

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

Thời kỳ kế toán từ ngày 01/7/2025 đến 30/9/2025

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH
QUÝ 03/2025**



MỤC LỤC

----- 000 -----

Trang	01 - 02	1. BẢO CẢO CỦA BAN GIÁM ĐỐC
	03 - 04	2. BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN
	05	3. BẢO CẢO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH
	06	4. BẢO CẢO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
	07-14	5. THUYẾT MINH BẢO CẢO TÀI CHÍNH

11/4/15 20:00 00/00/11

Ban Tổng giám đốc trân trọng đề trình báo cáo này cho thời kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 7 năm 2025 đến ngày 30 tháng 9 năm 2025.

1. Thông tin chung về công ty:

Thành lập:

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY LẬP 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 Xi 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-Công ty 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, hệ 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 làm nghiệp

- Tư vấn, môi giới, đầu tư bất động sản, đầu tư quản lý, quản lý, hàng ăn uống.

- 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 Hòa 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 01/7/2025 đến ngày 30/9/2025 của Công ty được trình bày 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 Ông Văn Hùng	Phó Tổng giám đốc (thời việc từ 30/06/2025)
Ông Phạm Trường Châu	Phó Tổng giám đốc
Bà Lê Thị Anh Trúc	Kế toán trưởng

4. Các thông tin khác: không phát sinh

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

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 2025, 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 số 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 2025, 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 30/9/2025

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

Đã xác nhận, ngày 27 tháng 10 năm 2025

Chữ ký Ban Tổng Giám đốc



Lương Thanh Viên

Tổng Giám đốc

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 30/9/2025

TÀI SẢN				TÀI SẢN			
I				2			
Mã số				Thuyết minh			
Số đầu năm				Số cuối quý			
5				4			
A. TÀI SẢN NGÂN HẠN				147.624.349.013			
1. Tiền và các khoản tương đương tiền				1.056.790.293			
1. Tiền				2.602.722.195			
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn				1.758.830			
1. Chứng khoán kinh doanh				1.758.830			
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh (*)				-			
III. Các khoản phải thu ngắn hạn				121.692.826.090			
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng				54.252.495.322			
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn				40.000.000			
6. Phải thu ngắn hạn khác				69.512.336.294			
7. Dự phòng các khoản phải thu ngắn hạn khó đòi (*)				(2.112.005.526)			
IV. Hàng tồn kho				22.799.821.566			
1. Hàng tồn kho				22.799.821.566			
V. Tài sản ngắn hạn khác				2.073.152.234			
1. Chi phí trả trước ngắn hạn				611.852.363			
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ				1.461.299.871			
B. TÀI SẢN DÀI HẠN				35.113.599.431			
1. Các khoản phải thu dài hạn				-			
5. Phải thu về cho vay dài hạn				-			
II. Tài sản cố định				8.968.210.949			
1. Tài sản cố định hữu hình				4.048.513.443			
- Nguyên giá				63.066.897.157			
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)				(59.018.383.714)			
3. Tài sản cố định vô hình				4.919.697.506			
- Nguyên giá				5.317.449.029			
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)				(397.751.523)			
III. Bất động sản đầu tư				1.118.243.663			
- Nguyên giá				1.283.337.318			
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)				(165.093.655)			
V. Đầu tư tài chính dài hạn				24.632.260.899			
1. Đầu tư vào công ty con				20.527.000.000			
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết				9.585.000.000			
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác				-			
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn (*)				(5.479.739.101)			
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn				-			
VI. Tài sản dài hạn khác				394.883.920			
1. Chi phí trả trước dài hạn				508.250.804			
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)				182.737.948.444			
270				169.583.938.535			

CÔNG TY CP XÂY LẬP PHÁT TRIỂN NHÀ DN
31 Núi Thành, phường Hòa Cường, Thành Phố Đà Nẵng

Mẫu số B01a-DN
(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của BTC)

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 30/9/2025

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối quý	Đầu năm
C. NỢ PHẢI TRẢ	300	66.944.083.067	57.963.804.382	57.963.804.382
I. Nợ ngắn hạn	310	66.773.083.067	57.792.804.382	57.792.804.382
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	12.929.228.738	6.558.527.602	6.558.527.602
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	1.886.638.001	90.000	90.000
3. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước	313	1.086.717.954	98.508.039	98.508.039
4. Phải trả người lao động	314	473.616.800	490.377.317	490.377.317
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	31.078.921	29.988.012	29.988.012
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	24.354.787.982	26.675.285.214	26.675.285.214
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	25.589.969.700	23.201.023.227	23.201.023.227
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	421.044.971	739.004.971	739.004.971
II. Nợ dài hạn	330	171.000.000	171.000.000	171.000.000
7. Phải trả dài hạn khác	337	171.000.000	171.000.000	171.000.000
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	-	-	-
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400	115.793.865.377	111.620.134.153	111.620.134.153
I. Vốn chủ sở hữu	410	115.793.865.377	111.620.134.153	111.620.134.153
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411	99.875.570.000	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	99.875.570.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412	250.000.000	250.000.000	250.000.000
5. Cổ phiếu quỹ (*)	415	(7.426.893.655)	(7.426.893.655)	(7.426.893.655)
8. Quỹ đầu tư phát triển	418	1.272.340.620	1.272.340.620	1.272.340.620
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421	21.822.848.412	17.649.117.188	17.649.117.188
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a	17.649.117.188	17.470.957.180	17.470.957.180
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b	4.173.731.224	178.160.008	178.160.008
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	440	182.737.948.444	169.583.938.535	169.583.938.535

Lập biên

Kế toán trưởng

Tổng giám đốc

Đà Nẵng, ngày 27 tháng 10 năm 2025

Đỗ Thị Thuý Trang

Lê Thị Anh Trúc

Lương Thanh Viên



BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Quý 03 năm 2025

Chi tiêu	Mã số	Thuyết minh	Quý 3				Lấy kế từ đầu năm nay đến cuối quý này
			Năm 2025	Năm 2024	Năm 2025	Năm 2024	
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	7.1	17.126.618.799	6.579.513.521	41.368.070.796	35.466.700.023	
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02			-			-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02)	10		17.126.618.799	6.579.513.521	41.368.070.796	35.466.700.023	
4. Giá vốn hàng bán	11	7.3	15.379.973.468	7.758.430.926	38.183.418.590	38.024.653.945	
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		1.746.645.331	(1.178.917.405)	3.184.652.206	(2.557.953.922)	
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	7.5	1.801.292.655	1.612.711.823	5.010.529.538	5.147.090.758	
7. Chi phí tài chính	22	7.6	443.874.295	427.380.088	755.507.702	1.211.671.711	
Trong đó: chi phí lãi vay	23		377.244.939	397.007.608	1.087.451.403	1.234.822.655	
8. Chi phí bán hàng	25		300.306.200	148.185.700	520.821.100	533.552.900	
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	7.8	459.400.685	440.210.168	1.676.112.937	1.654.414.293	
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30 = 20 + (21 - 22) - (25 + 26))	30		2.344.356.806	(581.981.538)	5.242.740.005	(810.502.068)	
11. Thu nhập khác	31		3.612.002	1.348.870	49.772.748	7.348.870	
12. Chi phí khác	32		5.437.003	500.000	56.025.446	28.542.787	
13. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		(1.825.001)	848.870	(6.252.698)	(21.193.917)	
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		2.342.531.805	(581.132.668)	5.236.487.307	(831.695.985)	
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	7.15	470.318.161		1.062.756.083	30.566.251	
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52						
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)	60		1.872.213.644	(581.132.668)	4.173.731.224	(862.262.236)	
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu (*)	70						
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu (*)	71						

Lập biểu

Đỗ Thị Thuý Trang

Kế toán trưởng

Lê Thị Anh Trúc

Lương Thanh Viên

Đà Nẵng, ngày 28 tháng 10 năm 2025

Tổng Giám đốc

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
Quý 03 năm 2025

Chi tiêu	Mã chi tiêu	Thuyết minh	Từ 01/01/2025 đến		Từ 01/01/2024 đến	
			30/09/2025	Năm 2025	30/9/2024	Năm 2024
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh						
1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	01		56.399.368.217		46.158.194.979	
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	02		(58.359.331.856)		(31.050.110.173)	
3. Tiền chi trả cho người lao động	03		(3.821.998.261)		(3.262.645.523)	
4. Tiền lãi vay đã trả	04		(1.108.836.200)		(1.234.822.655)	
5. Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	05		(93.747.545)		(964.138.631)	
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06		83.536.892		14.422.286.866	
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07		(2.042.967.748)		(17.646.618.937)	
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(8.943.976.501)		6.422.145.926	
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		-		-	
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		5.010.529.538		5.147.090.758	
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		5.010.529.538		(1.852.909.242)	
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính						
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		-		-	
2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-		-	
3. Tiền thu từ đi vay	33		43.226.333.125		42.191.834.944	
4. Tiền trả nợ gốc vay	34		(40.837.386.652)		(46.997.668.050)	
5. Tiền trả nợ thuê tài chính	35		-		-	
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(1.431.412)		(3.435.390)	
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		2.387.515.061		(4.809.268.496)	
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)	50		(1.545.931.902)		(240.031.812)	
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		2.602.722.195		793.559.394	
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		1.056.790.293		553.527.582	

Lập biên

[Signature]

Đỗ Thị Thuý Trang

Kế Toán trưởng

[Signature]

Lê Thị Anh Trúc

Giám đốc

[Signature]

Lương Thanh Viên

Đã kiểm tra và xác nhận đúng

Ngày 10 tháng 10 năm 2025

[Red Stamp: CÔNG TY CP XÂY LẬP PHÁT TRIỂN NHÀ DN, Đ. HAI CHAU - TP. Đ. NANG]

THUYẾT MINH BẢO CẠO TẠI CHỖ CHỌN LỘC

Từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/9/2025

BẮC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG

3. Ngành nghề kinh doanh
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,...
1. Hình thức sở hữu vốn
- BẮC DIỆM HOẠT ĐỘNG
- 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 có 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 Dầu 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. 1. Nơi 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.

Ngành nghề kinh doanh

Lĩnh vực kinh doanh của Công ty là:

- Xây dựng nhà các loại.
- Xây dựng công trình đường bộ.
- Xây dựng công trình đường sắt.
- Xây dựng công trình giao thông.
- Xây dựng 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 di thừa.
- Khai thác, xử lý cũng 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 lữ hành
 - Tư vấn, môi giới, đầu tư bất động sản, đầu tư quỹ, đầu tư dự án 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
 - Pha 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, vận 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; Văn tại hàng hóa bằng đường bộ.
 - Tổ chức, giới thiệu và xúc tiến thương mại; Môi giới, Nghiên cứu thị trường và tham dò dự luận.
 - Sản xuất và kinh doanh vật liệu xây dựng. Khai thác và chế biến khoáng sản.
- Đặc điểm hoạt động kinh doanh của Công ty trong kỷ kế toán có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính**
- Hoạt động có sự kiện về môi trường pháp lý, diện biến thị trường, đặc điểm hoạt động kinh doanh, quản lý, tài chính, các sự kiện sáp nhập, chia, tách, thay đổi qui chế... có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính của Công ty trong kỷ
- KỶ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN**
- KỶ KẾ TOÁN:**

KY KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

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

CHUYÊN MỤC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

- Căn cứ mục 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 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 và các hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày BCTC.
 Tuyên bố về việc tuân thủ chuẩn mực kế toán và chế độ kế toán
 Ông 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 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 cũng như các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập Báo cáo tài chính.

CÁC CHINH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

- Cơ sở lập Báo cáo tài chính được lập trên cơ sở kế toán dồn tích (trừ các thông tin liên quan đến các luỹ thừa tiền).
- Tiền và các khoản tương đương tiền
- Bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngân hàng không có kỳ hạn và tiền đang chuyển, vàng tiến 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.
- Các khoản đầu tư tài chính
- Ước tính dựa trên các báo cáo tài chính năm 2025 và Báo cáo tài chính Quý 2/2025 và Báo cáo tài chính năm 2025 là cùng áp dụng Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014.

THUYẾT MINH BẢO CẢO TẠI CHÍNH CHỌN LỘC

Từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/9/2025

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 được/dược ghi nhận theo mệnh giá.

- Cổ phiếu hoàn đổi được xác định thì 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

- 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 không có phiên giao dịch trên sàn UPCOM, giá trị hợp lý của cổ phiếu là giá giao dịch đóng cửa trên sàn UPCOM tại ngày trao

- 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 trị 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 thì trường hợp tại ngày kết thúc kỳ kế toán thì trường hợp chứng khoán hay sản UPCOM không giao dịch thì giá trị hợp lý

của chứng khoán là giá đóng cửa phiên giao dịch trước liên kế với ngày kết thúc kỳ kế toán.

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 tùy thuộc 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 quá hạn của các khoản nợ hoặc dự kiến mức tồn 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 tồn 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

phi 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 việc cấp độ

dang, việc lập dự phòng giảm giá được tính theo từng loại dịch vụ có mức giá riêng biệt. Tăng, giảm số dự dự phòng giảm giá hàng tồn kho cần phải trích lập

tại ngày kết thúc kỳ kế toán được ghi nhận vào 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 thuế hoạt động

Thuế tài sản được phân loại là thuế 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 thuế hoạt động

được phân 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.

Có tức được ghi nhận là nợ phải trả khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.
khoản mục phí tiền lệ khác.
Luồng tiền và khả năng chi trả có tức như lãi do đánh giá lại tài sản mang đi gộp vốn, lãi do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ, các công cụ tài chính và các

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 căn nhắc đến các khoản mục phí tiền lệ nằm trong lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể ảnh hưởng đến
một khoản giảm trừ trong vốn chủ sở hữu. Khi tài phát hành, chênh lệch giữa giá trị phát hành và giá trị sổ sách của cổ phiếu quỹ được ghi vào khoản mục
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 giữa giá trị phát hành và giá trị sổ sách của cổ phiếu quỹ và được phân ánh là
tài trợ sau khi trừ các khoản thuế phải nộp (nếu có) liên quan đến các tài sản này.

Vốn khác của chủ sở hữu
Vốn khác được hình thành do bỏ 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 tăng, giảm, biến.
Vốn góp của chủ sở hữu
Vốn góp của chủ sở hữu
Thặng dư vốn cổ phần
Thặng dư vốn cổ phần theo số chênh lệch giữa giá trị phát hành và mệnh giá của cổ phiếu khi phát hành lần đầu, phát hành bổ sung, chênh lệch giữa
giá trị phát hành và giá trị sổ sách của cổ phiếu quỹ và cầu 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 tài phát hành cổ phiếu quỹ được ghi giảm thặng dư vốn cổ phần.

Thặng dư vốn cổ phần
Thặng dư vốn cổ phần
Vốn góp của chủ sở hữu
Vốn góp của chủ sở hữu
Nếu anh hưởng của thời gian là trong yêu, 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
Nên anh hưởng của thời gian là trong yêu, 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
thanh toán nghĩa vụ nợ này có thể sẽ dẫn đến sự giảm sút về lợi ích kinh tế và giá trị của nghĩa vụ nợ do có thể được một ước tính đáng tin cậy.
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 lợi ích kinh tế và giá trị của nghĩa vụ nợ do có thể được một ước tính đáng tin cậy.

11. Các khoản dự phòng phải trả

Phải trả khác phân ánh các khoản phải trả không có tính tương đương, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ.
Phải trả khác phân ánh các khoản phải trả không có tính tương đương, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ.
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
Chi phí phải trả phân 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
độc lập với Công ty, bao gồm cả các khoản phải trả khi nhập khẩu thông qua người nhận ủy thác.
Phải trả người bán phân 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
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:
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.
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

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

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

Quyền sử dụng đất

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

nhập hay chi phí trong kỳ.
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
trong kỳ từ khi các chi phí này gần hết với một tài sản cố định vô hình cụ thể và làm tăng lợi ích kinh tế từ các tài sản này.
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
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
Tài sản cố định vô hình theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế.

9. Tài sản cố định vô hình

Phương tiện văn tài, truyền dẫn

Máy móc và thiết bị

Nhà cửa, vật kiến trúc

Loại tài sản cố định

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:

Tài sản cố định hữu hình được hình thành theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính phù hợp với hướng dẫn theo Thông tư
nhập hay chi phí 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
thoả mãn điều kiện trên được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ.

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 khi 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
thoả mãn điều kiện trên được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ.

8. Tài sản cố định hữu hình

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC

Từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/9/2025

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

Mẫu số B 09a-DN

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

CÔNG TY CP XÂY LẬP PHÁT TRIỂN NHÀ DN

THUYẾT MINH BẢO CẢO TẠI CHÍNH CHỖ LỘC

Từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/9/2025

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

Mẫu số B 09a-DN

14. Chi nhận doanh thu và thu nhập

- Doanh thu bán hàng hoá, thành phẩm
- Doanh thu bán hàng hoá, thành phẩm
- Công ty đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hoá cho người mua.
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý bất động sản hoặc quyền kiểm soát bất động sản.
- 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 tiến độ kế hoạch, doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận
- Các khoản tăng, giảm, khoản thu bù bởi thường và các khoản thu khác chi được ghi nhận doanh thu khi đã được thông 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 chi 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 chi được ghi nhận vào chi phí khi đã phát sinh.
- Chính sách giữa tổng doanh thu lũy kế của hợp đồng xây dựng đã ghi nhận và khoản tiền lũy kế ghi trên 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 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.
- Theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được.
- Các khoản giảm trừ doanh thu
- Các khoản giảm trừ doanh thu là các khoản được điều chỉnh giảm trừ vào tổng doanh thu bao gồm các khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán, hàng bán bị trả lại.
- 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 ghi 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 ngân hàng, 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 phát sinh cho việc đầu tư xây dựng cơ bản hoặc sản xuất tài sản dở. 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 01/01/2025 đến ngày 30/9/2025

Thuyết minh hành là khoản thuế được tính 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 tính giữa thu nhập và các khoản được chuyển.

Thuế thu nhập hoãn lại là khoản thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ phải nộp hoặc sẽ được hoãn lại do chênh lệch tạm tính 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 tại các khoản chênh lệch tạm tính 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 tính 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 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 giữa tài sản thuế thu nhập hoãn lại hành hiện hành phải nộp, và Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hoãn lại hành 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 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 hoãn lại và tài sản thuế thu nhập hoãn lại hành hiện hành trên cơ sở thuần hoặc thu hồi tài sản đồng thời với việc thanh toán nợ phải trả trong tương lai khi các khoản thuế yêu cầu 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 hình thức 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 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 KIẾN HOẠCH HOẶC GIAO DỊCH TRỌNG YẾU TRONG KỲ KẾ TOÁN:

1. Tình 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. Biên động trong nguồn vốn chủ sở hữu và giá trị lũy kế tính đến ngày lập Báo cáo tài chính Quý 3/2025;

Chỉ tiêu	Số đầu năm	Tang	Giam	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	4.173.731.224
- Phát sinh tăng	189.419.679
+ LNST Quý 2/2025	2.112.097.901
+ LNST Quý 3/2025	1.872.213.644
- Phát sinh giảm	-
- Lợi nhuận chưa phân phối cuối quý	21.822.848.412

4. Tính chất và giá trị của những thay đổi trong các ước tính kế toán đã được báo cáo trong kỳ kế toán Quý 3/2025; không có
- 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 3/2025; không có

THUYẾT MINH BẢO CẠO TẠI CHÍNH CHỌN LỘC

Từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/9/2025

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

Nội dung		
Số lượng cổ phiếu phát hành:	9.987.557	9.987.557
- Cổ phiếu phổ thông		
- Cổ phiếu ưu đãi		
Số lượng cổ phiếu quỹ:	-	-
- Cổ phiếu phổ thông		
- Cổ phiếu ưu đãi		
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành:	9.987.557	9.587.557
- Cổ phiếu phổ thông		
- Cổ phiếu ưu đãi		
Cô tức đã trả của cổ phiếu phổ thông:	9.987.557	9.587.557
- Cổ phiếu ưu đãi		
- Cổ phiếu phổ thông		

Cô tức đã 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
Doanh thu bán hàng hóa
Doanh thu Xây lắp
Doanh thu cung cấp dịch vụ
Doanh thu KD Bất động sản
Cộng

Năm 2025	41.368.070.796
Năm 2024	35.466.700.023
Lấy kể từ đầu năm đến cuối quý này	
2025	41.368.070.796
2024	35.466.700.023
Lấy kể từ đầu năm đến cuối quý này	
2025	41.368.070.796
2024	35.466.700.023
Lấy kể từ đầu năm đến cuối quý này	

7.2 Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp d.v
Doanh thu bán hàng hóa
Doanh thu Xây lắp
Doanh thu cung cấp dịch vụ
Doanh thu Bất động sản
Cộng

Năm 2025	41.368.070.796
Năm 2024	35.466.700.023
Lấy kể từ đầu năm đến cuối quý này	
2025	41.368.070.796
2024	35.466.700.023
Lấy kể từ đầu năm đến cuối quý này	

7.3 Giá vốn hàng bán
Giá vốn bán hàng hóa
Giá vốn Xây lắp
Giá vốn cung cấp dịch vụ
Giá vốn Bất động sản
Cộng

Năm 2025	38.183.418.590
Năm 2024	38.024.653.945
Lấy kể từ đầu năm đến cuối quý này	
2025	38.183.418.590
2024	38.024.653.945
Lấy kể từ đầu năm đến cuối quý này	

7.4 Lợi nhuận gộp
Bán hàng hóa
Xây lắp
Cung cấp dịch vụ
Bất động sản
Cộng

Năm 2025	3.184.652.206
Năm 2024	(2.557.953.922)
Lấy kể từ đầu năm đến cuối quý này	
2025	3.184.652.206
2024	(2.557.953.922)
Lấy kể từ đầu năm đến cuối quý này	

7.5 Doanh thu hoạt động tài chính
Lãi tiền gửi, tiền cho vay, cổ tức được chia
Lãi SDV các đội
Lãi kinh doanh chứng khoán
Cộng

Năm 2025	5.010.529.538
Năm 2024	5.147.090.758
Lấy kể từ đầu năm đến cuối quý này	
2025	5.010.529.538
2024	5.147.090.758
Lấy kể từ đầu năm đến cuối quý này	

THUYẾT MINH BẢO CẠO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC

Từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/9/2025

Năm 2025	Năm 2024
1.087.451.403	1.234.822.655
(723.580)	(429.981)
(332.413.643)	(23.174.394)
1.193.522	453.431
755.507.702	1.211.671.711

Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này

Năm 2025	Năm 2024
520.821.100	493.169.700
-	40.383.200
533.552.900	

Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này

Năm 2025	Năm 2024
908.892.500	835.188.000
72.066.771	227.615.894
681.712.928	572.794.661
13.440.738	13.440.738
-	5.375.000
1.676.112.937	1.654.414.293

Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này

Năm 2025	Năm 2024
49.772.748	7.348.870
49.772.748	7.348.870
49.772.748	

Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này

Năm 2025	Năm 2024
56.025.446	28.542.787
56.025.446	28.542.787
56.025.446	

Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này

Năm 2025	Năm 2024
5.236.487.307	(831.695.985)
5.236.487.307	(831.695.985)
5.236.487.307	

Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này

Năm 2025	Năm 2024
116.729.107	99.691.902
56.729.107	39.691.902
60.000.000	60.000.000
(42.056.000)	(6.000.000)
74.673.107	93.691.902

Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này

Năm 2025	Năm 2024
5.311.160.414	(738.004.083)
5.311.160.414	(738.004.083)
5.311.160.414	

7.6 Chi phí tài chính

Lãi tiền vay
Trích lập/ (HN) dự phòng đầu tư chứng khoán
Trích lập/ (HN) dự phòng đầu tư vào Công ty con
Phí lưu ký chứng khoán, phí SMS

Cộng

7.7 Chi phí bán hàng

Chi phí NV kinh doanh
Chi phí khác

Cộng

7.8 Chi phí quản lý DN

Chi phí NV quản lý DN
Chi phí KHTSCD
Chi phí khác, Chi phí mua ngoài
Thuế, phí và lệ phí
Trích lập/ (Hoàn nhập) phải thu khó đòi

Cộng

7.9 Thu nhập khác

Thu nhập khác
Thanh lý TSCD

Cộng

7.10 Chi phí khác

Chi phí khác

Cộng

7.11 Lợi nhuận trước thuế

HD sxkd thông thường
HD KD Bất động sản

Cộng

7.12 TNDN

Các khoản điều chỉnh tăng, giảm LN để tính thuế

HD sxkd thông thường

Thu lao HĐQT không tham gia điều hành
HD KD Bất động sản

Các khoản điều chỉnh giảm:

Thu nhập được miễn (BH Bồi thường TNDS)

Cộng

7.13 Thu nhập chịu thuế

HD sxkd thông thường
HD KD Bất động sản

Cộng



HỒ THỊ
TRÀ
HUƠNG
G

Được ký bởi HỒ THỊ
TRÀ HUƠNG
Ngày ký: 27.10.2025
10:13