

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

QUÝ 03/2026

Thời kỳ kế toán từ ngày 01/07/2026 đến 30/09/2026

**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY LẮP
PHÁT TRIỂN NHÀ ĐÀ NẴNG**



MỤC LỤC

----- oOo -----

	Trang
1. BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC	01 - 02
2. BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH	03 - 04
3. BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH	05
4. BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ	06
5. THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH	07-14

BỘ
CƠ
CƠ
X
AT
ĐÀ
YAI

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY LẮP PHÁT TRIỂN NHÀ ĐÀ NẴNG

31 Núi Thành, phường Hòa Cường, Thành Phố Đà Nẵng

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Quý 03 năm 2026

Ban Tổng giám đốc trân trọng đề trình báo cáo này cho thời kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 07 năm 2026 đến ngày 30 tháng 09 năm 2026

1. Thông tin chung về công ty:

Thành lập:

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY LẮP PHÁT TRIỂN NHÀ ĐÀ NẴNG là Công ty chuyển đổi cổ phần hóa theo Quyết định số 1629/QĐ-UBND ngày 19/02/2008 của UBND Thành phố Đà Nẵng từ Xí nghiệp Công trình giao thông và Xây dựng thuộc Công ty Đầu tư phát triển Nhà Đà Nẵng và được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 3203002046 ngày 02/05/2008 của Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Đà Nẵng (Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh này đã điều chỉnh với số đăng ký mới là 0400620833). Từ khi thành lập đến nay, Công ty đã 12 lần điều chỉnh Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh và lần gần nhất vào ngày 10/01/2025

Công ty hoạt động theo Luật doanh nghiệp, Điều lệ Công ty và các quy định pháp lý hiện hành có liên quan.

Công ty đã thực hiện niêm yết cổ phiếu tại Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội theo Quyết định số 292/QĐ-SGDHN ngày 26/6/2013.

Hình thức sở hữu vốn: Cổ phần.

Hoạt động chính của Công ty:

- Xây dựng nhà các loại. Chi tiết: Xây dựng các công trình: Dân dụng, công nghiệp.
- Xây dựng công trình đường bộ. Chi tiết: Xây dựng các công trình giao thông.
- Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác. Chi tiết: Xây dựng các công trình thủy lợi, thủy điện, cầu cảng, hạ tầng kỹ thuật đô thị, khu công nghiệp...
- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc sở hữu, chủ sở hữu hoặc đi thuê.
- Khai thác, xử lý cung cấp nước.
- Thoát nước và xử lý nước thải.
- Lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước, hệ thống sưởi và điều hòa không khí.
- Xử lý ô nhiễm và hoạt động quản lý chất thải khác. Chi tiết: Xử lý môi trường
- Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật liên quan
- Khách sạn
- Hoạt động dịch vụ lâm nghiệp
- Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất.
- Quảng cáo; Đại lý du lịch; Nhà hàng, quán ăn, hàng ăn uống.
- Trồng rừng và chăm sóc rừng lấy gỗ.
- Sản xuất vật liệu xây dựng từ đất sét; Sản xuất bê tông và các sản phẩm từ xi măng và thạch cao.
- Phá dỡ; Chuẩn bị mặt bằng; Lắp đặt hệ thống điện; Lắp đặt hệ thống xây dựng khác.
- Vệ sinh chung nhà cửa, Vệ sinh nhà cửa và các công trình khác.
- Dịch vụ chăm sóc và duy trì cảnh quan; Vận tải hàng hóa bằng đường bộ.
- Tổ chức, giới thiệu và xúc tiến thương mại; Môi giới, Nghiên cứu thị trường và thăm dò dư luận.
- Sản xuất và kinh doanh vật liệu xây dựng. Khai thác và chế biến khoáng sản.

Mã chứng khoán niêm yết: NDX

Trụ sở chính: 31 Núi Thành, Phường Hoà Cường, Thành Phố Đà Nẵng

2. Tình hình tài chính và kết quả hoạt động:

Tình hình tài chính và kết quả hoạt động cho thời kỳ kế toán từ ngày 01/07/2026 đến ngày 30/09/2026 của Công ty được trình bày trong các báo cáo tài chính đính kèm.

3. Thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc:

Thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc trong năm và đến ngày lập báo cáo tài chính này gồm có:

Hội đồng Quản trị

ông Nguyễn Văn Hiếu	Chủ tịch
Bà Võ Thị Ngọc	Phó chủ tịch
Ông Lương Thanh Viên	Thành viên

Ông Nguyễn Quang Minh Khoa	Thành viên
Ông Nguyễn Quang Minh Khánh	Thành viên

Ban Kiểm soát

Bà Dương Thị Thanh Hải	Trưởng ban
Bà Phạm Thị Thanh Thủy	Thành viên
Bà Hoàng Yến Ninh	Thành viên

Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng

Ông Lương Thanh Viên	Tổng Giám Đốc
Ông Nguyễn Văn Hiếu	Phó Tổng giám đốc
Ông Phạm Trường Châu	Phó Tổng giám đốc
Bà Lê Thị Anh Trúc	Kế toán trưởng

Người đại diện theo pháp luật của Công ty vào ngày lập báo cáo tài chính là Ông Lương Thanh Viên

4. Các thông tin khác: không phát sinh

5. Cam kết của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm lập các báo cáo tài chính thể hiện trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại ngày 30 tháng 9 năm 2026, kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ của năm tài chính kết thúc cùng ngày. Trong việc soạn lập các báo cáo tài chính này, Ban Tổng Giám đốc đã xem xét và tuân thủ các vấn đề sau đây:

- Chọn lựa các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng một cách nhất quán;
- Thực hiện các xét đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Báo cáo tài chính được lập trên cơ sở hoạt động liên tục, trừ trường hợp không thể giả định rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động liên tục.

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo rằng các sổ sách kế toán thích hợp đã được thiết lập và duy trì để thể hiện tình hình tài chính của Công ty với độ chính xác hợp lý tại mọi thời điểm và làm cơ sở để soạn lập các báo cáo tài chính phù hợp với chế độ kế toán được nêu ở Thuyết minh cho các Báo cáo tài chính. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đối với việc bảo vệ các tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp hợp lý để phòng ngừa và phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

6. Xác nhận

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, chúng tôi xác nhận rằng các Báo cáo tài chính bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 30 tháng 9 năm 2026, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ và các Thuyết minh đính kèm được soạn thảo đã thể hiện quan điểm trung thực và hợp lý về tình hình tài chính cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ của Công ty thời kỳ kế toán kết thúc ngày 30/9/2026

Báo cáo tài chính của Công ty được lập phù hợp với chuẩn mực và hệ thống kế toán Việt Nam.

Đà Nẵng, ngày 28 tháng 10 năm 2026,
Thay mặt Ban Tổng Giám đốc

Lương Thanh Viên
Tổng Giám đốc

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	30/09/2026	01/01/2026
1	2	3	4	5
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		161.920.527.071	147.912.520.579
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110		1.075.764.575	14.948.867.744
1. Tiền	111		837.517.238	14.948.867.744
2. Các khoản tương đương tiền	112		238.247.337	-
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		1.442.700	1.758.830
1. Chứng khoán kinh doanh	121		1.758.830	1.758.830
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh (*)	122		(316.130)	
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		121.868.278.436	117.372.920.889
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131		46.194.561.414	48.656.023.829
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		45.000.000	10.000.000
5. Phải thu ngắn hạn khác	135		77.855.866.248	70.961.046.286
6. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	136		(2.227.149.226)	(2.254.149.226)
IV. Hàng tồn kho	140		38.165.712.615	14.656.987.551
1. Hàng tồn kho	141		38.165.712.615	14.656.987.551
VI. Tài sản ngắn hạn khác	160		809.328.745	931.985.565
1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161		809.328.745	583.804.544
2. Thuế GTGT được khấu trừ	162		-	348.181.021
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		40.133.313.694	33.743.519.884
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		-	-
II. Tài sản cố định	220		5.909.636.560	7.885.550.659
1. Tài sản cố định hữu hình	221		1.156.095.734	3.007.392.323
- Nguyên giá	222		63.066.897.157	63.066.897.157
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(61.910.801.423)	(60.059.504.834)
3. Tài sản cố định vô hình	227		4.753.540.826	4.878.158.336
- Nguyên giá	228		5.317.449.029	5.317.449.029
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	229		(563.908.203)	(439.290.693)
III. Bất động sản đầu tư	240		1.079.948.168	1.108.396.484
- Nguyên giá	241		1.283.337.318	1.283.337.318
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	242		(203.389.150)	(174.940.834)
V. Đầu tư tài chính dài hạn	260		32.467.459.802	24.319.657.822
1. Đầu tư vào công ty con	261		20.527.000.000	20.527.000.000
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	262		19.585.000.000	9.585.000.000
4. Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác dài hạn (*)	264		(7.644.540.198)	(5.792.342.178)
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn	265		-	-
VI. Tài sản dài hạn khác	270		676.269.164	429.914.919
1. Chi phí trả trước dài hạn	271		676.269.164	429.914.919
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (280 = 100 + 200)	280		202.053.840.765	181.656.040.463

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối quý	Đầu năm
1	2	3	4	5
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		81.638.443.983	64.525.962.963
I. Nợ ngắn hạn	310		81.467.443.983	64.354.962.963
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311		16.130.867.382	11.517.890.013
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		3.127.247.875	995.000
3. Phải trả cổ tức, lợi nhuận	313		5.163.745.157	
3. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước	314		2.594.636.488	1.492.951.681
5. Phải trả người lao động	315		687.378.006	1.076.049.600
6. Chi phí phải trả ngắn hạn	316		34.847.379	-
9. Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn	319		33.764.236	31.582.418
10. Phải trả ngắn hạn khác	320		23.214.744.796	20.749.715.041
11. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	321		29.927.749.162	29.071.934.239
13. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		552.463.502	413.844.971
II. Nợ dài hạn	330		171.000.000	171.000.000
8. Phải trả dài hạn khác	338		171.000.000	171.000.000
9. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	339		-	-
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		120.415.396.782	117.130.077.500
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		99.875.570.000	99.875.570.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		99.875.570.000	99.875.570.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Thặng dư vốn	412		250.000.000	250.000.000
5. Cổ phiếu mua lại của chính mình (*)	415		(7.426.893.655)	(7.426.893.655)
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		1.272.340.620	1.272.340.620
10. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		26.444.379.817	23.159.060.535
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	420a		17.792.689.918	17.649.117.188
- LNST chưa phân phối kỳ này	420b		8.651.689.899	5.509.943.347
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	440		202.053.840.765	181.656.040.463

Lập biểu

Phụ trách kế toán

Đà Nẵng, ngày 28 tháng 10 năm 2026
Tổng giám đốc



Đỗ Thị Thuỳ Trang

Đỗ Thị Thuỳ Trang

Lương Thanh Viên

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH
Quý 03 năm 2026

Chi tiêu	Mã số	Thuyết minh	Quý 3		Lũy kế từ đầu năm nay đến cuối quý này	
			Năm 2026	Năm 2025	Năm 2026	Năm 2025
1	2	3	4	5	6	7
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	7,1	51.241.123.069	17.126.618.799	106.202.189.731	41.368.070.796
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02			-		-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02)	10		51.241.123.069	17.126.618.799	106.202.189.731	41.368.070.796
4. Giá vốn hàng bán	11	7,3	44.792.673.543	15.379.973.468	94.141.564.159	38.183.418.590
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ(20=10-11)	20		6.448.449.526	1.746.645.331	12.060.625.572	3.184.652.206
7. Doanh thu hoạt động tài chính	22	7,5	2.040.781.339	1.801.292.655	5.723.874.781	5.010.529.538
8. Chi phí tài chính	23	7,6	1.201.022.630	443.874.295	3.562.013.261	755.507.702
Trong đó: chi phí lãi vay	24		630.480.550	377.244.939	1.708.307.730	1.087.451.403
9. Chi phí bán hàng	25		667.449.706	300.306.200	1.611.837.506	520.821.100
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	7.8	505.689.054	459.400.685	1.647.828.201	1.676.112.937
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh{30=20+(21-22) - (25+26)}	30		6.115.069.475	2.344.356.806	10.962.821.385	5.242.740.005
12. Thu nhập khác	31		1.957.002	3.612.002	8.193.761	49.772.748
13. Chi phí khác	32		6.990.614	5.437.003	53.674.549	56.025.446
14. Lợi nhuận khác(40=31-32)	40		(5.033.612)	(1.825.001)	(45.480.788)	(6.252.698)
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		6.110.035.863	2.342.531.805	10.917.340.597	5.236.487.307
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	7.15	1.234.389.147	470.318.161	2.265.650.698	1.062.756.083
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52					
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp(60=50-51-52)	60		4.875.646.716	1.872.213.644	8.651.689.899	4.173.731.224
19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu(*)	70					
20. Lãi suy giảm trên cổ phiếu(*)	71					

Lập biểu

Phụ trách kế toán





Đỗ Thị Thủy Trang

Đỗ Thị Thùy Trang

Đà Nẵng, ngày 28 tháng 10 năm 2026
TỔNG GIÁM ĐỐC

Lương Thanh Viên

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
Quý 03 năm 2026

Chỉ tiêu	Mã chỉ tiêu	Thuyết minh	Từ 01/01/2026 đến 30/09/2026	Từ 01/01/2025 đến 30/09/2025
			Năm 2026	Năm 2025
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	01		121.041.030.079	56.399.368.217
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	02		(119.712.957.197)	(58.359.331.856)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03		(6.915.159.025)	(3.821.998.261)
4. Tiền lãi vay đã trả	04		(1.701.551.038)	(1.108.836.200)
5. Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	05		(1.522.686.831)	(93.747.545)
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06		661.033.565	83.536.892
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07		(2.303.027.670)	(2.042.967.748)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(10.453.318.117)	(8.943.976.501)
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TS dài hạn khác	21		-	-
2. Tiền thu từ 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		(10.000.000.000)	-
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		5.721.152.688	5.010.529.538
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(4.278.847.312)	5.010.529.538
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		-	-
doanh nghiệp đã phát hành	32		-	-
3. Tiền thu từ đi vay	33		60.132.981.047	43.226.333.125
4. Tiền trả nợ gốc vay	34		(59.277.166.124)	(40.837.386.652)
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		-	(1.431.412)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		855.814.923	2.387.515.061
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)	50		(13.876.350.506)	(1.545.931.902)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		14.948.867.744	2.602.722.195
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		1.072.517.238	1.056.790.293

Lập biểu

Phụ trách kế toán





Đỗ Thị Thủy Trang

Đỗ Thị Thủy Trang

Đà Nẵng, ngày 28 tháng 10 năm 2026

Tổng Giám đốc
Lương Thanh Viên

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC

Từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/9/2026

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

Công ty Cổ phần Xây lắp Phát triển Nhà Đà Nẵng (sau đây gọi tắt là “Công ty”) là công ty cổ phần được chuyển đổi cổ phần hóa theo Quyết định số 1629/QĐ-UBND ngày 19/02/2008 của UBND thành phố Đà Nẵng từ Xi nghiệp Công trình Giao thông và Xây dựng thuộc Công ty Đầu tư Phát triển Nhà Đà Nẵng. Công ty hoạt động sản xuất kinh doanh theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0400620833 ngày 02/05/2008 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Đà Nẵng cấp, Luật doanh nghiệp, Điều lệ Công ty và các quy định pháp lý có liên quan. Từ ngày thành lập đến nay, Công ty đã 12 lần điều chỉnh Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp và lần điều chỉnh gần nhất vào ngày 10/01/2025.

2. Lĩnh vực kinh doanh

Công ty kinh doanh trong nhiều lĩnh vực khác nhau như: xây lắp, sản xuất và kinh doanh vật liệu xây dựng, kinh doanh bất động sản,...

3. Ngành nghề kinh doanh

Lĩnh vực kinh doanh của Công ty là:

- Xây dựng nhà các loại. Chi tiết: Xây dựng các công trình: Dân dụng, công nghiệp.
- Xây dựng công trình đường bộ. Chi tiết: Xây dựng các công trình giao thông.
- Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác. Chi tiết: Xây dựng các công trình thủy lợi, thủy điện, cầu cảng, hạ tầng kỹ thuật đô thị, khu công nghiệp...
- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc sở hữu, chủ sở hữu hoặc đi thuê.
- Khai thác, xử lý cung cấp nước.
- Thoát nước và xử lý nước thải.
- Lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước, hệ thống sưởi và điều hòa không khí.
- Xử lý ô nhiễm và hoạt động quản lý chất thải khác. Chi tiết: Xử lý môi trường
- Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật liên quan
- Khách sạn
- Hoạt động dịch vụ lâm nghiệp
- Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất.
- Quảng cáo; Đại lý du lịch; Nhà hàng, quán ăn, hàng ăn uống.
- Trồng rừng và chăm sóc rừng lấy gỗ.
- Sản xuất vật liệu xây dựng từ đất sét; Sản xuất bê tông và các sản phẩm từ xi măng và thạch cao.
- Phá dỡ; Chuẩn bị mặt bằng; Lắp đặt hệ thống điện; Lắp đặt hệ thống xây dựng khác.
- Cho thuê máy móc, thiết bị xây dựng, văn phòng (kể cả máy vi tính) và đồ dùng hữu hình khác
- Vệ sinh chung nhà cửa, Vệ sinh nhà cửa và các công trình khác.
- Dịch vụ chăm sóc và duy trì cảnh quan; Vận tải hàng hóa bằng đường bộ.
- Tổ chức, giới thiệu và xúc tiến thương mại; Môi giới, Nghiên cứu thị trường và thăm dò dự luận.
- Sản xuất và kinh doanh vật liệu xây dựng. Khai thác và chế biến khoáng sản.

4. Đặc điểm hoạt động kinh doanh của Công ty trong kỳ kế toán có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính

Không có sự kiện về môi trường pháp lý, diễn biến thị trường, đặc điểm hoạt động kinh doanh, quản lý, tài chính, các sự kiện sáp nhập, chia, tách, thay đổi qui mô... có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính của Công ty trong kỳ.

II. KỶ 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 hàng năm.

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán là Đồng Việt Nam (VND) do việc thu, chi chủ yếu được thực hiện bằng đơn vị tiền tệ VND.

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG**1. Chuẩn mực và chế độ kế toán áp dụng**

Công ty áp dụng các chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành 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 trong việc lập và trình bày BCTC.

2. Tuyên bố về việc tuân thủ chuẩn mực kế toán và chế độ kế toán

Tổng Giám đốc đảm bảo đã tuân thủ yêu cầu của các chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27/10/2025 cũng như các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập Báo cáo tài chính.

3. Hình thức kế toán áp dụng: chứng từ ghi sổ**IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG**

Việc lập Báo cáo tài chính Quý 3/2026 và Báo cáo tài chính năm 2026 là cùng áp dụng Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27 tháng 10 năm 2025.

1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính được lập trên cơ sở kế toán dồn tích (trừ các thông tin liên quan đến các luồng tiền).

2. Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngân hàng không có kỳ hạn và tiền đang chuyển, vàng tiền tệ.

Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi hoặc đáo hạn không quá 3 tháng kể từ ngày mua, dễ dàng chuyển đổi thành một lượng tiền xác định cũng như không có nhiều rủi ro trong việc chuyển đổi thành tiền.

3. Các khoản đầu tư tài chính

Chứng khoán kinh doanh

Khoản đầu tư được phân loại là chứng khoán kinh doanh khi nắm giữ vì mục đích mua bán để kiếm lời.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC

Từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/9/2026

Chứng khoán kinh doanh được ghi sổ kế toán theo giá gốc. Giá gốc của chứng khoán kinh doanh được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản thanh toán tại thời điểm giao dịch phát sinh cộng các chi phí liên quan đến giao dịch mua chứng khoán kinh doanh.

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

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

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

Cổ phiếu hoán đổi được xác định theo giá trị hợp lý tại ngày trao đổi. Giá trị hợp lý của cổ phiếu được xác định như sau:

- Đối với cổ phiếu của công ty niêm yết, giá trị hợp lý của cổ phiếu là giá đóng cửa niêm yết trên thị trường chứng khoán tại ngày trao đổi. Trường hợp tại ngày trao đổi thị trường chứng khoán không giao dịch thì giá trị hợp lý của cổ phiếu là giá đóng cửa phiên giao dịch trước liền kề với ngày trao đổi.
 - Đối với cổ phiếu chưa niêm yết được giao dịch trên sàn UPCOM, giá trị hợp lý của cổ phiếu là giá giao dịch đóng cửa trên sàn UPCOM tại ngày trao đổi. Trường hợp ngày trao đổi sàn UPCOM không giao dịch thì giá trị hợp lý của cổ phiếu là giá đóng cửa phiên giao dịch trước liền kề với ngày trao đổi.
 - Đối với cổ phiếu chưa niêm yết khác, giá trị hợp lý của cổ phiếu là giá do các bên thỏa thuận theo hợp đồng hoặc giá trị sổ sách tại thời điểm trao đổi.
- Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh được lập cho từng loại chứng khoán được mua bán trên thị trường và có giá thị trường thấp hơn giá gốc. Việc xác định giá trị hợp lý của chứng khoán kinh doanh niêm yết trên thị trường chứng khoán hoặc được giao dịch trên sàn UPCOM, giá trị hợp lý của chứng khoán là giá đóng cửa tại ngày kết thúc kỳ kế toán. Trường hợp tại ngày kết thúc kỳ kế toán thị trường chứng khoán hay sàn UPCOM không giao dịch thì giá trị hợp lý của chứng khoán là giá đóng cửa phiên giao dịch trước liền kề với ngày kết thúc kỳ kế toán.

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

4. Các khoản phải thu

Các khoản nợ phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi.

Việc phân loại các khoản phải thu là phải thu khách hàng và phải thu khác được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- Phải thu của khách hàng phản ánh các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua – bán giữa Công ty và người mua là đơn vị độc lập với Công ty, bao gồm cả các khoản phải thu về tiền bán hàng xuất khẩu ủy thác cho đơn vị khác.
 - Phải thu khác phản ánh các khoản phải thu không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua – bán.
- Dự phòng phải thu khó đòi được lập cho từng khoản nợ phải thu khó đòi căn cứ vào tuổi nợ quá hạn của các khoản nợ hoặc dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra, cụ thể như sau:
- Đối với nợ phải thu quá hạn thanh toán:
 - 30% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ trên 6 tháng đến dưới 1 năm.
 - 50% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 1 năm đến dưới 2 năm.
 - 70% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 2 năm đến dưới 3 năm.
 - 100% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 3 năm trở lên.
 - Đối với nợ phải thu chưa quá hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi: căn cứ vào dự kiến mức tổn thất để lập dự phòng.

Tăng, giảm số dự phòng nợ phải thu khó đòi cần phải trích lập tại ngày kết thúc kỳ kế toán được ghi nhận vào chi phí quản lý doanh nghiệp.

5. Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá gốc hàng tồn kho được xác định như sau:

- Nguyên vật liệu, hàng hóa: bao gồm chi phí mua và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.
 - Thành phẩm: bao gồm chi phí nguyên vật liệu, nhân công trực tiếp và chi phí sản xuất chung có liên quan tiếp được phân bổ dựa trên mức độ hoạt động bình thường/chi phí quyền sử dụng đất, các chi phí trực tiếp và các chi phí chung có liên quan phát sinh trong quá trình đầu tư xây dựng thành phẩm bất động sản.
 - Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang: bao gồm chi phí nguyên vật liệu trực tiếp, nhân công trực tiếp và chi phí sản xuất chung.
- Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong kỳ sản xuất, kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí ước tính cần thiết cho việc tiêu thụ chúng.
- Giá trị hàng tồn kho được tính theo phương pháp nhập trước, xuất trước và được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.
- Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập cho từng mặt hàng tồn kho có giá gốc lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được. Đối với dịch vụ cung cấp dở dang, việc lập dự phòng giảm giá được tính theo từng loại dịch vụ có mức giá riêng biệt. Tăng, giảm số dự phòng giảm giá hàng tồn kho cần phải trích lập tại ngày kết thúc kỳ kế toán được ghi nhận vào giá vốn hàng bán.

6. Chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. Chi phí trả trước của Công ty bao gồm các chi phí sau:

Công cụ, dụng cụ

Các công cụ, dụng cụ đã đưa vào sử dụng được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng với thời gian phân bổ không quá 36 tháng.

Chi phí sửa chữa tài sản cố định

Chi phí sửa chữa tài sản phát sinh một lần có giá trị lớn được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng trong 36 tháng.

7. Tài sản thuê hoạt động

Thuê tài sản được phân loại là thuê hoạt động nếu phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu tài sản thuộc về người cho thuê. Chi phí thuê hoạt động được phản ánh vào chi phí theo phương pháp đường thẳng cho suốt thời hạn thuê tài sản, không phụ thuộc vào phương thức thanh toán tiền thuê.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC

Từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/9/2026

8. Tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định hữu hình được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu chỉ được ghi tăng nguyên giá tài sản cố định nếu các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản đó. Các chi phí phát sinh không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ.

Khi tài sản cố định hữu hình được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và lãi, lỗ phát sinh do thanh lý được ghi nhận vào thu nhập hay chi phí trong kỳ.

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính phù hợp với hướng dẫn theo Thông tư 45/2014/TT-BTC ngày 25 tháng 04 năm 2014 của Bộ Tài chính. Số năm khấu hao của các loại tài sản cố định hữu hình như sau:

Loại tài sản cố định

Nhà cửa, vật kiến trúc

Máy móc và thiết bị

Phương tiện vận tải, truyền dẫn

9. Tài sản cố định vô hình

Tài sản cố định vô hình được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định vô hình bao gồm toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Chi phí liên quan đến tài sản cố định vô hình phát sinh sau khi ghi nhận ban đầu được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ trừ khi các chi phí này gắn liền với một tài sản cố định vô hình cụ thể và làm tăng lợi ích kinh tế từ các tài sản này.

Khi tài sản cố định vô hình được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và lãi, lỗ phát sinh do thanh lý được ghi nhận vào thu nhập hay chi phí trong kỳ.

Tài sản cố định vô hình của Công ty bao gồm:

Quyền sử dụng đất

Quyền sử dụng đất là toàn bộ các chi phí thực tế Công ty đã chi ra có liên quan trực tiếp tới đất sử dụng, bao gồm: tiền chi ra để có quyền sử dụng đất, chi phí cho đền bù, giải phóng mặt bằng, san lấp mặt bằng, lệ phí trước bạ... Quyền sử dụng đất không xác định thời hạn không được tính khấu hao.

10. Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả

Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được. Chi phí phải trả được ghi nhận dựa trên các ước tính hợp lý về số tiền phải trả.

Việc phân loại các khoản phải trả là phải trả người bán, chi phí phải trả và phải trả khác được thực hiện theo nguyên tắc sau:

· Phải trả người bán phản ánh các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người bán là đơn vị độc lập với Công ty, bao gồm cả các khoản phải trả khi nhập khẩu thông qua người nhận ủy thác.

· Chi phí phải trả phản ánh các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã cung cấp cho người mua nhưng chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán và các khoản phải trả cho người lao động về tiền lương nghỉ phép, các khoản chi phí sản xuất, kinh doanh

· Phải trả khác phản ánh các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ.

11. Các khoản dự phòng phải trả

Các khoản dự phòng được ghi nhận khi Công ty có nghĩa vụ nợ hiện tại (nghĩa vụ pháp lý hoặc nghĩa vụ liên đới) do kết quả từ một sự kiện đã xảy ra, việc thanh toán nghĩa vụ nợ này có thể sẽ dẫn đến sự giảm sút về những lợi ích kinh tế và giá trị của nghĩa vụ nợ đó có thể được một ước tính đáng tin cậy.

Nếu ảnh hưởng của thời gian là trọng yếu, dự phòng sẽ được xác định bằng cách chiết khấu số tiền phải bỏ ra trong tương lai để thanh toán nghĩa vụ nợ với tỷ

12. Vốn chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực tế đã góp của các cổ đông.

Thặng dư vốn cổ phần

Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo số chênh lệch giữa giá phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi phát hành lần đầu, phát hành bổ sung, chênh lệch giữa giá tái phát hành và giá trị sổ sách của cổ phiếu quỹ và cấu phần vốn của trái phiếu chuyển đổi khi đáo hạn. Chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành bổ sung cổ phiếu và tái phát hành cổ phiếu quỹ được ghi giảm thặng dư vốn cổ phần.

Vốn khác của chủ sở hữu

Vốn khác được hình thành do bổ sung từ kết quả hoạt động kinh doanh, đánh giá lại tài sản và giá trị còn lại giữa giá trị hợp lý của các tài sản được tặng, biếu, tài trợ sau khi trừ các khoản thuế phải nộp (nếu có) liên quan đến các tài sản này.

Cổ phiếu quỹ

Khi mua lại cổ phiếu do Công ty phát hành, khoản tiền trả bao gồm cả các chi phí liên quan đến giao dịch được ghi nhận là cổ phiếu quỹ và được phản ánh là một khoản giảm trừ trong vốn chủ sở hữu. Khi tái phát hành, chênh lệch giữa giá tái phát hành và giá sổ sách của cổ phiếu quỹ được ghi vào khoản mục “Thặng dư vốn cổ phần”.

13. Phân phối lợi nhuận

Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp được phân phối cho các cổ đông sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ Công ty cũng như các qui định của pháp luật và đã được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

Việc phân phối lợi nhuận cho các cổ đông được cân nhắc đến các khoản mục phi tiền tệ nằm trong lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể ảnh hưởng đến luồng tiền và khả năng chi trả cổ tức như lãi do đánh giá lại tài sản mang đi góp vốn, lãi do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ, các công cụ tài chính và các khoản mục phi tiền tệ khác.

Cổ tức được ghi nhận là nợ phải trả khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC

Từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/9/2026

14. Ghi nhận doanh thu và thu nhập

Doanh thu bán hàng hóa, thành phẩm

Doanh thu bán hàng hóa, thành phẩm được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

- Công ty đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa cho người mua.
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa.
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.
- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng.
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu của giao dịch cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp dịch vụ được thực hiện trong nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ được căn cứ vào kết quả phân công việc đã hoàn thành vào ngày kết thúc kỳ kế toán. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả các điều kiện sau:

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

Doanh thu bán bất động sản

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

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

Doanh thu xây dựng

Khi kết quả thực hiện hợp đồng được ước tính một cách đáng tin cậy thì:

- Đối với các hợp đồng xây dựng qui định nhà thầu được thanh toán theo tiến độ kế hoạch, doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận
- Đối với các hợp đồng xây dựng qui định nhà thầu được thanh toán theo giá trị khối lượng thực hiện, doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được

Các khoản tăng, giảm khối lượng xây lắp, các khoản thu bồi thường và các khoản thu khác chỉ được ghi nhận doanh thu khi đã được thống nhất với khách hàng.

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng không thể ước tính được một cách đáng tin cậy, thì:

- Doanh thu chỉ được ghi nhận tương đương với chi phí của hợp đồng đã phát sinh mà việc hoàn trả là tương đối chắc chắn.
- Chi phí của hợp đồng chỉ được ghi nhận vào chi phí khi đã phát sinh.

Chênh lệch giữa tổng doanh thu lũy kế của hợp đồng xây dựng đã ghi nhận và khoản tiền lũy kế ghi trên hóa đơn thanh toán theo tiến độ kế hoạch của hợp đồng được ghi nhận là khoản phải thu hoặc phải trả theo tiến độ kế hoạch của các hợp đồng xây dựng.

Tiền lãi

Tiền lãi được ghi nhận trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các tài khoản tiền gửi và lãi suất thực tế từng kỳ.

Cổ tức và lợi nhuận được chia

Cổ tức và lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Công ty được quyền nhận cổ tức hoặc lợi nhuận từ việc góp vốn. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được.

15. Các khoản giảm trừ doanh thu

Các khoản giảm trừ doanh thu là các khoản được điều chỉnh giảm trừ vào tổng doanh thu trong năm bao gồm các khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán, hàng bán bị trả lại.

16. Giá vốn hàng bán

Giá vốn hàng bán là tổng giá vốn của hàng hóa, bất động sản đầu tư, Giá thành sản xuất của thành phẩm đã bán và chi phí trực tiếp của khối lượng dịch vụ đã cung cấp, chi phí khác được tính vào giá vốn hoặc giảm giá vốn hàng bán.

17. Chi phí tài chính

Chi phí tài chính là những chi phí liên quan đến hoạt động tài chính gồm các khoản chi phí hoặc lỗ liên quan đến hoạt động đầu tư tài chính và đi vay vốn, lỗ chuyển nhượng chứng khoán ngắn hạn, chi phí giao dịch bán chứng khoán và dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh.

18. Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp

Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp là toàn bộ các chi phí phát sinh đến quá trình bán sản phẩm, hàng hóa, cung cấp dịch vụ và các chi phí quản lý chung của Công ty.

19. Chi phí đi vay

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay.

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí khi phát sinh. Trường hợp chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang

Đối với các khoản vốn vay chung trong đó có sử dụng cho mục đích đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang thì chi phí đi vay vốn hóa được xác định theo tỷ lệ vốn hóa đối với chi phí lũy kế bình quân gia quyền phát sinh cho việc đầu tư xây dựng cơ bản hoặc sản xuất tài sản đó. Tỷ lệ vốn hóa được tính theo tỷ lệ lãi suất bình quân gia quyền của các khoản vay chưa trả trong kỳ, ngoại trừ các khoản vay riêng biệt phục vụ cho mục đích hình thành một tài sản cụ thể.

20. Thuế thu nhập doanh nghiệp

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp bao gồm thuế thu nhập DN hiện hành và thuế thu nhập DN hoãn lại.

Thuế thu nhập hiện hành

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC

Từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/9/2026

Thuế thu nhập hiện hành là khoản thuế được tính dựa trên thu nhập tính thuế. Thu nhập tính thuế chênh lệch so với lợi nhuận kế toán là do điều chỉnh các khoản chênh lệch tạm thời giữa thuế và kế toán, các chi phí không được trừ cũng như điều chỉnh các khoản thu nhập không phải chịu thuế và các khoản lỗ được chuyển.

Thuế thu nhập hoãn lại

Thuế thu nhập hoãn lại là khoản thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ phải nộp hoặc sẽ được hoãn lại do chênh lệch tạm thời giữa giá trị ghi sổ của tài sản và nợ phải trả cho mục đích lập Báo cáo tài chính và cơ sở tính thuế thu nhập. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ này.

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán và sẽ được ghi giảm đến mức đảm bảo chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế cho phép lợi ích của một phần hoặc toàn bộ tài sản thuế thu nhập hoãn lại được sử dụng. Các tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại chưa được ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận này.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả 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 dựa trên các mức thuế suất có hiệu lực tại ngày kết thúc kỳ kế toán. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và chỉ ghi trực tiếp vào vốn chủ sở hữu khi khoản thuế đó liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả được bù trừ khi:

- Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp; và
- Các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả này liên quan đến thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế;
- Đối với cùng một đơn vị chịu thuế; hoặc
- Công ty dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải trả và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần hoặc thu hồi tài sản đồng thời với việc thanh toán nợ phải trả trong từng kỳ tương lai khi các khoản trọng yếu của thuế thu nhập hoãn lại phải trả hoặc tài sản thuế thu nhập hoãn lại được thanh toán hoặc thu hồi.

21. Báo cáo theo bộ phận

- Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh là một phần có thể xác định riêng biệt tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ và có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh khác.
- Bộ phận theo khu vực địa lý là một phần có thể xác định riêng biệt tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ trong phạm vi một môi trường kinh tế cụ thể và có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh trong các môi trường kinh tế khác.

Bên liên quan

Các bên được coi là liên quan nếu một bên có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định các chính sách tài chính và hoạt động. Các bên cũng được xem là bên liên quan nếu cùng chịu sự kiểm soát chung hay chịu ảnh hưởng đáng kể chung.

Trong việc xem xét mối quan hệ của các bên liên quan, bản chất của mối quan hệ được chú trọng nhiều hơn hình thức pháp lý.

V. CÁC SỰ KIỆN HOẶC GIAO DỊCH TRỌNG YẾU TRONG KỲ KẾ TOÁN:

1. Tính thời vụ hoặc tính chu kỳ của các hoạt động kinh doanh trong kỳ;
 2. Tính chất và giá trị của các khoản mục ảnh hưởng đến tài sản, nợ phải trả, nguồn vốn chủ sở hữu, thu nhập thuần, hoặc các luồng tiền được coi là yếu tố không bình thường do tính chất, quy mô hoặc tác động của chúng: không có
 3. Biến động trong nguồn vốn chủ sở hữu và giá trị lũy kế tính đến ngày lập Báo cáo tài chính Quý 3/2026.
- Biến động trong nguồn vốn kinh doanh và các quý:

Đơn vị tính: đồng				
Chỉ tiêu	Số đầu năm	Tăng	Giảm	Số cuối quý
1. Vốn chủ sở hữu	99.875.570.000	-	-	99.875.570.000
Vốn cổ phần	99.875.570.000			99.875.570.000
Thặng dư vốn cổ phần	250.000.000	-		250.000.000
2. Các quỹ	1.272.340.620	-	-	1.272.340.620
Quỹ đầu tư phát triển	1.272.340.620	-	-	1.272.340.620

Biến động về lợi nhuận chưa phân phối:

- Lợi nhuận chưa phân phối đầu năm	23.159.060.535
- Phát sinh tăng	8.651.689.899
+ LNST Quý 1/2026	(463.343.724)
+ LNST Quý 2/2026	4.239.386.907
+ LNST Quý 3/2026	4.875.646.716
- Phát sinh giảm	5.366.370.617
Phải trả cổ tức, lợi nhuận năm 2025	5.098.052.086
Trích Quỹ khen thưởng + Phúc lợi	268.318.531
- Lợi nhuận chưa phân phối cuối quý	26.444.379.817

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC

Từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/9/2026

4. Tính chất và giá trị của những thay đổi trong các ước tính kế toán đã được báo cáo trong báo cáo quý của năm 2026 hoặc những thay đổi trong các ước tính kế toán đã được báo cáo trong các năm trước, nếu những thay đổi này có ảnh hưởng trọng yếu đến kỳ kế toán Quý 3/2026: không có

5. Phát hành, mua lại và hoàn trả các chứng khoán nợ và chứng khoán vốn: không có

Cổ phiếu:

Nội dung	Số cuối quý	Số đầu năm
Số lượng cổ phiếu phát hành:	9.987.557	9.987.557
- Cổ phiếu phổ thông	9.987.557	9.987.557
Số lượng cổ phiếu quỹ:	400.000	400.000
- Cổ phiếu phổ thông	400.000	400.000
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành:	9.587.557	9.587.557
- Cổ phiếu phổ thông	9.587.557	9.587.557
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-

6. **Cổ tức đã trả của cổ phiếu phổ thông:**

Cổ tức đã chi trả của CP phổ thông (CP quỹ) : 7.426.893.655

7. **Doanh thu và kết quả kinh doanh:**

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

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
	Năm 2026	Năm 2025
Doanh thu bán hàng hóa	68.802.718.549	30.951.660.956
Doanh thu cung cấp dịch vụ	577.636.364	603.623.544
Doanh thu Xây lắp	36.821.834.818	9.812.786.296
Cộng	106.202.189.731	41.368.070.796

Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này

7.2 **Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp d.vụ**

	Năm 2026	Năm 2025
Doanh thu bán hàng hóa	68.802.718.549	30.951.660.956
Doanh thu cung cấp dịch vụ	577.636.364	603.623.544
Doanh thu Xây lắp	36.821.834.818	9.812.786.296
Cộng	106.202.189.731	41.368.070.796

Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này

7.3 **Giá vốn hàng bán**

	Năm 2026	Năm 2025
Giá vốn bán hàng hóa	59.165.200.520	28.866.580.964
Giá vốn cung cấp dịch vụ	69.987.486	(8.502.149)
Giá vốn Xây lắp	34.906.376.153	9.325.339.775
Giá vốn Bất động sản		
Cộng	94.141.564.159	38.183.418.590

Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này

7.4 **Lợi nhuận gộp**

	Năm 2026	Năm 2025
Bán hàng hóa	9.637.518.029	2.085.079.992
Cung cấp dịch vụ	507.648.878	612.125.693
Xây lắp	1.915.458.665	487.446.521
Bất động sản	-	-
Cộng	12.060.625.572	3.184.652.206

Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này

7.5 **Doanh thu hoạt động tài chính**

	Năm 2026	Năm 2025
Lãi tiền gửi, tiền cho vay, cổ tức được chia	5.787.452	16.317.214
Lãi SDV các đội	5.718.056.921	4.994.125.844
Lãi Kinh doanh chứng khoán	30.408	86.480
Cộng	5.723.874.781	5.010.529.538

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC

Từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/9/2026

Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này

	Năm 2026	Năm 2025
7.6 Chi phí tài chính		
Lãi tiền vay	1.708.307.730	1.087.451.403
Trích lập/ (HN) dự phòng đầu tư chứng khoán	316.130	(723.580)
Trích lập/(HN) dự phòng đầu tư vào Công ty con	1.852.198.020	(332.413.643)
Phí lưu ký chứng khoán, phí SMS	1.191.381	1.193.522
Cộng	3.562.013.261	755.507.702
	-	-
	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
7.7 Chi phí bán hàng	Năm 2026	Năm 2025
Chi phí NV kinh doanh	1.541.317.506	520.821.100
Chi phí khác	70.520.000	
Cộng	1.611.837.506	520.821.100
	-	-
	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
7.8 Chi phí quản lý DN	Năm 2026	Năm 2025
Chi phí NV quản lý DN	1.034.057.500	908.892.500
Chi phí KHTSCĐ	62.433.757	72.066.771
Chi phí khác, Chi phí mua ngoài	567.896.206	681.712.928
Thuế, phí và lệ phí	10.440.738	13.440.738
Trích lập/(Hoàn nhập) phải thu khó đòi	(27.000.000)	-
Cộng	1.647.828.201	1.676.112.937
	-	-
	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
7.9 Thu nhập khác	Năm 2026	Năm 2025
Thu nhập khác	8.193.761	49.772.748
Bảo hiểm đền bù TNDS		-
Cộng	8.193.761	49.772.748
	-	-
	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
7.10 Chi phí khác	Năm 2026	Năm 2025
Chi phí khác	26.807.322	56.025.446
Phí, lệ phí và các khoản nộp khác	26.867.227	
Cộng	53.674.549	56.025.446
	-	-
	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
7.11 Lợi nhuận trước thuế	Năm 2026	Năm 2025
HD sxkd thông thường	10.917.340.597	5.236.487.307
HD KD Bất động sản		
Cộng	10.917.340.597	5.236.487.307
	-	-
	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
7.12 Các khoản điều chỉnh tăng, giảm LN để tính thuế TNDN	Năm 2026	Năm 2025
Các khoản điều chỉnh tăng:	265.450.167	116.729.107
HD sxkd thông thường	153.200.871	56.729.107
Tiền Truy thu thuế/ Chậm nộp thuế	38.018.019	
Thù lao HĐQT không tham gia điều hành	60.000.000	60.000.000
Chi phí khấu hao trạm nhựa không hoạt động	14.231.277	
Các khoản điều chỉnh giảm:	-	(42.056.000)
Bảo hiểm Bồi thường TNDS		(42.000.000)
Các khoản khác	-	(56.000)
Cộng	265.450.167	74.673.107
	-	-
	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
7.13 Thu nhập chịu thuế	Năm 2026	Năm 2025
HD sxkd thông thường	11.182.790.764	5.311.160.414
HD KD Bất động sản		-
Cộng	11.182.790.764	5.311.160.414

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC

Từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/9/2026

7.14 Thuế suất thuế TNDN	Năm 2026	Năm 2025
HD sxkd thông thường	20%	20%
HD KD Bất động sản	20%	20%
Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này		
7.15 Thuế TNDN	Năm 2026	Năm 2025
Điều chỉnh CP thuế TNDN năm trước vào CP thuế TNDN hiện hành năm nay	29.092.545	524.000
HD sxkd thông thường	2.236.558.153	1.062.232.083
HD KD Bất động sản	-	-
Cộng	2.265.650.698	1.062.756.083
Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này		
7.16 Lợi nhuận sau thuế TNDN	Năm 2026	Năm 2025
HD sxkd thông thường	8.651.689.899	4.173.731.224
HD KD Bất động sản	-	-
Cộng	8.651.689.899	4.173.731.224

VI. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

1. Giao dịch và số dư với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt

Các thành viên quản lý chủ chốt gồm: các thành viên Hội đồng quản trị và các thành viên Ban điều hành (Ban Tổng Giám đốc, kế toán trưởng). Các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt là các thành viên mật thiết trong gia đình các thành viên quản lý chủ chốt. Công ty không phát sinh giao dịch bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt. Trong kỳ Công ty cũng không phát sinh giao dịch khác với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt.

a. Giao dịch về bán hàng và cung cấp dịch vụ

Công ty không phát sinh giao dịch về bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt.

b. Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt

Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt như sau:

Thù lao thành viên Hội đồng quản trị và ban kiểm soát	Chức vụ	Năm 2026	Năm 2025
Ông Nguyễn Văn Hiếu	Chủ tịch	30.000.000	30.000.000
Bà Võ Thị Ngọc	Phó Chủ tịch HĐQT	24.000.000	24.000.000
Ông Nguyễn Quang Minh Khánh	Thành viên	18.000.000	18.000.000
Ông Nguyễn Quang Minh Khoa	Thành viên	18.000.000	18.000.000
Ông Lương Thanh Viên	Thành viên	18.000.000	18.000.000
Bà Dương Thị Thanh Hải	Trưởng ban	18.000.000	18.000.000
Bà Hoàng Yến Ninh	Thành viên	12.000.000	12.000.000
Bà Phạm Thị Thanh Thủy	Thành viên	12.000.000	12.000.000
Cộng		150.000.000	150.000.000
Thu nhập Ban Tổng Giám đốc	Chức vụ	Năm 2026	Năm 2025
Ông Lương Thanh Viên	Tổng Giám đốc	227.853.000	229.474.000
Ông Nguyễn Văn Hiếu	Phó Tổng Giám đốc	148.057.000	114.933.000
Ông Phạm Trường Châu	Phó Tổng Giám đốc	186.394.700	171.476.000
Lê Thị Anh Trúc	Kế toán trưởng	105.942.500	122.813.000
Cộng		562.304.700	638.696.000

2. Những sự kiện trọng yếu phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán chưa được phản ánh trong Báo cáo tài chính Quý 3/2026: không có

3. Những thay đổi trong các khoản nợ tiềm tàng kể từ ngày kết thúc kỳ kế toán quý 3/2026: không có

Lập biểu

Phụ trách kế toán

Đà Nẵng, ngày 28 tháng 10 năm 2026
Tổng giám đốc

Đỗ Thị Thủy Trang

Đỗ Thị Thủy Trang

Lương Thanh Viên

**CÔNG TY CP XÂY LẬP
PHÁT TRIỂN NHÀ ĐÀ NẴNG**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Số: **25** /CV-NDX
“V/v: Giải trình BCTC
Quý 03/2026”

Đà Nẵng, ngày 28 tháng 10 năm 2026

Kính gửi: - Ủy ban Chứng khoán Nhà nước
- Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội

- Tên Công ty: Công ty cổ phần Xây lắp Phát triển Nhà Đà Nẵng
- Mã chứng khoán: NDX
- Địa chỉ trụ sở chính: 31 Núi Thành, P. Hòa Cường, TP. Đà Nẵng
- Điện thoại: 0236.3631 157
- Người công bố thông tin: Bà Hồ Thị Trà Hương, chức vụ: Thư ký công ty
- Nội dung thông tin công bố:
 - Báo cáo tài chính Quý 03/2026 gồm: BCTHTC, BCKQKD, BCLCTT, Thuyết minh BCTC.
 - Nội dung giải trình: giải trình chênh lệch > 10% LNST so với cùng kỳ năm trước:

DVT: đồng

STT	Chỉ tiêu	Quý 03/2026	Quý 03/2025	Tỉ lệ tăng, giảm
1	Tổng Doanh thu	53,283,861,410	18,931,523,456	181.46%
2	Lợi nhuận trước thuế	6,110,035,863	2,342,531,805	160.83%
3	Lợi nhuận sau thuế TNDN	4,875,646,716	1,872,213,644	160.42%

Giải trình:

Kết quả Quý 3/2026, Công ty Cổ phần Xây lắp Phát triển Nhà Đà Nẵng đạt 53,28 tỷ doanh thu, lợi nhuận sau thuế đạt 4,87 tỷ đồng. So cùng kỳ năm trước Lợi nhuận sau thuế tăng do hoạt động sản xuất bê tông và xây dựng hiệu quả.

Địa chỉ website đăng tải toàn bộ báo cáo tài chính: www.ndx.com.vn

Chúng tôi cam kết các thông tin công bố trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung thông tin công bố.

**HỒ THỊ
TRÀ
HƯƠNG
G**

Được ký bởi **HỒ THỊ
TRÀ HƯƠNG**
Ngày ký: 29.10.2026
09:42

NGƯỜI THỰC HIỆN CÔNG BỐ THÔNG TIN



Hồ Thị Trà Hương