

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NHÀ ĐẤT VIỆT
(Thành lập tại nước Cộng hoà Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam)
BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP QUÝ 3 NĂM 2025



MỤC LỤC

	<u>TRANG</u>
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN TỔNG HỢP	2 - 3
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH TỔNG HỢP QUÝ 3 NĂM 2025	4
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ TỔNG HỢP	5
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP QUÝ 3 NĂM 2025	6 - 23

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN TỔNG HỢP
Tại ngày 30 tháng 09 năm 2025

Đơn vị: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	30/09/2025	01/01/2025
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		68.062.754.447	71.151.932.750
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	156.538.430	2.998.553.180
1. Tiền	111		156.538.430	2.998.553.180
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		-	363.061.000
1. Chứng khoán kinh doanh	121	V.2	-	715.707.125
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122	V.2	-	(352.646.125)
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		24.354.991.616	24.266.240.617
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	1.736.844.377	2.877.094.377
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	23.259.537.679	23.129.219.871
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	V.5	10.792.220.000	10.792.220.000
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.7a	53.533.746.360	53.654.161.524
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.9	(65.177.356.800)	(66.216.455.155)
6. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		210.000.000	30.000.000
IV. Hàng tồn kho	140	V.10	23.042.862.339	23.042.862.339
1. Hàng tồn kho	141		23.042.862.339	23.042.862.339
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		20.508.362.062	20.481.215.614
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.6a	12.785.812	19.700.769
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		13.807.442.982	13.773.381.577
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.11a	6.688.133.268	6.688.133.268
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		129.397.981.058	129.983.710.991
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		26.093.650.000	26.693.650.000
1. Phải thu dài hạn khác	216	V.7b	26.093.650.000	26.693.650.000
II. Tài sản cố định	220		7.864.810.863	18.031.700.877
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.12	7.864.810.863	18.031.700.877
- Nguyên giá	222		9.371.932.298	19.552.973.098
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(1.507.121.435)	(1.521.272.221)
III. Bất động sản đầu tư	230	V.13	39.614.614.548	29.471.370.000
- Nguyên giá	231		40.008.082.200	29.471.370.000
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(393.467.652)	-
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240	V.8	42.287.413.047	42.212.913.047
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		42.287.413.047	42.212.913.047
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250	V.14	12.693.166.336	12.693.166.336
2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		36.707.700.000	36.707.700.000
3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(24.014.533.664)	(24.014.533.664)
VI. Tài sản dài hạn khác	260		844.326.264	880.910.731
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.6b	844.326.264	880.910.731
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		197.460.735.505	201.135.643.741

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN TỔNG HỢP
Tại ngày 30 tháng 09 năm 2025

Đơn vị: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	30/09/2025	01/01/2025
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		52.560.661.682	54.050.141.546
I. Nợ ngắn hạn	310		52.459.712.182	54.049.192.046
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.15	16.113.565.152	17.976.046.317
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.16	3.567.055.591	3.567.055.591
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.11b	70.771.986	93.471.874
4. Phải trả người lao động	314		2.784.450.057	2.928.448.532
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.17	20.593.737.621	20.593.737.621
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	V.15	95.454.544	-
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.18a	8.934.677.231	8.890.432.111
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320		300.000.000	-
II. Nợ dài hạn	330		100.949.500	949.500
2. Phải trả dài hạn khác	337	V.18b	100.949.500	949.500
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		144.900.073.823	147.085.502.195
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.19	144.900.073.823	147.085.502.195
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		500.000.000.000	500.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		500.000.000.000	500.000.000.000
2. Quỹ đầu tư phát triển	418		12.675.912.755	12.675.912.755
3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		(367.775.838.932)	(365.590.410.560)
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		(365.590.410.560)	(348.381.671.279)
- LNST chưa phân phối năm nay	421b		(2.185.428.372)	(17.208.739.281)
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		197.460.735.505	201.135.643.741



Hoàng Thị Bích Ngọc
Người lập
Hà Nội, ngày 16 tháng 10 năm 2025



Trần Thanh Hằng
Kế toán trưởng



Trịnh Quốc Khánh
Tổng Giám đốc

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

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý này		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01		145.018.183	54.474.194	235.054.547	482.354.817
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-	-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	VI.1	145.018.183	54.474.194	235.054.547	482.354.817
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	224.346.594	13.270.451	299.156.143	342.449.211
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		(79.328.411)	41.203.743	(64.101.596)	139.905.606
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	50.027	654.867	1.208.357	283.736.215
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	105.056	-	29.004.728	94.960
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		-	-	-	-
8. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.5	(133.806.589)	1.803.207.528	2.677.906.678	3.860.127.532
9. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		54.423.149	(1.761.348.918)	(2.769.804.645)	(3.436.580.671)
10. Thu nhập khác	31		1.739.800.000	-	1.757.927.273	-
11. Chi phí khác	32	VI.6	1.155.431.000	10.000.000	1.173.551.000	70.047.019
12. Lợi nhuận khác	40		584.369.000	(10.000.000)	584.376.273	(70.047.019)
13. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		638.792.149	(1.771.348.918)	(2.185.428.372)	(3.506.627.690)
14. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.7	-	-	-	-
15. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		638.792.149	(1.771.348.918)	(2.185.428.372)	(3.506.627.690)
16. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.8	13	(35)	(56)	(70)
17. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	VI.8	13	(35)	(56)	(70)

Hoàng Thị Bích Ngọc
Người lập

Hà Nội, ngày 16 tháng 10 năm 2025

Trần Thanh Hằng
Kế toán trưởng



Trịnh Quốc Khánh
Tổng Giám đốc

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
(Theo phương pháp gián tiếp)
QUÝ 3 năm 2025

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
		Năm nay	Năm trước
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	(2.185.428.372)	(3.506.627.690)
2. Điều chỉnh cho các khoản:			
Khấu hao tài sản cố định	02	699.916.866	198.644.427
Các khoản dự phòng	03	(1.391.744.480)	(1.220.096.307)
(Lãi)/Lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(19.335.630)	(106.035.574)
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	(2.896.591.616)	(4.634.115.144)
(Tăng)/Giảm các khoản phải thu	09	1.506.285.951	13.247.929.360
(Tăng)/Giảm hàng tồn kho	10	(64.500.000)	(890.750.000)
Tăng/(Giảm) các khoản phải trả	11	(1.789.479.864)	(273.860.656)
(Tăng)/Giảm chi phí trả trước	12	43.499.424	149.676.390
(Tăng)/Giảm chứng khoán kinh doanh	13	715.707.125	2.718.383.569
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	(2.485.078.980)	10.317.263.519
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác	21	(676.271.400)	(26.241.670.000)
2. Tiền thu do thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TSDH khác	22	18.127.273	-
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	-	3.000.000.000
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	1.208.357	106.035.574
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	(656.935.770)	(23.135.634.426)
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
1. Tiền thu từ đi vay	33	300.000.000	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	300.000.000	-
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50	(2.842.014.750)	(12.818.370.907)
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	2.998.553.180	14.195.853.396
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	-	-
Tiền và tương đương tiền cuối năm	70	156.538.430	1.377.482.489

Hoàng Thị Bích Ngọc
Người lập

Hà Nội, ngày 16 tháng 10 năm 2025

Trần Thanh Hằng
Kế toán trưởng



Trịnh Quốc Khánh
Tổng Giám đốc

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP QUÝ 3 NĂM 2025 (TIẾP THEO)

Các Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với BCTC tổng hợp QUÝ 3 năm 2025 kèm theo

I. THÔNG TIN KHÁI QUÁT**1. Hình thức sở hữu vốn**

Công ty Cổ phần Đầu tư Nhà Đất Việt (gọi tắt là "Công ty") là Công ty cổ phần được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0102380872 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 04/10/2007. Hiện tại, Công ty đang hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ 18 cấp ngày 23/07/2025.

Vốn điều lệ là 500.000.000.000 đồng (Năm trăm tỷ đồng).

2. Lĩnh vực kinh doanh

Lĩnh vực kinh doanh của Công ty là kinh doanh bất động sản.

3. Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính

Ngành nghề kinh doanh của Công ty bao gồm:

- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê;
- Kinh doanh bất động sản: Đầu tư tạo lập nhà, công trình xây dựng để bán, cho thuê, cho thuê mua; Mua nhà, công trình xây dựng để bán, cho thuê, cho thuê mua; Thuê nhà, công trình xây dựng để cho thuê lại; Đầu tư cải tạo đất và đầu tư các công trình hạ tầng trên đất thuê để cho thuê đất đã có hạ tầng; Dịch vụ nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đầu tư công trình hạ tầng để chuyển nhượng, cho thuê, thuê quyền sử dụng đất đã có hạ tầng để thuê lại;
- Quản lý, khai thác và kinh doanh các dịch vụ trong khu chung cư, khu đô thị, khu dân cư tập trung, bãi đỗ xe, khách sạn du lịch;

.....

Hoạt động chính của Công ty trong kỳ là: Tìm kiếm các cơ hội đầu tư kinh doanh nhà, khu đô thị; cho thuê mặt bằng sản thương mại dự án Linh Tây.

4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường của Công ty được thực hiện trong thời gian không quá 12 tháng.

5. Cấu trúc doanh nghiệp

Các Đơn vị trực thuộc không có tư cách pháp nhân hạch toán phụ thuộc:

Tên Đơn vị	Địa chỉ
Sàn giao dịch Bất động sản	Số 2A, phố Đỗ Quang, phường Trung Hòa, quận Cầu Giấy, Hà Nội
Ban quản lý điều hành Dự án CV4	Số 2A, phố Đỗ Quang, phường Trung Hòa, quận Cầu Giấy, Hà Nội

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP QUÝ 3 NĂM 2025 (TIẾP THEO)

Các Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với BCTC tổng hợp QUÝ 3 năm 2025 kèm theo

II. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP QUÝ 3 NĂM 2025 VÀ KỲ KẾ TOÁN**Cơ sở lập Báo cáo tài chính tổng hợp Quý 3 năm 2025**

Báo cáo tài chính tổng hợp Quý 3 năm 2025 kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND), theo nguyên tắc giá gốc và phù hợp với Chuẩn mực Kế toán, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

Báo cáo tài chính tổng hợp Quý 3 năm 2025 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.

Kỳ kế toán

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

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

Ban Tổng Giám đốc Công ty đảm bảo đã tuân thủ yêu cầu của các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ("Thông tư 200") ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính, Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 03 năm 2016 của Bộ Tài chính về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC cũng như các Thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày báo cáo tài chính tổng hợp.

IV. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

Sau đây là các chính sách kế toán chủ yếu được Công ty áp dụng trong việc lập Báo cáo tài chính tổng hợp Quý 3 năm 2025:

Ước tính kế toán

Việc lập Báo cáo tài chính tổng hợp Quý 3 năm 2025 tuân thủ theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Hệ thống Kế toán Việt Nam và các quy định hiện hành khác về kế toán tại Việt Nam yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày lập Báo cáo tài chính tổng hợp QUÝ 3 năm 2025 cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt kỳ hoạt động. Kết quả hoạt động kinh doanh thực tế có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, các khoản tiền gửi không kỳ hạn, các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn gốc không quá 03 tháng, có khả năng thanh khoản cao, dễ dàng chuyển đổi thành tiền và ít rủi ro liên quan đến việc biến động giá trị.

Các khoản đầu tư tài chính**Chứng khoán kinh doanh**

Chứng khoán kinh doanh là các khoản chứng khoán được Công ty nắm giữ với mục đích kinh doanh. Chứng khoán kinh doanh được ghi nhận bắt đầu từ ngày Công ty có quyền sở hữu và được xác định giá trị ban đầu theo giá trị hợp lý của các khoản thanh toán tại thời điểm giao dịch phát sinh cộng các chi phí liên quan đến giao dịch mua chứng khoán kinh doanh.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP QUÝ 3 NĂM 2025 (TIẾP THEO)

Các Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với BCTC tổng hợp QUÝ 3 năm 2025 kèm theo

IV. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP THEO)

Tại các kỳ kế toán tiếp theo, các khoản đầu tư chứng khoán được xác định theo giá gốc trừ các khoản giảm giá chứng khoán kinh doanh.

Thời điểm ghi nhận các khoản chứng khoán kinh doanh là thời điểm Công ty có quyền sở hữu, cụ thể như sau:

- Đối với chứng khoán niêm yết: được ghi nhận tại thời điểm khớp lệnh (T+0).
- Đối với chứng khoán chưa niêm yết: được ghi nhận tại thời điểm chính thức có quyền sở hữu theo qui định của pháp luật.

Tiền lãi, cổ tức và lợi nhuận của các kỳ trước khi chứng khoán kinh doanh được mua được hạch toán giảm giá trị của chính chứng khoán kinh doanh đó. Tiền lãi, cổ tức và lợi nhuận của các kỳ sau khi chứng khoán kinh doanh được mua được ghi nhận doanh thu. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được.

Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh được lập cho từng loại chứng khoán được mua bán trên thị trường và có giá thị trường thấp hơn giá gốc. Việc xác định giá trị hợp lý của chứng khoán kinh doanh niêm yết trên thị trường chứng khoán, giá trị hợp lý của chứng khoán là giá đóng cửa tại ngày kết thúc kỳ kế toán. Trường hợp tại ngày kết thúc kỳ kế toán thị trường chứng khoán không giao dịch thì giá trị hợp lý của chứng khoán là giá đóng cửa phiên giao dịch trước liền kề với ngày kết thúc kỳ kế toán.

Tăng, giảm số dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh cần phải trích lập tại ngày kết thúc kỳ kế toán được ghi nhận vào chi phí tài chính.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm các khoản đầu tư mà Công ty có ý định và khả năng giữ đến ngày đáo hạn. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn của Công ty bao gồm: các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn Công ty nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận bắt đầu từ ngày mua và được xác định giá trị ban đầu theo giá mua và các chi phí liên quan đến giao dịch mua các khoản đầu tư. Thu nhập lãi từ các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn sau ngày mua được ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trên cơ sở dự thu. Lãi được hưởng trước khi Công ty nắm giữ được ghi giảm trừ vào giá gốc tại thời điểm mua.

Các khoản cho vay

Các khoản cho vay được xác định theo giá gốc trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi. Dự phòng phải thu khó đòi các khoản cho vay của Công ty được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành.

Đầu tư vào công ty liên kết

Công ty liên kết là một công ty mà Công ty có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải là công ty con hay công ty liên doanh của Công ty. Ảnh hưởng đáng kể thể hiện ở quyền tham gia vào việc đưa ra các quyết định về chính sách tài chính và hoạt động của bên nhận đầu tư nhưng không có ảnh hưởng về mặt kiểm soát hoặc đồng kiểm soát những chính sách này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP QUÝ 3 NĂM 2025 (TIẾP THEO)

Các Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với BCTC tổng hợp QUÝ 3 năm 2025 kèm theo

IV. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP THEO)

Công ty ghi nhận ban đầu khoản đầu tư vào công ty liên kết theo giá gốc. Công ty hạch toán vào thu nhập trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp, khoản được chia từ lợi nhuận thuần lũy kế của bên nhận đầu tư phát sinh sau ngày đầu tư. Các khoản khác mà Công ty nhận được ngoài lợi nhuận được chia được coi là phần thu hồi các khoản đầu tư và được ghi nhận là khoản giảm trừ giá gốc đầu tư. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được.

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công ty liên kết được trích lập khi công ty liên kết bị lỗ với mức trích lập bằng chênh lệch giữa vốn góp thực tế của các bên tại công ty liên kết và vốn chủ sở hữu thực có nhân với tỷ lệ góp vốn của Công ty so với tổng số vốn góp thực tế của các bên tại công ty liên kết. Nếu công ty liên kết là đối tượng lập Báo cáo tài chính hợp nhất thì căn cứ để xác định dự phòng tổn thất là Báo cáo tài chính hợp nhất.

Tăng, giảm số dự phòng tổn thất đầu tư vào công ty liên kết cần phải trích lập tại ngày kết thúc kỳ kế toán và được ghi nhận vào chi phí tài chính.

Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác

Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác phản ánh các khoản đầu tư công cụ vốn nhưng Công ty không có quyền kiểm soát, đồng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư.

Khoản đầu tư vào công cụ vốn các đơn vị khác được phản ánh theo nguyên giá trừ các khoản dự phòng giảm giá đầu tư.

Nợ phải thu

Nợ phải thu là số tiền có thể thu hồi của khách hàng hoặc các đối tượng khác. Nợ phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi được trích lập cho các khoản: nợ phải thu quá hạn thanh toán ghi trong hợp đồng kinh tế, các khế ước vay nợ, cam kết hợp đồng hoặc cam kết nợ và nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi. Trong đó, việc trích lập dự phòng nợ phải thu quá hạn thanh toán được căn cứ vào thời gian trả nợ gốc theo hợp đồng mua bán ban đầu, không tính đến việc gia hạn nợ giữa các bên và nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng khách nợ đã lâm vào tình trạng phá sản hoặc đang làm thủ tục giải thể, mất tích, bỏ trốn.

Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí nguyên vật liệu trực tiếp, chi phí lao động trực tiếp và chi phí sản xuất chung, nếu có, để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại. Giá gốc của hàng tồn kho được xác định theo phương pháp nhập trước, xuất trước. Giá trị thuần có thể thực hiện được được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm cùng chi phí tiếp thị, bán hàng và phân phối phát sinh.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP QUÝ 3 NĂM 2025 (TIẾP THEO)

Các Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với BCTC tổng hợp QUÝ 3 năm 2025 kèm theo

IV. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP THEO)**Hàng tồn kho (tiếp theo)**

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho của Công ty được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành. Theo đó, Công ty được phép trích lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho lỗi thời, hỏng, kém phẩm chất và trong trường hợp giá gốc của hàng tồn kho cao hơn giá trị thuần có thể thực hiện được tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

Tài sản cố định hữu hình và khấu hao

Tài sản cố định hữu hình được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và toàn bộ các chi phí khác liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính, cụ thể như sau:

	<u>Năm khấu hao</u>
Nhà cửa vật kiến trúc	38 - 40
Phương tiện vận tải	08 - 10
Thiết bị dụng cụ quản lý	03 - 10

Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư bao gồm quyền sử dụng đất và nhà xưởng, vật kiến trúc do công ty nắm giữ nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê hoặc chờ tăng giá. Bất động sản đầu tư cho thuê được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Bất động sản đầu tư chờ tăng giá được trình bày theo nguyên giá trừ suy giảm giá trị. Nguyên giá của bất động sản đầu tư được mua bao gồm giá mua và các chi phí liên quan trực tiếp như phí dịch vụ tư vấn về luật pháp liên quan, thuế trước bạ và chi phí giao dịch liên quan khác.

Đối với bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá, Công ty không trích khấu hao. Trường hợp có bằng chứng chắc chắn cho thấy bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá bị giảm giá so với giá trị thị trường và khoản giảm giá được xác định một cách đáng tin cậy thì bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá được ghi giảm nguyên giá và tổn thất được ghi nhận vào giá vốn hàng bán.

Việc chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng thành bất động sản đầu tư hoặc từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu hoặc hàng tồn kho chỉ khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng. Bất động sản chủ sở hữu sử dụng chuyển thành bất động sản đầu tư khi chủ sở hữu kết thúc sử dụng tài sản đó và khi bên khác thuê hoạt động. Bất động sản đầu tư chuyển thành bất động sản chủ sở hữu khi chủ sở hữu bắt đầu sử dụng tài sản này. Bất động sản đầu tư chuyển thành hàng tồn kho khi chủ sở hữu bắt đầu triển khai cho mục đích bán. Hàng tồn kho chuyển thành bất động sản đầu tư khi chủ sở hữu bắt đầu cho bên khác thuê hoạt động. Bất động sản xây dựng chuyển thành bất động sản đầu tư khi kết thúc giai đoạn xây dựng, bàn giao đưa vào đầu tư.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP QUÝ 3 NĂM 2025 (TIẾP THEO)

Các Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với BCTC tổng hợp QUÝ 3 năm 2025 kèm theo

IV. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP THEO)**Bất động sản đầu tư (tiếp theo)**

Việc chuyển đổi mục đích sử dụng giữa bất động sản đầu tư với bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho không làm thay đổi giá trị ghi sổ của tài sản được chuyển đổi và không làm thay đổi nguyên giá của bất động sản trong việc xác định giá trị hay để lập báo cáo tài chính.

Các khoản trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các khoản 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

Chi phí phải trả

Việc trích trước chi phí để tạm tính giá vốn của các công trình tuân thủ nguyên tắc: Công ty chỉ trích trước chi phí để tạm tính giá vốn cho các công trình, hạng mục đã hoàn thành và được xác định là đã bán trong năm. Chi phí trích trước vào giá vốn là các khoản chi phí đã có trong dự toán đầu tư, xây dựng nhưng chưa có đủ hồ sơ, tài liệu để nghiệm thu khối lượng. Số chi phí trích trước được tạm tính đảm bảo tương ứng với định mức giá vốn tính theo tổng chi phí dự toán của công trình, hạng mục được xác định đã bán. Việc trích trước vào chi phí sản xuất kinh doanh trong kỳ được tính toán một cách chặt chẽ và phải có bằng chứng hợp lý, tin cậy về các khoản chi phí phải trích trước trong kỳ, để đảm bảo số chi phí phải trả hạch toán vào tài khoản này phù hợp với số chi phí thực tế phát sinh.

Ghi nhận doanh thu**Doanh thu bán bất động sản**

Doanh thu bán bất động sản mà Công ty là chủ đầu tư được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời tất cả các điều kiện sau:

- (a) Bất động sản đã hoàn thành toàn bộ và bàn giao cho người mua, doanh nghiệp đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản cho người mua;
- (b) Doanh nghiệp không còn nắm giữ quyền quản lý bất động sản như người sở hữu bất động sản hoặc quyền kiểm soát bất động sản;
- (c) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- (d) Doanh nghiệp đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán bất động sản;
- (e) Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán bất động sản.

Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động

Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động được ghi nhận theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê. Tiền cho thuê nhận trước của nhiều kỳ được phân bổ vào doanh thu phù hợp với thời gian cho thuê.

Lãi tiền gửi

Lãi tiền gửi được ghi nhận trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các tài khoản tiền gửi và lãi suất áp dụng. Lãi từ các khoản đầu tư được ghi nhận khi Công ty có quyền nhận khoản lãi.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP QUÝ 3 NĂM 2025 (TIẾP THEO)

Các Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với BCTC tổng hợp QUÝ 3 năm 2025 kèm theo

IV. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP THEO)**Thuế**

Thuế thu nhập doanh nghiệp thể hiện tổng giá trị của số thuế phải trả hiện tại và số thuế hoãn lại.

Số thuế phải trả hiện tại được tính dựa trên thu nhập chịu thuế trong năm. Thu nhập chịu thuế khác với lợi nhuận thuần được trình bày trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản thu nhập hay chi phí tính thuế hoặc được khấu trừ trong các năm khác (bao gồm cả lỗ mang sang, nếu có) và ngoài ra không bao gồm các chỉ tiêu không chịu thuế hoặc không được khấu trừ.

Thuế thu nhập hoãn lại được tính trên các khoản chênh lệch giữa giá trị ghi sổ và cơ sở tính thuế thu nhập của các khoản mục tài sản hoặc công nợ trên Báo cáo tài chính và được ghi nhận theo phương pháp Bảng cân đối kế toán. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phải được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời còn tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để khấu trừ các khoản chênh lệch tạm thời.

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và chỉ ghi vào vốn chủ sở hữu khi khoản thuế đó có liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả được bù trừ khi Công ty có quyền hợp pháp để bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và khi các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế và Công ty có dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

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 thuế có thẩm quyền.

Các loại thuế khác được áp dụng theo các luật thuế hiện hành tại Việt Nam.

Các bên liên quan

Được coi là các bên liên quan là các doanh nghiệp - kể cả công ty mẹ, công ty con, công ty liên kết - các cá nhân, trực tiếp hay gián tiếp qua một hoặc nhiều trung gian, có quyền kiểm soát Công ty hoặc chịu sự kiểm soát của Công ty, hoặc cùng chung kiểm soát với Công ty. Các bên liên kết, các cá nhân nào trực tiếp hoặc gián tiếp nắm quyền biểu quyết của Công ty mà có ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty, những chức trách quản lý chủ chốt như giám đốc, viên chức của Công ty, những thành viên thân cận trong gia đình của các cá nhân hoặc các bên liên kết này hoặc những công ty liên kết với các cá nhân này cũng được coi là bên liên quan.

Trong việc xem xét mối quan hệ của từng bên liên quan, bản chất của mối quan hệ được chú ý chứ không phải là hình thức pháp lý.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP QUÝ 3 NĂM 2025 (TIẾP THEO)

Các Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với BCTC tổng hợp QUÝ 3 năm 2025 kèm theo

IV. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP THEO)**Lãi trên cổ phiếu**

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

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

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN TỔNG HỢP QUÝ 3 NĂM 2025**1. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN**

	30/09/2025	01/01/2025
	VND	VND
Tiền mặt	99.474.404	277.000.200
Tiền gửi ngân hàng	57.064.026	2.721.552.980
Cộng	156.538.430	2.998.553.180

2. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN

	30/09/2025	01/01/2025
	VND	VND
Chứng khoán kinh doanh	-	715.707.125
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	-	(352.646.125)
Cộng	-	363.061.000

3. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	30/09/2025	01/01/2025
	VND	VND
Công ty Cổ phần Nhơn Trạch 2		1.140.250.000
Khách hàng khác	1.736.844.377	1.736.844.377
Cộng	1.736.844.377	2.877.094.377

4. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	30/09/2025	01/01/2025
	VND	VND
Công ty Cổ phần Xây lắp Bất động sản Điện lực Dầu khí Việt Nam	17.704.538.951	17.704.538.951
Chi nhánh Công ty Cổ phần Xây lắp Bất động sản Điện lực Dầu khí Việt Nam	2.347.350.629	2.347.350.629
Ban quản lý các dự án phía Nam	1.890.194.141	1.890.194.141
Các nhà cung cấp khác	1.317.453.958	1.187.136.150
Cộng	23.259.537.679	23.129.219.871

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP QUÝ 3 NĂM 2025 (TIẾP THEO)

Các Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với BCTC tổng hợp QUÝ 3 năm 2025 kèm theo

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN TỔNG HỢP QUÝ 3 NĂM 2025 (TIẾP THEO)**5. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN**

	30/09/2025	01/01/2025
	VND	VND
Công ty Cổ phần Địa ốc Dầu khí Viễn Thông	10.792.220.000	10.792.220.000
Cộng	10.792.220.000	10.792.220.000

6. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	30/09/2025	01/01/2025
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
Chi phí trả trước khác	12.785.812	19.700.769
Cộng	12.785.812	19.700.769
b) Dài hạn		
Chi phí trả trước dài hạn	844.326.264	880.910.731
Cộng	844.326.264	880.910.731

7. PHẢI THU KHÁC

	30/09/2025	01/01/2025
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
Tạm ứng	2.312.162.590	2.281.062.590
- Ông Nguyễn Văn Quyết	2.178.778.985	2.178.778.985
- Các cá nhân khác	133.383.605	102.283.605
Phải thu khác	51.221.583.770	51.373.098.934
- Ông Hoàng Ngọc Sáu	19.084.985.308	19.084.985.308
- Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Dịch vụ Hưng Thịnh Phát	4.647.859.576	4.647.859.576
- Công ty Cổ phần Xây lắp Bất động sản dầu khí Việt Nam	3.388.587.591	3.388.587.591
- Các đối tượng khác	24.100.151.295	24.251.666.459
Cộng	53.533.746.360	53.654.161.524
b) Dài hạn		
Ký cược, ký quỹ dài hạn	90.000.000	90.000.000
Công ty TNHH Quảng Phát	18.023.650.000	18.623.650.000
Công ty Cổ phần Bất động sản Nam Tiến	7.980.000.000	7.980.000.000
Cộng	26.093.650.000	26.693.650.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP QUÝ 3 NĂM 2025 (TIẾP THEO)

Các Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với BCTC tổng hợp QUÝ 3 năm 2025 kèm theo

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN TỔNG HỢP QUÝ 3 NĂM 2025 (TIẾP THEO)**8. TÀI SẢN DỒ DANG DÀI HẠN**

	30/09/2025	01/01/2025
	VND	VND
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn		
Dự án trung tâm Thương mại Dịch vụ Văn hóa thể thao CV4	41.974.763.716	41.900.263.716
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang khác	312.649.331	312.649.331
Cộng	42.287.413.047	42.212.913.047

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP QUÝ 3 NĂM 2025 (TIẾP THEO)

Các Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với BCTC tổng hợp QUÝ 3 năm 2025 kèm theo

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN TỔNG HỢP QUÝ 3 NĂM 2025 (TIẾP THEO)

9. NỢ XẤU

	30/09/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
	VND	VND	VND	VND
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	108.278.636	-	1.248.528.636	-
- Công ty Cổ phần Nhơn Trạch 2	-	-	1.140.250.000	-
- Công ty Cổ phần Licogi 16	100.174.136	-	100.174.136	-
- Các đối tượng khác	8.104.500	-	8.104.500	-
Phải thu về cho vay	10.792.220.000	-	10.792.220.000	-
Công ty Cổ phần Địa ốc Dầu khí Viễn Thông	10.792.220.000	-	10.792.220.000	-
Trả trước cho người bán	2.539.498.633	1.135.080.341	2.539.498.633	1.135.080.341
- Công nợ Ban phía Nam chuyển về	1.890.194.141	1.135.080.341	1.890.194.141	1.135.080.341
- Các đối tượng khác	649.304.492	-	649.304.492	-
Phải thu khác	49.773.334.654	17.629.910	49.672.183.009	17.629.910
- Ông Hoàng Ngọc Sáu	19.084.985.308	-	19.084.985.308	-
- Công ty Cổ phần Dầu tư Thương mại Dịch vụ Hưng Thịnh Phát	4.647.859.576	-	4.647.859.576	-
- Công ty Cổ phần Xây lắp Bất động sản Điện lực Dầu khí Việt Nam	3.388.587.591	-	3.388.587.591	-
- Ông Nguyễn Đình Trung	2.733.965.290	-	2.733.965.290	-
- Công ty Cổ phần Tập đoàn trí tuệ Việt	2.400.000.000	-	2.400.000.000	-
- Các đối tượng khác	17.517.936.889	17.629.910	17.416.785.244	17.629.910
Công nợ tạm ứng	2.274.433.003	-	2.274.433.003	-
- Ông Nguyễn Văn Quyết	2.178.778.985	-	2.178.778.985	-
- Các đối tượng khác	95.654.018	-	95.654.018	-
Công nợ khó đòi khác	842.302.125	-	842.302.125	-
Cộng	66.330.067.051	1.152.710.251	67.369.165.406	1.152.710.251

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP QUÝ 3 NĂM 2025 (TIẾP THEO)

Các Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với BCTC tổng hợp QUÝ 3 năm 2025 kèm theo

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN TỔNG HỢP QUÝ 3 NĂM 2025 (TIẾP THEO)

10. HÀNG TỒN KHO

	30/09/2025		01/01/2025	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Hàng hoá bất động sản	23.042.862.339	-	23.042.862.339	-
Cộng	23.042.862.339	-	23.042.862.339	-

11. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI THU, PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	30/09/2025		Số thực nộp/ bù trừ trong kỳ		01/01/2025	
	VND	Số phải nộp trong kỳ VND	VND	VND	VND	VND
a) Các khoản phải thu						
Thuế thu nhập doanh nghiệp	6.382.977.802	-	-	-	6.382.977.802	
Thuế, phí, lệ phí, các khoản phải nộp khác	305.155.466				305.155.466	
Cộng	6.688.133.268		-	-	6.688.133.268	
b) Các khoản phải nộp						
Thuế thu nhập cá nhân	70.771.986	56.066.975		78.766.863	93.471.874	
Thuế giá trị gia tăng	-	34.863.636		34.863.636	-	
Thuế môn bài	-	4.000.000		4.000.000	-	
Cộng	70.771.986	94.930.611		117.630.499	93.471.874	

CÔNG TY CỔ ĐẦU TƯ NHÀ ĐẤT VIỆTKhu DV2, tầng 6, tòa nhà The Golden Palm, 21 Lê
Văn Lương, P. Thanh Xuân, TP Hà Nội.

Mẫu số B 09a - DN

Ban hành kèm theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC

Ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài Chính

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP QUÝ 3 NĂM 2025 (TIẾP THEO)

Các Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với BCTC tổng hợp QUÝ 3 năm 2025 kèm theo

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN TỔNG HỢP QUÝ 3 NĂM 2025 (TIẾP THEO)**12. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH**

	Nhà cửa vật kiến trúc VND	Phương tiện vận tải VND	Thiết bị dụng cụ quản lý VND	Tổng VND
NGUYÊN GIÁ				
Số dư đầu kỳ	16.656.150.000	963.240.943	1.933.582.155	19.552.973.098
- Tăng trong kỳ	333.123.000	-		333.123.000
- Giảm khác	-	-	(320.600.000)	(320.600.000)
- Phân loại sang BĐS đầu tư cho thuê (10.193.563.800)			-	(10.193.563.800)
Số dư cuối kỳ	6.795.709.200	963.240.943	1.612.982.155	9.371.932.298
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ				
Số dư đầu kỳ	68.797.142	276.264.117	1.176.210.962	1.521.272.221
- Khấu hao trong kỳ	262.934.615	90.303.804	125.651.052	478.889.471
- Giảm khác	-	-	(320.600.000)	(320.600.000)
- Phân loại sang BĐS đầu tư cho thuê (172.440.257)		-	-	(172.440.257)
Số dư cuối kỳ	159.291.500	366.567.921	981.262.014	1.507.121.435
GIÁ TRỊ CÒN LẠI				
Số dư đầu kỳ	16.587.352.858	686.976.826	757.371.193	18.031.700.877
Số dư cuối kỳ	6.636.417.700	596.673.022	631.720.141	7.864.810.863

13. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	Khu dịch vụ số 2 VND	Khu dịch vụ ngoài trời VND	Quyền sử dụng đất VND	Tổng VND
NGUYÊN GIÁ				
Số dư đầu kỳ	-	17.157.420.000	12.313.950.000	29.471.370.000
Tăng trong kỳ (*)		343.148.400	-	343.148.400
Phân loại từ tài sản cố định sang do sử dụng để cho thuê	10.193.563.800	-	-	10.193.563.800
Số dư cuối kỳ	10.193.563.800	17.500.568.400	12.313.950.000	40.008.082.200
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ				
Số dư đầu kỳ	-	-	-	-
- Khấu hao trong kỳ	66.496.991	154.530.404		221.027.395
Phân loại từ tài sản cố định sang do sử dụng để cho thuê	172.440.257	-	-	172.440.257
Số dư cuối kỳ	238.937.248	154.530.404	-	393.467.652
GIÁ TRỊ CÒN LẠI				
Tại ngày đầu kỳ	-	17.157.420.000	12.313.950.000	29.471.370.000
Tại ngày cuối kỳ	9.954.626.552	17.346.037.996	12.313.950.000	39.614.614.548

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP QUÝ 3 NĂM 2025 (TIẾP THEO)

Các Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với BCTC tổng hợp QUÝ 3 năm 2025 kèm theo

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN TỔNG HỢP QUÝ 3 NĂM 2025 (TIẾP THEO)

14. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	30/09/2025		01/01/2025	
	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND
Công ty Cổ phần Bất động sản Xây lắp Dầu khí Việt Nam	24.400.000.000		(24.014.533.664)	24.400.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Kỳ Cùng	3.307.700.000		-	3.307.700.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Khoáng Sản Việt Yên	9.000.000.000		-	9.000.000.000
Cộng	36.707.700.000		(24.014.533.664)	36.707.700.000
				(24.014.533.664)

15. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGÁN HẠN

	30/09/2025		01/01/2025	
	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND
Viện Dầu khí Việt Nam	13.933.972.603	13.933.972.603	13.933.972.603	13.933.972.603
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Cát Tường	-	-	1.739.800.000	1.739.800.000
Các nhà cung cấp khác	2.179.592.549	2.179.592.549	2.302.273.714	2.302.273.714
Cộng	16.113.565.152	16.113.565.152	17.976.046.317	17.976.046.317

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP QUÝ 3 NĂM 2025 (TIẾP THEO)

Các Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với BCTC tổng hợp QUÝ 3 năm 2025 kèm theo

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN TỔNG HỢP QUÝ 3 NĂM 2025 (TIẾP THEO)

16. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGÁN HẠN

	30/09/2025	01/01/2025
	VND	VND
Bà Lê Cẩm Tú	1.797.800.000	1.797.800.000
Bà Nguyễn Thị Bạch Xuân	1.031.261.240	1.031.261.240
Bà Nguyễn Thị Hằng Hà	395.284.075	395.284.075
Khoản người mua trả tiền trước khác	342.710.276	342.710.276
Cộng	3.567.055.591	3.567.055.591

17. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGÁN HẠN

	30/09/2025	01/01/2025
	VND	VND
Chi phí công trình B1 Trường Sa	15.029.185.048	15.029.185.048
Chi phí dự án Linh Tây	5.209.478.028	5.209.478.028
Chi phí phải trả khác	355.074.545	355.074.545
Cộng	20.593.737.621	20.593.737.621

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP QUÝ 3 NĂM 2025 (TIẾP THEO)

Các Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với BCTC tổng hợp QUÝ 3 năm 2025 kèm theo

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN TỔNG HỢP QUÝ 3 NĂM 2025 (TIẾP THEO)**18. PHẢI TRẢ KHÁC**

	30/09/2025 VND	01/01/2025 VND
a) Ngắn hạn		
Kinh phí công đoàn	189.417.308	176.186.908
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Vinaconex	6.353.320.000	6.353.320.000
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	114.680.000	109.680.000
Các khoản phải trả ngắn hạn khác	2.277.259.923	2.251.245.203
Cộng	8.934.677.231	8.890.432.111
b) Dài hạn		
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	100.949.500	949.500
Cộng	100.949.500	949.500

19. VỐN CHỦ SỞ HỮU**a) Thay đổi trong vốn chủ sở hữu**

	Vốn góp của chủ sở hữu VND	Quỹ đầu tư phát triển VND	Lợi nhuận sau thuế VND	Tổng cộng VND
Số dư đầu năm trước	500.000.000.000	12.675.912.755	(348.381.671.279)	164.294.241.476
Lỗi trong kỳ	-	-	(17.208.739.281)	(17.208.739.281)
Số dư đầu năm nay	500.000.000.000	12.675.912.755	(365.590.410.560)	147.085.502.195
Lỗi trong kỳ	-	-	(2.185.428.372)	(2.185.428.372)
Số dư cuối kỳ này	500.000.000.000	12.675.912.755	(367.775.838.932)	144.900.073.823

b) Cổ phiếu

	Số cuối kỳ Cổ phiếu	Số đầu kỳ Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	50.000.000	50.000.000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	50.000.000	50.000.000
- Cổ phiếu phổ thông	50.000.000	50.000.000
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu quỹ	-	-
- Cổ phiếu phổ thông	-	-
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	50.000.000	50.000.000
- Cổ phiếu phổ thông	50.000.000	50.000.000
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành là 10.000 đồng/cổ phần.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP QUÝ 3 NĂM 2025 (TIẾP THEO)

Các Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với BCTC tổng hợp QUÝ 3 năm 2025 kèm theo

VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CÁC KHOẢN MỤC TRÊN BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH TỔNG HỢP QUÝ 3 NĂM 2025**1. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ**

	Quý 3/2025 VND	Quý 3/2024 VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	145.018.183	54.474.194
Các khoản giảm trừ doanh thu	-	-
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	145.018.183	54.474.194

2. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Quý 3/2025 VND	Quý 3/2024 VND
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	224.346.594	13.270.451
Cộng	224.346.594	13.270.451

3. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Quý 3/2025 VND	Quý 3/2024 VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	50.027	654.867
Cộng	50.027	654.867

4. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Quý 3/2025 VND	Quý 3/2024 VND
Khoản lỗ đầu tư vào chứng khoán kinh doanh	105.056	-
Cộng	105.056	-

VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC**1. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN**

Danh sách các bên liên quan:

Bên liên quan

Ông Nguyễn Việt Dũng

Ông Trịnh Quốc Khánh (bổ nhiệm ngày 02/07/2025)

Ông Phùng Viết Quyển (miễn nhiệm ngày 02/07/2025)

Ông Nguyễn Văn Hiến (miễn nhiệm ngày 01/10/2025)

Các thành viên chủ chốt khác trong Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc và các cá nhân là người thân cận của thành viên chủ chốt

Mối quan hệ

Chủ tịch HĐQT

Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc

Tổng Giám đốc

Phó Tổng Giám đốc

CÔNG TY CỔ ĐẦU TƯ NHÀ ĐẤT VIỆT

Khu DV2, tầng 6, tòa nhà The Golden Palm, 21 Lê
Văn Lương, P. Thanh Xuân, TP Hà Nội.

Mẫu số B 09a - DN

Ban hành kèm theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC

Ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài Chính

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP QUÝ 3 NĂM 2025 (TIẾP THEO)

Các Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với BCTC tổng hợp QUÝ 3 năm 2025 kèm theo

2. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

Theo nhận định của Ban Giám đốc công ty, không có sự kiện trọng yếu nào xảy ra sau ngày lập Báo cáo tài chính đòi hỏi được điều chỉnh hay công bố trên Báo cáo tài chính.



Hoàng Thị Bích Ngọc
Người lập

Hà Nội, ngày 16 tháng 10 năm 2025



Trần Thanh Hằng
Kế toán trưởng



Trịnh Quốc Khánh
Tổng Giám đốc

))
3
.