

Cộng

- b, Xây dựng cơ bản dở dang

- Mua sắm			
- XD CB	80.522.545.244		
- Sửa chữa			81.061.156.948

9. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình:

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị dụng cụ quản lý	Cây lâu năm, súc vật cho sản phẩm	TSCĐ hữu hình khác	Tổng cộng
Nguyên giá TSCĐ							
Số dư đầu năm	224.704.895.040	330.244.877.409	40.040.469.653	701.821.555		73.496.055.018	669.188.118.675
- Mua trong năm		18.959.856.704					18.959.856.704
- Đầu tư XDCB hoàn thành							
- Tăng khác							
- Chuyển sang bất động sản đầu tư							
- Thanh lý, nhượng bán							
- Giảm khác							
Số cuối năm	224.704.895.040	349.204.734.113	40.040.469.653	701.821.555		73.496.055.018	688.147.975.379
Giá trị hao mòn lũy kế							
Số dư đầu năm	97.610.658.100	309.887.851.865	31.958.530.028	701.821.555		28.552.208.416	468.711.069.964
- Khấu hao trong năm	4.202.496.738	4.755.286.433	1.808.077.347				10.765.860.518
- Tăng khác							
- Chuyển sang bất động sản đầu tư							
- Thanh lý, nhượng bán							
- Giảm khác							
Số cuối năm	101.813.154.838	314.643.138.298	33.766.607.375	701.821.555		28.552.208.416	479.476.930.482
Giá trị còn lại							
- Tại ngày đầu năm	127.094.236.940	20.357.025.544	8.557.182.625			44.468.603.602	200.477.048.711
- Tại ngày cuối năm	122.891.740.202	34.561.595.815	6.749.105.278			44.468.603.602	208.671.044.897

- Giá trị còn lại cuối năm của TSCĐ hữu hình đã dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay:

- Nguyên giá TSCĐ cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng:

- Nguyên giá TSCĐ cuối năm chờ thanh lý:

- Các cam kết về việc mua, bán TSCĐ hữu hình có giá trị lớn trong tương lai:

- Các thay đổi khác về TSCĐ hữu hình:

10. Tăng, giảm tài sản cố định vô hình:

Khoản mục	Quyền sử dụng đất	Quyền phát hành	Bản quyền, bằng sáng chế	Nhãn hiệu hàng hóa	Phần mềm máy tính	TSCĐ vô hình khác	Tổng cộng
Nguyên giá TSCĐ							
Số dư đầu năm							24.218.109.929
- Mua trong năm							1.897.837.273
- Tạo ra từ nội bộ doanh nghiệp							
- Tăng do hợp nhất kinh doanh							1.897.837.273
- Tăng khác							(1.897.837.273)
- Thanh lý, nhượng bán							
- Giảm khác							
Số cuối năm							26.115.947.202
Giá trị hao mòn lũy kế							
Số dư đầu năm							20.985.545.860
- Khấu hao trong năm							1.057.807.288
- Tăng khác							
- Thanh lý, nhượng bán							
- Giảm khác							
Số cuối năm							22.043.353.148
Giá trị còn lại							
- Tại ngày đầu năm							3.232.564.069
- Tại ngày cuối năm							4.072.594.054

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

11. Tăng, giảm tài sản cố định thuê tài chính

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	TSCĐ hữu hình khác	TSCĐ vô hình	Tổng cộng

- Quyền sử dụng đất				
- Nhà				32.922.370.527
- Nhà và quyền sử dụng đất		653.159.640		
- Cơ sở hạ tầng				
Giá trị còn lại				18.260.935.931
- Quyền sử dụng đất	18.914.095.571	(653.159.640)		
- Nhà				18.260.935.931
- Nhà và quyền sử dụng đất	18.914.095.571	(653.159.640)		
- Cơ sở hạ tầng				
b, Bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá				
Nguyên giá				
- Quyền sử dụng đất				
- Nhà				
- Nhà và quyền sử dụng đất				
- Cơ sở hạ tầng				
Tồn thất do suy giảm giá trị				
- Quyền sử dụng đất				
- Nhà				
- Nhà và quyền sử dụng đất				
- Cơ sở hạ tầng				
Giá trị còn lại				
- Quyền sử dụng đất				
- Nhà				
- Nhà và quyền sử dụng đất				
- Cơ sở hạ tầng				

- Giá trị còn lại cuối năm của BĐSĐT dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo khoản vay;
- Nguyên giá bất động sản đầu tư đã khấu hao hết nhưng vẫn cho thuê hoặc nắm giữ chờ tăng giá;
- Thuyết minh số liệu và giải trình khác.

13. Chi phí trả trước

a) Ngắn hạn

	Cuối năm	Đầu năm
	44.203.843.622	24.401.606.209

- Chi phí trả trước về thuế hoạt động TSCĐ;

- Công cụ, dụng cụ xuất dùng;

- Chi phí đi vay;

- Các khoản khác;

b) Dài hạn

- Chi phí thành lập doanh nghiệp

- Chi phí mua bảo hiểm;

- Các khoản khác

14. Tài sản khác

a, Ngắn hạn

b, Dài hạn

Cộng

Cuối năm Đầu năm

15. Vay và nợ thuế tài chính

a, Vay ngắn hạn

b, Vay dài hạn

Cộng

Cuối năm	Trong năm		Đầu năm	
	Giá trị	Tăng	Giảm	Số có khả năng trả nợ Giá trị
	23.188.628.882		7.522.656.742	18.720.190.242
	84.315.120.284	20.599.949.382		75.706.266.284
	107.503.749.166	20.599.949.382	7.522.656.742	94.426.456.526

c) Các khoản nợ thuế tài chính

Thời hạn	Năm nay		Năm trước	
	Tổng khoản thanh toán tiền thuế tài chính	Trả tiền lãi thuế	Tổng khoản thanh toán tiền thuế tài chính	Trả tiền lãi thuế
		Trả nợ gốc		Trả nợ gốc

- Chi tiết cho từng đối tượng chiếm từ 10% trở lên trên tổng số quá

hạn;

- Các đối tượng khác

Cộng

10.519.407 10.191.293
10.519.407 10.191.293

d) Phải trả người bán là các bên liên quan

17. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước

a, Phải nộp

- Thuế GTGT phải nộp

- Thuế tiêu thụ đặc biệt

- Thuế xuất, nhập khẩu

- Thuế thu nhập doanh nghiệp

- Thuế thu nhập cá nhân

- Thuế tài nguyên

- Thuế nhà đất, tiền thuê đất

- Thuế bảo vệ môi trường và các loại thuế khác

- Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác

Cộng

Đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	Cuối năm
8.764.594.937	15.200.687.936	22.590.556.803	1.374.726.070
3.217.437.884	8.821.763.026	12.030.661.391	8.539.519
5.147.022.175	3.586.101.183	7.492.000.000	1.241.123.358
398.268.278	601.053.140	874.258.225	125.063.193
1.866.600	10.788.300	12.654.900	
	1.642.379.972	1.642.379.972	
	5.100.000	5.100.000	
	520.080.453	520.080.453	
8.764.594.937	15.200.687.936	22.590.556.803	1.374.726.070

b, Phải thu

- Thuế GTGT được khấu trừ của hàng hóa, dịch vụ

- Thuế GTGT được khấu trừ của TSCĐ

Cộng

Cuối năm Đầu năm

18. Chi phí phải trả

a) Ngắn hạn

- Trích trước chi phí tiền lương trong thời gian nghỉ phép;

- Chi phí trong thời gian ngừng kinh doanh;
 - Chi phí trích trước tạm tính giá vốn hàng hóa, thành phẩm BĐS đã bán;
 - Các khoản trích trước khác;
- b) Dài hạn
- Lãi vay
 - Các khoản khác

Cộng

	Cuối năm	Đầu năm
19. Phải trả khác		
a) Ngắn hạn		
- Tài sản thừa chờ giải quyết;		
- Kinh phí công đoàn;	30.850.816	
- Bảo hiểm xã hội;	230.669.841	(42.755.759)
- Bảo hiểm y tế;	49.193.376	
- Bảo hiểm thất nghiệp;		
- Phải trả về cổ phần hoá;		
- Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn;		
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả;		
- Các khoản phải trả, phải nộp khác.	40.771.021.728	52.305.433.285
Cộng	41.081.735.761	52.262.677.526
b) Dài hạn		
- Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	16.677.823.026	16.450.647.996
- Các khoản phải trả, phải nộp khác		

c) Số nợ quá hạn chưa thanh toán (chi tiết từng khoản mục, lý do chưa thanh toán nợ quá hạn)

	Cuối năm	Đầu năm
20. Doanh thu chưa thực hiện		
a) Ngắn hạn		
- Doanh thu nhận trước;		433.114.298

- Doanh thu từ chương trình khách hàng truyền thống;
- Các khoản doanh thu chưa thực hiện khác.

433.114.298

Cộng

- b) Dài hạn
- Doanh thu nhận trước;
 - Doanh thu từ chương trình khách hàng truyền thống;
 - Các khoản doanh thu chưa thực hiện khác.

Cộng

- c) Khả năng không thực hiện được hợp đồng với khách hàng

	Giá trị	Cuối năm		Kỳ hạn	Giá trị	Đầu năm		Kỳ hạn
		Lãi suất	Lãi suất			Lãi suất	Lãi suất	

21. Trái phiếu phát hành

21.1. Trái phiếu thường

- a) Trái phiếu phát hành
- Loại phát hành theo mệnh giá;
 - Loại phát hành có chiết khấu;
 - Loại phát hành có phụ trội.

Cộng

- b) Thuyết minh chi tiết về trái phiếu các bên liên quan nắm giữ

Cộng

21.2. Trái phiếu chuyển đổi:

- a. Trái phiếu chuyển đổi tại thời điểm đầu kỳ:
- Thời điểm phát hành, kỳ hạn gốc và kỳ hạn còn lại từng loại trái phiếu chuyển đổi;
 - Số lượng từng loại trái phiếu chuyển đổi;
 - Mệnh giá, lãi suất từng loại trái phiếu chuyển đổi;
 - Tỷ lệ chuyển đổi thành cổ phiếu từng loại trái phiếu chuyển đổi;

- Lãi suất chiết khấu dùng để xác định giá trị phần nợ gốc của từng loại trái phiếu chuyển đổi;
- Giá trị phần nợ gốc và phần quyền chọn cổ phiếu của từng loại trái phiếu chuyển đổi.

b. Trái phiếu chuyển đổi phát hành thêm trong kỳ:

- Thời điểm phát hành, kỳ hạn gốc từng loại trái phiếu chuyển đổi;
- Số lượng từng loại trái phiếu chuyển đổi;
- Mệnh giá, lãi suất từng loại trái phiếu chuyển đổi;
- Tỷ lệ chuyển đổi thành cổ phiếu từng loại trái phiếu chuyển đổi;
- Lãi suất chiết khấu dùng để xác định giá trị phần nợ gốc của từng loại trái phiếu chuyển đổi;
- Giá trị phần nợ gốc và phần quyền chọn cổ phiếu của từng loại trái phiếu chuyển đổi.

c. Trái phiếu chuyển đổi được chuyển thành cổ phiếu trong kỳ:

- Số lượng từng loại trái phiếu đã chuyển đổi thành cổ phiếu trong kỳ; Số lượng cổ phiếu phát hành thêm trong kỳ để chuyển đổi trái phiếu;
- Giá trị phần nợ gốc của trái phiếu chuyển đổi được ghi tăng vốn chủ sở hữu.

d. Trái phiếu chuyển đổi đã đáo hạn không được chuyển thành cổ phiếu trong kỳ:

- Số lượng từng loại trái phiếu đã đáo hạn không chuyển đổi thành cổ phiếu trong kỳ;
- Giá trị phần nợ gốc của trái phiếu chuyển đổi được hoàn trả cho nhà đầu tư.

e. Trái phiếu chuyển đổi tại thời điểm cuối kỳ:

- Kỳ hạn gốc và kỳ hạn còn lại từng loại trái phiếu chuyển đổi;
- Số lượng từng loại trái phiếu chuyển đổi;
- Mệnh giá, lãi suất từng loại trái phiếu chuyển đổi;
- Tỷ lệ chuyển đổi thành cổ phiếu từng loại trái phiếu chuyển đổi;
- Lãi suất chiết khấu dùng để xác định giá trị phần nợ gốc của từng loại trái phiếu chuyển đổi;
- Giá trị phần nợ gốc và phần quyền chọn cổ phiếu của từng loại trái phiếu chuyển đổi.

g) Thuyết minh chi tiết về trái phiếu các bên liên quan nắm giữ (theo từng loại trái phiếu)

22. Cổ phiếu ưu đãi phân loại là nợ phải trả

- Mệnh giá;
- Đối tượng được phát hành (ban lãnh đạo, cán bộ, nhân viên, đối tượng khác);

- Điều khoản mua lại (thời gian, giá mua lại, các điều khoản cơ bản khác trong hợp đồng phát hành);
- Giá trị đã mua lại trong kỳ;
- Các thuyết minh khác.

Cuối năm Đầu năm

23. Dự phòng phải trả

a) Ngắn hạn

- Dự phòng bảo hành sản phẩm hàng hóa;
- Dự phòng bảo hành công trình xây dựng;
- Dự phòng tái cơ cấu;
- Dự phòng phải trả khác (Chi phí sửa chữa TSCĐ định kỳ, chi phí hoàn nguyên môi trường...)

Cộng

b) Dài hạn

- Dự phòng bảo hành sản phẩm hàng hóa;
- Dự phòng bảo hành công trình xây dựng;
- Dự phòng tái cơ cấu;
- Dự phòng phải trả khác (Chi phí sửa chữa TSCĐ định kỳ, chi phí hoàn nguyên môi trường...)

Cộng

Cuối năm Đầu năm

24. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả

a. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại:

- Thuế suất thuế TNDN sử dụng để xác định giá trị tài sản thuế thu nhập hoãn lại
- Tài sản thuế thu nhập hoãn lại liên quan đến khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ
- Tài sản thuế thu nhập hoãn lại liên quan đến khoản lỗ tính thuế chưa sử dụng
- Tài sản thuế thu nhập hoãn lại liên quan đến khoản ưu đãi tính thuế chưa sử dụng
- Số bù trừ với thuế thu nhập hoãn lại phải trả

Cộng

- b- Thuế thu nhập hoãn lại phải trả
- Thuế suất thuế TNDN sử dụng để xác định giá trị thuế thu nhập hoãn lại phải trả
- Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế
- Số bù trừ với tài sản thuế thu nhập hoãn lại

25. **Vốn chủ sở hữu**

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

Chi tiêu	Các khoản mục thuộc vốn chủ sở hữu					
	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Quỹ đầu tư phát triển	Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Cộng
A	1	2	3	4	5	6
Số dư đầu năm trước	154.779.000.000			73.360.565.535		228.139.565.535
- Tăng vốn trong năm trước						
- Lãi trong năm trước						
- Tăng khác						
- Giảm vốn trong năm trước						
- Lỗ trong năm trước						
- Giảm khác						
Số dư đầu năm nay	154.779.000.000			76.811.654.779		231.590.654.779
- Tăng vốn trong năm nay						
- Lãi trong năm nay						
- Tăng khác						
- Giảm vốn trong năm nay						
- Lỗ trong năm nay						
- Giảm khác						
Số dư cuối năm nay	154.779.000.000			76.811.654.779	44.943.846.602	276.534.501.381

	Cuối năm	Đầu năm
b) Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu		
- Vốn góp của công ty mẹ (nếu là công ty con)		
- Vốn góp của các đối tượng khác		

Cộng

c) Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận	Năm nay	Năm trước
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu	154.779.000.000	154.779.000.000
+ Vốn góp đầu năm		
+ Vốn góp tăng trong năm		
+ Vốn góp giảm trong năm		
+ Vốn góp cuối năm	154.779.000.000	154.779.000.000
- Cổ tức, lợi nhuận đã chia		

d) Cổ phiếu	Cuối năm	Đầu năm
- Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành		
- Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng		
+ Cổ phiếu phổ thông		
+ Cổ phiếu ưu đãi (loại được phân loại là vốn chủ sở hữu)		
- Số lượng cổ phiếu được mua lại (Cổ phiếu quỹ)		
+ Cổ phiếu phổ thông		
+ Cổ phiếu ưu đãi (loại được phân loại là vốn chủ sở hữu)		
- Số lượng cổ phiếu đang lưu hành		
+ Cổ phiếu phổ thông		
+ Cổ phiếu ưu đãi (loại được phân loại là vốn chủ sở hữu)		
* <i>Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành</i>		

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

e) Các quỹ của doanh nghiệp:

- Quỹ đầu tư phát triển;
- Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp
- Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu.

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

	Năm nay	Năm trước
Lí do thay đổi giữa số đầu năm và cuối năm		
27. Chênh lệch tỷ giá		
- Chênh lệch tỷ giá do chuyển đổi BCTC lập bằng ngoại tệ sang VND		
- Chênh lệch tỷ giá phát sinh vì các nguyên nhân khác		
28. Nguồn kinh phí		
- Nguồn kinh phí được cấp trong năm		
- Chi sự nghiệp		
- Nguồn kinh phí còn lại cuối năm		44.943.846.602

29. Các khoản mục ngoài Bảng Cân đối kế toán

	Cuối năm	Đầu năm
a) Tài sản thuế ngoài:		
hoạt động tài sản không hủy ngang theo các thời hạn		
- Từ 1 năm trở xuống;		
- Trên 1 năm đến 5 năm;		
- Trên 5 năm;		
b) Tài sản nhận giữ hộ:		
Doanh nghiệp phải thuyết minh chi tiết về số lượng, chủng loại, quy cách, phẩm chất của từng loại tài sản tại thời điểm cuối kỳ.		
- Vật tư hàng hoá nhận giữ hộ, gia công, nhận ủy thác: Doanh nghiệp phải thuyết minh chi tiết về số lượng, chủng loại, quy cách, phẩm chất tại thời điểm cuối kỳ.		
- Hàng hoá nhận bán hộ, nhận ký gửi, nhận cầm cố, thế chấp: Doanh nghiệp phải thuyết minh chi tiết về số lượng, chủng loại, quy cách, phẩm chất từng loại hàng hoá;		

c) Ngoại tệ các loại: Doanh nghiệp phải thuyết minh chi tiết số lượng từng loại ngoại tệ tính theo nguyên tệ. Vàng tiền tệ phải trình bày khối lượng theo đơn vị tính trong nước và quốc tế Ounce, thuyết minh giá trị tính theo USD.

d) Vàng tiền tệ: Doanh nghiệp phải thuyết minh chi tiết giá gốc, số lượng (theo đơn vị tính quốc tế) và chủng loại các loại vàng tiền tệ.

đ) Nợ khó đòi đã xử lý: Doanh nghiệp phải thuyết minh chi tiết giá trị (theo nguyên tệ và VND) các khoản nợ khó đòi đã xử lý trong vòng 10 năm kể từ ngày xử lý theo từng đối tượng, nguyên nhân đã xóa sổ kế toán nợ khó đòi.

e) Các thông tin khác về các khoản mục ngoài Bảng cân đối kế toán

30. Các thông tin khác do doanh nghiệp tự thuyết minh, giải trình.

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

	Năm nay	Năm trước
1. Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ		
a) Doanh thu		
- Doanh thu bán hàng;		
- Doanh thu cung cấp dịch vụ;	262.040.125.940	133.380.335.104
- Doanh thu hợp đồng xây dựng		
+ Doanh thu của hợp đồng xây dựng được ghi nhận trong kỳ;		
+ Tổng doanh thu lũy kế của hợp đồng xây dựng được ghi nhận đến thời điểm lập Báo cáo tài chính;		
Cộng	262.040.125.940	133.380.335.104
b) Doanh thu đối với các bên liên quan (chi tiết từng đối tượng)		

c) Trường hợp ghi nhận doanh thu cho thuê tài sản là tổng số tiền nhận trước, doanh nghiệp phải thuyết minh thêm để so sánh sự khác biệt giữa việc ghi nhận doanh thu theo phương pháp phân bổ dần theo thời gian cho thuê; Khả năng suy giảm lợi nhuận và luồng tiền trong tương lai do đã ghi nhận doanh thu đối với toàn bộ số tiền đã nhận trước.

2. Các khoản giảm trừ doanh thu

Trong đó:

- Chiết khấu thương mại;

- Giảm giá hàng bán;
- Hàng bán bị trả lại;

3. Giá vốn hàng bán

- Giá vốn của hàng hóa đã bán;
- Giá vốn của thành phẩm đã bán;

Trong đó: Giá vốn trích trước của hàng hoá bất động sản bao gồm:

- + Hạng mục chi phí trích trước;
- + Giá trị trích trước vào chi phí của từng hạng mục;
- + Thời gian chi phí dự kiến phát sinh.
- Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp;
- Giá trị còn lại, chi phí nhượng bán, thanh lý của BĐS đầu tư;
- Chi phí kinh doanh Bất động sản đầu tư;
- Giá trị hàng tồn kho mất mát trong kỳ;
- Giá trị từng loại hàng tồn kho hao hụt ngoài định mức trong kỳ;
- Các khoản chi phí vượt mức bình thường khác được tính trực tiếp vào giá vốn;
- Dự phòng giảm giá hàng tồn kho;
- Các khoản ghi giảm giá vốn hàng bán.

Cộng

4. Doanh thu hoạt động tài chính

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

Cộng

5. Chi phí tài chính

- Lãi tiền vay;
- Chiết khấu thanh toán, lãi bán hàng trả chậm;

224.050.174.326 110.035.511.293

224.050.174.326 110.035.511.293

791.243.744 1.059.493.585

2.432 2.140
791.246.176 1.059.495.725

3.678.096.358 3.320.475.645

- Lỗ do thanh lý các khoản đầu tư tài chính;		
- Lỗ chênh lệch tỷ giá;		
- Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và tổn thất đầu tư;		
- Chi phí tài chính khác.		
- Các khoản ghi giảm chi phí tài chính		
Cộng	3.678.096.358	3.320.475.645
6. Thu nhập khác		
- Thanh lý, nhượng bán TSCĐ;		
- Lãi do đánh giá lại tài sản;	639.855.067	53.971.559
- Tiền phạt thu được;		
- Thuế được giảm;	1.298.601	2.623.287
- Các khoản khác.	641.153.668	56.594.846
Cộng		
7. Chi phí khác		
- Giá trị còn lại TSCĐ và chi phí thanh lý, nhượng bán TSCĐ;		
- Lỗ do đánh giá lại tài sản;	6.920.190	8.903.623
- Các khoản bị phạt;		
- Các khoản khác.	6.920.190	8.903.623
Cộng		
8. Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp		
a) Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh trong kỳ	14.151.497.292	10.325.751.788
- Chi tiết các khoản chiếm từ 10% trở lên trên tổng chi phí QLDN	5.878.580.207	5.245.662.598
+ Tiền lương	5.878.580.207	5.245.662.598
+ Tiền lương	8.272.917.085	5.080.089.190
- Các khoản chi phí QLDN khác.		
	3.662.251.893	1.439.933.520
b) Các khoản chi phí bán hàng phát sinh trong kỳ	2.825.243.137	1.116.311.411
- Chi tiết các khoản chiếm từ 10% trở lên trên tổng chi phí bán hàng;	1.358.237.387	191.147.000
+ Tiền lương		
+ Xúc tiến thương mại Nhật		

+ Tiền lương		925.164.411
+ Chuối sự kiện 25 năm	1.467.005.750	
- Các khoản chi phí bán hàng khác.	837.008.756	323.622.109

c) Các khoản ghi giảm chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp

- Hoàn nhập dự phòng bảo hành sản phẩm, hàng hóa;
- Hoàn nhập dự phòng tái cơ cấu, dự phòng khác;
- Các khoản ghi giảm khác

9. Chi phí sản xuất, kinh doanh theo yếu tố

- Chi phí nguyên liệu, vật liệu;	38.822.853.920	39.373.198.446
- Chi phí nhân công;	23.357.608.448	19.374.144.705
- Chi phí khấu hao tài sản cố định;	11.251.010.084	16.036.069.417
- Chi phí dịch vụ mua ngoài;	166.081.090.634	53.305.441.829
- Chi phí khác bằng tiền.	2.351.360.425	(6.287.657.796)
Cộng	241.863.923.511	121.801.196.601

10. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành
- Điều chỉnh chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp của các năm trước vào chi phí thuế thu nhập hiện hành năm nay
- Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	3.586.101.183	1.874.950.686
	3.586.101.183	1.874.950.686

11. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại

- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời phải chịu thuế;
- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ việc hoàn nhập tài sản thuế thu nhập hoãn lại;
- Thu nhập thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ;
- Thu nhập thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ các khoản lỗ tính thuế và ưu đãi thuế chưa sử dụng;
- Thu nhập thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ việc hoàn nhập thuế thu nhập hoãn lại phải trả;
- Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại.

VIII. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong Báo cáo lưu chuyển tiền tệ

	Năm nay	Năm trước
1. Các giao dịch không bằng tiền ảnh hưởng đến báo cáo lưu chuyển tiền tệ trong tương lai		
- Mua tài sản bằng cách nhận các khoản nợ liên quan trực tiếp hoặc thông qua nghiệp vụ cho thuê tài chính;		
- Mua doanh nghiệp thông qua phát hành cổ phiếu;		
- Chuyển nợ thành vốn chủ sở hữu;		
- Các giao dịch phi tiền tệ khác		
2. Các khoản tiền do doanh nghiệp nắm giữ nhưng không được sử dụng:		
Trình bày giá trị và lý do của các khoản tiền và tương đương tiền lớn do doanh nghiệp nắm giữ nhưng không được sử dụng do có sự hạn chế của pháp luật hoặc các ràng buộc khác mà doanh nghiệp phải thực hiện.		
3. Số tiền đi vay thực thu trong kỳ:		20.599.949.382
- Tiền thu từ đi vay theo khế ước thông thường;		20.599.949.382
- Tiền thu từ phát hành trái phiếu thường;		
- Tiền thu từ phát hành trái phiếu chuyển đổi;		
- Tiền thu từ phát hành cổ phiếu ưu đãi phân loại là nợ phải trả;		
- Tiền thu từ giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ và REPO chứng khoán;		
- Tiền thu từ đi vay dưới hình thức khác.		
4. Số tiền đã thực trả gốc vay trong kỳ:		7.721.533.500
- Tiền trả nợ gốc vay theo khế ước thông thường;		7.522.656.742
- Tiền trả nợ gốc trái phiếu thường;		
- Tiền trả nợ gốc trái phiếu chuyển đổi;		
- Tiền trả nợ gốc cổ phiếu ưu đãi phân loại là nợ phải trả;		
- Tiền chi trả cho giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ và REPO chứng khoán;		
- Tiền trả nợ vay dưới hình thức khác		

IX. Những thông tin khác

1. Những khoản nợ tiềm tàng, khoản cam kết và những thông tin tài chính khác:
2. Những sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm:
3. Thông tin về các bên liên quan (ngoài các thông tin đã được thuyết minh ở các phần trên).
4. Trình bày tài sản, doanh thu, kết quả kinh doanh theo bộ phận (theo lĩnh vực kinh doanh hoặc khu vực địa lý) theo quy định của Chuẩn mực kế toán số 28 “Báo cáo bộ phận”(1):.
5. Thông tin so sánh (những thay đổi về thông tin trong Báo cáo tài chính của các niên độ kế toán trước):
6. Thông tin về hoạt động liên tục:
7. Những thông tin khác.....

NGƯỜI LẬP

(Ký, họ tên)



Đoàn Thị Tuyết Nhung

KẾ TOÁN TRƯỞNG

(Ký, họ tên)



Đặng Nguyễn Kim Tùng

Lập ngày 18 tháng 7 năm 2026

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

MỘT (Ký, họ tên, đóng dấu)



Trần Hữu Dũng