



CÔNG TY CỔ PHẦN VITALY

ĐỊA CHỈ: ĐƯỜNG N1, KSXTT BÌNH CHUẨN, KP BÌNH PHÚ,

PHƯỜNG THUẬN GIAO, THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

MÃ SỐ THUẾ: 0300398078

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 3 NĂM 2026

Tháng 10 năm 2026



BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026

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

Đơn vị tính: Đồng

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
1	2	3	4	5
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		10.436.691.058	9.803.809.450
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110		1.520.402.319	716.618.780
1. Tiền	111		1.520.402.319	716.618.780
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	-
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		-	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		7.916.878.945	2.582.133.574
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131		4.965.169.167	2.717.200.875
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		3.835.810.600	749.033.521
5. Phải thu ngắn hạn khác	135		-	-
6. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	136		(884.100.822)	(884.100.822)
7. Tài sản thiếu chờ xử lý	137		-	-
IV. Hàng tồn kho	140		40.192.372	4.582.067.892
1. Hàng tồn kho	141		2.105.654.156	19.318.493.942
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	142		(2.065.461.784)	(14.736.426.050)
V. Tài sản sinh học ngắn hạn	150		-	-
VI. Tài sản ngắn hạn khác	160		959.217.422	1.922.989.204
1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161		319.766.834	1.303.688.052
2. Thuế GTGT được khấu trừ	162		-	-
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	163		639.450.588	619.301.152
5. Tài sản ngắn hạn khác	165		-	-
B - TÀI SẢN DÀI HẠN	200		29.522.231.897	37.985.055.858
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		-	-
II. Tài sản cố định	220		28.405.420.803	33.092.288.167
1. Tài sản cố định hữu hình	221		28.405.420.803	33.092.288.167
- Nguyên giá	222		194.824.113.204	197.483.657.211
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(166.418.692.401)	(164.391.369.044)
III. Tài sản sinh học dài hạn	230		-	-
IV. Bất động sản đầu tư	240		-	-
V. Tài sản dở dang dài hạn	250		-	-
VI. Đầu tư tài chính dài hạn	260		909.530.000	909.530.000
1. Đầu tư vào công ty con	261		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	262		2.880.000.000	2.880.000.000
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	263		50.000	50.000
4. Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác dài hạn (*)	264		(1.970.520.000)	(1.970.520.000)
VII. Tài sản dài hạn khác	270		207.281.094	3.983.237.691
1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271		48.886.596	645.570.968
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	273		158.394.498	3.337.666.723
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (280=100 + 200)	280		39.958.922.955	47.788.865.308

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026

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

Đơn vị tính: Đồng

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
1	2	3	4	5
C - NỢ PHẢI TRẢ	300		55.152.424.331	59.250.284.054
I. Nợ ngắn hạn	310		53.528.824.331	58.941.292.054
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311		19.642.540.356	23.145.764.718
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		178.060.486	378.060.486
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	314		133.478.041	807.207.491
5. Phải trả người lao động	315		250.142.699	534.254.164
6. Chi phí phải trả ngắn hạn	316		1.162.101.508	1.170.285.316
10. Phải trả ngắn hạn khác	320		11.573.951.391	11.549.554.029
11. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	321		20.579.214.440	21.346.830.440
12. Dự phòng phải trả ngắn hạn	322		-	-
13. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		9.335.410	9.335.410
II. Nợ dài hạn	330		1.623.600.000	308.992.000
8. Phải trả dài hạn khác	338		1.623.600.000	
9. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	339		-	308.992.000
14. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	344			
D - VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		(15.193.501.376)	(11.461.418.746)
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		80.000.000.000	80.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		80.000.000.000	80.000.000.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b			
2. Thặng dư vốn	412		10.000.000.000	10.000.000.000
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		782.200.000	782.200.000
10. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		(105.975.701.376)	(102.243.618.746)
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	420a		(102.243.618.746)	(85.127.527.792)
- LNST chưa phân phối kỳ này	420b		(3.732.082.630)	(17.116.090.954)
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300 + 400)	440		39.958.922.955	47.788.865.308

Thuận Giao, ngày 15 tháng 10 năm 2026

NGƯỜI LẬP

KẾ TOÁN TRƯỞNG

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO

PHÁP LUẬT

Vũ Thị Hối

Phạm Thị Quế

TỔNG GIÁM ĐỐC
Nguyễn Ngọc Dũng

Đơn vị báo cáo: CÔNG TY CỔ PHẦN VITALY

Địa chỉ: Đường N1, KSXTT Bình Chuẩn, KP Bình Phú, Phường Thuận Giao, TP HCM

Mẫu số B 02 - DN

(Kèm theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27 tháng 10 năm 2025 của Bộ trưởng Bộ Tài chính)

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Kỳ kế toán từ ngày 01/07/2026 đến ngày 30/09/2026

Đơn vị tính: Đồng

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý 3		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm nay 2026	Năm trước 2025	Năm nay 2026	Năm trước 2025
	2	3	4			5
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	1		3.922.593.890	13.618.629.214	12.749.937.772	41.890.870.472
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	2			145.258.908	-	176.888.663
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02)	10		3.922.593.890	13.473.370.306	12.749.937.772	41.713.981.809
4. Giá vốn hàng bán	11		2.459.699.428	18.299.442.878	14.468.270.949	52.169.799.652
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10-11)	20		1.462.894.462	(4.826.072.572)	(1.718.333.177)	(10.455.817.843)
6. Lãi/lỗ của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư	21		-	-	-	-
7. Doanh thu hoạt động tài chính	22		275.625	212.512	59.334.569	1.495.669
8. Chi phí tài chính	23		126.219.183	320.216.269	385.678.635	1.500.445.803
- Trong đó: Chi phí đi vay	24		126.219.183	320.216.269	385.678.635	1.210.520.017
9. Chi phí bán hàng	25		6.000.000	359.187.700	107.936.028	1.606.348.618
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26		536.389.717	1.253.543.238	2.100.689.040	4.468.395.653
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + 21 + 22 - (23 + 25 + 26)}	30		794.561.187	(6.758.807.267)	(4.253.302.311)	(18.029.512.248)
12. Thu nhập khác	31		67.200.000	736.509.091	539.529.952	2.238.270.983
13. Chi phí khác	32		5.500.002	244.183.584	18.310.271	270.766.175
14. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		61.699.998	492.325.507	521.219.681	1.967.504.808
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		856.261.185	(6.266.481.760)	(3.732.082.630)	(16.062.007.440)
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51					-
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52					-
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)	60		856.261.185	(6.266.481.760)	(3.732.082.630)	(16.062.007.440)
19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu (*)	70		107	(783)	(467)	(2.008)
20. Lãi suy giảm trên cổ phiếu (*)	71					

NGƯỜI LẬP

Phạm Thị Hải

Vũ Thị Hải

KẾ TOÁN TRƯỞNG

Phạm Thị Quế



Thuan Giao, ngày 15 tháng 10 năm 2026

NGƯỜI DẪN THEO PHÁP LUẬT

TỔNG GIÁM ĐỐC
Nguyễn Ngọc Dũng

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
(Theo phương pháp gián tiếp) (*)
Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/09/2026

Đơn vị tính: Đồng

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. Lợi nhuận trước thuế	1		(3.732.082.630)	(16.062.007.440)
2. Điều chỉnh cho các khoản			(7.563.574.438)	3.904.787.089
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	2		4.686.867.364	4.982.121.018
- Các khoản dự phòng	3		(12.670.964.266)	(2.286.358.277)
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		47.089.199	-
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư, tài chính	05		(12.245.370)	(1.495.669)
- Chi phí đi vay	6		385.678.635	1.210.520.017
- Các khoản điều chỉnh khác	7			-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	8		(11.295.657.068)	(12.157.220.351)
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(2.247.968.292)	(1.302.710.803)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		20.392.112.011	48.964.475.871
- Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		(3.506.172.161)	(21.256.427.385)
- Tăng, giảm chi phí chờ phân bổ	12		1.580.605.590	104.370.455
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13		-	-
- Chi phí đi vay đã trả	14		(385.678.635)	(1.210.520.017)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		-	-
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		83.377.211	-
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		(17.389.507)	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		4.603.229.149	13.141.967.770
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		(3.087.570.600)	
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		363.636.364	1.868.207.273
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		938.737	1.495.669
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(2.722.995.499)	1.869.702.942

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
(Theo phương pháp gián tiếp) (*)
Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/09/2026

Đơn vị tính: Đồng

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1	2	3	4	5
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 đã phát hành	32			
3. Tiền thu từ đi vay	33			-
4. Tiền trả nợ gốc vay	34		(1.076.608.000)	(15.208.185.861)
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		(1.076.608.000)	(15.208.185.861)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)	50		803.625.650	(196.515.149)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		716.618.780	361.417.046
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		157.889	
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)	70		1.520.402.319	164.901.897

Thuận Giao, ngày 15 tháng 10 năm 2026

NGƯỜI LẬP

Vital
Vũ Thị Hối

KẾ TOÁN TRƯỞNG

Phạm Thị Quế

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO

PHÁP LUẬT



TỔNG GIÁM ĐỐC
Nguyễn Ngọc Dũng

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý 03 năm 2026

Thuyết minh này là bộ phận không thể tách rời và phải được đọc kèm với báo cáo tài chính kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2026.

I ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP**1. Hình thức sở hữu vốn**

Công Ty Cổ Phần VITALY trước đây là doanh nghiệp nhà nước và được chuyển từ doanh nghiệp nhà nước là Công Ty Gạch Ốp Lát số 1 thuộc Tổng Công Ty Vật Liệu Xây Dựng Số 1 sang Công ty cổ phần theo quyết định số 2007/QĐ-BXD ngày 16/12/2004 của Bộ Trưởng Bộ Xây Dựng và Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4103003002 do Sở Kế Hoạch và Đầu Tư Tp. Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 06 tháng 01 năm 2005, thay đổi lần 14 ngày 13 tháng 04 năm 2025.

Vốn điều lệ của Công ty là 80.000.000.000 VND.

Trụ sở chính của Công ty tại địa chỉ: Đường N1, KSX TT Bình Chuẩn, Khu Phố Bình Phú, Phường Thuận Giao, Thành Phố Hồ Chí Minh

2. Lĩnh vực kinh doanh

Sản xuất vật liệu xây dựng

3. Ngành nghề kinh doanh:

- Sản xuất vật liệu xây dựng từ đất sét. Chi tiết: Sản xuất vật liệu xây dựng;
- Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng. Chi tiết: Mua bán vật liệu xây dựng, vật tư, nguyên liệu và sản phẩm phục vụ ngành công nghiệp xây dựng (trừ hoạt động bến thủy nội địa);
- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê. Chi tiết: Kinh doanh bất động sản, cho thuê mặt bằng, văn phòng làm việc, nhà xưởng, kho bãi (thực hiện theo quy hoạch);
- Buôn bán máy móc, thiết bị và phụ tùng máy khác. Chi tiết: Mua bán máy móc, thiết bị, phụ tùng thay thế, dây chuyền công nghệ thuộc lĩnh vực xây dựng và sản xuất vật liệu xây dựng;
- Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất. Chi tiết: Tư vấn bất động sản (trừ môi giới bất động sản).

4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường diễn ra ngắn, và liên tục trong ngày

5. Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp trong năm tài chính có ảnh hưởng đến báo cáo tài chính

Tình hình bất thường trong hoạt động sản xuất kinh doanh có ảnh hưởng đến báo cáo tài chính

6. Cấu trúc của doanh nghiệp

- Danh sách các Công ty con: Không có
- Danh sách các Công ty liên doanh, liên kết:
 - + Tổng Công ty Vật Liệu Xây Dựng Số 1 - Công ty cổ phần
 - + Công ty TNHH Mua Bán Nợ Việt Nam
 - + Công ty Cổ Phần Bao Bì và Khoáng Sản Số 1
 - + Công ty Cổ Phần Gạch Men Thanh Thanh

- Danh sách các đơn vị trực thuộc: Không có

7. Số lượng người lao động tại thời điểm cuối niên độ hoặc số lượng người lao động bình quân trong niên độ.

CÔNG TY CỔ PHẦN VITALY

Đường N1, KSXTT Bình Chuẩn, KP Bình Phú,
Phường Thuận Giao, Thành Phố Hồ Chí Minh

- Tại ngày 30/09/2026: Số lao động là: 03 người

Mẫu số B 09 - DN

(Kèm theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27 tháng 10
năm 2025 của Bộ trưởng Bộ Tài chính)

8. Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 đã được Công ty TNHH Kiểm toán CPA Việt Nam kiểm toán. Số liệu này đã được phân loại lại cho phù hợp để so sánh với số liệu năm nay.

9. 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

- Các sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán được trình bày cụ thể, rõ ràng, đúng bản chất sự việc và trình tự thời gian

II. KỲ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

1. Kỳ kế toán

Kỳ kế toán năm của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12.

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán. Trường hợp có sự thay đổi đơn vị tiền tệ trong kế toán so với năm trước, giải trình rõ lý do ảnh hưởng của sự thay đổi

Đơn vị tiền tệ được sử dụng trong kế toán để lập báo cáo là Đồng Việt Nam (VND)

Chênh lệch tỷ giá phát sinh trong kỳ và chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư ngoại tệ cuối kỳ được xử lý theo hướng dẫn của Thông tư 99/2025/TT-BTC ngày 27 tháng 10 năm 2025 của Bộ Tài Chính. Theo đó, công ty được chọn sử dụng tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình, hoặc tỷ giá xấp xỉ với tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình theo ngày, tuần hoặc tháng.

III CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng Luật kế toán, Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán Việt Nam theo thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27/10/2025; và các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ tài Chính.

2. Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực kế toán Việt Nam và Chế độ kế toán

Chúng tôi, Ban Giám đốc Công ty Cổ Phần VITALY cam kết tuân thủ đúng Luật kế toán, Chuẩn mực và Chế độ kế toán Việt Nam hiện hành trong hệ thống kế toán và báo cáo kế toán do Nhà nước Việt Nam quy định

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN, ƯỚC TÍNH KẾ TOÁN VÀ CÁC QUY ĐỊNH PHÁP LUẬT CÓ LIÊN QUAN ÁP DỤNG

1. Nguyên tắc chuyển đổi báo cáo tài chính lập bằng ngoại tệ sang Đồng Việt Nam. Ảnh hưởng (nếu có)

Cơ sở tỷ giá:

Tài sản, Nợ phải trả: Áp dụng tỷ giá đóng cửa (tỷ giá thực tế cuối kỳ tại ngày lập BCTC)

Vốn chủ sở hữu: Tỷ giá thực tế tại thời điểm góp vốn

Doanh thu, chi phí: Tỷ giá thực tế tại thời điểm giao dịch hoặc tỷ giá bình quân kỳ

Khoản chênh lệch tỷ giá phát sinh từ việc chuyển đổi được phân loại và trình bày rõ trên Bảng cân đối kế toán

Ảnh hưởng (nếu có) do việc chuyển đổi báo cáo tài chính từ ngoại tệ sang Đồng Việt Nam:

Chênh lệch tỷ giá do chuyển đổi BCTC không phải là dòng tiền thực tế phát sinh trong kỳ nên không được trình bày trên báo cáo lưu chuyển tiền tệ

Xử lý trên báo cáo lưu chuyển tiền tệ

Sử dụng tỷ giá thực tế tại thời điểm phát sinh giao dịch để quy đổi các dòng tiền (thu/chí) trên báo cáo lưu chuyển tiền tệ

Ảnh hưởng của việc thay đổi tỷ giá đối với tiền và các khoản tương đương tiền bằng ngoại tệ được trình bày ở một mục riêng biệt trên báo cáo lưu chuyển tiền tệ để điều chỉnh số dư tiền cuối kỳ khớp với bảng cân đối

2. Các loại tỷ giá áp dụng trong kế toán

Tỷ giá hối đoái lựa chọn áp dụng khi kế toán chênh lệch tỷ giá phát sinh trong kỳ và tỷ giá hối đoái khi đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ

Tỷ giá giao dịch tính chéo đối với trường hợp ngân hàng không công bố tỷ giá giao dịch của đồng ngoại tệ

Tỷ giá áp dụng khi ghi nhận và đánh giá lại tài sản.

Tỷ giá áp dụng khi ghi nhận và đánh giá lại nợ phải trả.

Các loại tỷ giá áp dụng trong giao dịch khác

3. Nguyên tắc xác định lãi suất thực tế (lãi suất hiệu lực) dùng để chiết khấu dòng tiền

Là lãi suất cân bằng chính xác giá trị hiện tại của các dòng tiền thu/chí dự kiến trong tương lai với giá trị thuần ban đầu của tài sản hoặc nợ phải trả. Lãi suất được phản ánh chi phí cơ hội, rủi ro, thời gian và ước tính trên cơ sở trung bình trọng số chi phí vốn.

Nguyên tắc xác định lãi suất thực tế (hay còn gọi là lãi suất hiệu lực) dùng để chiết khấu dòng tiền đối với các khoản mục ghi nhận theo giá trị hiện tại, giá trị phân bổ, giá trị thu hồi...

Căn cứ xác định lãi suất thực tế là lãi suất thị trường, lãi suất ngân hàng thương mại và lãi suất áp dụng đối với các khoản doanh nghiệp đi vay

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

Tiền và tương đương tiền được ghi nhận theo giá gốc, sử dụng Đồng Việt Nam (VND) làm đơn vị tiền tệ. Các khoản tiền bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn, và tiền đang chuyển. Tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn nhỏ hơn 3 tháng có tính thanh khoản cao, rủi ro chuyển đổi thấp

Đơn vị tiền tệ là sử dụng VND. Nếu có giao dịch bằng ngoại tệ, phải quy đổi ra VND theo tỷ giá thực tế hoặc tỷ giá ghi sổ.

Xử lý chênh lệch tỷ giá hối đoái phát sinh từ việc đánh giá lại tiền hoặc tương đương tiền gốc ngoại tệ tại thời điểm báo cáo được hạch toán vào doanh thu hoặc chi phí tài chính.

5. Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư tài chính được ghi nhận theo giá gốc tại thời điểm mua, bao gồm giá mua cộng chi phí liên quan trực tiếp. Công ty thực hiện phân loại rõ ràng thành đầu tư vào công ty con, công ty liên kết, hoặc đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn, đồng thời tuân thủ nguyên tắc thận trọng, trích lập dự phòng giảm giá.

a. Chứng khoán kinh doanh

Chứng khoán kinh doanh bao gồm cổ phiếu, trái phiếu và các công cụ tài chính khác nắm giữ nhằm mục đích bán trong thời gian ngắn

Chứng khoán kinh doanh được ghi nhận theo giá gốc, bao gồm giá mua cộng (+) các chi phí mua (phí môi giới, giao dịch, thuế, lệ phí...).

Công ty áp dụng nhất quán một trong các phương pháp tính giá vốn theo phương pháp bình quân gia quyền để tính giá trị chứng khoán khi xuất bán

Kế toán phải trích lập dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh khi giá trị thị trường thấp hơn giá trị ghi sổ (giá gốc).

Ghi nhận các biến động giá trị hợp lý (lãi/lỗ) thông qua đánh giá lại chứng khoán tại thời điểm lập báo cáo tài chính. Khi bán chứng khoán, chênh lệch giữa doanh thu bán và giá vốn được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính (lãi) hoặc chi phí tài chính (lỗ).

b. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Nguyên tắc kế toán đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn yêu cầu ghi nhận theo giá gốc, bao gồm cả chiết khấu/phụ trội (nếu có), phân bổ lãi dự thu vào doanh thu tài chính và đánh giá rủi ro giảm giá trị khoản đầu tư, được phân loại dựa trên kỳ hạn

Ghi nhận ban đầu theo mệnh giá (đối với trái phiếu, tiền gửi) hoặc giá gốc (giá mua thực tế cộng các chi phí liên quan).

Xử lý chiết khấu/phụ trội được phân bổ dần vào doanh thu tài chính trong suốt kỳ hạn nắm giữ.

Lãi dự thu được ghi nhận vào doanh thu tài chính dựa trên cơ sở dồn tích.

Doanh nghiệp không cần đánh giá lại khoản đầu tư theo giá trị hợp lý, trừ trường hợp có dấu hiệu giảm giá trị.

c. Đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh, liên kết

Đối với các công ty con, công ty liên doanh, liên kết được mua trong kỳ, ghi nhận theo giá gốc, đánh giá biến động vốn, và xác định quyền kiểm soát/ảnh hưởng đáng kể. Khoản đầu tư được ghi nhận ban đầu theo giá phí thực tế, bao gồm giá mua và các chi phí liên quan

Khoản đầu tư được phân loại khi nhà đầu tư nắm giữ từ 20% đến dưới 50% quyền biểu quyết hoặc có ảnh hưởng đáng kể.

Ghi nhận giá trị khoản đầu tư theo giá gốc trên báo cáo tài chính riêng của nhà đầu tư.

Cổ tức được chia từ lợi nhuận sau khi đầu tư được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính. Cổ tức nhận được trước thời điểm đầu tư được ghi giảm giá gốc.

Khoản đầu tư công ty con/liên kết phải được trình bày riêng biệt trên Báo cáo tài chính, thể hiện rõ tính nhất quán trong chính sách kế toán.

d. Đầu tư vào đơn vị khác

Khoản đầu tư được ghi nhận dựa trên số vốn thực tế bỏ ra (tiền, tài sản), bao gồm cả chi phí mua trực tiếp. Không ghi nhận theo số vốn cam kết góp.

Chi phí lãi vay phát sinh được ghi nhận ngay vào chi phí tài chính trong kỳ, không được vốn hóa vào giá trị khoản đầu tư.

Doanh nghiệp phải đánh giá và trích lập dự phòng nếu giá trị thuần có thể thực hiện được hoặc giá trị thị trường của khoản đầu tư giảm xuống thấp hơn giá gốc.

Cổ tức, lợi nhuận được chia từ các khoản đầu tư chỉ được ghi nhận khi có nghị quyết chia, và chỉ ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính nếu thuộc lợi nhuận sau khi đã đầu tư.

d. Các phương pháp kế toán đối với các giao dịch khác liên quan đến đầu tư tài chính

Ghi nhận các khoản đầu tư phi tiền tệ: Khi dùng tài sản phi tiền tệ (hàng tồn kho, TSCĐ) để thanh toán cho các khoản đầu tư, nhà đầu tư phải kế toán tương tự như giao dịch bán hàng (hàng đổi hàng), ghi nhận chênh lệch giữa giá trị hợp lý và giá trị ghi sổ vào thu nhập/chí phí.

Các khoản đầu tư tài chính được đánh giá lại giá trị hợp lý tại thời điểm lập Báo cáo tài chính. Chênh lệch đánh giá tăng/giảm được hạch toán vào doanh thu tài chính hoặc chi phí tài chính.

Chuyển đổi Báo cáo tài chính (BCTC) ngoại tệ: Tại khoản 3 Điều 6 TT99 hướng dẫn cụ thể phương pháp chuyển đổi BCTC lập bằng ngoại tệ sang VND, áp dụng tỷ giá thực tế hoặc tỷ giá bình quân tùy loại khoản mục (tiền tệ hay phi tiền tệ).

Chi phí liên quan đến đầu tư tài chính bao gồm lỗ bán chứng khoán, lỗ tỷ giá, lỗ do đánh giá lại, và trích lập dự phòng giảm giá đầu tư được phản ánh chi tiết vào tài khoản chi phí tài chính

Các yêu cầu về quản trị rủi ro, kiểm soát nội bộ đối với các khoản đầu tư, đặc biệt là đầu tư vào công ty con, công ty liên kết.

6. Nguyên tắc kế toán nợ phải thu

Doanh nghiệp áp dụng nguyên tắc kế toán nợ phải thu như sau:

Tiêu chí phân loại các khoản nợ phải thu (phải thu khách hàng, phải thu khác, phải thu nội bộ).

Có theo dõi chi tiết theo kỳ hạn gốc, kỳ hạn còn lại tại thời điểm báo cáo, theo nguyên tệ và theo từng đối tượng

Có đánh giá lại các khoản thỏa mãn định nghĩa của các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ. Tỷ giá dùng để đánh giá lại là tỷ giá mua/tỷ giá bán tại thời điểm lập BCTC, tại ngân hàng công ty giao dịch

Phương pháp lập dự phòng phải thu khó đòi theo Thông tư 48/2019/TT-BTC

+ 30% giá trị: Nợ quá hạn từ 6 tháng đến dưới 1 năm.

+ 50% giá trị: Nợ quá hạn từ 1 năm đến dưới 2 năm.

+ 70% giá trị: Nợ quá hạn từ 2 năm đến dưới 3 năm.

+ 100% giá trị: Nợ quá hạn từ 3 năm trở lên.

7. Nguyên tắc kế toán hàng tồn kho

Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho: hàng tồn kho được ghi nhận theo giá gốc.

Phương pháp tính giá trị hàng tồn kho: doanh nghiệp áp dụng phương pháp bình quân gia quyền.

Phương pháp hạch toán hàng tồn kho: doanh nghiệp áp dụng phương pháp kê khai thường

Phương pháp lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho: doanh nghiệp lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho trên cơ sở chênh lệch lớn hơn của giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho. Giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho có được xác định theo đúng quy định của Chuẩn mực kế toán "Hàng tồn kho". Phương pháp lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho là lập theo số chênh lệch giữa số dự phòng phải lập năm nay với số dự phòng đã lập năm trước chưa sử dụng hết dẫn đến năm nay phải lập thêm hay hoàn nhập.

8. Nguyên tắc kế toán và khấu hao tài sản cố định hữu hình (bao gồm cả cây lâu năm cho sản phẩm định kỳ, súc vật làm việc), TSCĐ thuê tài chính, bất động sản đầu tư

a. Nguyên tắc kế toán tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình:

Giá trị ghi sổ của tài sản cố định là theo nguyên giá

Nguyên tắc kế toán các khoản chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu (chi phí nâng cấp, cải tạo, duy tu, sửa chữa) được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh

Phương pháp khấu hao tài sản cố định: theo phương pháp đường thẳng để trừ dần nguyên giá tài sản cố định theo thời gian hữu dụng ước tính phù hợp với hướng dẫn theo thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25 tháng 04 năm 2013 của Bộ Tài Chính.

Thời gian hữu dụng ước tính của các nhóm tài sản cố định:

- | | |
|----------------------------|-------------|
| - Nhà cửa, vật kiến trúc | 05 - 50 năm |
| - Máy móc, thiết bị | 05 - 15 năm |
| - Phương tiện vận tải | 10 năm |
| - Thiết bị dụng cụ quản lý | 08 năm |

Các quy định khác về quản lý, sử dụng, khấu hao tài sản cố định được tuân thủ nguyên tắc về quản lý – sử dụng – trích khấu hao TSCĐ

b. Nguyên tắc kế toán tài sản cố định thuê tài chính:

Tài sản cố định thuê tài chính là các tài sản mà doanh nghiệp thuê theo hợp đồng thuê, trong đó phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu tài sản đã được chuyển giao cho bên thuê

Giá trị ghi nhận ban đầu là: Giá trị hợp lý của tài sản thuê/ Giá trị hiện tại của các khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu

Các khoản thanh toán tiền thuê được chia thành: Chi phí tài chính (lãi thuê) và khoản giảm nợ gốc, chi phí tài chính được phân bổ vào chi phí theo từng kỳ, đảm bảo tỷ lệ lãi suất định kỳ trên số dư nợ còn lại là hợp lý

Tài sản thuê tài chính được trích khấu hao như TSCĐ thuộc sở hữu doanh nghiệp. Thời gian khấu hao: bằng thời gian thuê/ thời gian sử dụng hữu ích

Tài sản thuê tài chính: được trình bày trong “Tài sản cố định”, đồng thời cũng ghi nhận nghĩa vụ nợ phải trả

c. Nguyên tắc kế toán bất động sản đầu tư:

Bất động sản đầu tư là quyền sử dụng đất, nhà, một phần của nhà hoặc cơ sở hạ tầng thuộc sở hữu của Công ty hay thuê tài chính được sử dụng nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê hoặc chờ tăng giá.

Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Nguyên giá của bất động sản đầu tư là toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra hoặc giá trị hợp lý của các khoản đưa ra để trao đổi nhằm có được bất động sản đầu tư tính đến thời điểm mua hoặc xây dựng hoàn thành.

Các chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được ghi nhận vào chi phí, trừ khi chi phí này có khả năng chắc chắn làm cho bất động sản đầu tư tạo ra lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu thì được ghi tăng nguyên giá.

Khi bất động sản đầu tư được bán, nguyên giá và khấu hao lũy kế được xóa sổ và bất kỳ khoản lãi lỗ nào phát sinh đều được hạch toán vào thu nhập hay chi phí.

Bất động sản đầu tư được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Thời gian khấu hao của bất động sản đầu tư như sau:

- | | |
|--------------------------|-------------|
| - Nhà cửa, vật kiến trúc | 14 - 30 năm |
|--------------------------|-------------|

- Quyền sử dụng đất 48 - 50 năm

9. Nguyên tắc Kế toán tài sản sinh học

Tài sản sinh học là cây trồng, vật nuôi sống do doanh nghiệp quản lý và sử dụng trong hoạt động sản xuất, kinh doanh nông nghiệp. kế toán tài sản sinh học được thực hiện theo các nguyên tắc

Doanh nghiệp kiểm soát được tài sản, chắc chắn thu được lợi ích kinh tế trong tương lai, giá trị được xác định một cách đáng tin cậy; Tài sản sinh học được ghi nhận ban đầu theo giá gốc

10. Nguyên tắc kế toán các loại hợp đồng hợp tác kinh doanh

Mỗi bên tham gia hợp đồng hợp tác kinh doanh tự ghi nhận phần tài sản, nợ phải trả, doanh thu và chi phí thuộc quyền và nghĩa vụ của mình. Không ghi nhận toàn bộ hoạt động của hợp đồng hợp tác kinh doanh như một pháp nhân độc lập (trừ khi có thỏa thuận khác).

Nguyên tắc ghi nhận vốn góp: Được định giá rõ ràng, có biên bản góp vốn, bàn giao

Ghi nhận doanh thu, chi phí phải được ghi nhận theo bản chất kinh tế, phù hợp với phần quyền lợi và nghĩa vụ của từng bên. Không ghi nhận "chung chung" không theo tỷ lệ hợp đồng

Phân chia kết quả kinh doanh theo tỷ lệ đã thỏa thuận trong hợp đồng hợp tác kinh doanh. Đối với nghĩa vụ thuế thì tự kê khai và nộp thuế cho phần thu nhập của mình

11. Nguyên tắc kế toán chi phí chờ phân bổ

Phản ánh các chi phí đã trả trước hoặc phát sinh nhưng chưa tính vào chi phí trong kỳ, cần phân bổ cho nhiều kỳ

Chi phí chờ phân bổ phải được ghi nhận tương ứng với doanh thu mà nó tạo ra. Nếu chi phí phát sinh mang lại lợi ích cho nhiều kỳ, phải phân bổ chi phí đó tương ứng với lợi ích thu được trong từng kỳ.

Các khoản chi phí chưa phân bổ hết tại thời điểm lập báo cáo tài chính phải được trình bày rõ ràng trên bảng cân đối kế toán, đảm bảo không đánh giá cao hơn giá trị thực tế của tài sản.

Doanh nghiệp lựa chọn phương pháp phân bổ là đường thẳng dựa trên tính chất và mức độ của loại chi phí, thông thường không quá 3 năm.

12. Nguyên tắc kế toán phải trả người bán

Tài khoản 331 phải được mở chi tiết cho từng người bán, từng đơn đặt hàng hoặc hợp đồng để theo dõi công nợ, bao gồm cả các khoản phải trả giữa công ty mẹ và công ty con, công ty liên doanh, liên kết.

Ghi nhận nợ phải trả: Ghi nhận khi có bằng chứng chắc chắn về nghĩa vụ trả nợ, không ghi nhận các khoản nợ tiềm tàng.

Số tiền ứng trước cho người bán được hạch toán bên Nợ, nhưng khi lên báo cáo tài chính, các khoản ứng trước này (nếu có số dư Nợ chi tiết) được trình bày là "Tài sản" (Khoản phải thu), không bù trừ với dư Nợ phải trả. Được bù trừ công nợ (Nợ - Có) khi có biên bản đối chiếu xác nhận nợ giữa các bên.

Phải trích lập dự phòng phải trả (nếu có) cho các khoản nợ quá hạn hoặc nợ khó đòi.

13. Nguyên tắc kế toán phải trả cổ tức, lợi nhuận

Doanh nghiệp ghi nhận nợ TK 421 và có TK 332 khi có nghĩa vụ chi trả, sử dụng tài sản phi tiền tệ hoặc tiền mặt để thanh toán, và phản ánh số dư nợ còn lại tại thời điểm kết thúc kỳ kế toán

Phản ánh minh bạch nghĩa vụ tài chính của doanh nghiệp đối với chủ sở hữu

14. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

Chi phí phải trả phải được ghi nhận khi có khả năng chắc chắn sẽ phát sinh trong tương lai, kể cả khi chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ kế toán.

Chi phí phải trả phải được ghi nhận trong cùng kỳ kế toán với doanh thu mà nó tạo ra.

Phải ước tính hợp lý các chi phí phải trả, không đánh giá cao hơn giá trị của tài sản và thu nhập.

Xử lý chênh lệch: Nếu chi phí phải trả thực tế nhỏ hơn số đã trích trước, kế toán ghi giảm chi phí

15. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu chờ phân bổ

Phản ánh số hiện có và tình hình tăng, giảm các khoản doanh thu chưa được ghi nhận ngay trong kỳ.

Được sử dụng khi doanh nghiệp nhận trước tiền cho thuê tài sản, dịch vụ trong nhiều kỳ, hoặc khoản chênh lệch giá bán trả chậm/trả góp.

Ghi nhận tăng khi nhận trước tiền cho thuê tài sản, cung cấp dịch vụ.

Doanh thu được phân bổ dần vào kết quả kinh doanh trong kỳ tương ứng với nghĩa vụ đã thực hiện.

Trong trường hợp đặc biệt như chương trình khuyến mại: Khi kết thúc chương trình, doanh thu được ghi nhận phù hợp với nghĩa vụ đã cung cấp.

16. Nguyên tắc kế toán các khoản dự phòng phải trả

Dự phòng phải trả được ghi nhận khi có nghĩa vụ nợ hiện tại (pháp lý hoặc liên đới), ước tính đáng tin cậy, và khả năng cao dẫn đến giảm sút lợi ích kinh tế. Khoản dự phòng được trích lập dựa trên ước tính hợp lý nhất vào cuối kỳ, ghi nhận vào chi phí (bán hàng/QLDN) và hoàn nhập khi thực tế chi thấp hơn dự phòng.

Doanh nghiệp phải thuyết minh rõ căn cứ, phương pháp ước tính trong báo cáo tài chính.

Doanh nghiệp chỉ trích lập dự phòng khi thỏa mãn đồng thời 3 điều kiện:

- Có nghĩa vụ nợ hiện tại (pháp lý hoặc liên đới) do kết quả từ một sự kiện trong quá khứ.
- Sự giảm sút lợi ích kinh tế có thể xảy ra dẫn đến việc phải thanh toán nghĩa vụ nợ.
- Đưa ra được ước tính đáng tin cậy về giá trị của nghĩa vụ nợ đó.

Cuối kỳ kế toán, doanh nghiệp phải đánh giá và trích lập dự phòng.

Khoản dự phòng được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh (tương ứng với loại chi phí phát sinh).

Nếu chi phí thực tế thấp hơn giá trị đã trích lập, phần chênh lệch chưa sử dụng hết phải được hoàn nhập, ghi giảm chi phí (hoàn nhập ghi giảm chi phí bán hàng, QLDN).

17. Nguyên tắc kế toán thuế TNDN hoãn lại

Thuế TNDN hoãn lại phải trả: Phản ánh nghĩa vụ thuế phải nộp trong tương lai do chênh lệch tạm thời chịu thuế. Việc ghi nhận thực hiện theo nguyên tắc bù trừ giữa thuế hoãn lại phải trả phát sinh và hoàn nhập trong kỳ.

Tài sản Thuế TNDN hoãn lại: Phản ánh số thuế được hoãn lại trong tương lai từ chênh lệch tạm thời được khấu trừ, được thực hiện theo nguyên tắc bù trừ giữa tài sản thuế hoãn lại phát sinh và hoàn nhập trong kỳ.

Thuế hoãn lại phát sinh khi có sự khác biệt giữa giá trị ghi sổ của tài sản/nợ phải trả trên Báo cáo tài chính và cơ sở tính thuế của chúng.

Doanh nghiệp chỉ được bù trừ tài sản thuế thu nhập hoãn lại với thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi có quyền bù trừ theo quy định pháp luật.

Cuối kỳ, doanh nghiệp phải xác định và hạch toán chi phí thuế TNDN hoãn lại hoặc thu nhập thuế TNDN hoãn lại vào Báo cáo kết quả kinh doanh.

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

Nguyên tắc ghi nhận vay và nợ thuê tài chính yêu cầu hạch toán chi tiết theo từng đối tượng, kỳ hạn (ngắn/dài hạn) và nguyên tệ. Khoản vay ghi nhận theo giá trị thực tế nhận được, nợ thuê tài chính ghi nhận theo giá trị hợp lý hoặc giá trị hiện tại của khoản thanh toán.

Kế toán phải mở sổ chi tiết theo dõi từng đối tượng cho vay, từng khoản nợ thuê, từng hợp đồng và chi tiết theo kỳ hạn trả nợ (dưới 12 tháng hoặc trên 12 tháng tại thời điểm báo cáo).

Nguyên tắc ghi nhận nợ gốc: Khi nhận tiền vay hoặc nhận tài sản thuê tài chính, ghi tăng nợ gốc theo giá trị thực tế.

Lãi vay phải trả được ghi nhận vào chi phí tài chính trong kỳ, trừ khi chi phí này được vốn hóa vào giá trị tài sản (ghi tăng giá trị tài sản) theo chuẩn mực kế toán.

Các khoản vay gốc bằng ngoại tệ phải được đánh giá lại theo tỷ giá giao dịch thực tế tại thời điểm báo cáo, chênh lệch tỷ giá ghi nhận vào doanh thu/chỉ phí tài chính.

Khi nợ dài hạn đến hạn trả (trong vòng 12 tháng tiếp theo), phải chuyển sang nợ ngắn hạn để theo dõi.

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

Chi vốn hóa khi các chi phí liên quan đến việc vay vốn phát sinh trong quá trình đầu tư, xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang (cần thời gian đủ dài để đưa vào sử dụng/bán).

Vốn hóa bắt đầu khi chi phí cho vay phát sinh, chi phí sản xuất tài sản phát sinh và các hoạt động xây dựng/sản xuất tài sản đang diễn ra.

Vốn hóa tạm dừng khi việc đầu tư, xây dựng tài sản bị gián đoạn và chấm dứt khi tài sản đã sẵn sàng cho mục đích sử dụng hoặc bán.

Lãi vay, các chi phí liên quan đến hợp đồng vay, chênh lệch tỷ giá phát sinh từ khoản vay nước ngoài được coi là điều chỉnh chi phí lãi vay

20. Nguyên tắc ghi nhận trái phiếu chuyển đổi

Trái phiếu chuyển đổi được ghi nhận tách biệt nợ và vốn tại thời điểm phát hành. Phần nợ gốc ghi nhận theo giá trị hiện tại của dòng tiền tương lai (lãi suất thực tế), phần quyền chọn chuyển đổi ghi nhận vào vốn chủ sở hữu

Nguyên tắc ghi nhận ban đầu

Ghi nhận nợ gốc: Được xác định bằng giá trị hiện tại của các dòng tiền trả gốc và lãi dự kiến trong suốt kỳ hạn, chiết khấu theo lãi suất thị trường của trái phiếu tương đương không có quyền chuyển đổi.

Ghi nhận quyền chọn: Là chênh lệch giữa tổng số tiền thu về từ phát hành trái phiếu và giá trị phần nợ gốc.

Chi phí phát hành: Ghi giảm giá trị ghi sổ của nợ gốc trái phiếu chuyển đổi

Nguyên tắc ghi nhận trong kỳ

Lãi vay: Phần nợ gốc được điều chỉnh tăng dần theo phương pháp lãi suất thực tế, ghi nhận vào chi phí tài chính

Lãi danh nghĩa: Lãi trả định kỳ theo hợp đồng ghi giảm nợ gốc hoặc ghi tăng nợ phải trả

Nguyên tắc khi chuyển đổi (đến hạn)

Chuyển đổi thành cổ phiếu: Chuyển toàn bộ giá trị nợ gốc và quyền chọn chuyển đổi sang vốn cổ phần và thặng dư vốn cổ phần

Không chuyển đổi (trả gốc): Phần quyền chọn được kết chuyển sang thặng dư vốn cổ phần hoặc theo thỏa thuận trong phương án phát hành.

21. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu: Chỉ ghi nhận theo số vốn thực tế đã góp, không ghi nhận theo số cam kết hay vốn điều lệ trên giấy phép. Vốn góp bằng tài sản phi tiền tệ được ghi nhận theo giá trị hợp lý, đồng thời cập nhật cơ chế thặng dư vốn khi có chênh lệch giữa giá thực góp và mệnh giá.

Ghi nhận vốn thực góp: Doanh nghiệp ghi nhận tăng vốn đầu tư của chủ sở hữu theo đúng số vốn đã thực tế góp (tiền, tài sản) vào doanh nghiệp, không ghi nhận theo số vốn điều lệ cam kết trên Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh.

Vốn góp bằng tài sản phi tiền tệ: Khi nhận vốn góp không phải tiền (tài sản cố định, hàng tồn kho...), doanh nghiệp phải ghi nhận vốn góp theo giá trị hợp lý được đánh giá lại tại thời điểm góp vốn.

Điều chỉnh Vốn điều lệ: Chỉ ghi nhận tăng/giảm vốn điều lệ khi có quyết định thay đổi được cơ quan chức năng phê duyệt.

Theo dõi chi tiết: Vốn góp phải được theo dõi chi tiết cho từng chủ sở hữu, từng nguồn hình thành (vốn kinh doanh, chênh lệch đánh giá lại tài sản, thặng dư vốn)

Thặng dư vốn cổ phần: Ghi nhận phần chênh lệch giữa giá phát hành và mệnh giá cổ phiếu (trong công ty cổ phần) hoặc phần chênh lệch giữa vốn thực góp và vốn điều lệ.

Quyền chọn trái phiếu chuyển đổi: Là cấu phần vốn chủ sở hữu, thể hiện quyền của nhà đầu tư chuyển trái phiếu thành cổ phiếu.

Vốn khác của chủ sở hữu: Phản ánh các nguồn vốn được bổ sung từ lợi nhuận sau thuế, hoặc được tài trợ, tặng, biếu, ghi nhận qua tài khoản Vốn khác. Khoản vốn này tăng khi được cấp có thẩm quyền phê duyệt bổ sung và giảm khi sử dụng theo quy định

Nguyên tắc ghi nhận chênh lệch đánh giá lại tài sản

- Nguyên tắc ghi nhận chênh lệch đánh giá lại tài sản yêu cầu phản ánh trung thực giá trị tài sản thay đổi, được quy đổi theo tỷ giá thực tế. Chênh lệch tăng/giảm ghi nhận và xử lý theo quy định Nhà nước hoặc ghi vào vốn chủ sở hữu/kết quả kinh doanh tùy trường hợp
- **Xử lý chênh lệch tăng:** Ghi tăng vốn chủ sở hữu (vốn góp, vốn đầu tư của chủ sở hữu) nếu được Nhà nước cho phép hoặc theo quy định. Trường hợp khác, có thể ghi nhận vào thu nhập khác hoặc xử lý theo quy định riêng cho từng loại tài sản.
- **Xử lý chênh lệch giảm:** Ghi giảm vốn chủ sở hữu (vốn góp, vốn đầu tư của chủ sở hữu) hoặc ghi nhận vào chi phí tài chính/chi phí khác, tùy thuộc vào mục đích và quy định đánh giá lại.
- **Căn cứ đánh giá:** Doanh nghiệp phải lập Biên bản đánh giá lại tài sản cố định, ghi rõ căn cứ và lý do đánh giá.
- **Thời điểm ghi nhận:** Thường được thực hiện khi doanh nghiệp thực hiện đánh giá lại tài sản, cuối kỳ lập báo cáo tài chính, hoặc khi được cơ quan thẩm quyền cho phép.
- **Xử lý chênh lệch sau khi đánh giá lại:** Số dư trên tài khoản chênh lệch đánh giá lại sau khi đã xử lý chênh lệch sẽ được kết chuyển sang các tài khoản liên quan

Nguyên tắc ghi nhận chênh lệch tỷ giá

- **Nguyên tắc ghi nhận chênh lệch tỷ giá (CLTG)** dựa trên bản chất giao dịch, sử dụng tỷ giá thực tế (mua/bán) khi phát sinh và đánh giá lại cuối kỳ cho các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ. Lãi/lỗ chênh lệch được hạch toán qua tài khoản 413, sau đó kết chuyển vào doanh thu tài chính (TK 515) hoặc chi phí tài chính (TK 635)
- **Tỷ giá ghi nhận giao dịch:** Tỷ giá mua: Sử dụng khi ghi nhận nợ phải thu, tài sản, hoặc chi phí. Tỷ giá bán: Sử dụng khi ghi nhận nợ phải trả, doanh thu, hoặc giảm tài sản.
- **Chênh lệch tỷ giá phát sinh trong kỳ:** Được ghi nhận ngay vào doanh thu hoạt động tài chính nếu lãi hoặc chi phí tài chính nếu lỗ tại thời điểm thanh toán hoặc phát sinh giao dịch.
- **Đánh giá lại cuối kỳ:** Các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ (tiền, nợ phải thu, nợ phải trả) phải được đánh giá lại theo tỷ giá giao dịch thực tế cuối kỳ. Chênh lệch đánh giá lại được phản ánh vào Chênh lệch tỷ giá hối đoái.
- **Xử lý chênh lệch tỷ giá:** Sau khi đánh giá lại, số dư tài khoản chênh lệch tỷ giá được kết chuyển vào doanh thu tài chính hoặc chi phí tài chính để xác định kết quả kinh doanh.

Nguyên tắc ghi nhận lợi nhuận chưa phân phối

- Theo dõi riêng lợi nhuận năm nay và năm trước, ghi nhận kịp thời các khoản điều chỉnh, và chuyển đổi tỷ giá với doanh nghiệp có giao dịch ngoại tệ.
- Ghi nhận các khoản điều chỉnh: Các khoản điều chỉnh tăng/giảm lợi nhuận sau thuế do thay đổi chính sách kế toán hoặc sửa chữa sai sót trọng yếu phải được ghi nhận vào tài khoản lợi nhuận chưa phân phối.
- Đánh giá lại ngoại tệ: Đối với doanh nghiệp có giao dịch ngoại tệ, lợi nhuận chưa phân phối được quy đổi ra Đồng Việt Nam theo tỷ giá ghi sổ

22. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu, thu nhập khác

Doanh thu và thu nhập khác được ghi nhận dựa trên cơ sở dồn tích, khi chắc chắn thu được lợi ích kinh tế, theo giá trị hợp lý và không nhất thiết phụ thuộc vào thời điểm xuất hóa đơn. Doanh thu ghi nhận khi chuyển giao rủi ro/lợi ích, còn thu nhập khác là các khoản phát sinh ngoài hoạt động kinh doanh chính

Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**Doanh thu bán hàng**

- Doanh thu ghi nhận khi phát sinh giao dịch, không phải khi thực tế thu được tiền.
- Doanh thu và chi phí liên quan đến doanh thu đó phải được ghi nhận đồng thời trong cùng một kỳ kế toán.
- Chỉ ghi nhận khi chắc chắn nhận được lợi ích kinh tế.
- Doanh nghiệp đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm/hàng hóa
- Chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán: Được ghi giảm doanh thu trong kỳ.
- Bán hàng theo chương trình khách hàng truyền thống: Ghi nhận doanh thu tương ứng với giá trị hàng đã giao, phần lợi ích khách hàng được hưởng ghi nhận là nợ phải trả

Doanh thu cung cấp dịch vụ

- Chắc chắn thu được lợi ích kinh tế: Doanh nghiệp có thể thu được tiền hoặc các khoản lợi ích từ việc cung cấp dịch vụ.
- Xác định được phần công việc hoàn thành: Tại thời điểm báo cáo, công việc đã được thực hiện và đo lường được.
- Xác định được chi phí: Chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch có thể ước tính đáng tin cậy.
- Không phân biệt đã thu tiền hay chưa: Doanh thu ghi nhận theo cơ sở dồn tích, không phụ thuộc vào dòng tiền thực
- Doanh thu được ghi nhận dựa trên phần công việc đã hoàn thành tại ngày lập Bảng cân đối kế toán.
- Trường hợp dịch vụ thực hiện nhiều kỳ: Doanh thu được ghi nhận phân bổ theo tiến độ thực hiện từng kỳ.
- Trường hợp không xác định được kết quả: Chỉ ghi nhận doanh thu tương ứng với chi phí đã phát sinh mà chắc chắn được bồi hoàn.
- Thời điểm xuất hóa đơn: Thường là thời điểm hoàn thành việc cung cấp dịch vụ hoặc thời điểm lập hóa đơn, không phụ thuộc vào việc đã thu tiền hay chưa.

Doanh thu hợp đồng xây dựng

- Nguyên tắc "tiến độ hoàn thành" (tỷ lệ % công việc đã hoàn thành) khi kết quả thực hiện hợp đồng có thể ước tính một cách đáng tin cậy. Doanh thu bao gồm giá trị hợp đồng ban đầu, các khoản tăng/giảm, tiền thưởng.
- Thời điểm ghi nhận là khi công trình/hạng mục được nghiệm thu, bàn giao khối lượng.

Doanh thu bán bất động sản đầu tư (BĐSDT)

- Nguyên tắc ghi nhận doanh thu: Chuyển giao rủi ro và quyền sở hữu, đã hoàn tất thủ tục, chắc chắn thu được lợi ích kinh tế và xác định đáng tin cậy
- Ghi nhận khi chuyển giao rủi ro/lợi ích, xác định được doanh thu/chi phí và chắc chắn thu được lợi ích kinh tế. Doanh thu ghi nhận theo giá trị hợp lý (giá bán trả tiền ngay)
 - Khi bán BĐSĐT có đánh giá lại giá trị hợp lý, chênh lệch giữa giá bán và giá trị còn lại được ghi nhận vào doanh thu hoặc chi phí tài chính.

Doanh thu hoạt động tài chính

Doanh thu hoạt động tài chính được ghi nhận khi chắc chắn thu được lợi ích kinh tế, dựa trên nguyên tắc cơ sở dồn tích và phù hợp, không phụ thuộc vào việc đã thu tiền hay chưa. Doanh thu bao gồm lãi tiền gửi, lãi cho vay, cổ tức, chênh lệch tỷ giá, được xác định theo giá trị hợp lý.

Nguyên tắc:

- Doanh thu được ghi nhận tại thời điểm phát sinh, không căn cứ vào thời điểm thực tế thu được tiền.
- Chỉ ghi nhận khi có bằng chứng vững chắc về khả năng thu hồi các khoản lãi, cổ tức, hoặc chênh lệch.
- Doanh thu tài chính phải được ghi nhận phù hợp với chi phí tài chính tương ứng phát sinh trong cùng kỳ.
- Doanh thu được xác định theo giá trị hợp lý của khoản lãi, cổ tức, lợi nhuận được chia hoặc chênh lệch tỷ giá

Phương pháp:

- Lãi tiền gửi, lãi cho vay: Ghi nhận dựa trên số lãi phải thu từng kỳ
- Cổ tức, lợi nhuận được chia: Ghi nhận khi có quyết định được chia (chắc chắn thu được) hoặc khi thực tế nhận được.
- Chênh lệch tỷ giá hối đoái: Ghi nhận lãi tỷ giá phát sinh trong kỳ hoặc đánh giá lại cuối kỳ.
- Bán các khoản đầu tư tài chính: Ghi nhận phần chênh lệch dương giữa giá bán và giá vốn
- Chiết khấu thanh toán được hưởng: Khi mua hàng được hưởng chiết khấu.

Thu nhập khác

Thu nhập khác được ghi nhận là các khoản thu ngoài hoạt động kinh doanh thông thường, phát sinh từ thanh lý tài sản, tiền phạt hợp đồng, hoặc các khoản được hoàn thuế. Nguyên tắc chính là chỉ ghi nhận khi chắc chắn thu được lợi ích kinh tế, dựa trên bằng chứng hợp pháp, và không bao gồm doanh thu chính.

- Chỉ ghi nhận thu nhập khi có khả năng chắc chắn thu được lợi ích kinh tế, không phân biệt đã thu tiền hay chưa.
- Các khoản thu phải có đầy đủ chứng từ chứng minh như hợp đồng, hóa đơn, biên bản thanh lý....
- Thu nhập khác phải được hạch toán riêng biệt, không hạch toán nhầm lẫn các khoản doanh thu hoạt động sản xuất, kinh doanh chính
- Cuối kỳ kế toán, toàn bộ số dư bên Có của tài khoản thu nhập khác được kết chuyển sang tài khoản xác định kết quả kinh doanh để xác định lợi nhuận, tài khoản thu nhập khác không có số dư cuối kỳ
- Giá trị ghi nhận: Là tổng giá trị thực tế mà doanh nghiệp được hưởng

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

Nguyên tắc kế toán các khoản giảm trừ doanh thu tập trung vào việc ghi nhận chính xác chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán và hàng bán bị trả lại. Kế toán sử dụng tài khoản giảm trừ doanh thu để điều chỉnh giảm doanh thu thuần trong kỳ, tuân thủ nguyên tắc phù hợp và thận trọng.

- Phạm vi ghi nhận được dùng để phản ánh các khoản giảm trừ vào doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ phát sinh trong kỳ
- Nguyên tắc hạch toán là tài khoản điều chỉnh giảm doanh thu, được ghi nhận ở bên Nợ và không có số dư cuối kỳ. Cuối kỳ, toàn bộ số phát sinh bên Nợ của tài khoản giảm trừ doanh thu được kết chuyển sang bên Nợ tài khoản doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ để xác định doanh thu thuần.
- Thời điểm ghi nhận: Khoản giảm trừ được ghi nhận ngay khi phát sinh, bất kể là bán hàng trong cùng kỳ hay kỳ trước.
- Các khoản giảm trừ doanh thu theo dõi chi tiết từng loại giảm trừ để phục vụ việc lập báo cáo tài chính chính xác

24. Nguyên tắc kế toán giá vốn hàng bán

Nguyên tắc kế toán giá vốn hàng bán tập trung vào việc ghi nhận phù hợp giữa chi phí và doanh thu, đảm bảo nguyên tắc thận trọng. Giá vốn được hạch toán cho hàng đã tiêu thụ, bao gồm trị giá gốc, chi phí sản xuất vượt mức bình thường, và các chi phí hợp lý khác, đồng thời phải điều chỉnh các khoản giảm trừ doanh thu và hàng tồn kho.

- Giá vốn chỉ được ghi nhận khi hàng hóa, thành phẩm, dịch vụ, bất động sản đầu tư đã được xác định là tiêu thụ
- Chi phí giá vốn phải được ghi nhận tương ứng với doanh thu mà nó tạo ra trong cùng một kỳ kế toán.
- Các khoản chi phí sản xuất chung cố định không phân bổ, chi phí vượt mức bình thường, hoặc khoản lỗ từ việc giảm giá hàng tồn kho phải được ghi nhận ngay vào giá vốn.
- Trị giá gốc hàng bán bao gồm giá mua thực tế, kèm chi phí thu mua hoặc giá thành sản xuất thực tế.
- Hàng tồn kho: Giá vốn được xác định dựa trên phương pháp tính giá hàng tồn kho tại công ty là bình quân gia quyền cuối kỳ (kỳ theo tháng)
- Giá vốn hàng bán phản ánh tổng trị giá vốn của các sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ, và chi phí khác như chi phí dừng hoạt động, chi phí liên quan đến bán hàng thông thường.

25. Nguyên tắc kế toán chi phí tài chính

Nguyên tắc kế toán chi phí tài chính tập trung vào việc ghi nhận chính xác, kịp thời và phân loại chi tiết các khoản lỗ tỷ giá, lãi vay, chi phí đầu tư... vào kết quả kinh doanh trong kỳ. Chi phí phải được hạch toán theo nguyên tắc phù hợp, không được bù trừ với doanh thu tài chính.

- Chi phí tài chính được hạch toán ngay khi phát sinh, không chờ đến khi thực thu/thực chi, bao gồm lỗ chênh lệch tỷ giá, lãi tiền vay, chi phí bán chứng khoán, chi phí đầu tư vào công ty con, liên kết.
- Công ty thực hiện mở sổ chi tiết theo dõi từng nội dung chi phí tài chính để phục vụ quản lý và lập Báo cáo tài chính.
- Chi phí tài chính phát sinh trong kỳ phải tương ứng với doanh thu và thu nhập liên quan được ghi nhận trong kỳ đó.
- Không được bù trừ chi phí tài chính với doanh thu hoạt động tài chính khi hạch toán, ngoại trừ các trường hợp đặc biệt được chuẩn mực kế toán cho phép.
- Xử lý lỗ chênh lệch tỷ giá phát sinh trong kỳ được hạch toán ngay vào chi phí tài chính, không hạch toán vào vốn kinh doanh.
- Cuối kỳ toàn bộ số dư nợ của tài khoản chi phí tài chính sau khi tập hợp được kết chuyển sang tài khoản xác định kết quả kinh doanh để tính toán lãi/lỗ.

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

Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp phải được ghi nhận theo nguyên tắc phù hợp với doanh thu và thận trọng. Chi phí được hạch toán ngay khi phát sinh, theo dõi chi tiết theo từng loại, không ghi nhận trước chi phí chưa thực tế phát sinh và tuân thủ nguyên tắc thận trọng.

Ghi nhận ngay chi phí nếu có khả năng chắc chắn phát sinh, không chờ đến kỳ hạn thanh toán, nhằm đảm bảo bảo toàn vốn.

Các khoản chi phí thuế bổ sung như: thuế tối thiểu toàn cầu được hạch toán vào chi phí thuế TNDN hiện hành, không đưa vào chi phí quản lý

Chi phí bán hàng:

- Phản ánh các chi phí thực tế phát sinh trong quá trình bán sản phẩm, hàng hóa, cung cấp dịch vụ như: Chi phí nhân viên bán hàng, vật liệu bao bì, dụng cụ đồ dùng, khấu hao TSCĐ, chi phí bảo hành, và các chi phí khác
- Chi phí bán hàng được ghi nhận theo chi phí thực tế phát sinh có đầy đủ hóa đơn, chứng từ hợp lệ liên quan đến hoạt động bán hàng.

- Cuối kỳ, kế toán kết chuyển toàn bộ chi phí bán hàng phát sinh trong kỳ vào tài khoản xác định kết quả kinh doanh để tính toán lợi nhuận.

Chi phí quản lý doanh nghiệp:

- Phản ánh các chi phí quản lý chung của doanh nghiệp, bao gồm: Lương nhân viên quản lý, chi phí vật liệu quản lý, khấu hao TSCĐ dùng chung, thuế, phí, lệ phí, chi phí dự phòng....
- Chi phí quản lý phải được ghi nhận trên cơ sở thực tế phát sinh trong kỳ.
- Cuối kỳ toàn bộ chi phí quản lý doanh nghiệp thực tế phát sinh được kết chuyển sang tài khoản xác định kết quả kinh doanh

27. Nguyên tắc kế toán bán, thanh lý tài sản cố định, bất động sản đầu tư

Kế toán bán, thanh lý tài sản cố định (TSCĐ), bất động sản đầu tư (BĐSDT) cần ghi giảm nguyên giá, hao mòn lũy kế, ghi nhận chi phí vào tài khoản chi phí thanh lý và doanh thu vào tài khoản thu nhập từ thanh lý, với nguyên tắc cốt lõi là phản ánh đúng chênh lệch giữa thu nhập và chi phí thanh lý/bán và đảm bảo tính minh bạch, đúng giá trị thực tế của tài sản khi dùng sử dụng hoặc chuyển đổi mục đích

- Khi thanh lý, nhượng bán, kế toán phải ghi giảm nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế của tài sản.
- Khoản thu từ bán, thanh lý TSCĐ, BĐSĐT được ghi nhận vào tài khoản thu nhập khác.
- Các chi phí liên quan đến việc tháo dỡ, sửa chữa, vận chuyển, phí môi giới... phát sinh khi thanh lý/bán được ghi nhận vào tài khoản chi phí khác
- Phản chênh lệch giữa giá trị còn lại giữa (nguyên giá - hao mòn) và số tiền thu được ghi nhận vào thu nhập khác hoặc chi phí khác.
- Hồ sơ thanh lý nhượng bán tài sản cố định đảm bảo đầy đủ: Quyết định thanh lý, Biên bản kiểm kê, Đánh giá lại, Biên bản thanh lý, Hóa đơn bán tài sản.
- Đối với bất động sản đầu tư khi chuyển sang bán hoặc thanh lý, kế toán ghi giảm tài khoản bất động sản đầu tư (BĐSDT) và tài khoản Hao mòn BĐSĐT

28. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành (bao gồm cả chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp bổ sung theo quy định về thuế tối thiểu toàn cầu), chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại

Ghi nhận chi phí thuế TNDN (hiện hành và hoãn lại) dựa trên nguyên tắc phù hợp. Chi phí bao gồm thuế hiện hành (tạm nộp hàng quý, quyết toán cuối năm), thuế tối thiểu toàn cầu (nếu có), và thuế hoãn lại phát sinh từ chênh lệch tạm thời, đảm bảo trình bày chính xác lãi/lỗ trên BCTC.

Phân biệt rõ thuế TNDN hiện hành thông thường và thuế bổ sung để hạch toán vào tài khoản chi phí thuế, đảm bảo tuân thủ các quy định mới nhất.

Doanh nghiệp có thể trích trước các khoản chi phí chưa thực chi nhưng đã đủ điều kiện ghi nhận doanh thu tính thuế để xác định thuế TNDN đúng kỳ

- Chi phí thuế TNDN hiện hành: Là số thuế TNDN phải nộp tính trên thu nhập chịu thuế trong năm. Ghi nhận dựa trên tờ khai tạm nộp hàng quý và quyết toán năm.
- Chi phí thuế tối thiểu toàn cầu: Được coi là một dạng thuế TNDN bổ sung, ghi nhận vào chi phí thuế hiện hành khi doanh nghiệp phát sinh nghĩa vụ nộp thuế theo quy định bổ sung.
- Chi phí thuế TNDN hoãn lại: Là thuế TNDN sẽ phải nộp hoặc sẽ được hoàn lại trong tương lai, phát sinh từ chênh lệch tạm thời giữa giá trị ghi sổ và cơ sở tính thuế, hoặc chuyển lỗ thuế.

- Cuối kỳ, toàn bộ chi phí thuế TNDN (hiện hành + hoãn lại) được kết chuyển hết số dư để xác định kết quả kinh doanh trong kỳ

29. Các nguyên tắc và phương pháp kế toán khác

Nguyên tắc và phương pháp kế toán mới nhằm tiệm cận IFRS, tăng cường quyền chủ động và quản trị nội bộ. Những thay đổi chính bao gồm việc hạch toán tài sản sinh học, cập nhật hệ thống tài khoản, tỷ giá thực tế đích danh, và nhấn mạnh trách nhiệm xây dựng quy chế kiểm soát nội bộ

Nguyên tắc cơ bản:

- Tổng công ty VLXD Số 1 và các Công ty thành viên kết hợp xây dựng quy chế kế toán phù hợp, quyết định chi tiết tài khoản cấp 2, cấp 3, mã đơn vị dựa trên khung tài khoản quy định.
- Cập nhật tài khoản: Thêm/bớt các tài khoản kế toán để phù hợp với chuẩn mực quốc tế (IFRS). Giảm bớt các tài khoản trung gian, tăng cường sử dụng các tài khoản phản ánh trực tiếp giá trị thực
- BCTC được thiết kế để cung cấp thông tin minh bạch hơn cho nhà đầu tư, tuân thủ theo các quy định mới. Bổ sung các khoản mục cần thuyết minh, đặc biệt là các giao dịch bên liên quan và rủi ro tài chính
- Công ty thiết lập cơ chế kiểm soát, quản lý chặt chẽ tài sản và công nợ.

Phương pháp kế toán một số khoản mục

- Kế toán tỷ giá hối đoái: Sử dụng tỷ giá ghi sổ thực tế đích danh khi thu hồi nợ phải thu hoặc thanh toán nợ phải trả, phản ánh đúng thực tế biến động.
- Kế toán hàng tồn kho: Tập trung vào việc đánh giá tồn thất hàng tồn kho và các trường hợp hàng đi đường, hàng gửi đi bán.

Nghĩa vụ thuế và các khoản phải nộp ngân sách nhà nước

- Công ty có nghĩa vụ nộp cho Nhà nước Việt Nam:
- Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp: 20%,
- Thuế giá trị gia tăng: Theo phương pháp khấu trừ.
- Các loại thuế khác theo quy định hiện hành của Việt Nam.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**V THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH**

	Đơn vị tính: VND	
1 Tiền và các khoản tương đương tiền		
<i>Các khoản tiền và tương đương tiền doanh nghiệp đang nắm giữ, không bị hạn chế sử dụng</i>	<i>30/09/2026</i>	<i>01/01/2026</i>
	<i>VND</i>	<i>VND</i>
Tiền mặt	12.934.890	32.874.448
Tiền gửi không kỳ hạn	1.507.467.429	683.744.332
Tiền đang chuyển		-
Các khoản tương đương tiền		-
Cộng	1.520.402.319	716.618.780

Tiền gửi không kỳ hạn theo ngân hàng chiếm từ 10% trên tổng số dư tại ngày 30/09/2026

- Ngân hàng TM CP Đầu tư và phát triển Việt Nam (BIDV) 1.370.931.240

Tiền gửi có kỳ hạn số dư của từng khoản được phân loại là tương đương tiền chiếm từ 10% trên tổng số dư tại ngày 30/09/2026

2 Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	<i>30/09/2026</i>	<i>01/01/2026</i>
	<i>VND</i>	<i>VND</i>
a) Chứng khoán kinh doanh	-	-
b) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	-	-
c) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	-	-
- Đầu tư vào công ty con	-	-
- Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	909.480.000	909.480.000
<i>Công ty CP Bao Bì Và Khoáng Sản Số 1</i>		
<i>Giá gốc</i>	<i>2.880.000.000</i>	<i>2.880.000.000</i>
<i>Giá trị có thể thu hồi</i>	<i>909.480.000</i>	<i>909.480.000</i>
<i>Giá trị dự phòng</i>	<i>(1.970.520.000)</i>	<i>(1.970.520.000)</i>
<i>Số lượng cổ phiếu</i>	<i>(# 308.160 cổ phiếu)</i>	<i>(# 308.160 cổ phiếu)</i>
- Đầu tư vào đơn vị khác	50.000	50.000
<i>Công ty CP Đá Hóa An</i>		
<i>Giá gốc</i>	<i>50.000</i>	<i>50.000</i>
<i>Giá trị có thể thu hồi</i>	<i>50.000</i>	<i>50.000</i>

Giá trị dự phòng	-	-
Số lượng cổ phiếu	(# 5 cổ phiếu)	(# 5 cổ phiếu)
Cộng đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	909.530.000✓	909.530.000✓

Lưu ý:

- Công ty CP Bao Bì Và Khoán Sản Số 1 là đơn vị mà Công ty Cổ Phần Vitaly nắm giữ 36% vốn điều lệ:

- Lĩnh vực kinh doanh của Công ty CP Bao Bì Và Khoán Sản Số 1 là sản xuất kinh doanh bao bì in carton phục vụ cho các công ty sản xuất gạch ceramic. Từ năm 2023 đến năm 2025 hoạt động của Công ty bao bì không hiệu quả đã lỗ liên tục trong 3 năm với số lỗ lũy kế tại ngày 31/12/2025 là: 12,027 tỷ đồng và âm vốn chủ sở hữu là: 1,599 tỷ đồng.

- Các giao dịch chủ yếu giữa doanh nghiệp với Công ty Bao Bì Và Khoán sản Số 1 là mua bao bì, cao lanh và bán các loại gạch ceramic

- Cổ phiếu của Công ty CP Bao Bì Và Khoán Sản Số 1 chưa lên sàn, việc xác định giá trị hợp lý của khoản đầu tư dựa trên phương pháp tiếp cận từ tài sản, nhưng việc đánh giá các tài sản này chưa qua đơn vị thẩm định giá độc lập

CÔNG TY CỔ PHẦN VITALY

Đường N1, KSXTT Bình Chuẩn, KP Bình Phú, Phường Thuận Giao, Thành Phố Hồ Chí Minh

Mẫu số B 09 - DN

(Kèm theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27 tháng 10 năm 2025 của Bộ trưởng Bộ Tài chính)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

V THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

3	Phải thu khách hàng	30/09/2026 VND		01/01/2026 VND	
		Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
	Chi tiết:				
	a) Phải thu khách hàng ngắn hạn	4.965.169.167	135.860.822	2.558.262.650	135.860.822
	- Khách hàng có số dư chiếm tỷ lệ 10% trở lên	4.829.456.476	-	2.370.325.637	-
	Công ty CP Dầu Tư Tập Đoàn Việt Nhật	317.638.502		713.221.791	
	Công ty TNHH DV XD TM Ngọc Bích	232.756.125		236.661.120	
	Công ty TNHH Granite Vitaly	4.279.061.849		1.420.442.726	
	- Các khoản phải thu khách hàng khác	135.712.691	135.860.822	187.937.013	135.860.822
	ABDUL RAHIM KAHTAN	39.867.256	40.015.387	40.015.387	40.015.387
	Công ty TNHH TM DV Tuấn Phương	38.007.157	38.007.157	38.007.157	38.007.157
	Công ty TNHH MTV KT XD Ngõi Nhà Hạnh An	17.246.815	17.246.815	17.246.815	17.246.815
	Công ty TNHH MTV Vạn Đức Gia	40.591.463	40.591.463	40.591.463	40.591.463
	Khách hàng khác	-	-	52.076.191	-
	b) Phải thu khách hàng dài hạn	-	-	-	-
	c) Phải thu của khách hàng là bên liên quan	-	-	158.938.225	-
	Tổng công ty VLXD Số 1 - CTCP	0	-	158.938.225	-
	Cộng	4.965.169.167	135.860.822	2.717.200.875	135.860.822

Lý do:

- Việc trích lập dự phòng nợ phải thu khó đòi là do các khoản nợ trên đã quá 3 năm nhưng chưa thu hồi được nợ vì vậy Công ty phải thực hiện trích lập dự phòng giúp ghi nhận giá trị thuần có thể thu hồi, đúng nguyên tắc thận trọng.

4	Phải thu khác	30/09/2026 VND		01/01/2026 VND	
		Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
	Chi tiết:				
	a) <i>Ngắn hạn</i>				
	- Phải thu về cổ tức và lợi nhuận được chia				
	- Phải thu của người lao động				
	- Ký cược, ký quỹ				
	- Cho mượn tài sản phi tiền tệ				
	- Các khoản chi hộ				
	- Phải thu khác				
	b) <i>Dài hạn</i>				
	c) <i>Phải thu từ hợp đồng BBC mà doanh nghiệp đồng kiểm soát</i>				
	Cộng	-	-	-	-
5	Tài sản thiếu chờ xử lý	30/09/2026 VND		01/01/2026 VND	
		Số lượng	Giá trị	Số lượng	Giá trị
	Chi tiết:				
	a) <i>Tiền</i>				
	b) <i>Hàng tồn kho</i>		-		-
	c) <i>Tài sản cố định</i>				
	d) <i>Tài sản khác</i>				
	Cộng		-		-

CÔNG TY CỔ PHẦN VITALY

Mẫu số B 09 - DN

Đường N1, KSXTT Bình Chuẩn, KP Bình Phú, Phường Thuận Giao, Thành Phố Hồ Chí Minh

(Kèm theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27 tháng 10 năm 2025 của Bộ trưởng Bộ Tài chính)

6	Nợ xấu	30/09/2026 VND		01/01/2026 VND	
		Giá trị gốc nợ	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị gốc nợ	Giá trị có thể thu hồi
	Chi tiết:				
	- Tổng giá trị các khoản phải thu, cho vay hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi	-	-	-	-
	- Khả năng thu hồi nợ phải thu quá hạn				
	ABDUL RAHIM KAHTAN	884.100.822		884.100.822	
		40.015.387		40.015.387	
	Công ty TNHH TM DV Tuấn Phương	38.007.157		38.007.157	
	Công ty TNHH MTV KT XD Ngôi Nhà Hạnh An	17.246.815		17.246.815	
	Công ty TNHH MTV Vạn Đức Gia	40.591.463		40.591.463	
	Công ty TNHH XD TM DV Môi Trường Xanh	548.240.000		548.240.000	
	Công ty TNHH Tư vấn Thiết kế XD TM ĐẤT	100.000.000		100.000.000	
	Công ty TNHH TMXD Hưng Việt Hùng	100.000.000		100.000.000	
	Cộng	884.100.822	-	884.100.822	-

- Các khoản nợ xấu nêu trên đã quá hạn trên 3 năm

7	Hàng tồn kho	30/09/2026 VND		01/01/2026 VND	
		Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	Chi tiết:				
	- Nguyên liệu, vật liệu	336.047.595	104.363.776	1.022.635.102	591.044.409
	- Công cụ, dụng cụ	1.417.329.994	1.347.197.400	1.991.686.486	804.112.264
	- Sản phẩm	697.802.673	613.900.608	16.304.172.354	12.907.838.039

- Lý do trích lập dự phòng hàng tồn kho

- + Giá trị hàng tồn kho ứ đọng lâu ngày, thành phẩm tồn kho kém, mất phẩm chất, lỗi mốt, cộng cụ dụng cụ và phụ tùng thay thế chỉ dùng cho máy móc thiết bị đặc thù tại Công ty nên việc sử dụng công cụ phụ tùng rất thấp thường có tính chuyên dụng cao, khó tiêu thụ rộng rãi trên thị trường. Các phụ tùng thay thế, công cụ chuyên dụng không được sử dụng trong thời gian dài có thể bị xuống cấp, không còn phù hợp với yêu cầu kỹ thuật hiện tại
- + Giá trị hàng tồn kho của công ty không dùng để thế chấp, cầm cố bảo đảm các khoản nợ phải trả tại thời điểm cuối kỳ
- + Việc trích lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho giúp công ty đánh giá hiệu quả sử dụng tài sản và là biện pháp cần thiết để phòng ngừa rủi ro, đảm bảo tính minh bạch tài chính và nâng cao hiệu quả quản lý của công ty
- + Tại ngày 31/06/2026 công ty đã thực hiện bút toán hoàn nhập trích lập dự phòng đối với các sản phẩm là thành phẩm đã bán trong giai đoạn 6 tháng đầu năm 2026 là: 12.293.937.431 đồng và đồng thời trích lập dự phòng thêm đối với nguyên vật liệu chính, công cụ dụng cụ và phụ tùng thay thế là: 2.516.334.927 đồng. ✓

8

Tài sản dở dang dài hạn	30/09/2026 VND		01/01/2026 VND	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Chi tiết:				
a) Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn				
Cộng				
b) Xây dựng cơ bản dở dang				
Cộng				

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**9 Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình***Chi tiết tình hình tăng giảm tài sản cố định hữu hình như sau:**Đơn vị tính: VND*

Khoản mục	Nhà cửa vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị văn phòng	Tổng cộng
I. Nguyên giá TSCĐ hữu hình					
1. Số dư đầu năm	50.418.435.851	145.098.824.969	1.935.369.118	31.027.273	197.483.657.211
2. Số tăng đến 30/09/26	-	-	-	-	-
- Mua sắm mới					-
- Xây dựng mới					-
- Tăng khác					-
3. Số giảm đến 30/09/26	-	1.705.656.370	953.887.637	-	2.659.544.007
- Thanh lý		1.705.656.370	953.887.637		2.659.544.007
- Giảm khác					-
4. Số dư đến 30/06/26	50.418.435.851	143.393.168.599	981.481.481	31.027.273	194.824.113.204
II. Giá trị hao mòn lũy kế					
1. Số dư đầu năm (*)	33.713.529.488	129.420.290.907	1.226.521.376	31.027.273	164.391.369.044
2. Khấu hao đến 30/09/26	1.313.227.354	3.250.954.827	122.685.183		4.686.867.364
3. Giảm đến 30/09/26	-	1.705.656.370	953.887.637	-	2.659.544.007
- Thanh lý nhượng bán		1.705.656.370	953.887.637		2.659.544.007
- Giảm khác					-
4. Số dư đến 30/09/26	35.026.756.842	130.965.589.364	395.318.922	31.027.273	166.418.692.401
III. Giá trị còn lại của TSCĐ HH					
1. Tại ngày đầu năm	16.704.906.363	15.678.534.062	708.847.742	-	33.092.288.167
2. Tại ngày 30/09/2026	15.391.679.009	12.427.579.235	586.162.559	-	28.405.420.803

Tổng giá trị còn lại của tài sản cố định dùng để thế chấp, cầm cố tại Công ty TNHH Mua Bán Nợ Việt Nam là: 0 đồng. Khoản vay trên được chuyển từ ngân hàng BIDV qua Công ty TNHH Mua Bán Nợ Việt Nam vào ngày 31/05/2013.

Tại ngày 30/09/2026 Công ty đã thanh toán xong các khoản nợ đối với Ngân hàng BIDV - CN Bình Dương và thực hiện giải chấp các tài sản thế chấp

Chi tiết các danh mục tài sản:

Danh mục	TSCĐ hiện hữu	TSCĐ thanh lý trong kỳ	TSCĐ đã khấu hao hết	TSCĐ chờ thanh lý
I. Nhà xưởng				
Xưởng dây chuyền 3	x			
Xưởng dây chuyền 4	x			
Xưởng dây chuyền 5	x			
Nhà xưởng KHT	x			
Nhà ăn tập thể	x			
Hệ thống thu gom xử lý nước thải.	x		x	

Trạm xử lý nước thải	x		x	
Nhà kho chứa gạch	x			
Nhà điều hành phân xưởng	x		x	
Kho chứa nguyên liệu	x			
II. Máy móc thiết bị				
Dây chuyền sản xuất đồng bộ số 3	x		x	
Dây chuyền sản xuất đồng bộ số 4	x		x	
Trạm khí hóa than	x			x
Máy ép sấy nằm DC5	x			x
Máy in kỹ thuật số 1 (5 màu DC5)	x		x	x
Đầu thanh mực máy in kỹ thuật số (DC5)	x		x	x
Máy đóng gói tự động	x			x
Máy in kỹ thuật số 5 (DC1)	x		x	x
Máy mài cạnh số 5 (DC1)	x		x	
Máy nén khí trực vít (BFD 55-8)	x		x	x
Máy in kỹ thuật số 3 (DC2)	x		x	x
Máy mài cạnh số 4 (DC2)	x		x	
Máy quét ảnh Epson EXP-11000XL	x		x	
Thiết bị đo hệ số giãn nở nhiệt	x			
Máy đo độ bền rạn men gạch	x			
III. Phương tiện vận tải				
Xe xúc lật	x			
Xe ô tô Forture		x		
IV. Thiết bị văn phòng				
Máy lạnh đứng 5HP (CH)	x		x	

10 Tăng, giảm tài sản cố định vô hình

11 Tăng, giảm tài sản cố định thuê tài chính

12 Tài sản sinh học

13 Tăng, giảm bất động sản đầu tư

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**14 Chi phí chờ phân bổ**

Khoản mục	30/09/2026	01/01/2026
	VND	VND
a) Ngắn hạn	319.766.834	1.303.688.052
- Công cụ, dụng cụ xuất dùng	319.766.834	1.303.688.052
- Chi phí dịch vụ chờ phân bổ khác		
b) Dài hạn	48.886.596	645.570.968
- Công cụ, dụng cụ xuất dùng	5.910.059	44.133.007
- Chi phí dịch vụ chờ phân bổ khác	42.976.537	601.437.961
Cộng	368.653.430	1.949.259.020

15 Tài sản khác

a) Ngắn hạn	-	-
Chi phí sửa chữa nhà xưởng DC5 chưa kết chuyển sang chi phí chờ phân bổ	-	-
b) Dài hạn	158.394.498	3.337.666.723
- Thiết bị vật tư phụ tùng thay thế	5.676.267.150	6.675.333.446
- Dự phòng thiết bị vật tư PPTT	(5.517.872.652)	(3.337.666.723)
Cộng	158.394.498	3.337.666.723

16 Vay và nợ thuê tài chính

	20.579.214.440	21.655.822.440
a) Vay ngắn hạn:	-	-
b) Vay dài hạn	-	1.076.608.000
- Số dư cuối kỳ	-	1.076.608.000
- Phát sinh tăng trong kỳ	-	-
- Phát sinh giảm trong kỳ	1.076.608.000	767.616.000
- Số dư đầu kỳ	1.076.608.000	1.844.224.000
c) Các khoản vay từ các bên liên quan	20.579.214.440	20.579.214.440
- Tổng công ty VLXD Số 1	20.579.214.440	20.579.214.440
d) Các khoản nợ thuê tài chính	-	-
đ) Số vay và nợ thuê tài chính quá hạn chưa thanh toán	-	-
e) Vay và nợ thuê tài chính từ các bên liên quan đã quá hạn nhưng chưa thanh toán	-	-

17 Phải trả người bán

Khoản mục	30/09/2026 VND	01/01/2026 VND
a) Phải trả người bán ngắn hạn	3.786.691.007	4.847.669.564
- Đối tượng chiếm từ 10% trở lên	1.597.145.695	1.837.145.695
CÔNG TY CỔ PHẦN CÔNG NGHỆ HE XA GON	758.780.515	848.780.515
CTY CP TẬP ĐOÀN VINATOP	562.977.600	652.977.600
Công ty TNHH VITTO	275.387.580	335.387.580
Công ty CP TMDV Anh Việt Đức	327.222.500	387.222.500
- Đối tượng khác	2.189.545.312	3.010.523.869
b) Phải trả người bán dài hạn	-	-
Cộng	3.786.691.007 ✓	4.847.669.564 ✓
c) Số nợ quá hạn chưa thanh toán		
- Đối tượng chiếm từ 10% trở lên	2.320.933.430	2.368.179.235
FOSHAN TIANJLA IMPORT & EXPORT	205.243.830	204.553.635
COLORROBBIA ESPANA	2.115.689.600	2.163.625.600
- Đối tượng khác	335.727.280	335.727.280
TCT Khoáng Sản & TM Hà Tĩnh	199.912.280	199.912.280
Công ty TNHH TM DV Thượng Bàng	135.815.000	135.815.000
Cộng	2.656.660.710 ✓	2.703.906.515 ✓
d) Phải trả người bán là các bên liên quan		
Tổng Công ty VLXD Số 1 - CTCP	11.645.003.889	13.490.003.889
Công ty Cổ Phần Bao Bì Số 1	1.554.184.750	2.104.184.750
Cộng	13.199.188.639 ✓	15.594.188.639 ✓
Tổng cộng nợ phải trả	19.642.540.356 ✓	23.145.764.718 ✓

18 Phải trả về cổ tức lợi nhuận

Khoản mục	30/09/2026 VND	01/01/2026 VND
Phải trả về cổ tức lợi nhuận	-	-
Cộng	-	-

19 Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước:

Khoản mục	30/09/2026 VND	01/01/2026 VND
a) Phải nộp		
- Ngắn hạn	133.478.041 ✓	807.207.491 ✓

Thuế giá trị gia tăng	132.457.241	807.207.491
Thuế thu nhập cá nhân	1.020.800	-
Thuế đất phi nông nghiệp, thuế đất	-	-
- Dài hạn	-	-
Cộng	133.478.041	807.207.491

b) Phải thu

- Ngắn hạn	639.450.588	619.301.152
Thuế TNDN	619.301.152	619.301.152
Thuế đất hàng năm	20.149.436	-
- Dài hạn	-	-
Cộng	639.450.588	619.301.152

Quyết toán thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các qui định về thuế đối với nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên Báo cáo tài chính có thể bị thay đổi theo quyết định của cơ quan thuế.

20 Chi phí phải trả

	30/09/2026	01/01/2026
Khoản mục	VND	VND
a) Ngắn hạn	-	-
b) Dài hạn	1.162.101.508	1.170.285.316
Lãi vay phải trả cho Cty Mua Bán Nợ DATC	1.162.101.508	1.162.101.508
Lãi vay phải trả cho ngân hàng BIDV-CN BD	-	8.183.808
Cộng	1.162.101.508	1.170.285.316

21 Phải trả khác

	30/09/2026	01/01/2026
Khoản mục	VND	VND
a) Ngắn hạn	6.818.589.948	6.794.192.586
Tài sản thừa chờ xử lý	-	-
Kinh phí công đoàn	-	-
Bảo hiểm xã hội	104.258.949	113.321.087
Bảo hiểm y tế	-	-
Bảo hiểm thất nghiệp	-	-
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	-	-
Các khoản phải trả, phải nộp khác	6.714.330.999	6.680.871.499

b) Dài hạn		1.623.600.000	-
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn		1.623.600.000	
Các khoản phải trả, phải nộp khác			
c) Số nợ quá hạn chưa thanh toán		4.755.361.443	4.755.361.443
Phải trả cổ phần hóa		4.755.361.443	4.755.361.443
Tổng cộng		13.197.551.391	11.549.554.029
22 Doanh thu chờ phân bổ			
Khoản mục		30/09/2026 VND	01/01/2026 VND
a) Ngắn hạn			
b) Dài hạn			
c) Khả năng không thực hiện được hợp đồng với khách hàng			
Cộng		-	-
23 Trái phiếu phát hành			
1 Trái phiếu thường			
2 Trái phiếu chuyển đổi			
24 Cổ phiếu ưu đãi phân loại là nợ phải trả			
25 Dự phòng phải trả			
Khoản mục		30/09/2026 VND	01/01/2026 VND
a) Ngắn hạn		-	-
b) Dài hạn		-	-
Cộng		-	-
26 Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả			
Khoản mục		30/09/2026 VND	01/01/2026 VND
a) Tài sản thuế thu nhập hoãn lại		-	-
b) Thuế thu nhập hoãn lại phải trả		-	-

CÔNG TY CỔ PHẦN VITALY

Mẫu số B 09 - DN

(Kèm theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27 tháng 10 năm 2025 của Bộ trưởng Bộ Tài chính)

Đường N1, KSXTT Bình Chuẩn, KP Bình Phú, Phường Thuận Giao, Thành Phố Hồ Chí Minh

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

27. Vốn chủ sở hữu

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

Khoản mục	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Vốn khác của chủ sở hữu	Chênh lệch tỷ giá hối đoái	LNST thuế chưa phân phối và các quỹ	Cộng	Đơn vị tính: VND
A	1	2	4	6	7		
- Số dư đầu năm trước	80.000.000.000	10.000.000.000	-	-	(84.345.327.792)	5.654.672.208	
- Tăng trong năm trước	-	-	-	-	-	-	
- Lãi trong năm trước	-	-	-	-	-	-	
- Tăng khác	-	-	-	-	-	-	
- Giảm trong năm trước	-	-	-	-	-	-	
- Lỗ trong năm trước	-	-	-	-	-	-	
- Giảm khác	-	-	-	-	-	-	
- Số dư đầu năm nay 01/01/2026	80.000.000.000	10.000.000.000	-	-	(17.116.090.954)	(17.116.090.954)	
- Tăng vốn năm nay	-	-	-	-	-	-	
- Lãi trong năm nay	-	-	-	-	-	-	
- Tăng khác	-	-	-	-	-	-	
- Giảm trong năm nay	-	-	-	-	-	-	
- Lỗ trong năm nay	-	-	-	-	-	-	
- Giảm khác	-	-	-	-	-	-	
- Số dư cuối kỳ này 30/09/2026	80.000.000.000	10.000.000.000	-	-	(101.461.418.746)	(11.461.418.746)	
- Số dư cuối kỳ này 30/09/2026	80.000.000.000	10.000.000.000	-	-	(3.732.082.630)	(3.732.082.630)	
- Số dư cuối kỳ này 30/09/2026	80.000.000.000	10.000.000.000	-	-	(105.193.501.376)	(15.193.501.376)	

b) Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

Khoản mục	Tỷ lệ	Số cuối năm	Số đầu năm
Vốn cổ đông Nhà nước_Tổng công ty VLXD Số 1-CTCP	30,75%	24.600.000.000	24.600.000.000
Vốn góp Công ty DATC	25,00%	20.000.000.000	20.000.000.000
Vốn Cty CP Gạch Men Thanh Thanh	21,45%	17.159.000.000	17.159.000.000
Vốn khác	22,80%	18.241.000.000	18.241.000.000
Cộng	100%	80.000.000.000	80.000.000.000

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

Khoản mục	Số cuối năm	Số đầu năm
Vốn đầu tư của chủ sở hữu	80.000.000.000	80.000.000.000
Vốn góp đầu năm	80.000.000.000	80.000.000.000
Vốn góp tăng trong năm	-	-
Vốn góp giảm trong năm	-	-
Vốn góp cuối năm	80.000.000.000	80.000.000.000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	-	-

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**d) Cổ phiếu**

Khoản mục	30/09/2026 VND	01/01/2026 VND
- Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	8.000.000	8.000.000
- Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	8.000.000	8.000.000
+ <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	8.000.000	8.000.000
+ <i>Cổ phiếu ưu đãi</i>	-	-
- Số lượng Cổ phiếu được mua lại	-	-
+ <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	-	-
+ <i>Cổ phiếu ưu đãi</i>	-	-
- Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	8.000.000	8.000.000
+ <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	8.000.000	8.000.000
+ <i>Cổ phiếu ưu đãi</i>	-	-
<i>Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 (VNĐ/CP)</i>		

đ) Cổ tức và lợi nhuận

Cổ tức, lợi nhuận đã công bố sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm	-	-
Cổ tức của cổ phiếu ưu đãi lũy kế chưa được ghi nhận	-	-
Thuyết minh về việc không được sử dụng số tiền đã thu từ việc chào bán, phát hành cổ phiếu đang bị phong tỏa	-	-

e) Lý do tăng, giảm các khoản mục thuộc vốn chủ sở hữu

Khoản mục	30/09/2026 VND	01/01/2026 VND
- Thặng dư vốn	10.000.000.000	10.000.000.000
- Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	-	-
- Quỹ đầu tư phát triển	782.200.000	782.200.000
- Cổ phiếu mua lại của chính mình	-	-
- Quỹ khen thưởng, phúc lợi	9.335.410	9.335.410

g) Thu nhập, chi phí, lãi, lỗ đã ghi nhận vào vốn chủ sở hữu

Khoản mục	30/09/2026 VND	01/01/2026 VND
Lợi nhuận chưa phân phối lũy kế đầu năm	(102.243.618.746)	(85.127.527.792)
Tăng/ giảm lợi nhuận chưa phân phối trong năm	(3.732.082.630)	(17.116.090.954)
Lợi nhuận chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ	(105.975.701.376)	(102.243.618.746)

28 Chênh lệch đánh giá lại tài sản

Khoản mục	30/09/2026 VND	01/01/2026 VND
Lý do thay đổi		

29 Chênh lệch tỷ giá

Khoản mục	30/09/2026	01/01/2026
	VND	VND
Chênh lệch tỷ giá do chuyển đổi BCTC	-	-
Chênh lệch tỷ giá phát sinh phát sinh lãi do đánh giá lại tại 30/09	-	-

30 Các khoản mục ngoài báo cáo tình hình tài chính

Khoản mục	30/09/2026	01/01/2026
	VND	VND
a) Tài sản thuê ngoài	-	-
b) Tài sản nhận giữ hộ	-	-
c) Tài sản kết cấu hạ tầng không tính thành phần vốn nhà nước tại doanh nghiệp	-	-
d) Tài sản của doanh nghiệp sử dụng để cầm cố, thế chấp	-	-
đ) Ngoại tệ các loại	-	-
Vàng, tiền tệ (USD)	80,79 ✓	100 ✓
Kim khí quý, đá quý	-	-
e) Nợ khó đòi đã xử lý	11.035.885.212 ✓	11.035.885.212 ✓
g) Lãi trả chậm, trả góp khi mua tài sản	-	-
g) Lãi trả chậm, trả góp khi bán tài sản	-	-
i) Các thông tin khác	-	-

31 Phần giá trị các tài sản doanh nghiệp đang nắm giữ của các bên khác nhưng bị hạn chế sử dụng

Khoản mục	30/09/2026	01/01/2026
	VND	VND
Tài sản	-	-
Nợ phải trả	-	-
Cộng	-	-

32 Các thông tin khác

Xác định giá trị tài sản phi tiền tệ được tài trợ, biếu tặng	-	-
Các thông tin khác	-	-

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**VII THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**

	30/09/2026 VND	30/09/2025 VND
1 Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ		
<i>a) Doanh thu</i>	<i>11.374.834.702</i>	<i>32.544.272.397</i>
+ Doanh thu bán hàng hóa	1.349.418.903 ✓	4.931.673.999
+ Doanh thu bán gạch thành phẩm	1.533.280.509 ✓	24.495.758.069
+ Doanh thu kinh doanh khác	8.492.135.290 ✓	3.116.840.329
<i>b) Doanh thu từ các bên liên quan</i>	<i>1.375.103.070</i>	<i>9.346.598.075</i>
+ Doanh thu bán hàng hóa	-	1.186.798.552
+ Doanh thu bán gạch thành phẩm	1.375.103.070 ✓	8.159.799.523
Cộng	12.749.937.772 ✓	41.890.870.472 ✓
2 Các khoản giảm trừ doanh thu	-	<i>176.888.663 ✓</i>
+ Giảm giá hàng bán	-	31.629.755
+ Hàng bán bị trả lại	-	145.258.908
3 Giá vốn hàng bán	14.468.270.949 ✓	52.169.799.653 ✓
- Giá vốn bán hàng hóa	2.259.927.651	8.427.249.196
- Giá vốn bán gạch thành phẩm	16.548.662.803	43.897.708.465
- Giá vốn kinh doanh khác	6.150.438.832	2.131.200.269
- Các chi phí khác (hoàn nhập/trích lập) được tính vào giá	(10.490.758.337)	(2.286.358.277)
4 Lãi/lỗ của hoạt động bán, thanh lý BBDSĐT	-	-
5 Doanh thu hoạt động tài chính	59.334.569 ✓	1.495.669 ✓
- Lãi tiền gửi, tiền cho vay	938.737	1.495.669
- Lãi lỗ chênh lệch tỷ giá	47.089.199	-
- Lãi bán hàng trả chậm, trả góp	11.306.633	-
6 Chi phí tài chính	385.678.635 ✓	1.500.445.803 ✓
- Chi phí đi vay vay	385.678.635	1.210.520.017
- Lỗ chênh lệch tỷ giá	-	289.925.786
7 Thu nhập khác	539.529.952 ✓	2.238.270.983 ✓

	- Thanh lý, nhượng bán TSCĐ	363.636.364 ✓	1.868.207.273
	- Các khoản được hỗ trợ, tài trợ, biếu, tặng	92.516.377 ✓	-
	- Các khoản khác khác	83.377.211 ✓	370.063.710
8	Chi phí khác	18.310.271 ✓	270.766.175 ✓
	- Các khoản bị phạt	920.764	-
	- Các khoản chi phí khác	17.389.507	270.766.175
9	Chi phí bán hàng và quản lý doanh nghiệp	2.207.035.888	6.074.744.271
	a) Chi phí bán hàng	107.936.028 ✓	1.606.348.618 ✓
	- Chi phí nhân viên bán hàng		947.369.855
	- Chi phí xuất khẩu	-	-
	- Chi phí vận chuyển bốc xếp		371.229.203
	- Chi phí vật liệu bao bì	28.300.000	118.586.136
	- Chi phí dịch vụ mua ngoài	79.636.028	117.465.480
	- Chi phí bằng tiền khác		51.697.944
	b) Chi phí quản lý doanh nghiệp	2.099.894.450 ✓	4.469.241.696 ✓
	- Chi phí nhân viên quản lý	1.209.408.994	2.500.650.623
	- Chi phí đồ dùng văn phòng	22.734.435	8.612.926
	- Chi phí khấu hao TSCĐ	-	159.995.115
	- Thuế, phí, lệ phí	91.455.987	222.945.905
	- Chi phí trợ cấp thôi việc	99.958.000	166.268.500
	- Chi phí dịch vụ mua ngoài	490.566.631	1.096.071.320
	- Chi phí bằng tiền khác	185.770.403	314.697.307
	c) Các khoản ghi giảm chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp	(794.590) ✓	(846.043) ✓
	- Hoàn nhập dự phòng bảo hành sản phẩm	-	-
	- Hoàn nhập dự phòng tái cơ cấu, dự phòng khác	-	-
	- Các khoản ghi giảm khác	(794.590)	(846.043)
10	Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố	9.155.502.730 ✓	19.324.119.370 ✓
	Chi phí nguyên liệu, vật liệu	2.282.744.733 ✓	8.668.916.556
	Chi phí nhân công	1.209.408.994 ✓	3.448.020.478
	Chi phí khấu hao tài sản cố định	4.686.867.364 ✓	4.982.121.018
	Chi phí dịch vụ mua ngoài	598.502.659 ✓	1.584.766.003
	Chi phí bằng tiền khác	377.978.980 ✓	640.295.315

11 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp

- Lợi nhuận kế toán trước thuế	(3.732.082.630)✓	(16.062.007.440)✓
- Thuế tính theo thuế suất thuế TNDN hiện hành	20%	20%
- Điều chỉnh		
<i>Thu nhập không chịu thuế</i>	-	-
<i>Chi phí không được khấu trừ</i>	188.310.269✓	228.232.178✓
<i>Dự phòng thiếu thừa của các năm trước</i>		
- Chi phí thuế TNDN	-	-

Ghi chú:

Chi phí thuế TNDN cho năm tài chính được ước tính dựa vào thu nhập chịu thuế và có thể có những điều chỉnh tùy thuộc vào sự kiểm tra của cơ quan thuế

VII THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**1 Các khoản tiền do doanh nghiệp nắm giữ nhưng không được sử dụng****2 Các giao dịch không bằng tiền ảnh hưởng đến Báo cáo lưu chuyển tiền tệ trong tương lai**

Khoản mục	30/09/2026 VND	30/09/2025 VND
Mua tài sản bằng cách nhận khoản nợ	-	-
Các giao dịch phi tiền tệ khác	-	-

3 Số tiền đi vay thực thu trong kỳ**Chi tiết**

- Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường	-
---	---

Tổng cộng

-

4 Số tiền đã thực trả gốc vay trong kỳ**Chi tiết**

- Tiền trả từ đi vay theo kế ước thông thường	(1.076.608.000)	(15.208.185.861)
Tổng cộng	(1.076.608.000)✓	(15.208.185.861)✓

5 Mua và thanh lý công ty con trong kỳ báo cáo**VIII 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**

- Danh sách các bên liên quan chủ yếu mà công ty có giao dịch

Chi tiết**Mối quan hệ**

Tổng công ty VLXD Số 1 - CTCP	Cổ đông lớn
Công ty TNHH Mua Bán Nợ Việt Nam	Cổ đông lớn
Công ty CP Gạch Men Thanh Thanh	Cổ đông lớn
Công ty CP Gạch Đông Nam Á	Cùng hệ thống
Công ty TNHH MTV Kinh Doanh Sản Phẩm Fico	Cùng hệ thống
Công ty CP Bao Bì và Khoáng Sản Số 1	Công ty liên kết

4 Trình bày tài sản, doanh thu, kết quả kinh doanh theo bộ phận

Bộ phận	Tỷ trọng (năm nay)	Năm nay	Năm trước
a) Tài sản			
Ngắn hạn	26,12%	10.436.691.058	9.803.809.450
Dài hạn	73,88%	29.522.231.897	37.985.055.858
Cộng tài sản		39.958.922.955 ✓	47.788.865.308 ✓
b) Doanh thu			
Trong nước	100,00%	12.749.937.772 ✓	41.890.870.472 ✓
Xuất khẩu	0,00%	-	-
Cộng doanh thu		12.749.937.772 ✓	41.890.870.472 ✓

5 Thông tin so sánh

Thông tin so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm Toán CPA VIETNAM - Thành viên Hãng Kiểm toán Quốc tế INPACT

6 Thông tin về việc đáp ứng giả định hoạt động liên tục

Khả năng tiếp tục hoạt động của Công ty phụ thuộc vào kết quả thực hiện kế hoạch tổ chức lại toàn diện hoạt động sản xuất kinh doanh và xây dựng phương án tái cơ cấu hoạt động sản xuất theo nghị quyết đại hội đồng thường niên năm 2026 được thông qua với 02 phương án kinh doanh,

7 Thuyết minh về các giả định và ước tính qua trọng, nội dung bao gồm

Ban Tổng Giám đốc Công ty đánh giá một cách thận trọng kế hoạch phương án kinh doanh, cũng như thu hồi và cân đối nguồn để thanh toán các khoản công nợ và nghĩa vụ tài chính

a) Bản chất của các giả định

- Công ty thực hiện các ước tính liên quan đến:

Dự phòng nợ phải thu khó đòi: Đánh giá khả năng thu hồi của các khoản nợ quá hạn dựa trên tình hình tài chính của khách hàng.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho: Đánh giá giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho.

Thanh lý một số tài sản không có nhu cầu sử dụng là: Máy móc thiết bị, hai thửa đất nông nghiệp

b) Các lý do và số tiền có thể bị ảnh hưởng bởi các giả định

Tại thời điểm ngày 30/09/2026, dự phòng giảm giá hàng tồn kho có tổng là: 7,583 tỷ đồng. Giả định rằng thị trường vẫn giữ mức tiêu thụ không có biến động về giá. Nếu có sự biến động về giá như: chi phí vận chuyển, lưu kho, lưu bãi cũng sẽ làm cho hàng tồn kho của Công ty giảm xuống và ảnh hưởng trực tiếp đến lợi nhuận gộp trong kỳ

Khoản nợ phải thu của hai đại lý là Công ty Việt Nhật và Công ty Ngọc Bích có số dư nợ tại ngày 30/09/2026 khoảng 550 triệu đồng. Nếu tình hình tài chính của khách hàng xấu hơn sẽ gây ảnh hưởng đến nguồn thu và dự kiến chi phí quản lý doanh nghiệp có thể tăng lên do thực hiện trích lập dự phòng nợ phải thu sẽ làm giảm lợi nhuận trước thuế tương ứng.

Về thực hiện thủ tục pháp lý của hai lô đất nông nghiệp nếu không được triển khai xong đồng bộ với việc thanh lý tài sản cố định không cần dùng thì cũng ảnh hưởng đến kết quả kinh doanh trong kỳ (Công ty tiếp tục hoạt động lỗ)

c) Đánh giá về khả năng xảy ra các trường hợp khác nhau

Trên các diễn biến của thị trường trong những tháng đầu năm và các buổi làm việc trao đổi với đại lý Việt Nhật, Ngọc Bích, Ban Giám đốc nhận thấy rằng, việc thu hồi công nợ rất chậm. Ngoài ra, các loại vật tư còn tồn kho cũng sẽ rất khó tìm được đối tác có nhu cầu sử dụng và việc thanh lý các thửa đất nông nghiệp cũng như máy móc thiết bị đang trong giai đoạn hoàn thiện thủ tục pháp lý

Công ty đã thực hiện ký kết hợp đồng dịch vụ trọn gói lắp đặt hệ thống PCCC, hệ thống đã hoàn thành và nghiệm thu bàn giao trong tháng 10/2026

Trong năm 2026 hoạt động của Công ty còn nhiều khó khăn, khả năng bứt tốc mạnh mẽ là chưa được

d) Các biện pháp, giải pháp dự kiến của Ban Giám đốc thực hiện để hạn chế sự ảnh hưởng đến các khoản mục trên Báo cáo tài chính

Thường xuyên rà soát tình hình và đối chiếu nợ định kỳ.

Tăng cường biện pháp đôn đốc thu hồi nợ, áp dụng biện pháp pháp lý đối với các khoản nợ quá hạn lâu ngày.

Thực hiện nhanh các hồ sơ pháp lý liên quan đến hai thửa đất nông nghiệp

Cho thuê nhà xưởng DC5 Công ty đã thực hiện xong từ tháng 05/2026 bắt đầu có doanh thu cho thuê từ tháng 06/2026.

8 Các biện pháp, giải pháp khác

X Những nội dung sửa đổi, bổ sung biểu mẫu, tên và nội dung các chỉ tiêu của Báo cáo tài chính so với biểu mẫu Báo cáo tài chính được Bộ Tài chính quy định (nếu có)

Tên các chỉ tiêu có sửa đổi, bổ sung thay đổi theo quy định

Nội dung các chỉ tiêu có sửa đổi, bổ sung thay đổi theo quy định

Lý do thay đổi

Người lập biểu

Vũ Thị Hoi

Kế toán trưởng

Phạm Thị Quế

Thuận Giao ngày 15 tháng 10 năm 2026



Tổng Giám đốc

Nguyễn Ngọc Dũng