CÔNG TY CP ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN XÂY DỰNG HỘI AN
25 Hùng Vương - P Hội An - TP Đà Nẵng
MST: 4000391600

BÁO CÁO TÀI CHÍNH
QUÝ 3 NĂM 2026

Signature Not Verified
Ký bởi: NGUYỄN THỊ THU THẢO
Ký ngày: 20/10/2026 14:35:36

CÔNG TY CP ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN XÂY DỰNG - HỘI AN

25 Hùng Vương - P Hội An - TP Đà Nẵng

Mẫu số B 01-DN

Ban hành theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC

Ngày 27/10/2025 của Bộ Tài chính

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

- Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026

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

Đơn vị tính: Đồng VN

Chỉ tiêu	Mã số	TM	30/09/2026	01/01/2026
TÀI SẢN				
A- TÀI SẢN NGẮN HẠN	**100**		**378,930,826,019**	**453,021,604,257**
I- Tiền và các khoản tương đương tiền	**110**	**4.1**	**8,794,341,495**	**11,299,461,349**
1. Tiền	111		8,794,341,495	11,299,461,349
2. Các khoản tương đương tiền	112		0	
III- Các khoản phải thu ngắn hạn	**130**		**99,132,093,602**	**94,409,430,190**
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	4.2	32,758,693,513	39,972,720,169
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	4.3	17,562,976,026	13,136,918,344
3. Phải thu ngắn hạn khác	135	4.4	53,338,288,047	45,827,655,661
4. Dự phòng các khoản phải thu khó đòi (*)	136	4.5	(4,527,863,984)	(4,527,863,984)
IV- Hàng tồn kho	**140**	**4.6**	**269,184,390,922**	**344,932,622,932**
1. Hàng tồn kho	141		269,184,390,922	344,932,622,932
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	142		0	
VI- Tài sản ngắn hạn khác	**160**		**1,820,000,000**	**2,380,089,786**
1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161		1,820,000,000	
2. Thuế GTGT được khấu trừ	162		0	1,162,012,610
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	163		0	14,675,313
4. Tài sản ngắn hạn khác	165	4.7	0	1,203,401,863
B- TÀI SẢN DÀI HẠN	**200**		**14,719,428,808**	**15,411,926,177**
I- Các khoản phải thu dài hạn	**210**		**11,660,000,000**	**11,983,196,340**
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		0	
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212			
3.Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213			
4. Phải thu nội bộ dài hạn	214		0	
5. Phải thu dài hạn khác	215	4.4	11,660,000,000	11,983,196,340
6. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)	216		0	0
II- Tài sản cố định	**220**		**760,697,242**	**1,052,221,639**
1. Tài sản cố định hữu hình	221	4.8	760,697,242	1,052,221,639
- Nguyên giá	222		22,937,258,915	23,167,622,551
- Giá trị hao mòn luỹ kế (*)	223		(22,176,561,673)	(22,115,400,912)
V. Tài sản dở dang dài hạn	**250**		**0**	0
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	251		0	0

2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	252		0	0
VII- Tài sản dài hạn khác	**270**		**2,298,731,566**	**2,376,508,198**
1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271	4.9	2,298,731,566	2,376,508,198
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	272		0	0
4. Tài sản dài hạn khác	274		0	0
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	**280**		**393,650,254,827**	**468,433,530,434**
NGUỒN VỐN				
C- NỢ PHẢI TRẢ	**300**		**258,508,244,025**	**343,299,869,995**
I- Nợ ngắn hạn	**310**		**113,808,244,025**	**164,249,869,995**
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	4.10	20,516,124,742	21,376,897,867
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	4.11	19,724,095,963	7,784,364,804
3. Phải trả cổ tức, lợi nhuận	313			
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	314	4.12	3,934,978,828	4,987,504,180
5. Phải trả người lao động	315	4.13	385,167,455	437,743,926
6. Chi phí phải trả ngắn hạn	316	4.14	3,414,329,004	1,563,335,337
7. Phải trả nội bộ ngắn hạn	317			
8. Phải trả theo tiến độ HĐ xây dựng ngắn hạn	318		0	0
9. Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn	319		0	
10. Phải trả ngắn hạn khác	320	4.15	2,782,947,825	2,894,413,947
11. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	321	4.16	59,702,211,336	123,022,093,243
13.Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		3,348,388,872	2,183,516,691
II- Nợ dài hạn	**330**		**144,700,000,000**	**179,050,000,000**
1. Phải trả người bán dài hạn	331		0	0
2. Phải trả dài hạn khác	338		0	0
3. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	339	4.16	144,700,000,000	179,050,000,000
D- VỐN CHỦ SỞ HỮU	**400**	**4.17**	**135,142,010,802**	**125,133,660,439**
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		79,281,590,000	68,941,640,000
- Cổ phiếu cổ thông có quyền biểu quyết	*411a*		*79,281,590,000*	*68,941,640,000*
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		19,801,941,805	19,801,941,805
4, Vốn khác của chủ sở hữu	414		0	0
5. Cổ phiếu mua lại của chính mình (*)	415		0	
6. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	416		0	0
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		16,649,136,665	14,953,678,492
9. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419		0	0
10. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		19,409,342,332	21,436,400,142
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	420a		19,262,797,124	4,481,818,408
- LNST chưa phân phối kỳ này	420b		146,545,208	16,954,581,734
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)	**440**		**393,650,254,827**	**468,433,530,434**

Hội An, ngày 20 tháng 10 năm 2026

Người lập biểu	Kế toán trưởng	CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
Nguyễn Thị Thu Thảo	Võ Hồ Quỳnh Giao	Trần Đình Lợi

CÔNG TY CP ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN XÂY DỰNG - HỘI AN

25 Hùng Vương - P Hội An -TP Đà Nẵng

Mẫu số B 02-DN

Ban hành theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC

ngày 27/10/2025 của Bộ tài Chính

BÁO CÁO KẾT QUẢ KINH DOANH

Quí 3- Năm 2026

(Kỳ này: Quí 3 năm 2026 Kỳ trước:cùng kỳ này năm trước)

Đơn vị tính: đồng VN

Chỉ tiêu	Mã số	Quý này năm nay	Quý này năm trước	Số LK từ đầu năm đến cuối quý này(năm nay)	Số LK từ đầu năm đến cuối quý này(năm trước)
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	9,850,686,623	10,745,537,036	139,086,922,339	231,014,519,880
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02				
3. Doanh thu thuần về bán hàng và	10	9,850,686,623	10,745,537,036	139,086,922,339	231,014,519,880
cung cấp dịch vụ					
4. Giá vốn hàng bán	11	8,408,906,636	9,042,618,336	109,799,819,752	196,298,385,813
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và	20	**1,441,779,987**	**1,702,918,700**	**29,287,102,587**	**34,716,134,067**
cung cấp dịch vụ (20=10-11)					
7. Doanh thu hoạt động tài chính	22	3,637,145	988,974	20,862,552	14,117,930
8. Chi phí tài chính	23	17,523,129	16,219,333	7,049,099,621	5,410,835,118
9. Chi phí bán hàng	25				
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	1,219,138,795	1,618,818,284	6,717,635,292	7,583,506,853
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30	**208,755,208**	**68,870,057**	**15,541,230,226**	**21,735,910,026**
12. Thu nhập khác	31			1,600,000	
13. Chi phí khác	32				30,290,909
14. Lợi nhuận khác (40=31-32)	40			1,600,000	(30,290,909)
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50	**208,755,208**	**68,870,057**	**15,542,830,226**	**21,705,619,117**
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	62,210,000	23,464,699	3,839,021,690	5,526,647,020
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52				
18. Lợi nhuận sau thuế TNDN (60=50-51-52)	60	146,545,208	45,405,358	11,703,808,536	16,178,972,097

Hội An, ngày 20 tháng 10 năm 2026

Người lập	Kế toán trưởng	CHỦ TỊCH ĐỒNG QUẢN TRỊ
Nguyễn Thị Thu Thảo	Võ Hồ Quỳnh Giao	Trần Đình Lợi

M.S.D.N: 4000391600 - C.T.C.P
CÔNG TY CP ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN XÂY DỰNG - HỘI AN
THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG

CÔNG TY CP ĐẦU TƯPHÁT TRIỂN XÂY DỰNG - HỘI AN
25 Hùng Vương - P Hội An - TP Đà Nẵng

Mẫu số B03-DN
Ban hành theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC
Ngày 27/10/2025 của Bộ Tài chính)

BẢNG LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp trực tiếp)
Quí 3 - Năm 2026

(Kỳ này: Quí 3 năm 2026, Kỳ trước:cùng kỳ này năm trước)

Đơn vị tính: đồng

Chỉ tiêu	Mã số	T.M	Quí 3/2026	Quí 3/2025
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
1. Tiền thu bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	01		23,353,116,948	4,294,767,491
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	02		(13,478,023,002)	(2,161,720,713)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03		(3,821,866,268)	(2,867,883,283)
4. Tiền lãi vay đã trả	04		(929,847,386)	(1,112,767,876)
5. Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	05			
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06		12,066,406,211	23,089,097,985
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07		(11,578,695,714)	(6,662,190,513)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	**20**		**5,611,090,789**	**14,579,303,091**
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21			
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản 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		1,396,468	988,974
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	**30**		**1,396,468**	**988,974**
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 vốn góp cho chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của DN đã ph.hành	32			
3. Tiền thu từ đi vay	33		20,588,081,247	41,351,057,643
4. Tiền trả nợ gốc vay	34		(25,160,732,057)	(62,644,103,573)
5. Tiền chi trả nợ thuê tài chính	35			
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(10,339,950,000)	
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	**40**		**(14,912,600,810)**	**(21,293,045,930)**
- Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (20+30+40)	**50**		**(9,300,113,553)**	**(6,712,753,865)**
- Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	**60**		**18,094,455,048**	**7,438,969,993**
- ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	**61**			
- Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (50+60+61)	**70**	**VII.34**	**8,794,341,495**	**726,216,128**

Hội An, ngày 20 tháng 10 năm 2026

Người lập biểu	Kế toán trưởng	CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
Nguyễn Thị Thu Thảo	Võ Hồ Quỳnh Giao	Trần Đình Lợi

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐẾN 30-9-2026 (TIẾP THEO)

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

1.1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng – Hội An (dưới đây gọi tắt là "Công ty") được thành lập trên cơ sở cổ phần hóa Công ty DIC – Đầu tư Xây dựng Hội An theo Quyết định số 202/QĐ-BXD ngày 06/02/2006 của Bộ Trưởng Bộ Xây dựng. Công ty hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 4000391600 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Quảng Nam (nay là Thành phố Đà Nẵng) cấp ngày 01 tháng 03 năm 2006 và các Giấy phép thay đổi sau đó với lần thay đổi gần đây nhất là vào ngày 28 tháng 07 năm 2026.

Công ty đã niêm yết cổ phiếu phổ thông tại Sở giao dịch Chứng khoán Hà Nội (HNX) với mã chứng khoán là DIH kể từ ngày 22/02/2011 theo Giấy chứng nhận đăng ký giao dịch cổ phiếu số 78/QĐ-SDGHN.

Vốn điều lệ theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp tại ngày 30/09/2026 là 79.281.590.000 VND và theo Giấy đăng ký doanh nghiệp mới nhất là 79.281.590.000 VND.

Trụ sở chính đăng ký hoạt động kinh doanh của Công ty được đặt tại 25 Hùng Vương, Phường Hội An, Thành phố Đà Nẵng, Việt Nam.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 30 tháng 09 năm 2026 là 29.

1.2. Lĩnh vực kinh doanh

Xây dựng công trình và kinh doanh bất động sản

1.3. Ngành nghề kinh doanh

Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp, ngành nghề kinh doanh chính của Công ty là:

- Sản xuất vật liệu xây dựng từ đất sét
- Hoàn thiện công trình xây dựng;
- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê. Chi tiết: Đầu tư phát triển các khu đô thị mới và khu công nghiệp, đầu tư kinh doanh phát triển nhà và hạ tầng kỹ thuật đô thị và khu công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao, khu kinh tế mới;
- Xây dựng nhà để ở;
- Xây dựng nhà không để ở;
- Xây dựng công trình đường sắt;
- Xây dựng công trình đường bộ;
- Xây dựng công trình điện;
- Xây dựng công trình cấp, thoát nước;
- Xây dựng công trình viễn thông, thông tin liên lạc;
- Xây dựng công trình công ích khác;
- Xây dựng công trình thủy;
- Xây dựng công trình khai khoáng;
- Xây dựng công trình chế biến, chế tạo;
- Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác.

1.4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường của Công ty là 12 tháng.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐẾN 30-9-2026 (TIẾP THEO)

1.5. Cấu trúc doanh nghiệp

Các đơn vị trực thuộc tính đến 30 tháng 06 năm 2026 gồm:

Tên	Địa chỉ
Nhà máy Gạch Tuynen Điện Bàn – Chi nhánh Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng – Hội An	Cụm công nghiệp Cẩm Sơn, Phường Điện Bàn Bắc, TP Đà Nẵng, Việt Nam
Chi nhánh Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng - Hội An tại Thành phố Hồ Chí Minh (*)	B20 Khu dân cư Phú Mỹ, Khu phố 6, Phạm Hữu Lầu, Phường Tân Mỹ, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

(*) Công ty đang thực hiện các thủ tục giải thể chi nhánh này.

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

Số liệu so sánh là số liệu của Báo cáo tài chính kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2025 và Báo cáo tài chính cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2026.

2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH

2.1. Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Báo cáo tài chính kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND), theo nguyên tắc giá gốc và phù hợp với các chuẩn mực kế toán Việt Nam và chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam do Bộ Tài chính ban hành theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27 tháng 10 năm 2025.

2.2. Hình thức sổ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng hình thức kế toán Nhật ký chung.

2.3. Kỳ kế toán năm

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

Báo cáo tài chính giữa niên độ này được lập cho kỳ kế toán 09 tháng kết thúc vào ngày 30 tháng 09 năm 2026.

2.4. Đơn vị tiền tệ trong kế toán

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong ghi chép kế toán là VND.

3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU ĐƯỢC ÁP DỤNG

3.1. Thay đổi chính sách kế toán

Các chính sách kế toán của Công ty sử dụng để lập báo cáo tài chính được áp dụng nhất quán với các chính sách đã được sử dụng để lập báo cáo tài chính cho năm tài chính, ngoại trừ những thay đổi do áp dụng hướng dẫn kế toán mới theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27 tháng 10 năm 2025 như trình bày sau đây:

Ngày 27 tháng 10 năm 2025, Bộ tài chính đã ban hành Thông tư số 99/2025/TT-BTC ("Thông tư 99") hướng dẫn áp dụng chế độ kế toán doanh nghiệp, có hiệu lực thi hành kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 và áp dụng cho năm tài chính bắt đầu từ hoặc sau ngày 01 tháng 01 năm 2026. Thông tư 99 thay thế cho các quy định về Chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014, Thông tư số 75/2015/TT-BTC ngày 18 tháng 05 năm 2015, Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 03 năm 2016 và Thông tư số 195/2012/TT-BTC ngày 15 tháng 11 năm 2012 của Bộ tài chính.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐẾN 30-9-2026 (TIẾP THEO)

Công ty áp dụng các thay đổi về chính sách kế toán theo quy định tại Thông tư 99 có ảnh hưởng đến Công ty theo phương pháp điều chỉnh phi hồi tố theo hướng dẫn tại Khoản 1, Điều 30, Thông tư 99.

Công ty cũng đã báo cáo lại dữ liệu so sánh trên Báo cáo tài chính đối với một số chỉ tiêu cho phù hợp với yêu cầu trình bày của Thông tư 99 và được trình bày tại Thuyết minh số 9.

3.2. Các ước tính kế toán

Việc lập báo cáo tài chính giữa niên độ yêu cầu Chủ tịch Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định có ảnh hưởng đến các số liệu về tài sản, nợ phải trả và việc trình bày các tài sản và nợ tiềm tàng tại ngày 30 tháng 09 năm 2026 cũng như các khoản doanh thu, chi phí cho năm tài chính kết thúc vào ngày 30 tháng 09 năm 2026. Mặc dù các ước tính kế toán được lập bằng tất cả sự hiểu biết của của Chủ tịch Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc, số thực tế phát sinh có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

3.3. Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng, tiền đang chuyển, các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi không quá 3 tháng kể từ ngày đầu tư, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong việc chuyển đổi thành tiền tại thời điểm báo cáo.

3.4. Nợ phải thu

Nguyên tắc ghi nhận

Các khoản phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu khách hàng và các khoản phải thu khác sau khi trừ đi các khoản dự phòng được lập cho các khoản nợ phải thu khó đòi.

Nguyên tắc dự phòng nợ phải thu khó đòi

Tại thời điểm lập báo cáo tài chính, dự phòng nợ phải thu khó đòi được lập cho các khoản nợ phải thu đã quá hạn thanh toán và các khoản nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng có khả năng không thu hồi được đúng hạn với mức trích lập phù hợp với các quy định hiện hành. Việc xác định thời gian quá hạn của khoản nợ phải thu được xác định là khó đòi phải trích lập dự phòng được căn cứ vào thời gian trả nợ gốc theo hợp đồng mua, bán ban đầu, không tính đến việc gia hạn nợ giữa các bên.

Đối với nợ phải thu quá hạn thanh toán, mức trích lập dự phòng như sau:
- 30% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 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 từ 3 năm trở lên.

Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ.

3.5. Hàng tồn kho

Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí khác để mang hàng tồn kho đến đúng điều kiện và địa điểm hiện tại của chúng. Trong trường hợp các sản phẩm được sản xuất, giá gốc bao gồm tất cả các chi phí nguyên vật liệu trực tiếp, chi phí nhân công trực tiếp và chi phí sản xuất chung dựa trên tình hình hoạt động bình thường.

Chi phí mua của hàng tồn kho bao gồm giá mua, các loại thuế không được hoàn lại, chi phí vận chuyển, bốc xếp, bảo quản trong quá trình mua hàng và các chi phí khác có liên quan trực tiếp đến việc mua hàng tồn kho. Các khoản chiết khấu thương mại và giảm giá hàng mua do hàng mua không đúng quy cách, phẩm chất được trừ (-) khỏi chi phí mua.

Giá trị thuần có thể thực hiện được được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm cùng chi phí tiếp thị, bán hàng và phân phối phát sinh.

Phương pháp xác định giá trị hàng xuất kho và tồn kho

Giá gốc của hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền.

Phương pháp lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho

Tại ngày lập báo cáo tài chính giữa niên độ, dự phòng giảm giá hàng tồn kho được trích lập cho hàng tồn kho bị hư hỏng, kém phẩm chất, lỗi thời, chậm luân chuyển và hàng tồn kho có giá gốc ghi trên sổ kế toán cao hơn giá trị thuần có thể thực hiện.

Số tăng hoặc giảm dự phòng giảm giá hàng tồn kho được hạch toán vào giá vốn hàng bán trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được thực hiện trên cơ sở từng mặt hàng tồn kho. Đối với dịch vụ cung cấp dở dang, việc lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho được tính theo từng loại dịch vụ có mức giá riêng biệt.

3.6. Tài sản cố định hữu hình

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

Nguyên tắc ghi nhận và xác định giá trị ban đầu

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và toàn bộ các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Trường hợp mua tài sản cố định được kèm thêm thiết bị, phụ tùng thay thế thì xác định và ghi nhận riêng thiết bị, phụ tùng thay thế theo giá trị hợp lý và được trừ (-) khỏi nguyên giá tài sản cố định hữu hình.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình do các nhà thầu xây dựng bao gồm giá trị công trình hoàn thành bàn giao, các chi phí liên quan trực tiếp khác và thuế trước bạ (nếu có).

Phương pháp khấu hao

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng dự tính của tài sản.

Thời gian khấu hao ước tính cho một số nhóm tài sản như sau:

	Năm 2026
▪ Nhà cửa, vật kiến trúc	07 – 10 năm
▪ Máy móc thiết bị	05 – 08 năm
▪ Phương tiện vận tải truyền dẫn	08 – 10 năm
▪ Thiết bị, dụng cụ quản lý	03 – 07 năm

3.7. Thuê tài sản

Thuê hoạt động

Các khoản thanh toán tiền thuê hoạt động được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh theo phương pháp đường thẳng cho suốt thời hạn thuê tài sản.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐẾN 30-9-2026 (TIẾP THEO)

3.8. Chi phí chờ phân bổ

Chi phí chờ phân bổ được phân loại là chi phí trả trước ngắn hạn và chi phí trả trước dài hạn theo kỳ hạn gốc và chủ yếu là chi phí liên quan đến giá vốn công cụ, dụng cụ xuất dùng. Các khoản này được phân bổ trong thời gian trả trước của chi phí hoặc trong khoảng thời gian mà lợi ích kinh tế được dự kiến tạo ra.

Các loại chi phí sau đây được hạch toán vào chi phí trả trước để phân bổ dần vào kết quả hoạt động kinh doanh:

- Công cụ, dụng cụ được phân bổ dần từ 24 tháng đến 36 tháng vào kết quả hoạt động kinh doanh.

3.9. Nợ phải trả

Nợ phải trả được phân loại là phải trả người bán, phải trả cổ tức, lợi nhuận và phải trả khác theo nguyên tắc:

- Phải trả người bán là khoản phải trả có tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua bán hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người bán là đơn vị độc lập với người mua;
- Phải trả cổ tức, lợi nhuận là các khoản cổ tức, lợi nhuận (bằng tiền, các tài sản phi tiền tệ) phải trả cho các cổ đông của công ty;
- Các khoản phải trả còn lại được phân loại là phải trả khác.

Các khoản nợ phải trả được theo dõi theo kỳ hạn gốc, kỳ hạn còn lại tại thời điểm báo cáo, theo nguyên tệ và theo từng đối tượng.

Nợ phải trả được ghi nhận không thấp hơn nghĩa vụ phải thanh toán.

3.10. Chi phí đi vay

Nguyên tắc vốn hóa chi phí đi vay

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua, đầu tư xây dựng hoặc sản xuất những tài sản cần một thời gian tương đối dài để hoàn thành đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh được vốn hóa vào nguyên giá tài sản cho đến khi tài sản đó được đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh.

Các khoản thu nhập phát sinh từ việc đầu tư tạm thời các khoản vay được ghi giảm nguyên giá tài sản có liên quan.

Tất cả các chi phí lãi vay khác được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh khi phát sinh.

3.11. Chi phí phải trả

Các khoản chi phí phải trả được ghi nhận cho giá trị phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán trong kỳ báo cáo nhưng thực tế chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán, được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của kỳ báo cáo.

Chi phí phải trả của công ty là chi phí lãi vay, được xác định theo số nợ gốc còn lại cho số ngày chưa tính lãi và lãi suất quy định.

3.12. Nguồn vốn chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực góp của chủ sở hữu.

Thặng dư vốn

Thặng dư vốn được ghi nhận theo phần chênh lệch giữa giá phát hành và mệnh giá cổ phiếu/giá trị vốn góp thực nhận với giá trị vốn theo Điều lệ của doanh nghiệp, chênh lệch giữa giá mua lại cổ phiếu quỹ và giá tái phát hành của cổ phiếu mua lại của chính mình được bán, giá trị quyền chọn chuyển đổi trái phiếu sang cổ phiếu tại thời điểm đáo hạn trái phiếu chuyển đổi, các chi phí liên quan trực tiếp đến phát hành cổ phiếu.

Cổ tức

Cổ tức được ghi nhận là một khoản phải trả vào ngày không có quyền từ chối nghĩa vụ chi trả cổ tức, lợi nhuận bằng tiền cho các cổ đông.

Quỹ dự trữ

Các quỹ dự trữ từ lợi nhuận sau thuế được trích lập theo quy định trong Điều lệ Công ty.

Phân phối lợi nhuận

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp có thể được phân phối cho các cổ đông sau khi được Đại hội cổ đông thông qua và sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ Công ty và theo các quy định của pháp luật Việt Nam.

3.13. Doanh thu, thu nhập khác

Doanh thu bán hàng

Doanh thu bán hàng được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản đã thu hoặc sẽ thu được. Trong hầu hết các trường hợp doanh thu được ghi nhận khi chuyển giao cho người mua phần lớn rủi ro và lợi ích kinh tế gắn liền với quyền sở hữu hàng hóa.

Doanh thu hợp đồng xây dựng

Doanh thu từ hợp đồng xây dựng được ghi nhận theo chính sách kế toán về hợp đồng xây dựng như trình bày mục 3.14 dưới đây.

Lãi tiền gửi

Lãi tiền gửi được ghi nhận trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các tài khoản tiền gửi và lãi suất áp dụng.

3.14. Hợp đồng xây dựng

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

3.15. Giá vốn hàng bán

Giá vốn hàng bán và cung cấp dịch vụ là tổng chi phí phát sinh của dịch vụ, giá thành sản xuất của sản phẩm xây lắp (đối với doanh nghiệp xây lắp) bán ra trong kỳ theo nguyên tắc phù hợp với doanh thu. Các khoản chi phí vượt trên mức bình thường của hàng tồn kho được ghi nhận ngay vào giá vốn hàng bán.

3.16. Chi phí tài chính

Chi phí tài chính phản ánh những khoản chi phí phát sinh trong kỳ chủ yếu bao gồm chi phí đi vay.

3.17. Chi phí quản lý doanh nghiệp

Chi phí quản lý doanh nghiệp phản ánh các chi phí quản lý chung của doanh nghiệp gồm các chi phí về lương nhân viên bộ phận quản lý doanh nghiệp (tiền lương, tiền công, các khoản phụ cấp,...); bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, kinh phí công đoàn, bảo hiểm thất nghiệp của nhân viên quản lý doanh nghiệp; chi phí vật liệu văn phòng, công cụ lao động, khấu hao TSCĐ dùng cho quản lý doanh nghiệp; thuế môn bài; khoản lập dự phòng phải thu khó đòi; dịch vụ mua ngoài (điện, nước, điện thoại, fax, bảo hiểm tài sản, cháy nổ...); chi phí bằng tiền khác (tiếp khách, hội nghị khách hàng).

3.18. Thuế

Thuế thu nhập doanh nghiệp

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp (TNDN) hiện hành

Chi phí thuế TNDN hiện hành được xác định trên cơ sở thu nhập tính thuế và các mức thuế suất thuế TNDN trong năm hiện hành là 20%.

Thuế giá trị gia tăng

Thuế giá trị gia tăng của các hàng hóa và dịch vụ do Công ty cung cấp được tính theo mức thuế suất 10%. Công ty được áp dụng mức thuế suất 8% kể từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/09/2026 theo quy định tại Nghị định 174/2025/NĐ-CP ngày 30/06/2025 của Chính phủ.

Các loại thuế khác

Áp dụng theo các luật thuế hiện hành tại Việt Nam.

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

3.19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận sau thuế của Công ty sau khi trích quỹ khen thưởng, phúc lợi cho tổng số bình quân số cổ phiếu phổ thông lưu hành trong kỳ, không bao gồm số cổ phiếu được Công ty mua lại và giữ làm cổ phiếu ngân quỹ.

3.20. Lãi suy giảm trên cổ phiếu

Lãi suy giảm trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận sau thuế của Công ty sau khi trích quỹ khen thưởng, phúc lợi cho tổng số bình quân số cổ phiếu phổ thông lưu hành trong kỳ và tổng số cổ phiếu phổ thông dự kiến được phát hành thêm, không bao gồm số cổ phiếu được Công ty mua lại và giữ làm cổ phiếu ngân quỹ.

3.21. Báo cáo bộ phận

Một bộ phận là một hợp phần có thể xác định riêng biệt của Công ty tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ riêng lẻ, một nhóm sản phẩm hoặc dịch vụ có liên quan (bộ phận

theo lĩnh vực kinh doanh), hoặc tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ trong một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận theo khu vực địa lý), mỗi bộ phận này có rủi ro và lợi ích kinh tế khác biệt với các bộ phận kinh doanh khác hoặc khác với các bộ phận kinh doanh trong các môi trường kinh tế khác.

Xem thêm Mục 7 trên Bản Thuyết minh báo cáo tài chính.

3.22. Các bên liên quan

Các bên liên quan là các doanh nghiệp, các cá nhân, trực tiếp hay gián tiếp qua một hoặc nhiều trung gian, có quyền kiểm soát Công ty hoặc chịu sự kiểm soát của Công ty, hoặc cùng chung sự kiểm soát với Công ty. Công ty liên kết, các cá nhân trực tiếp hoặc gián tiếp nắm quyền biểu quyết của Công ty dẫn đến có ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty, những nhân sự quản lý chủ chốt bao gồm các giám đốc, các cán bộ điều hành của Công ty, những thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này hoặc các công ty liên kết với các cá nhân này cũng được coi là các bên liên quan.

4. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

4.1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	Tại ngày 30/09/2026 VND	Tại ngày 01/01/2026 VND
Tiền mặt	**2.203.869.387**	**171.699.841**
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	**6.590.472.108**	**11.127.761.508**
+ Ngân hàng Vietcombank Hội An	45.525.102	11.038.917.926
+ Ngân hàng Công thương Hội An	6.500.632.287	11.108.678
+Các ngân hàng khác	44.314.719	77.734.904
Cộng	**8.794.341.495**	**11.299.461.349**

4.2. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	Tại ngày 30/09/2026 VND		Tại ngày 01/01/2026 VND	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
- Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng Tracodi	22.198.994.402	4.293.935.930	22.198.994.402	4.293.935.930
-Các đối tượng của Nhà máy gạch Tuynen Điện Bàn	2.755.478.697		2.755.478.697	
- Các đối tượng khác	7.804.220.414	143.705.229	15.018.247.070	143.705.229
Cộng	**32.758.693.513**	**4.437.641.159**	**39.972.720.169**	**4.437.641.159**

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐẾN 30-9-2026 (TIẾP THEO)

4.3. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	Tại ngày 30/09/2026 VND		Tại ngày 01/01/2026 VND	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
- Trung tâm Phát triển Quỹ đất TP Đà Nẵng(*)	12.217.548.000		8.417.548.000	
-Công ty CP Đăng Khoa	1.340.984.000		1.340.984.000	
- Các đối tượng khác	4.004.444.026	50.000.000	3.378.386.344	50.000.000
Cộng	**17.562.976.026**	**50.000.000**	**13.136.918.344**	**4.437.641.159**

(*) Tạm ứng nguồn kinh phí cho Trung tâm Phát triển Quỹ Đất Thành phố Đà Nẵng để thực hiện việc thu hồi, bồi thường đất tại dự án Khu dân cư Lâm Sa – Tu Lễ - Xuân Hòa.

4.4. Phải thu khác

	Tại ngày 30/09/2026 VND		Tại ngày 01/01/2026 VND	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Ngắn hạn:				
-Tạm ứng	**53.046.391.611**	**40.222.825**	**45.577.082.694**	**40.222.825**
+ Ông Trần Đình Danh(*)	18.809.506.046		18.809.506.046	
+Ông Văn Đức Tiến (*)	25.890.804.580		25.890.804.580	
+Ông Đỗ Thành Quảng (*)	7.604.574.024		400.265.104	
+Các đối tượng khác	741.506.961		476.506.964	
-Phải thu khác	291.896.436		250.572.967	
Cộng	**53.338.288.047**	**40.222.825**	**45.827.655.661**	**4.437.641.159**

Dài hạn:		
-Ký cược, ký quỹ	11.660.000.000	11.983.517.012
Cộng	**11.660.000.000**	**11.983.517.012**

(*) Công ty tạm ứng cho các đội nhận khoán thực hiện thi công các công trình còn đang thực hiện, thời gian hoàn ứng theo thực tế thi công các công trình.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐẾN 30-9-2026 (TIẾP THEO)

4.5. Trích lập dự phòng:

	Tại ngày 30/09/2026 VND		Tại ngày 01/01/2026 VND	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Tổng giá trị các khoản phải thu ngắn hạn quá hạn thanh toán khó có khả năng thu hồi	22.432.872.456	17.905.008.472	22.432.872.456	17.905.008.472
Cộng	**22.432.872.456**	**17.905.008.472**	**22.432.872.456**	**17.905.008.472**

Chủ tịch Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc đánh giá khả năng thu hồi nợ phải thu quá hạn là thấp vì các khoản nợ này đã tồn tại lâu và chưa thu hồi được.

Thời gian quá hạn và giá trị các khoản nợ phải thu, cho vay quá hạn theo từng đối tượng được chi tiết như sau:

	Tại ngày 30/09/2026 VND			Tại ngày 01/01/2026 VND		
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Thời gian quá hạn	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Thời gian quá hạn
Công ty Cổ phần Sơn Trà	50.591.529		Trên 3 năm	50.591.529		Trên 3 năm
UBND Phường Cẩm An	69.623.900		Trên 3 năm	69.623.900		Trên 3 năm
Đường nội bộ khu TĐC	40.222.825		Trên 3 năm	40.222.825		Trên 3 năm
Công ty XD và Cấp nước Quảng Nam	56.489.800		Trên 3 năm	56.489.800		Trên 3 năm
Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng Tracodi	22.198.944.402	17.905.008.472	Từ 1 năm đến 2 năm	22.198.944.402	17.905.008.472	Từ 1 năm đến 2 năm
Khác	17.000.000		Trên 3 năm	17.000.000		Trên 3 năm
Cộng	**22.432.872.456**	**17.905.008.472**		**22.432.872.456**	**17.905.008.472**	

4.6. Hàng tồn kho

	Tại ngày 30/09/2026 VND		Tại ngày 01/01/2026 VND	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	3.740.384.157		4.321.116.057	
Chi phí SX,KD dở dang(*)	265.123.783.332		340.291.283.442	
Sản phẩm	320.223.433		320.223.433	
Cộng	**269.184.390.922**		**344.932.622.932**	

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐẾN 30-9-2026 (TIẾP THEO)

Không có hàng tồn kho ứ đọng, mất phẩm chất không có khả năng tiêu thụ tại thời điểm cuối kỳ.

4.7. Tài sản ngắn hạn khác

	Tại ngày 30/09/2026 VND	Tại ngày 01/01/2026 VND
Tiền gửi có kỳ hạn dưới 3 tháng (*)		1.203.401.863
Cộng		**1.203.401.863**

(*) Khoản tiền gửi có kỳ hạn 1 tháng, số tiền: 1.203.401.863 VND đang được cầm cố để đảm bảo cho các khoản vay tại Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam theo hợp đồng cầm cố giấy tờ có giá số 45012/2019/HĐBĐ/NHCT484 ngày 27/08/2019.

4.8. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Máy móc, thiết bị VND	P/Tiện vận tải, truyền dẫn VND	T/bị, dụng cụ quản lý VND	Cộng VND
Nguyên giá: **Tại 30/06/2026**	**4.534.182.995**	**14.287.871.689**	**4.232.940.867**	**112.627.000**	**23.167.622.551**
Tăng trong kỳ					
Giảm trong kỳ		230.363.636			**230.363.636**
Nguyên giá: **Tại 30/9/2026**	**4.534.182.995**	**14.057.508.053**	**4.232.940.867**	**112.627.000**	**22.937.258.915**
Khấu hao **Tại 30/06/2026**	**4.534.182.995**	**13.477.875.905**	**4.232.940.867**	**112.627.000**	**22.357.626.767**
Tăng trong kỳ		49.298.542			**49.298.542**
Giảm trong kỳ		230.363.636			**230.363.636**
Khấu hao **Tại 30/9/2026**	**4.534.182.995**	**13.296.810.811**	**4.232.940.867**	**112.627.000**	**22.176.561.673**
Giá trị còn lại **Tại 30/06/2026**	**4.534.182.995**	**13.477.875.923**	**4.232.940.867**	**112.627.000**	**22.357.626.785**
Giá trị còn lại **Tại 30/9/2026**		**760.697.242**			**760.697.242**

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐẾN 30-9-2026 (TIẾP THEO)

Giá trị còn lại tại ngày 30/09/2026 của TSCĐ hữu hình là 0 VND đã được dùng để thế chấp, cầm cố, đảm bảo cho các khoản vay.

Nguyên giá của TSCĐ hữu hình cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 21.766.124.168 VND.

4.9. Chi phí chờ phân bổ dài hạn

	Tại ngày 30/09/2026 VND	Tại ngày 01/01/2026 VND
Chi phí thuê đất(*)	2.298.731.566	2.376.508.198
Cộng	**2.298.731.566**	**2.376.508.198**

(*) Tiền thuê đất nộp 1 lần cho khu đất tại 25 Hùng Vương, Phường Hội An, Thành phố Đà Nẵng hiện là trụ sở của Công ty. Tài sản này đã được thế chấp tại Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam – Chi nhánh Hội An.

4.10. Phải trả người bán ngắn hạn

	Tại ngày 30/09/2026 VND	Tại ngày 01/01/2026 VND
Công ty TNHH Lê Văn Sa	1.910.717.384	1.973.123.642
Các đối tượng Nhà máy gạch Tuynen Điện Bàn	137.919.200	137.919.200
Các nhà cung cấp khác	18.467.488.158	19.265.855.025
Cộng	**20.516.124.742**	**21.376.89.867**

4.11. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	Tại ngày 30/09/2026 VND	Tại ngày 01/01/2026 VND
BQLDA đầu tư xây dựng các công trình dân dụng, công nghiệp và hạ tầng kỹ thuật Đà Nẵng	9.032.152.000	5.941.186.928
Các đối tượng Nhà máy gạch Tuynen Điện Bàn	287.091.269	287.091.269
Các nhà cung cấp khác	8.024.852.694	1.556.086.607
BQLDA đầu tư xây dựng Phường Hội An Đông	2.380.000.000	
Cộng	**19.724.095.963**	**7.784.364.804**

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐẾN 30-9-2026 (TIẾP THEO)

4.12. Thuế và các khoản phải thu/phải nộp Nhà nước

	Tại ngày 30/09/2026 VND	Trong kỳ VND		Tại ngày 30/06/2026 VND	
	Phải nộp	Phải nộp	Đã nộp/ Khấu trừ	Phải thu	Phải nộp
Thuế giá trị gia tăng	*49.863.823*	788.054.930	2.460.877.847		1.722.686.740
Thuế thu nhập doanh nghiệp	3.844.468.264	62.210.000			3.782.258.264
Thuế thu nhập cá nhân	39.914.549	67.910.744	61.609.203		33.616.008
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	732.192				732.192
Cộng	**3.934.978.828**	**918.175.674**	**2.522.487.050**		**5.539.290.204**

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐẾN 30-9-2026 (TIẾP THEO)

4.13. Phải trả người lao động

	Tại ngày 30/09/2026 VND	Tại ngày 01/01/2026 VND
Tiền lương	385.164.455	437.743.926
Cộng	**385.164.455**	**437.743.926**

4.14. Chi phí phải trả ngắn hạn

	Tại ngày 30/09/2026 VND	Tại ngày 01/01/2026 VND
Chi phí lãi vay phải trả	3.414.329.004	1.563.335.337
Cộng	**3.414.329.004**	**1.563.335.337**

Trong đó, chi phí phải trả là các bên liên quan- Xem thêm mục 8

4.15. Phải trả ngắn hạn khác

	Tại ngày 30/09/2026 VND	Tại ngày 01/01/2026 VND
KPCĐ, BHXH,BHYT,BHTN	152.920.000	92.054.746
Lãi vay phải trả	2.142.292.000	2.161.525.829
Các khoản phải trả, phải nộp khác	487.735.825	640.833.372
Cộng	**2.782.947.825**	**2.894.413.947**

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐẾN 30-9-2026 (TIẾP THEO)

4.16. Vay và nợ thuê tài chính

Các khoản vay được chi tiết như sau:

	Tại ngày 30/09/2026 VND		Trong kỳ VND		Tại ngày 30/06/2026 VND	
	Giá trị	**Số có khả năng trả nợ**	**Tăng**	**Giảm**	**Giá trị**	**Số có khả năng trả nợ**
Vay ngắn hạn:						
Ngân hàng TMCP Công thương VN-CN Hội An	23.330.311.336	23.330.311.336	10.588.081.247	25.160.732.057	37.902.962.146	37.902.962.146
Công TY Tập đoàn VN Group(2)	23.871.900.000	23.871.900.000			23.871.900.000	23.871.900.000
Nợ dài hạn đến hạn trả:						
Ngân hàng TMCP Công thương VN-CN Hội An	12.500.000.000	12.500.000.000			12.500.000.000	12.500.000.000
Cộng	**59.702.211.336**	**59.702.211.336**	**10.588.081.247**	**25.160.732.057**	**74.274.862.146**	**74.274.862.146**

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐẾN 30-9-2026 (TIẾP THEO)

	Tại ngày 30/09/2026 VND		Trong kỳ VND		Tại ngày 30/06/2026 VND	
	Giá trị	**Số có khả năng trả nợ**	**Tăng**	**Giảm**	**Giá trị**	**Số có khả năng trả nợ**
Vay dài hạn: Ngân hàng TMCP Công thương VN-CN Hội An	97.500.000.000	97.500.000.000	10.000.000.000		87.500.000.000	87.500.000.000
Vay cá nhân(4)	47.200.000.000	47.200.000.000			47.200.000.000	47.200.000.000
Cộng	**144.700.000.000**	**144.700.000.000**	**10.000.000.000**		**134.700.000.000**	**134.700.000.000**

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐẾN 30-9-2026 (TIẾP THEO)

(1) Vay ngắn hạn Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Hội An theo Thông báo về việc cấp giới hạn tín dụng ngày 13/03/2025. Hạn mức vay 125.000.000.000 VND, thời hạn và lãi suất cho vay theo từng giấy nhận nợ cụ thể. Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty.

(2) Vay ngắn hạn Công ty Cổ phần Tập đoàn VN Group theo Hợp đồng vay vốn số 017/2024/HĐVV ngày 01/07/2024 và PL01/2024/HĐVV ngày 31/12/2024, Phụ lục số PL01/2025/HĐVV ngày 30/06/2025. Thời hạn vay 12 tháng kể từ ngày nhận tiền vay, lãi suất 6%/năm. Mục đích vay: phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty.

Vay ngắn hạn Công ty Cổ phần Tập đoàn VN Group theo Hợp đồng vay vốn số 2108/2025/HĐVV ngày 21/08/2025, số tiền 10.000.000.000 VND. Thời hạn vay 12 tháng kể từ ngày nhận tiền vay, lãi suất 6%/năm. Mục đích vay: phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty.

(3) Vay dài hạn Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Hội An theo Hợp đồng số 55895/2025/HĐCVDADT/NHCT484-DIC ngày 31/10/2025. Hạn mức vay 165.000.000.000 VND, thời hạn vay 60 tháng, lãi suất cho vay theo từng giấy nhận nợ cụ thể. Mục đích vay: thanh toán các chi phí đầu tư của Dự án đầu tư xây dựng nhà ở Khu dân cư có kết hợp chỉnh trang đô thị Khối Lâm Sa- Tu Lễ- Xuân Hòa.

(4) Vay dài hạn các cá nhân theo các hợp đồng với lãi suất 6%/năm, Mục đích vay: phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐẾN 30-9-2026 (TIẾP THEO)

4.17. Vốn chủ sở hữu

4.17.1. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

Các khoản mục thuộc vốn chủ sở hữu

	Vốn góp chủ sở hữu VND	Thặng dư vốn VND	Quỹ đầu tư phát triển VND	LNST chưa phân phối VND	Cộng VND
Tại ngày 30/06/2026	68.941.640.000	19.801.941.805	16.649.136.665	29.602.747.124	134.995.465.594
Phát sinh tăng	10.339.950.000			146.545.208	**10.486.495.208**
Phát sinh giảm				10.339.950.000	**10.339.950.000**
Tại ngày 30/09/2026	**79.281.590.000**	**19.801.941.805**	**16.649.136.665**	**19.409.342.332**	**135.142.010.802**

(*) Công ty thực hiện phân phối lợi nhuận sau thuế năm 2025 theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 số 16/NQ-ĐHĐCĐ ngày 28 tháng 05 năm 2026.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐẾN 30-9-2026 (TIẾP THEO)

4.17.2. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

	Tại ngày 30/09/2026 VND	Tại ngày 30/06/2026 VND
Ông Trần Đình Huy	15.107.370.000	13.136.850.000
Ông Đỗ Thành Quảng	6.978.340.000	6.068.130.000
Các cổ đông khác	57.195.880.000	49.736.660.000
Cộng	**79.281.590.000**	**68.941.640.000**

4.17.3.Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Vốn góp tại ngày 30/06	68.941.640.000	68.941.640.000
Vốn góp tăng trong kỳ	10.339.950.000	
Vốn góp giảm trong kỳ		
Vốn góp cuối kỳ	**79.281.590.000**	**68.941.640.000**

4.17.4.Cổ phiếu

	Tại ngày 30/09/2026 VND	Tại ngày 30/06/2026 VND
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	7.928.159	6.894.164
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	7.928.159	6.894.164
Bao gồm: + Cổ phiếu phổ thông	7.928.159	6.894.164
+ Cổ phiếu ưu đãi		
(loại được phân loại là vốn chủ sở hữu)		
Số lượng cổ phiếu được mua lại (cổ phiếu quỹ)		
Bao gồm: + Cổ phiếu phổ thông		
+ Cổ phiếu ưu đãi		
(loại được phân loại là vốn chủ sở hữu)		
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	7.928.159	6.894.164
Bao gồm: + Cổ phiếu phổ thông	7.928.159	6.894.164
+ Cổ phiếu ưu đãi		
(loại được phân loại là vốn chủ sở hữu)		

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐẾN 30-9-2026 (TIẾP THEO)

4.17.5.Cổ tức

Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 số 16/NQ-ĐHĐCĐ ngày 28 tháng 05 năm 2026, Công ty đã thông qua kế hoạch chia cổ tức năm 2025 bằng cổ phiếu với tỷ lệ chi trả là 15%/vốn điều lệ.

Ngày 03/06/2026, Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 18/NQ-HĐQT thông qua phương án phát hành cổ phiếu để trả cổ tức năm 2025, theo đó, số lượng dự kiến phát hành: 1.034.124 cổ phiếu, tỷ lệ phát hành: 15%, tỷ lệ thực hiện quyền: 20:3.

Nghị quyết Hội đồng quản trị số 21/NQ-HĐQT ngày 22/06/2026 đã thông qua ngày đăng ký cuối cùng để thực hiện quyền nhận cổ tức năm 2025 bằng cổ phiếu là ngày 07/07/2026.

5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH GIỮA NIÊN ĐỘ

5.1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Doanh thu hoạt động xây lắp	9.850.686.623	10.745.537.036
Doanh thu bất động sản		
Doanh thu bán gạch		
Cộng	**9.850.686.623**	**10.745.537.036**

5.2. Giá vốn hàng bán

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Giá vốn hoạt động xây lắp	8.408.906.636	9.042.618.336
Giá vốn bất động sản		
Giá vốn bán gạch		
Cộng	**8.408.906.636**	**9.042.618.336**

5.3. Doanh thu hoạt động tài chính

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Lãi tiền gởi	3.637.145	988.974
Cộng	**3.637.145**	**988.974**

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐẾN 30-9-2026 (TIẾP THEO)

5.4. Chi phí tài chính

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Chi phí lãi vay	17.523.129	16.219.333
Cộng	**17.523.129**	**16.219.333**

5.5. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Chi phí quản lý doanh nghiệp	**1.219.138.795**	1.618.818.284
Cộng	**1.219.138.795**	**1.618.818.284**

5.6. Thu nhập khác

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Thu nhập khác		
Cộng		

5.7. Chi phí khác

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Chi phí khác		
Cộng		

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐẾN 30-9-2026 (TIẾP THEO)

5.8. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế trong kỳ	**208.755.208**	**68.870.057**
Điều chỉnh các khoản thu nhập chịu thuế	**102.299.463**	**48.453.437**
Điều chỉnh tăng:	**102.299.463**	**48.453.437**
-Chi phí lãi vay không hợp lý hợp lệ:		
-Chi phí không hợp lý, hợp lệ:	102.299.463	48.453.437
Điều chỉnh giảm:		
Tổng thu nhập chịu thuế	311.054.671	117.323.494
-Thu nhập từ hoạt động kinh doanh bất động sản		
- Thu nhập từ hoạt động kinh doanh khác		
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	20%	20%
Thuế TNDN từ hoạt động bất động sản		
Thuế TNDN từ hoạt động khác	**62.210.000**	**23.464.699**
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	**62.210.000**	**23.464.699**

6.Công cụ tài chính:

Quản lý rủi ro vốn

Thông qua công tác quản trị nguồn vốn, Công ty xem xét, quyết định duy trì số dư nguồn vốn và nợ phải trả thích hợp trong từng thời kỳ để vừa đảm bảo hoạt động liên tục vừa tối đa hóa lợi ích của các cổ đông.

Quản lý rủi ro tài chính

Rủi ro tài chính bao gồm rủi ro thị trường, rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản.

***Quản lý rủi ro thị trường*:**

Hoạt động kinh doanh của Công ty sẽ chủ yếu chịu rủi ro khi có sự biến động lớn về lãi suất và giá cả nguyên vật liệu.

Quản lý rủi ro về lãi suất

Rủi ro lãi suất là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của lãi suất thị trường. Rủi ro thị trường do thay đổi lãi suất của Công ty chủ yếu liên quan đến tiền, các khoản tiền gửi có kỳ hạn, vay.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐẾN 30-9-2026 (TIẾP THEO)

Công ty quản lý rủi ro lãi suất bằng cách phân tích tình hình cạnh tranh trên thị trường để có được các lãi suất có lợi cho mục đích của Công ty và vẫn nằm trong giới hạn quản lý rủi ro của mình. Ban giám đốc đánh giá rủi ro lãi suất là không đáng kể.

Quản lý rủi ro về giá nguyên vật liệu

Công ty mua nguyên vật liệu từ nhà cung cấp trong nước để phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh, do đó sẽ chịu sự rủi ro từ việc thay đổi giá bán của nguyên vật liệu. Mặt khác, chi phí nguyên vật liệu chiếm tỷ trọng lớn trong tổng giá thành sản phẩm nên Công ty cho rằng rủi ro về giá hàng hóa trong hoạt động sản xuất kinh doanh là ở cao.

Quản lý rủi ro tín dụng

Rủi ro tín dụng là một bên tham gia trong một công cụ tài chính hoặc hợp đồng khách hàng không thực hiện các nghĩa vụ của mình, dẫn đến tổn thất tài chính. Công ty có rủi ro tín dụng từ các hoạt động sản xuất kinh doanh của mình (chủ yếu đối với các khoản phải thu khách hàng) và từ hoạt động tài chính (chủ yếu là tiền gửi ngân hàng)

Phải thu khách hàng

Công ty quản lý tín dụng khách hàng thông qua các chính sách, thủ tục và quy trình kiểm soát của Công ty có liên quan đến việc quản lý rủi ro tín dụng khách hàng.

Công ty thường xuyên theo dõi các khoản phải thu khách hàng chưa thu được. Đối với các khách hàng lớn, Công ty thực hiện xem xét sự suy giảm trong chất lượng tín dụng của từng khách hàng tại ngày lập báo cáo. Công ty tìm cách duy trì kiểm soát chặt chẽ đối với các phải thu tồn đọng và bố trí nhân sự kiểm soát tín dụng để giảm thiểu rủi ro tín dụng.

Số dư tiền gửi ngân hàng

Công ty chủ yếu duy trì số dư tiền gửi tại các ngân hàng lớn (Ngân hàng Công Thương Chi nhánh Hội An, Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Chi nhánh Hội An) . Rủi ro tín dụng đối với các số dư tiền gửi tại các ngân hàng được quản lý bởi bộ phận ngân quỹ theo chính sách của Công ty. Rủi ro tín dụng tối đa của Công ty đối với số dư tiền gửi ngân hàng là giá trị ghi sổ như đã trình bày tại Thuyết minh số 5. Công ty nhận thấy mức độ rủi ro tín dụng đối với số dư tiền gửi ngân hàng là rất thấp.

Rủi ro thanh khoản

Rủi ro thanh khoản là rủi ro Công ty gặp khó khăn khi thực hiện các nghĩa vụ tài chính do thiếu vốn. Rủi ro thanh khoản của Công ty chủ yếu phát sinh từ việc các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính có thời điểm đến hạn lệch nhau.

Để quản lý rủi ro thanh khoản, đáp ứng các nhu cầu về vốn, nghĩa vụ tài chính hiện tại và trong tương lai, Công ty thường xuyên theo dõi và duy trì đủ mức dự phòng tiền, tối ưu hóa các dòng tiền nhàn rỗi, tận dụng được tín dụng từ khách hàng và đối tác, chủ động kiểm soát các khoản nợ đến hạn, sắp đến hạn trong sự tương quan với tài sản đến hạn và nguồn thu có thể tạo ra trong thời kỳ đó.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐẾN 30-9-2026 (TIẾP THEO)

7. THÔNG TIN VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN

Danh sách các bên liên quan	Mối quan hệ
HĐQT, BKS và Ban Tổng Giám đốc	**Nhân sự quản lý chủ chốt**
Bà Võ Hồ Quỳnh Giao	Kế toán trưởng
Ông Đỗ Thành Quảng	Cổ đông lớn
Bà Lê Thị Kim Nhung	Người có liên quan
Bà Trần Thị Kim Cúc	Người có liên quan
Bà Trần Thị Bích Hậu	Người có liên quan
Bà Trần Thị Kim Hoa	Người có liên quan
Ông Dương Phú Hưng	Người có liên quan- Cổ đông lớn
Ông Huỳnh Thanh Sơn	Người có liên quan
Ông Phạm Xuân Vỹ	Người có liên quan
Ông Vũ Văn Thành	Người có liên quan
Ông Nguyễn Tiến Toàn	Người có liên quan
Bà Nguyễn Thị Thu Thảo	Người CBTT

Tại ngày lập báo cáo tình hình tài chính giữa niên độ, số dư với các bên liên quan như sau:

7.1- Lãi vay phải trả:

Lãi vay phải trả	Tại ngày 30/9/2026 VND	Tại ngày 30/06/2026 VND
Trần Văn Sơn	101.456.534	69.696.630
Trần Đình Huy	115.890.311	78.082.192
Lê Đình Thịnh	93.041.095	62.794.520
Lê Thị Kim Nhung	186.082.192	125.589.041
Trần Thị Kim Cúc	205.972.603	137.917.808
Trần Thị Bích Hậu	205.972.603	137.917.808
Trần Thị Kim Hoa	92.943.205	62.696.630
Cộng	**1.001.358.543**	**674.694.629**

7.2- Vay và nợ thuê tài chính:

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐẾN 30-9-2026 (TIẾP THEO)

Vay và nợ thuê tài chính	Tại ngày 30/9/2026 VND	Tại ngày 30/06/2026 VND
Trần Văn Sơn	2.100.000.000	2.100.000.000
Trần Đình Huy	2.500.000.000	2.500.000.000
Lê Đình Thịnh	2.000.000.000	2.000.000.000
Lê Thị Kim Nhung	4.000.000.000	4.000.000.000
Trần Thị Kim Cúc	4.500.000.000	4.500.000.000
Trần Thị Bích Hậu	4.500.000.000	4.500.000.000
Trần Thị Kim Hoa	2.000.000.000	2.000.000.000
Cộng- Xem them mục 4.16	**21.600.000.000**	**21.600.000.000**

Trong kỳ, Công ty đã có những giao dịch chủ yếu với các bên liên quan như sau:

7.3- Các khoản lãi vay các bên bên liên quan:

Chi phí lãi vay cá nhân	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Trần Văn Sơn	31.759.904	
Trần Đình Huy	37.808.219	
Lê Đình Thịnh	30.246.575	
Lê Thị Kim Nhung	60.493.151	
Trần Thị Kim Cúc	68.054.795	
Trần Thị Bích Hậu	68.054.795	
Trần Thị Kim Hoa	30.246.575	
Cộng	**326.664.014**	

7.4- Phát sinh tăng cổ phiếu từ đợt phát hành cổ phiếu trả cổ tức năm 2025 giữa Công ty nới người nội bộ,NCLQ của người nội bộ, cổ đông lớn:
Theo báo cáo Số 27/BC-DICHA ngày 13/07/2026- Báo cáo kết quả đợt phát hành cổ phiếu để trả cổ tức năm 2025:

Danh sách các bên liên quan:	Số lượng cổ phần tăng
1-Trần Đình Lợi	7.521
2-Hồ Hải Bắc	2.022

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐẾN 30-9-2026 (TIẾP THEO)

3-Trần Đình Danh	5.706
4-Trần Quốc Tuấn	1.311
5-Trần Văn Việt	10.182
6-Phạm Anh Thi	2.562
7-Trần Đình Huy	197.052
8-Nguyễn Hoàng Phương	1.207
9-Võ Hồ Quỳnh Giao	862
10-Phạm Thị Thanh Tâm	3.450
11-Trần Văn Sơn	948
12-Lê Đình Thịnh	379
13-Nguyễn Thị Thu Thảo	376
14-Dương Phú Hưng	59.433
15-Huỳnh Thanh Sơn	8.625
16-Phạm Xuân Vỹ	34.500
17-Đỗ Thành Quảng	91.021
18-Vũ Văn Thành	86.232
19-Nguyễn Tiến Toàn- Ngày 2/10/2026 theo báo cáo cá nhân – Ông Nguyễn Tiến Toàn không còn là cổ đông lớn của Công ty	53.670

7.5- Thù lao của các thành viên Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát:

Họ và tên	Chức danh	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Ông Trần Đình Lợi	Chủ tịch HĐQT	180.000.000	180.000.000
Ông Trần Văn Việt	Phó chủ tịch HĐQT	24.000.000	24.000.000
Ông Trần Đình Danh	Thành viên HĐQT	24.000.000	24.000.000
Ông Hồ Hải Bắc	Thành viên HĐQT	24.000.000	24.000.000
Ông Trần Quốc Tuấn	Thành viên HĐQT	24.000.000	24.000.000
Bà Phạm Thị Thanh Tâm	Trưởng bảo kiểm soát	15.000.000	15.000.000
Ông Trần Văn Sơn	Thành viên BKS	13.500.000	13.500.000

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐẾN 30-9-2026 (TIẾP THEO)

7.6-Tiền lương, thưởng và các khoản thu nhập khác của các thành viên Ban Tổng Giám đốc, Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát và các nhân viên quản lý chủ chốt khác:

Họ và tên	Chức danh	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Ông Trần Văn Việt	Tổng giám đốc	105.000.000	105.000.000
Ông Phạm Anh Thi	Phó Tổng giám đốc	63.000.000	51.529.644
Ông Nguyễn Hoàng Phương	Phó Tổng giám đốc	59.004.545	49.075.851
Ông Trần Đình Huy	Phó Tổng giám đốc	60.000.000	60.000.000
Ông Trần Văn Sơn	Thành viên BKS	48.000.000	48.000.000
Ông Lê Đình Thịnh	Thành viên BKS	48.000.000	48.000.000

8. CAM KẾT THEO CÁC HỢP ĐỒNG THUÊ HOẠT ĐỘNG

Công ty là bên đi thuê

Công ty thuê đất văn phòng theo Hợp đồng thuê đất số 204/HĐTĐ ngày 03/09/2008 với Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Nam (nay là Thành phố Đà Nẵng), diện tích 287,2 m², thời gian thuê đến tháng 11 năm 2048. Tiền thuê đất được thanh toán cho toàn bộ thời gian thuê đến tháng 11 năm 2048 và phân bổ dần vào chi phí trong kỳ:

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Chi phí thuê hoạt động ghi nhận trong kỳ	25.925.544	25.925.544

9. CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN

Ngày 13/07/2026, Công ty đã gửi Báo cáo kết quả đợt phát hành cổ phiếu để trả cổ tức năm 2025 Số 27/BC-DICHA với tổng số cổ phiếu đã phân phối là 1.033.995 cổ phiếu và tổng số cổ phiếu của Công ty sau đợt phát hành là 7.928.159 cổ phiếu. Ngày 28/07/2026, Công ty được Phòng Doanh nghiệp và Đăng ký kinh doanh Sở Tài chính Thành phố Đà Nẵng cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ 13 với vốn điều lệ mới là 79.281.590.000 VND. Đồng thời, ngày 7/8/2026, Sở Giao dịch chứng khoán Hà Nội đã ban hành Quyết định Số 1042/QĐ-SGDHN về việc chấp thuận thay đổi đăng ký niêm yết cổ phiếu phát hành để trả cổ tức năm 2025 của Công ty.

Ngoài sự kiện trên, không có các sự kiện quan trọng xảy ra sau ngày kết thúc kỳ kế toán đến ngày phát hành báo cáo tài chính giữa niên độ.

Hội An, Ngày 20 tháng 10 năm 2026

Người lập	Kế toán trưởng	Chủ tịch Hội đồng Quản trị
Nguyễn Thị Thu Thảo	Võ Hồ Quỳnh Giao	Trần Đình Lợi

CÔNG TY CP ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN XÂY DỰNG - HỘI AN