

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Quý 3 năm 2025

ĐVT: Đồng

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	SỐ CUỐI KỲ 30/09/2025	SỐ ĐẦU NĂM 01/01/2025
1	2	3	4	5
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		100,497,625,901	103,575,839,712
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110		1,171,812,598	998,645,992
1. Tiền	111	VI.01	1,171,812,598	998,645,992
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	-
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		-	-
1. Chứng khoán kinh doanh	121		-	
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh (*)	122		-	
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		-	
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		19,308,907,907	21,599,447,891
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	VI.03.a	16,731,111,444	17,093,248,228
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		6,400,066,146	6,968,511,146
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		(14,013,426,645)	(14,013,426,645)
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng XD	134		-	-
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135		9,203,232,672	9,203,232,672
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	VI.04.a	33,011,745,573	34,371,703,773
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	137		(32,023,821,283)	(32,023,821,283)
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139	VI.05	-	-
IV. Hàng tồn kho	140	VI.07	76,156,321,436	76,156,321,436
1. Hàng tồn kho	141		76,156,321,436	76,156,321,436
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		3,860,583,960	4,821,424,393
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	VI.13.a	2,981,207,100	4,217,689,260
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		275,641,727	-
3. Thuế và các khoản phải thu Nhà nước	153	VI.17.b	-	-
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	155	VI.14.a	603,735,133	603,735,133
B - TÀI SẢN DÀI HẠN	200		81,395,923,437	90,680,857,184
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		9,195,399,898	9,195,399,898
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211	VI.03.b	-	-
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212		-	

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	SỐ CUỐI KỲ 30/09/2025	SỐ ĐẦU NĂM 01/01/2025
I	2	3	4	5
3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213		9,195,399,898	9,195,399,898
4. Phải thu nội bộ dài hạn	214		-	
5. Phải thu về cho vay dài hạn	215		-	
6. Phải thu dài hạn khác	216	VI.04.b	-	-
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)	219		-	
II. Tài sản cố định	220		12,675,918,385	12,975,349,528
1. Tài sản cố định hữu hình	221	VI.09	12,675,918,385	12,975,349,528
- Nguyên giá	222		20,081,114,822	20,081,114,822
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(7,405,196,437)	(7,105,765,294)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224	VI.11	-	-
- Nguyên giá	225		-	
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	226		-	
3. Tài sản cố định vô hình	227	VI.10	-	-
- Nguyên giá	228		-	
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	229		-	
III. Bất động sản đầu tư	230	VI.12	6,356,893,793	6,506,609,360
- Nguyên giá	231		8,982,934,277	8,982,934,277
Giá trị hao mòn lũy kế	232		(2,626,040,484)	(2,476,324,917)
III. Tài sản dở dang dài hạn	240	VI.08	53,167,711,361	62,003,498,398
1. Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn	241	VI.08.a	-	
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	VI.08.b	53,167,711,361	62,003,498,398
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250		-	-
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		-	
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		-	
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn (*)	254		-	-
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
VI. Tài sản dài hạn khác	260		-	-
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	VI.13.b	-	-
2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	262	VI.24.a	-	
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	268	VI.14.b	-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	270		181,893,549,338	194,256,696,896
C - NỢ PHẢI TRẢ	300		153,883,848,327	164,140,132,860
I. Nợ ngắn hạn	310		166,943,563,524	177,199,848,057
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	VI.16.a	22,277,970,368	21,890,221,535
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		34,106,440,252	51,952,914,266

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	SỐ CUỐI KỲ 30/09/2025	SỐ ĐẦU NĂM 01/01/2025
I	2	3	4	5
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	VI.17.a	372,919,721	2,513,359,835
4. Phải trả người lao động	314		1,891,231,954	1,828,471,657
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	VI.18.a	35,338,771,067	33,861,609,816
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		9,250,146,400	9,250,146,400
7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317		-	-
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	VI.20.a	-	-
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	VI.19.a	14,411,921,745	11,843,962,531
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320		49,158,201,767	43,923,201,767
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321	VI.23.a	-	-
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		135,960,250	135,960,250
13. Quỹ bình ổn giá	323		-	-
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
II. Nợ dài hạn	330		(13,059,715,197)	(13,059,715,197)
1. Phải trả người bán dài hạn	331			-
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332			-
3. Chi phí phải trả dài hạn	333	VI.18.b		-
4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334		(14,068,173,147)	(14,068,173,147)
5. Phải trả nội bộ dài hạn	335			-
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	VI.20.b		-
7. Phải trả dài hạn khác	337	VI.19.b		-
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338		1,008,457,950	1,008,457,950
9. Trái phiếu chuyển đổi	339			-
10. Cổ phiếu ưu đãi	340			-
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341	VI.24.b		-
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342	VI.23.b		-
13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343			
D - VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		28,009,701,011	30,116,564,036
I. Vốn chủ sở hữu	410	VI.25	28,009,701,011	30,116,564,036
1. Vốn góp của Chủ sở hữu	411		150,861,600,000	150,861,600,000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		150,000,000,000	150,000,000,000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		861,600,000	861,600,000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412			
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413			
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414			
5. Cổ phiếu quỹ (*)	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		2,134,352,218	2,134,352,218

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	SỐ CUỐI KỲ 30/09/2025	SỐ ĐẦU NĂM 01/01/2025
1	2	3	4	5
9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419			
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420			
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		(124,986,251,207)	(122,879,388,182)
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		(26,206,672,192)	(26,206,672,192)
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		(98,779,579,015)	(96,672,715,990)
12. Nguồn vốn đầu tư XDCB	422			
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430	VI.28	-	-
1. Nguồn kinh phí	431			
2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	432			
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300+400)	440		181,893,549,338	194,256,696,896

NGƯỜI LẬP BIỂU



Thái Thị Hương

KẾ TOÁN TRƯỞNG

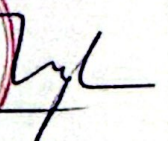


Thái Thị Hương

Tp Vinh, ngày 18 tháng 10 năm 2025



TỔNG GIÁM ĐỐC



Trần Lương Sơn

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**Quý 3 năm 2025**

STT	Chi tiêu	Mã số	Thuyết minh	Quý 3		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
				Quý này	Quý này năm trước	Quý này	Quý này năm trước
1	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VII.1	3,953,208,934	5,951,261,932	32,703,484,664	20,600,757,473
2	Các khoản giảm trừ doanh thu	02	VII.2	-	-	-	-
3	Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp DV	10		3,953,208,934	5,951,261,932	32,703,484,664	20,600,757,473
4	Giá vốn hàng bán	11	VII.3	2,664,944,148	2,196,948,071	24,287,571,321	5,375,176,263
5	Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp DV	20		1,288,264,786	3,754,313,861	8,415,913,343	15,225,581,210
6	Doanh thu hoạt động tài chính	21	VII.4	137,790	239,905	280,691	468,874
7	Chi phí hoạt động tài chính	22	VII.5	1,184,265,476	1,515,531,350	4,320,274,585	4,495,446,991
	<i>Trong đó : Chi phí Lãi vay</i>	23		1,184,265,476	1,515,531,350	4,320,274,585	4,495,446,991
8	Chi phí bán hàng	25	VII.8	965,668,449	622,082,995	4,206,419,703	9,255,657,578
9	Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VII.8	657,402,648	583,575,973	2,247,015,383	1,519,438,193
10	Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		(1,518,933,997)	1,033,363,448	(2,357,515,637)	(44,492,678)
11	Thu nhập khác	31	VII.6	-	62,700,000	178,532,273	113,439,565
12	Chi phí khác	32	VII.7	244,562	21,252,694	64,069,661	73,879,107
13	Lợi nhuận khác	40		(244,562)	41,447,306	114,462,612	39,560,458
14	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		(1,519,178,559)	1,074,810,754	(2,243,053,025)	(4,932,220)
15	Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	VII.10	-	-	-	-
16	Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52	VII.11	-	-	-	-
17	Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		(1,519,178,559)	1,074,810,754	(2,243,053,025)	(4,932,220)
18	Lãi cơ bản trên cổ phiếu (*)	70				-	
19	Lãi suy giảm trên cổ phiếu (*)	71					

Tp Vinh, ngày 18 tháng 10 năm 2025

NGƯỜI LẬP BIỂU

KẾ TOÁN TRƯỞNG



Thái Thị Hương



Thái Thị Hương



Trần Lương Sơn

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp trực tiếp)

Quý 3 năm 2025

STT	Chỉ tiêu	MS	Lấy kể từ đầu năm đến cuối quý này (Năm nay)	Lấy kể từ đầu năm đến cuối quý này (Năm trước)
I - Lưu chuyển tiền từ hoạt động SXKD				
1.	Tiền thu bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	01	27,101,481,546	16,944,217,503
2.	Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	02	(16,387,835,557)	(9,873,007,472)
3.	Tiền chi trả cho người lao động	03	(2,317,281,881)	(1,856,382,217)
4.	Tiền lãi vay đã trả	04	(2,972,332,085)	(2,073,624,999)
5.	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	05	-	-
6.	Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06	21,144,518,902	9,698,805,943
7.	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07	(31,553,497,374)	(14,069,215,010)
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động KD	20	(4,984,946,449)	(1,229,206,252)
II - Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
			-	-
1.	Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21	(77,167,636)	(85,435,068)
2.	Tiền thu thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TS 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	280,691	468,874
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	(76,886,945)	(84,966,194)
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 CSH, mua lại CP của DN đã phát hành	32		
3.	Tiền thu từ đi vay	33	10,755,000,000	1,600,000,000
4.	Tiền trả nợ gốc vay	34	(5,520,000,000)	-
5.	Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		
6.	Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho CSH	36	-	-
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	5,235,000,000	1,600,000,000
	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	50	173,166,606	285,827,554
	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	998,645,992	734,610,096
	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	1,171,812,598	1,020,437,650

Tp Vinh, ngày 18 tháng 10 năm 2025

NGƯỜI LẬP BIỂU

KÊ TOÁN TRƯỞNG

TỔNG GIÁM ĐỐC





Thái Thị Hương

Thái Thị Hương

Trần Lương Sơn

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Các Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo

I. THÔNG TIN KHÁI QUÁT:

1.1. Hình thức sở hữu vốn:

Công ty Cổ phần Đầu tư & Thương mại Dầu khí Nghệ An được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 2703001785 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Nghệ An cấp ngày 25 tháng 02 năm 2008, và các lần thay đổi. Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ 13 ngày 10 tháng 06 năm 2016, vốn điều lệ của Công ty là 150.000.000.000 đồng, mệnh giá cổ phần là 10.000 đồng/cổ phần.

1.2. Hoạt động kinh doanh: Hoạt động 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;
- Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác, Chi tiết : Hạ tầng khu công nghiệp, hạ tầng kỹ thuật;
- Xây dựng nhà các loại;
- Vận tải hàng hóa bằng đường bộ;
- Hoạt động dịch vụ hỗ trợ kinh doanh khác còn lại chưa được phân phối vào đầu. Chi tiết : Dịch vụ ủy thác đầu tư;
- Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng. Chi tiết : Sản xuất, mua bán vật liệu xây dựng;
- Hoạt động thiết kế chuyên dụng. Chi tiết : Tư vấn thiết kế, thẩm tra hồ sơ thiết kế và dự toán các công trình: dân dụng, công nghiệp, giao thông, thủy lợi, hạ tầng kỹ thuật; Tư vấn thiết kế khảo sát địa hình công trình dân dụng, công nghiệp; Đo đạc, vẽ bản đồ địa chính, địa hình.
- Hoạt động tư vấn quản lý. Chi tiết : Tư vấn lập dự án đầu tư xây dựng các công trình: dân dụng, công nghiệp, giao thông, thủy lợi, hạ tầng kỹ thuật, Tư vấn lập hồ sơ mời thầu, đánh giá hồ sơ dự thầu thi công xây dựng và lắp đặt thiết bị công trình;
- Khai khoáng khác chưa được phân bổ vào đầu. Chi tiết : Thăm dò, khai thác, chế biến, mua bán khoáng sản;
- Hoạt động xây dựng chuyên dụng khác. Chi tiết : Đầu tư xây dựng, quản lý, khai thác, kinh doanh các trung tâm thương mại, khu đô thị, khu công nghiệp, khu chung cư. Đầu tư xây dựng, khai thác, quản lý các dự án thủy điện, xây dựng các công trình thủy lợi, thủy điện;
- Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan. Chi tiết : Tư vấn giám sát các công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông, thủy lợi, hạ tầng kỹ thuật.
- Xây dựng công trình đường sắt, đường bộ;
- Hoạt động hỗ trợ dịch vụ tài chính chưa được phân vào đầu. Chi tiết : Đầu tư tài chính;
- Vận tải hành khách đường bộ khác. Chi tiết : Vận tải khách du lịch, theo hợp đồng;
- Cho thuê máy móc, thiết bị và đồ dùng hữu hình khác. Chi tiết : Cho thuê máy quan trắc, đo đạc, máy móc, thiết bị chuyên ngành xây dựng.

II. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH VÀ KỲ KẾ TOÁN:

2.1. Cơ sở lập báo cáo tài chính:

Báo cáo tài chính kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND), theo nguyên tắc giá gốc và phù hợp với 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.

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.

2.2. Kỳ kế toán:

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

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

Công ty đã tuân thủ các Chuẩn mực Kế toán hiện hành trong việc lập Báo cáo tài chính này.

Báo cáo tài chính được lập theo Thông tư số 200/2014/TT - BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 của BTC.

Hình thức kế toán áp dụng: Nhật ký chung.

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:

4.1. Ước tính kế toán:

Việc lập Báo cáo tài chính 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 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 cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt năm tài chính. Kết quả hoạt động kinh doanh thực tế có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

4.2. Tiền và các khoản tương đương tiền:

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

4.3. 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 hàng xuất kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền. Giá trị thuần có thể thực hiện được được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí để hoàn thành cùng chi phí tiếp thị, bán hàng và phân phối phát sinh.

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 trong trường hợp giá trị thực tế của hàng tồn kho cao hơn giá trị thuần có thể thực hiện được tại thời điểm kết thúc niên độ kế toán.

4.4. 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.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình do tự làm, tự xây dựng bao gồm chi phí xây dựng, chi phí sản xuất thực tế phát sinh cộng chi phí lắp đặt và chạy thử.

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>Số năm</u>
Nhà cửa vật kiến trúc	5 – 6
Máy móc thiết bị	3 – 7
Phương tiện vận tải	4 – 7
Thiết bị dụng cụ quản lý	3 – 6
TSCĐ khác	3 – 4

4.5. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang:

Các tài sản đang trong quá trình xây dựng phục vụ mục đích sản xuất, cho thuê, quản trị hoặc cho bất kỳ mục đích nào khác được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm chi phí dịch vụ và chi phí lãi vay có liên quan phù hợp với chính sách kế toán của Công ty. Việc tính khấu hao của các tài sản này được áp dụng giống như với các tài sản khác, bắt đầu từ khi tài sản ở vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

4.6. Các khoản trả trước dài hạn:

Các khoản chi phí trả trước dài hạn khác bao gồm công cụ, dụng cụ, linh kiện loại nhỏ, các chi phí tiếp thị, quảng cáo và được coi là có khả năng đem lại lợi ích kinh tế trong tương lai cho Công ty với thời hạn từ một năm trở lên. Các chi phí này được vốn hóa dưới hình thức các khoản trả trước dài hạn và được phân bổ vào Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh, sử dụng phương pháp đường thẳng trong vòng ba năm theo các quy định kế toán hiện hành.

4.7. Ghi nhận doanh thu:

Doanh thu được ghi nhận khi kết quả giao dịch được xác định một cách đáng tin cậy và Công ty có khả năng thu được các lợi ích kinh tế từ giao dịch này. Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi giao hàng và chuyển quyền sở hữu cho người mua.

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.

4.8. Hợp đồng xây dựng:

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng có thể được ước tính một cách đáng tin cậy, doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành tại ngày kết thúc niên độ kế toán được tính bằng tỷ lệ phần trăm giữa chi phí phát sinh của phần công việc đã hoàn thành tại thời điểm kết thúc kỳ kế toán so với tổng chi phí dự toán của hợp đồng, ngoài trừ trường hợp chi phí này không tương đương với phần khối lượng xây lắp đã hoàn thành. Khoản chi phí này có thể bao gồm các chi phí phụ thêm, các khoản bồi thường và chi thường thực hiện hợp đồng theo thỏa thuận với khách hàng.

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

4.9. Các khoản dự phòng:

Các khoản dự phòng được ghi nhận khi Công ty có nghĩa vụ nợ hiện tại do kết quả từ một sự kiện đã xảy ra, và Công ty có khả năng phải thanh toán nghĩa vụ này. Các khoản dự phòng được xác định trên cơ sở ước tính của Ban Giám đốc về các khoản chi phí cần thiết để thanh toán nghĩa vụ nợ này tại ngày kết thúc niên độ kế toán.

4.10. 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 hiện tại phải trả 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 và ngoài ra không bao gồm các chi tiêu không chịu thuế hoặc không được khấu trừ.

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.

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 trừ trường hợp khoản thuế đó có liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu. Trong trường hợp đó, thuế thu nhập hoãn lại cũng 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.

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

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN:**1. Tiền và các khoản tương đương tiền**

	30-09-25 VNĐ	01-01-25 VNĐ
- Tiền mặt	530,164,671	274,377,243
- Tiền gửi ngân hàng	577,344,473	460,232,853
- Tiền gửi tiết kiệm dưới 3 tháng	-	-
Cộng	1,107,509,144	734,610,096

2. Phải thu ngắn hạn khác

	30-09-25 VNĐ	01-01-25 VNĐ
- Phải thu khác	33,011,745,573	37,382,862,458
- Trả trước người lao động	-	-
- Phải trả, phải nộp khác	14,411,921,745	15,716,237,250
- Tạm ứng	15,801,637,931	19,968,806,706
	63,225,305,249	73,067,906,414

3. Hàng tồn kho

	30-09-25 VNĐ	01-01-25 VNĐ
- Nguyên liệu, vật liệu	-	-
- Công cụ dụng cụ	-	-
- Chi phí SXKD dở dang	-	-
- Hàng hóa	72,555,139,141	72,555,139,141
Cộng	72,555,139,141	72,555,139,141

4. 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	Tổng cộng
Nguyên giá TSCĐHH					
Số dư ngày 01/09/2025	27,093,983,338	163,584,562	1,611,451,069	195,030,130	29,064,049,099
- Mua trong kỳ	-	-	-		
- Tăng khác			-	-	
- Giảm khác			-	-	-
Số dư ngày 30/09/2025	27,093,983,338	163,584,562	1,611,451,069	195,030,130	29,064,049,099
Giá trị hao mòn lũy kế					-
Số dư ngày 01/09/2025	5,815,437,610	163,584,562	1,611,451,069	195,030,130	7,785,503,371
- Khấu hao trong kỳ	149,716,570	-			149,716,570
- Tăng khác					-
- Giảm khác					-
Số dư ngày 30/09/2025	5,965,154,180	163,584,562	1,611,451,069	195,030,130	7,935,219,941
GTCL của TSCĐHH					
- Tại ngày 01/09/2025	21,278,545,728	-	-	-	21,278,545,728
- Tại ngày 30/09/2025	21,128,829,158		-	-	21,128,829,158

5. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	30-09-25 VNĐ	01-01-25 VNĐ
1. Mua sắm TSCĐ	-	-
2. Chi phí XDCB dở dang	53,125,938,067	61,938,036,629
- Dự án Nghi Phú	505,760,927	505,760,927
- Dự án Resort Cửa Lò	-	-
- Dự án khu đô thị Vinh Tân	568,708,938	568,708,938
- Dự án khu nhà ở Hưng Lộc	52,016,505,475	60,828,604,037
- Dự án Nghĩa Đàn	34,962,727	34,962,727
3. Sửa chữa lớn TSCĐ	-	-
Cộng	53,125,938,067	61,938,036,629

6. Chi phí trả trước dài hạn

	30-9-2025 VNĐ	1-1-2025 VNĐ
- Chi phí trả trước dài hạn	-	-
Cộng	-	-

7. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước

	30-9-2025 VNĐ	01-01-25 VNĐ
- Thuế Giá trị gia tăng	341,573,413	895,568,669
- Thuế khác	31,346,308	43,080,796
Cộng	372,919,721	938,649,465

8. Phải trả ngắn hạn khác

	30-9-2025 VNĐ	01-01-25 VNĐ
- Kinh phí công đoàn	12,148,664	9,563,790
- BHXH + BHYT + BHTN	228,671,850	237,000,810
- Phải trả khác	-	-
Cộng	240,820,514	246,564,600

9. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn

Đối tượng	30-9-2024		01-01-25
	VND		VND
- Công ty TNHH Nga Hồng Khánh	32,824,017,564		32,824,017,564
Cty TNHH Phú Nguyên Nga Việt	8,449,999,999		6,299,999,999
- Công ty Cổ phần Hanviland	1,008,457,950		1,008,457,950
Cộng	42,282,475,513		40,132,475,513

10. Vốn chủ sở hữu:

a) Thay đổi trong vốn chủ sở hữu

Chỉ tiêu	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Lợi nhuận chưa phân phối	Quý ĐTPT, Quỹ dự phòng tài chính	Cộng
Số dư ngày 01/01/2024	150,861,600,000	-125,503,614,043	2,134,352,218	27,492,338,175
- Tăng vốn trong kỳ này				
- Lãi trong kỳ này		-1,700,558,793		-1,700,558,793
- Phân phối lợi nhuận				
- Chia cổ tức				
- Giảm khác				
Số dư ngày 30/09/2024	150,861,600,000	-127,204,172,836	2,134,352,218	25,791,779,382

VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CÁC KHOẢN MỤC TRÊN BÁO CÁO KẾT QUẢ KINH DOANH:

1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Quý III/2025 VNĐ	Quý III/2024 VNĐ
- Doanh thu từ hoạt động xây dựng		
- Doanh thu từ bán bất động sản		
- Doanh thu bán hàng và dịch vụ	3,953,208,934	5,951,261,932
Cộng	3,953,208,934	5,951,261,932

2. Giá vốn hàng bán

	Quý III/2025 VNĐ	Quý III/2024 VNĐ
- Giá vốn của hoạt động xây dựng		
- Giá vốn bán bất động sản		
- Giá vốn bán hàng và dịch vụ	2,664,944,148	2,196,948,071
Cộng	2,664,944,148	2,196,948,071

3. Doanh thu hoạt động tài chính

	Quý III/2025 VNĐ	Quý III/2024 VNĐ
3. - Lãi tiền gửi, tiền cho vay	137,790	239,905

4. Chi phí hoạt động tài chính

	Quý III/2025 VNĐ	Quý III/2024 VNĐ
- Lãi vay	1,184,265,476	1,515,531,350

VII. CÁC THÔNG TIN KHÁC

1. Những sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc niên độ kế toán:

Không có sự kiện trọng yếu nào phát sinh sau ngày kết thúc niên độ kế toán và cho đến thời điểm lập Báo cáo này cần thiết phải điều chỉnh hoặc trình bày trong Báo cáo tài chính.

2. Số liệu so sánh:

Một số số liệu của kỳ báo cáo trước được phân loại lại để phù hợp với việc so sánh với số liệu của kỳ này.

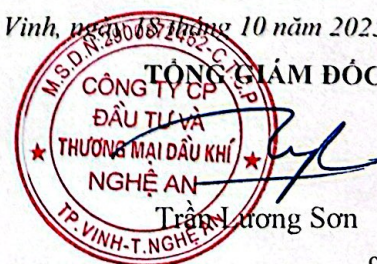
TP Vinh, ngày 18 tháng 10 năm 2025

NGƯỜI LẬP

Thái Thị Hương

KẾ TOÁN TRƯỞNG

Thái Thị Hương



Trần Lương Sơn