HOÀNG YẾN NINH
Digitally signed by HOÀNG YẾN NINH
DN: OID.0.9.2342.19200300.100.1.1=MST:0400101323, OID.0.9.2342.19200300.100.1.1=CCCD:048194004175, CN=HOÀNG YẾN NINH, T=Người được ủy quyền Công bố thông tin, OU=Người được ủy quyền Công bố thông tin, O=CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ ĐÀ NẴNG, C=VN
Reason: I attest to the accuracy and integrity of this document
Location: your signing location here
Date: 2026-10-21 15:12:04
Foxit Reader Version: 10.0.1

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Quý III/2026

Từ ngày 01/07/2026 đến ngày 30/09/2026

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ ĐÀ NẴNG

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Từ ngày 01/07/2026 đến ngày 30/09/2026

Hội đồng Quản trị trân trọng đệ trình báo cáo này cùng với các Báo cáo tài chính hợp nhất cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2026

1. **Thông tin chung về công ty:**

Thành lập: CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ ĐÀ NẴNG (sau đây gọi tắt là Công ty) là Công ty Cổ phần được thành lập theo giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh lần đầu số 0400101323 ngày 31 tháng 03 năm 2010 do Sở kế hoạch Đầu tư thành phố Đà Nẵng cấp. Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà Đà Nẵng được thành lập do chuyển đổi từ Công ty Đầu tư Phát triển Nhà Đà Nẵng (Doanh nghiệp nhà nước) theo phương án cổ phần hóa căn cứ vào Quyết định số 9721/QĐ - UBND ngày 28/12/2009 của Ủy ban nhân dân thành phố Đà Nẵng. Vốn đăng ký 90.000.000.000 đồng, tương đương 9.000.000 cổ phần.

Cổ phiếu của Công ty được niêm yết trên thị trường chứng khoán thành phố Hà Nội theo Quyết định số 150/QĐ-SGDHN ngày 05/04/2011 của Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội về việc chấp thuận niêm yết cổ phiếu Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà Đà Nẵng.

Đăng ký thay đổi lần 11 ngày 23 tháng 12 năm 2021. Thay đổi người đại diện theo pháp luật.

Đơn vị phụ thuộc

1. Trung tâm tư vấn thiết kế xây dựng - Chi nhánh Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà Đà Nẵng được Sở kế hoạch và Đầu tư Đà Nẵng thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký lần đầu ngày 07/05/2010, mã số đăng ký 0400101323-021, thay đổi lần thứ 6 ngày 16/06/2025.

Ngành nghề kinh doanh

- Tư vấn giám sát công trình xây dựng
- Tư vấn thiết kế công trình dân dụng, công nghiệp, thủy lợi.
- Hạ tầng kỹ thuật đô thị
- Tư vấn đo đạc bản đồ

Văn phòng đặt tại: 38 Nguyễn Chí Thanh - Phường Hải Châu - Thành phố Đà Nẵng.

Giám đốc: Lương Thanh Viên

2. Sàn giao dịch bất động sản NDN - Chi nhánh Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà Đà Nẵng được Sở kế hoạch và Đầu tư Đà Nẵng thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký lần đầu ngày 30/06/2011, mã số đăng ký 0400101323-024, thay đổi lần thứ 04 ngày 20/01/2025.

Ngành nghề kinh doanh

- Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất. Chi tiết: Kinh doanh giao dịch bất động sản, quảng cáo, môi giới bất động sản, định giá bất động sản, quản lý bất động sản.

Văn phòng đặt tại: 38 Nguyễn Chí Thanh - Phường Hải Châu - Thành phố Đà Nẵng.

Giám đốc: Nguyễn Quang Minh Khánh

Hoạt động chính của Công ty:

- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê. Đây là hoạt động chính theo giấy phép cụ thể như sau: Kinh doanh bất động sản và phát triển các dự án bất động sản, Trung tâm thương mại, văn phòng cho thuê.
- Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan, chi tiết: tư vấn thiết kế xây dựng, tư vấn giám sát công trình, tư vấn đo đạc bản đồ.
- Khách sạn, nhà hàng, quán ăn, hàng ăn uống, dịch vụ vui chơi giải trí.
- Hoạt động dịch vụ lâm nghiệp.
- Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất, chi tiết: Sàn giao dịch bất động sản.
- Xây dựng công trình giao thông, xây dựng công trình dân dụng, công nghiệp, xây dựng công trình thủy lợi, thủy điện, cầu cảng, hạ tầng kỹ thuật đô thị, khu công nghiệp, xây dựng công trình điện từ 110kv trở xuống, xây dựng công trình cấp thoát nước đô thị, công trình bưu chính viễn thông, công trình xăng dầu.
- Quảng cáo thương mại, kinh doanh du lịch nội địa và quốc tế.
- Trồng rừng và chăm sóc cây rừng lấy gỗ, tổ chức sản xuất theo mô hình trang trại.
- Kinh doanh dịch vụ vận tải, sữa chữa các loại phương tiện có động cơ.
- Đầu tư - kinh doanh - chuyển giao (BOT), đầu tư - chuyển giao (BT), đầu tư khai thác thủy điện, sản xuất kinh doanh vật liệu xây dựng, khai thác chế biến khoáng sản.
- Xúc tiến thương mại, môi giới thương mại, tổ chức sự kiện, hội thảo, nghiên cứu thị trường.
- Tái chế phế liệu, thu gom rác thải độc hại và không độc hại, xử lý và tiêu hủy rác thải không độc hại, xử lý và tiêu hủy rác thải độc hại.

- Tổ chức sự kiện, hội thảo, hội nghị. Nghiên cứu thị trường. Tổ chức sản xuất theo mô hình trang trại. Quản lý dự án. Quản lý vận hành tòa nhà, chung cư. Xử lý môi trường.

Mã chứng khoán niêm yết: NDN

Trụ sở chính: 38 Nguyễn Chí Thanh - Phường Hải Châu - Thành phố Đà Nẵng

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

Tình hình tài chính và kết quả hoạt động trong kỳ của Công ty được trình bày trong 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 kỳ và đến ngày lập báo cáo tài chính này gồm có:

Hội đồng Quản trị

	Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm
Ông	Lương Thanh Viên	Chủ tịch	19/04/2025
Ông	Nguyễn Quang Minh Khoa	Phó Chủ tịch	19/04/2025
Ông	Nguyễn Quang Minh Khánh	Thành viên	19/04/2025
Ông	Võ Ngọc Khang	Thành viên	19/04/2025
Ông	Nguyễn Ngọc Quang	Thành viên	19/04/2025

Ban Kiểm soát

Bà	Đào Thị Phước	Trưởng ban	19/04/2025
Bà	Lê Thị Anh Trúc	Thành viên	19/04/2025
Ông	Nguyễn Đình Minh Huy	Thành viên	19/04/2025

Ban Tổng giám đốc và Kế toán trưởng

Ông	Nguyễn Quang Minh Khoa	Tổng giám đốc	08/12/2021
Ông	Lương Thanh Viên	Phó Tổng giám đốc	10/01/2024
Ông	Nguyễn Quang Minh Khánh	Phó Tổng giám đốc	20/09/2021
Bà	Dương Thị Thanh Hải	Kế toán trưởng	20/10/2026

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Quang Minh Khoa

VỐN GÓP

- Căn cứ Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0400101323 do Sở kế hoạch và Đầu tư thành phố Đà Nẵng cấp ngày 31 tháng 03 năm 2010 và thay đổi lần 1 ngày 28/04/2011, vốn điều lệ 90.000.000.000 đồng tương đương 9.000.000 cổ phần.

- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0400101323 do Sở kế hoạch và Đầu tư thành phố Đà Nẵng cấp thay đổi lần 11 ngày 23/12/2021, vốn điều lệ 716.579.360.000 đồng tương đương 71.657.936 cổ phần.

- Mệnh giá 1 cổ phiếu: 10.000 đồng.
- Vốn góp thực tế đến ngày 30/09/2026 là 716.579.360.000 đồng.
- Số cổ phiếu đang lưu hành tại ngày 30/09/2026: 71.657.936 Cổ phiếu

4. Cam kết của Hội đồng Quản trị và Ban Tổng giám đốc

Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm lập các báo cáo tài chính hợp nhất thể hiện trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại ngày 30 tháng 09 năm 2026, kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2026. Trong việc soạn lập các báo cáo tài chính hợp nhất này, Hội đồng Quản trị và 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 hợp nhất 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.

Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo rằng các sổ sách kế toán thích hợp đã được thiết lập và duy trì để thể hiện tình hình tài chính của Công ty với độ chính xác hợp lý tại mọi thời điểm và làm cơ sở để soạn lập các báo cáo tài chính hợp nhất phù hợp với chế độ kế toán được nêu ở Thuyết minh cho các Báo cáo tài chính hợp nhất. Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo rằng hệ thống kế toán đã đăng ký với Bộ Tài Chính đã được tuân theo. Hội đồng Quản trị và 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.

5. Xác nhận

Theo ý kiến của Hội đồng quản trị, chúng tôi nhận thấy rằng các Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 30 tháng 09 năm 2026, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất , Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất 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 cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2026.

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

Đà Nẵng, ngày 21 tháng 10 năm 2026

Thay mặt Hội đồng quản trị

S.Đ.K.K.D: 0400107923 - C.T.C.P - CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ ĐÀ NẴNG - Q. HẢI CHÂU - TP. ĐÀ NẴNG

Lương Thanh Viên

Chủ tịch Hội đồng quản trị

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH
Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026

ĐVT: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
1	2	3	4	5
100	**A. TÀI SẢN NGẮN HẠN**		**1,054,874,253,707**	**957,893,186,000**
110	**I. Tiền và các khoản tương đương tiền**	V.1	**66,525,172,600**	**261,762,947,350**
111	1. Tiền		30,759,310,271	230,620,098,035
112	2. Các khoản tương đương tiền		35,765,862,329	31,142,849,315
120	**II. Đầu tư tài chính ngắn hạn**	V.2	**773,587,438,478**	**522,037,717,988**
121	1. Chứng khoán kinh doanh	V.2a	667,908,249,305	389,035,333,348
122	2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	V.2a	(50,834,936,857)	(14,564,542,757)
123	3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	V.2b	156,514,126,030	147,566,927,397
124	4. Dự phòng đầu tư nắm giữu đến ngày đáo hạn ngắn hạn			
125	5. Đầu tư ngắn hạn khác			
126	6. Dự phòng tổn thất các khoản đầu tư ngắn hạn khác			
130	**III. Các khoản phải thu ngắn hạn**		**150,931,950,046**	**116,602,435,362**
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	V.3	109,576,871,724	109,046,822,832
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	V.4	328,794,748	151,341,200
134	4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng		-	
135	5. Phải thu ngắn hạn khác	V.5	46,106,149,347	12,484,137,103
136	6. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(5,079,865,773)	(5,079,865,773)
137	7. Tài sản thiếu chờ xử lý		-	
140	**IV. Hàng tồn kho**		**51,517,067,970**	**43,388,164,163**
141	1. Hàng tồn kho	V.6	51,517,067,970	43,388,164,163
142	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)		-	
150	**V. Tài sản sinh học ngắn hạn**			
160	**VI. Tài sản ngắn hạn khác**		**12,312,624,613**	**14,101,921,137**
161	1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	V.7a	693,600,306	782,183,466
162	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ		11,331,138,584	12,867,835,012
163	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	V.17	287,885,723	451,902,659
164	4 Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ		-	-
165	5 Tài sản ngắn hạn khác		-	-
200	**B. TÀI SẢN DÀI HẠN**		**323,540,820,894**	**343,057,232,211**
210	**I. Các khoản phải thu dài hạn**		-	-
220	**II. Tài sản cố định**		**3,059,607,718**	**3,020,659,963**
221	1. Tài sản cố định hữu hình	V.8	2,413,122,008	2,552,340,587
222	*- Nguyên giá*		*8,923,401,088*	8,923,401,088
223	*- Giá trị hao mòn lũy kế*		*(6,510,279,080)*	(6,371,060,501)
224	2. Tài sản cố định thuê tài chính		-	
225	*- Nguyên giá*		-	
226	*- Giá trị hao mòn lũy kế*		-	
227	2. Tài sản cố định vô hình	V.9	646,485,710	468,319,376
228	*- Nguyên giá*		*955,259,376*	770,949,376
229	*- Giá trị hao mòn lũy kế*		*(308,773,666)*	(302,630,000)
230	**III. Tài sản sinh học dài hạn**			
240	**IV. Bất động sản đầu tư**	V.10	**239,093,906,848**	**259,216,488,954**
241	*- Nguyên giá*		*274,288,182,211*	285,140,354,808
252	*- Giá trị hao mòn lũy kế*		*(35,194,275,363)*	(25,923,865,854)
250	**V. Tài sản dở dang dài hạn**		**11,366,593,216**	**11,366,593,216**
251	1. Chi phí SXKD dở dang dài hạn		-	
252	2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	V.11	11,366,593,216	11,366,593,216
260	**VI. Đầu tư tài chính dài hạn**		**65,097,012,001**	**64,700,184,786**
261	1. Đầu tư vào công ty con		-	
262	2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	V.2c	61,097,012,001	60,700,184,786
263	3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	V.2c	4,000,000,000	4,000,000,000
264	4. Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác dài hạn		(0)	-
265	5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn		-	-
266	6. Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn (*)			
270	**VII. Tài sản dài hạn khác**		**4,923,701,111**	**4,753,305,292**
271	1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	V.7b	4,650,570,156	4,479,044,491
272	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại		273,130,955	274,260,801
273	3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn		-	-
274	4. Tài sản dài hạn khác		-	-
279	5. Lợi thế thương mại		-	-
280	**TỔNG CỘNG TÀI SẢN**		**1,378,415,074,601**	**1,300,950,418,211**

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
1	2	3	4	5
300	**C. NỢ PHẢI TRẢ**		**172,592,015,706**	**63,064,053,845**
310	**I. Nợ ngắn hạn**		**171,078,556,557**	**61,803,607,465**
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	V.12	17,644,452,933	18,381,463,030
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	V.13	6,512,111,571	12,740,308,698
313	3. Phải trả cổ tức, lợi nhuận	V16a	50,610,676,570	450,121,370
314	4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	V.17	1,642,178,516	5,941,892,107
315	5. Phải trả người lao động	V.14	439,550,982	2,614,184,466
316	6. Chi phí phải trả ngắn hạn	V.15	-	54,006,816
318	7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng		-	-
319	8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	V.19	4,333,280,810	5,027,678,707
320	9. Phải trả ngắn hạn khác	V.16a	82,700,310,269	15,195,003,072
321	10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn			
322	11. Dự phòng phải trả ngắn hạn		-	-
323	12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	V.18	7,195,994,906	1,398,949,199
324	13. Quỹ bình ổn giá		-	-
325	14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ		-	-
330	**II. Nợ dài hạn**		**1,513,459,149**	**1,260,446,380**
331	1. Phải trả người bán dài hạn		-	-
332	2. Người mua trả tiền trước dài hạn hạn		-	-
333	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước dài hạn		-	-
334	4. Chi phí phải trả dài hạn		-	-
337	5. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	V.20	197,666,652	287,760,817
338	6. Phải trả dài hạn khác	V.16b	609,200,000	686,200,000
339	7. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn		-	-
340	8. Trái phiếu chuyển đổi			
341	9. Cổ phiếu ưu đãi			
342	10. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả		706,592,497	286,485,563
343	11. Dự phòng phải trả dài hạn		-	-
344	12. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ			
400	**D. VỐN CHỦ SỞ HỮU**		**1,205,823,058,895**	**1,237,886,364,366**
410	**I. Vốn chủ sở hữu**		**1,205,823,058,895**	**1,237,886,364,366**
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu		716,579,360,000	716,579,360,000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		716,579,360,000	716,579,360,000
411b	- Cổ phiếu ưu đãi		-	-
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		17,321,925,260	17,321,925,260
413	3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu		-	
414	4. Vốn khác của chủ sở hữu		-	
415	5. Cổ phiếu mua lại của chính mình (*)		-	
416	6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản		-	
417	7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái		-	
418	8. Quỹ đầu tư phát triển		-	
419	9. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu		-	
420	10. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		454,549,662,399	494,654,352,398
420a	- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước		437,474,809,874	325,754,070,875
420b	- LNST chưa phân phối kỳ này		17,074,852,525	168,900,281,523
429	10. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		17,372,111,236	9,330,726,708
440	**TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN**		**1,378,415,074,601**	**1,300,950,418,211**

Đà Nẵng, ngày 21 tháng 10 năm 2026

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám Đốc
NGUYỄN THỊ THẠCH THẢO	DƯƠNG THỊ THANH HẢI	NGUYỄN QUANG MINH KHOA

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Quý III/2026

ĐVT: VNĐ

Mã số	CHỈ TIÊU	TM	Quý III		Lũy kế đến kỳ này	
			Năm này	Năm trước	Năm này	Năm trước
1	2	3			6	7
01	**Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**	VI.1	**7,469,487,076**	**9,214,343,406**	**31,930,626,956**	**19,995,089,462**
02	Các khoản giảm trừ doanh thu		-	-	-	-
10	**Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ**		**7,469,487,076**	**9,214,343,406**	**31,930,626,956**	**19,995,089,462**
11	Giá vốn hàng bán	VI.2	4,212,455,616	4,903,773,763	16,918,385,807	12,151,966,665
20	**Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ**		**3,257,031,460**	**4,310,569,643**	**15,012,241,149**	**7,843,122,797**
21	**Lãi/ Lỗ của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư**		-	-	-	-
22	Doanh thu hoạt động tài chính	VI.3	14,589,790,029	96,522,319,829	61,071,864,026	137,084,278,705
23	Chi phí tài chính	VI.4	26,424,927,271	13,789,080,818	51,161,084,058	(19,468,560,389)
24	*- Trong đó: Chi phí lãi vay*		*2,116,382,802*	885,568,331	*3,328,398,914*	3,162,652,526
25	Chi phí bán hàng	VI.5	70,446,694	132,180,192	502,487,464	159,390,241
26	Chi phí quản lý doanh nghiệp	VI.6	1,615,030,306	1,735,692,275	5,703,277,485	5,627,107,853
27	Phần lỗ hoặc lãi trong công ty liên doanh, liên kết		(1,132,177,196)	(5,857,221)	(727,151,475)	1,006,966,195
30	**Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh**		**(11,395,759,977)**	**85,170,078,966**	**17,990,104,694**	**159,616,429,992**
31	Thu nhập khác	VI.7	798,345,815	4,302,036	987,511,700	4,302,064
32	Chi phí khác	VI.8	108,852,537	27,277,541	108,853,498	144,481,083
40	**Lợi nhuận khác**		**689,493,278**	**(22,975,505)**	**878,658,202**	**(140,179,019)**
50	**Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế**		**(10,706,266,699)**	**85,147,103,461**	**18,868,762,896**	**159,476,250,973**
51	Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành		(713,145,349)	14,254,279,667	2,756,603,836	14,254,730,109
52	Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại		449,856,196	50,859,858	707,722,343	108,771,288
60	**Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp**		**(10,442,977,546)**	**70,841,963,936**	**15,404,436,717**	**145,112,749,575**
61	Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ		(10,168,873,865)	70,917,810,965	17,074,852,525	145,150,438,909
62	Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát		(274,103,681)	(75,847,030)	(1,670,415,808)	(37,689,334)
70	**Lãi cơ bản trên cổ phiếu**					
71	**Lãi suy giảm trên cổ phiếu**					

TP. Đà Nẵng, ngày tháng 10 năm 2026

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám Đốc
NGUYỄN THỊ THẠCH THẢO	DƯƠNG THỊ THANH HẢI	NGUYỄN QUANG MINH KHOA

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ ĐÀ NẴNG

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp trực tiếp)

Từ ngày 01/01/2026 đến 30/09/2026

Mã số	Chỉ tiêu	Năm này	Năm trước
1	2	4	
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH		
01	1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	321,758,329,039	943,693,686,976
02	2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa, dịch vụ	(601,128,840,953)	(777,450,367,288)
03	3. Tiền chi trả cho người lao động	(6,960,597,726)	(4,810,383,574)
04	4. Chi phí đi vay đã trả	(3,034,381,066)	(1,980,737,172)
05	5. Tiền thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	(7,285,300,620)	(6,156,254)
06	6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	31,353,752,551	20,546,631,620
07	7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	(23,177,040,002)	(28,793,317,182)
20	***Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh***	***(288,474,078,777)***	***151,199,357,127***
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ		
21	1. Tiền chi để mua sắm TSCĐ, XD TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	-	-
22	2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bánTSCĐ và các tài sản dài hạn khác	-	-
23	3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của các đơn vị khác	-	-
24	4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	(52,299,000,000)	(176,100,000,000)
25	5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	43,899,000,000	155,854,492,255
26	6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	-	(13,195,000,000)
27	7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	-	-
30	***Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư***	27,678,923,959 ***19,278,923,959***	8,635,766,538 ***(24,804,741,208)***
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH		
31	1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	10,000,000,000	13,195,000,000
32	2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	-	-
33	3. Tiền thu từ đi vay	-	-
34	4. Tiền trả nợ gốc vay	206,227,999,511	181,583,418,760
35	5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	(142,270,619,443)	(244,185,713,568)
36	6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	-	-
40	***Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính***	- ***73,957,380,068***	(35,800,987,650) ***(85,208,282,458)***
50	**Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)**	**(195,237,774,750)**	**41,186,333,461**
60	**Tiền và tương đương tiền đầu kỳ**	**261,762,947,350**	**98,803,018,082**
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		
70	**Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70=50+60+61)**	**66,525,172,600**	**139,989,351,543**

TP. Đà Nẵng, ngày 21 tháng 10 năm 2026

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám Đốc
NGUYỄN THỊ THẠCH THẢO	DƯƠNG THỊ THANH HẢI	NGUYỄN QUANG MINH KHOA

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026

Thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và phải được đọc kèm với Báo cáo tài chính hợp nhất của công ty mẹ là Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà Đà Nẵng và 01 Công ty con là Công ty Cổ phần Đầu tư Tia Sáng Mới (sau đây gọi tắt là "Tập đoàn") tại ngày 30 tháng 09 năm 2026.

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG

1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà Đà Nẵng (sau đây gọi tắt là "Công ty") là công ty cổ phần được chuyển đổi cổ phần hóa theo Quyết định số 9721/QĐ-UBND ngày 28/12/2009 của UBND thành phố Đà Nẵng từ Công ty Đầu tư Phát triển Nhà Đà Nẵng. Công ty hoạt động sản xuất kinh doanh theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0400101323 ngày 31/03/2010 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Đà Nẵng cấp, hoạt động theo Luật doanh nghiệp, Điều lệ Công ty và các quy định pháp lý có liên quan. Từ ngày thành lập đến nay, Công ty đã 11 lần điều chỉnh Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp và lần điều chỉnh gần nhất vào ngày 23/12/2021.

Cổ phiếu của Công ty đã được niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội theo Quyết định số 150/QĐ-SGDHN ngày 05/04/2011.

Mã chứng khoán niêm yết là NDN.

2. Lĩnh vực kinh doanh

Tập đoàn kinh doanh trong nhiều lĩnh vực khác nhau như: xây lắp, thương mại - dịch vụ, kinh doanh bất động sản,...

3. Ngành nghề kinh doanh

Ngành nghề kinh doanh của Tập đoàn là:

- Kinh doanh bất động sản. Đầu tư phát triển các dự án bất động sản, trung tâm thương mại, văn phòng cho thuê;
- Tư vấn thiết kế xây dựng, tư vấn giám sát công trình, tư vấn đo đạc bản đồ;
- Sàn giao dịch bất động sản;
- Xây dựng công trình dân dụng, công nghiệp;
- 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. Xây dựng công trình điện từ 110KV trở xuống. Xây dựng công trình cấp thoát nước đô thị, công trình bưu chính viễn thông, công trình xăng dầu,...

4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

Chu kỳ sản xuất kinh doanh đối với hoạt động đầu tư phát triển các dự án bất động sản của Tập đoàn thường kéo dài trên 12 tháng.

Các hoạt động khác chu kỳ kinh doanh thường kéo dài dưới 12 tháng.

5. Cấu trúc Tập đoàn

Tập đoàn bao gồm Công ty mẹ và 01 công ty con chịu sự kiểm soát của Công ty mẹ.

5a. Công ty con

Tập đoàn có 01 Công ty con

Số lượng Công ty con được hợp nhất: 01 Công ty

STT	Tên Công ty	Địa chỉ	Ngành nghề kinh doanh chính	Tỷ lệ sở hữu	Tỷ lệ lợi ích		Tỷ lệ biểu quyết	
					Trực tiếp	Gián tiếp	Trực tiếp	Gián tiếp
1.	Công ty CP Đầu tư Tia Sáng Mới	38 Nguyễn Chí Thanh, phường Hải Châu, thành phố Đà Nẵng	Xây lắp và dịch vụ	59,58%	59,58%		59,58%	

5b. Các đơn vị trực thuộc không có tư cách pháp nhân hạch toán phụ thuộc

Tên đơn vị	Địa chỉ
1. Trung tâm Tư vấn Thiết kế Xây dựng – Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà Đà Nẵng	38 Nguyễn Chí Thanh, Phường Hải Châu, Thành phố Đà Nẵng
2. Sàn Giao dịch Bất động sản NDN– Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà Đà Nẵng	38 Nguyễn Chí Thanh, Phường Hải Châu, Thành phố Đà Nẵng

5c. Công ty liên kết

Tên Công ty	Địa chỉ	Hoạt động chính
1. Công ty CP Xây lắp phát triển Nhà Đà Nẵng	31 Núi Thành, Phường Hòa Cường, Thành phố Đà Nẵng	Xây lắp, thương mại – dịch vụ, kinh doanh bất động sản
2. Công ty CP Cấp nước Đà Nẵng Ngọc Hồi	Tổ dân phố 5, Xã Bờ Y, Tỉnh Quảng Ngãi	Khai thác, xử lý và cung cấp nước, xây lắp các công trình hạ tầng nước

6. Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính hợp nhất

Số liệu trình bày trong Báo cáo tài chính hợp nhất cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2026 so sánh được với số liệu tương ứng cùng kỳ năm trước.

7. Nhân viên

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán Tập đoàn có 25 nhân viên đang làm việc (số đầu năm là 24 nhân viên).

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

1. Kỳ kế toán

Kỳ kế toán của Tập đoàn bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 hàng năm.

Báo cáo tài chính này là Báo cáo tài chính hợp nhất cho Quý 03/2026 từ ngày 01/07/2026 đến ngày 30/09/2026.

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Chuẩn mực và chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng các chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27 tháng 10 năm 2025, Thông tư số 43/2026/TT-BTC ngày 20 tháng 04 năm 2026 và các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

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

Ban Tổng Giám đốc đảm bảo đã tuân thủ yêu cầu của các chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27 tháng 10 năm 2025, Thông tư số 43/2026/TT-BTC ngày 20 tháng 04 năm 2026 cũng như các thông tư khác hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2026.

2. Hình thức kế toán áp dụng: Chứng từ ghi sổ.

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính hợp nhất

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

2. Cơ sở hợp nhất

2a. Hợp nhất với Công ty con

Báo cáo tài chính hợp nhất cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2026 bao gồm Báo cáo tài chính tổng hợp cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày của công ty mẹ là Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà Đà Nẵng và Báo cáo tài chính cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày của công ty con là Công ty Cổ phần Đầu tư Tia Sáng Mới. Công ty con là đơn vị chịu sự kiểm soát của Công ty mẹ. Sự kiểm soát tồn tại khi Công ty mẹ có khả năng trực tiếp hay gián tiếp chi phối các chính sách tài chính và hoạt động của công ty con để thu được các lợi ích kinh tế từ các hoạt động này. Khi xác định quyền kiểm soát có tính đến quyền biểu quyết tiềm năng phát sinh từ các quyền chọn mua hoặc các công cụ nợ và công cụ vốn có thể chuyển đổi thành cổ phiếu phổ thông tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

Kết quả hoạt động kinh doanh của các công ty con được mua lại hoặc bán đi trong kỳ được trình bày trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2026 từ ngày mua hoặc cho đến ngày bán khoản đầu tư ở công ty con đó.

Báo cáo tài chính cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2026 của công ty mẹ và công ty con sử dụng để hợp nhất được lập cho cùng một kỳ kế toán và áp dụng các chính sách kế toán thống nhất cho các giao dịch và sự kiện cùng loại trong những hoàn cảnh tương tự. Trong trường hợp chính sách kế toán của công ty con khác với chính sách kế toán áp dụng thống nhất trong Công ty thì Báo cáo tài chính của công ty con sẽ có những điều chỉnh thích hợp trước khi sử dụng cho việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2026.

Số dư các tài khoản trên Bảng cân đối kế toán giữa các công ty trong cùng Công ty, các giao dịch nội bộ, các khoản lãi nội bộ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch này phải được loại trừ hoàn toàn. Các khoản lỗ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch nội bộ cũng được loại bỏ trừ khi chi phí tạo nên khoản lỗ đó không thể thu hồi được.

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát thể hiện phần lãi hoặc lỗ trong kết quả kinh doanh và tài sản thuần của công ty con không được nắm giữ bởi Công ty và được trình bày ở khoản mục riêng trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2026 và trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2026 (thuộc phần vốn chủ sở hữu). Lợi ích của cổ đông không kiểm soát bao gồm giá trị các lợi ích của cổ đông không kiểm soát tại ngày hợp nhất kinh doanh ban đầu và phần lợi ích của cổ đông không kiểm soát trong biến động của vốn chủ sở hữu kể từ ngày hợp nhất kinh doanh. Các khoản lỗ phát sinh tại công ty con được phân bổ tương ứng với phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát, kể cả trường hợp số lỗ đó lớn hơn phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của công ty con.

2b. Hợp nhất với Công ty liên doanh, liên kết

Công ty liên kết là doanh nghiệp mà Công ty có ảnh hưởng đáng kể nhưng không có quyền kiểm soát đối với các chính sách tài chính và hoạt động. Ảnh hưởng đáng kể thể hiện ở quyền tham gia vào việc đưa ra các quyết định về chính sách tài chính và hoạt động của doanh nghiệp nhận đầu tư nhưng không kiểm soát các chính sách này. Các khoản đầu tư vào Công ty liên kết được hạch toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu và được ghi nhận ban đầu theo giá gốc.

Lợi nhuận của Tập đoàn được chia sau khi đầu tư vào Công ty liên doanh, liên kết sẽ được ghi nhận vào Báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất, các khoản thay đổi lũy kế sau khi đầu tư vào Công ty liên doanh, liên kết được điều chỉnh giảm vào giá trị ghi sổ của khoản đầu tư.

Các khoản lãi hoặc lỗ chưa thực hiện từ các giao dịch nội bộ giữa Công ty với các bên liên doanh, liên kết sẽ được loại trừ tới mức tương ứng với phần lợi ích của Công ty trong các bên liên doanh, liên kết. Các chính sách kế toán của các bên liên doanh, liên kết được thay đổi khi cần thiết để đảm bảo sự nhất quán với chính sách kế toán mà Tập đoàn áp dụng.

3. Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn, tiền đang chuyển.

Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi không quá 3 tháng kể từ ngày đầu tư, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có rủi ro trong việc chuyển đổi thành tiền tại thời điểm báo cáo.

4. Các khoản đầu tư tài chính

Chứng khoán kinh doanh

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

Chứng khoán kinh doanh được ghi nhận ban đầu theo giá trị hợp lý của các khoản thanh toán tại thời điểm giao dịch phát sinh. Các chi phí mua chứng khoán kinh doanh (nếu có) như chi phí môi giới, giao dịch, cung cấp thông tin, thuế, phí ngân hàng,... được hạch toán vào chi phí tài chính trong kỳ.

Thời điểm ghi nhận các khoản chứng khoán kinh doanh là thời điểm Tập đoàn 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 qui định của pháp luật.

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

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

- Đối với cổ phiếu của công ty niêm yết, giá trị hợp lý của cổ phiếu là giá đóng cửa niêm yết trên thị trường chứng khoán tại ngày trao đổi. Trường hợp tại ngày trao đổi thị trường chứng khoán không giao dịch thì giá trị hợp lý của cổ phiếu là giá đóng cửa phiên giao dịch trước liền kề với ngày trao đổi.
- Đối với cổ phiếu chưa niêm yết được giao dịch trên sàn UPCOM, giá trị hợp lý của cổ phiếu là giá giao dịch đóng cửa trên sàn UPCOM tại ngày trao đổi. Trường hợp ngày trao đổi sàn UPCOM không giao dịch thì giá trị hợp lý của cổ phiếu là giá đóng cửa phiên giao dịch trước liền kề với ngày trao đổi.
- Đối với cổ phiếu chưa niêm yết khác, giá trị hợp lý của cổ phiếu là giá do các bên thỏa thuận theo hợp đồng hoặc giá trị sổ sách tại thời điểm trao đổi.

Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh được lập cho từng loại chứng khoán được mua bán trên thị trường và có giá thị trường thấp hơn giá gốc, cụ thể:

- Đối với chứng khoán kinh doanh đã niêm yết trên thị trường chứng khoán, việc xác định giá trị hợp lý của chứng khoán là giá đóng cửa tại ngày kết thúc niên độ kế toán. Trường hợp tại ngày kết thúc niên độ kế toán thị trường chứng khoán không giao dịch thì giá trị hợp lý của chứng khoán là giá đóng cửa phiên giao dịch trước liền kề với ngày kết thúc niên độ kế toán.
- Đối với cổ phiếu đã đăng ký giao dịch trên thị trường giao dịch của các công ty đại chúng chưa niêm yết và các doanh nghiệp nhà nước thực hiện cổ phần hóa dưới hình thức chào bán chứng khoán ra công chúng (Upcom) thì giá chứng khoán thực tế trên thị trường được xác định là giá tham chiếu bình quân trong 30 ngày giao dịch liền kề gần nhất trước thời điểm lập báo cáo tài chính năm do Sở Giao dịch chứng khoán công bố.

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

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Khoản đầu tư được phân loại là nắm giữ đến ngày đáo hạn khi Tập đoàn có ý định và khả năng giữ đến ngày đáo hạn. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm: các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn (bao gồm cả các loại tín phiếu, kỳ phiếu), trái phiếu, cổ phiếu ưu đãi bên phát hành

bắt buộc phải mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai và các khoản cho vay nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận ban đầu theo giá gốc bao gồm giá mua và các chi phí liên quan đến giao dịch mua các khoản đầu tư. Sau khi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được ghi nhận theo giá trị có thể thu hồi. Thu nhập lãi từ các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn sau ngày mua được ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trên cơ sở dự thu. Lãi được hưởng trước khi Tập đoàn nắm giữ được ghi giảm trừ vào giá gốc tại thời điểm mua.

Khi có các bằng chứng chắc chắn cho thấy một phần hoặc toàn bộ khoản đầu tư có thể không thu hồi được và số tổn thất được xác định một cách đáng tin cậy thì tổn thất được ghi nhận vào chi phí tài chính trong năm và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư.

Các khoản cho vay

Các khoản cho vay được xác định theo giá gốc trừ các khoản dự phòng phải thu khó đòi. Dự phòng phải thu khó đòi của các khoản cho vay được lập căn cứ vào dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra.

Các khoản đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết

Công ty liên kết là doanh nghiệp mà Công ty có ảnh hưởng đáng kể nhưng không có quyền kiểm soát đối với các chính sách tài chính và hoạt động. Ảnh hưởng đáng kể thể hiện ở quyền tham gia vào việc đưa ra các quyết định về chính sách tài chính và hoạt động của doanh nghiệp nhận đầu tư nhưng không kiểm soát các chính sách này.

Các khoản đầu tư vào công ty liên kết được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá mua hoặc khoản góp vốn cộng các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đầu tư. Trường hợp đầu tư bằng tài sản phi tiền tệ, giá phí khoản đầu tư được ghi nhận theo giá trị hợp lý của tài sản phi tiền tệ tại thời điểm phát sinh.

Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ trước khi khoản đầu tư được mua được hạch toán giảm giá trị của chính khoản đầu tư đó. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ sau khi khoản đầu tư được mua được ghi nhận doanh thu. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được.

Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác

Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác bao gồm các khoản đầu tư công cụ vốn nhưng Tập đoàn không có quyền kiểm soát, đồng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư.

Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá mua hoặc khoản góp vốn cộng các chi phí trực tiếp liên quan đến hoạt động đầu tư. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ trước khi khoản đầu tư được mua được hạch toán giảm giá trị của chính khoản đầu tư đó. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ sau khi khoản đầu tư được mua được ghi nhận doanh thu. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được.

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được trích lập như sau:

- Đối với khoản đầu tư vào cổ phiếu niêm yết hoặc giá trị hợp lý khoản đầu tư được xác định tin cậy, việc lập dự phòng dựa trên giá trị thị trường của cổ phiếu.

- Đối với khoản đầu tư không xác định được giá trị hợp lý tại thời điểm báo cáo, việc lập dự phòng được thực hiện căn cứ vào khoản lỗ của bên được đầu tư với mức trích lập bằng chênh lệch giữa vốn góp thực tế của các bên tại đơn vị khác và vốn chủ sở hữu thực có nhân với tỷ lệ góp vốn của Tập đoàn so với tổng số vốn góp thực tế của các bên tại đơn vị khác.

Tăng, giảm số dự phòng tổn thất đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác cần phải trích lập tại ngày kết thúc kỳ kế toán được ghi nhận vào chi phí tài chính.

5. 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 Tập đoàn và người mua là đơn vị độc lập với Tập đoàn, bao gồm cả các khoản phải thu về tiền bán hàng xuất khẩu ủy thác cho đơn vị khác.
- Phải thu khác phản ánh các khoản phải thu không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua – bán.

Dự phòng phải thu khó đòi được lập cho từng khoản nợ phải thu khó đòi căn cứ vào tuổi nợ quá hạn của các khoản nợ hoặc dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra, cụ thể như sau:

- Đối với nợ phải thu quá hạn thanh toán:
  - 30% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ trên 6 tháng đến dưới 1 năm.
  - 50% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 1 năm đến dưới 2 năm.
  - 70% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 2 năm đến dưới 3 năm.
  - 100% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 3 năm trở lên.
- Đối với nợ phải thu chưa quá hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi: căn cứ vào dự kiến mức tổn thất để lập dự phòng.

Tăng, giảm số dư 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.

6. 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 bất động sản.

- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang: bao gồm chi phí nguyên vật liệu chính, nhân công trực tiếp, chi phí máy thi công và chi phí chung.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong kỳ sản xuất, kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí ước tính cần thiết cho việc tiêu thụ chúng.

Giá trị hàng tồn kho được tính theo phương pháp giá đích danh và được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập cho từng mặt hàng tồn kho có giá gốc lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được. Đối với dịch vụ cung cấp dở dang, việc lập dự phòng giảm giá được tính theo từng loại dịch vụ có mức giá riêng biệt. Tăng, giảm số dư dự phòng giảm giá hàng tồn kho cần phải trích lập tại ngày kết thúc kỳ kế toán được ghi nhận vào giá vốn hàng bán.

7. Chi phí chờ phân bổ

Chi phí chờ phân bổ bao gồm các chi phí chờ phân bổ ngắn hạn hoặc chi phí chờ phân bổ dài hạn trên báo cáo tình hình tài chính và được phân bổ trong khoảng thời gian trả trước hoặc thời gian các lợi ích kinh tế tương ứng được tạo ra từ các chi phí này.

Chi phí chờ phân bổ bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh (bao gồm các chi phí đã trả tiền trước và các chi phí chưa trả tiền trước) nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động SXKD của nhiều kỳ kế toán và việc phân bổ các khoản chi phí này vào chi phí SXKD của các kỳ kế toán 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 24 tháng.

Chi phí môi giới bất động sản

Chi phí môi giới bất động sản khi phát sinh sẽ hạch toán vào chi phí hoạt động bất động sản được xác định tiêu thụ trong năm.

8. Tài sản thuê hoạt động

Thuê tài sản được phân loại là thuê hoạt động nếu phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu tài sản thuộc về người cho thuê.

Chi phí thuê hoạt động được phản ánh vào chi phí theo phương pháp đường thẳng cho suốt thời hạn thuê tài sản, không phụ thuộc vào phương thức thanh toán tiền thuê.

9. Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

Loại tài sản cố định	Số năm/Năm nay
Nhà cửa, vật kiến trúc	25 – 50
Máy móc và thiết bị	03 – 10
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	10

10. Tài sản cố định vô hình

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

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

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

Quyền sử dụng đất

Quyền sử dụng đất là toàn bộ các chi phí thực tế Tập đoàn đã chi ra có liên quan trực tiếp tới đất sử dụng, bao gồm: tiền chi ra để có quyền sử dụng đất, chi phí cho đền bù, giải phóng mặt bằng, san lấp mặt bằng, lệ phí trước bạ,....

Quyền sử dụng đất không xác định thời hạn không được tính khấu hao.

Chương trình phần mềm

Chi phí liên quan đến các chương trình phần mềm máy tính không phải là một bộ phận gắn kết với phần cứng có liên quan được vốn hoá. Nguyên giá của phần mềm máy tính là toàn bộ các chi phí mà Tập đoàn đã chi ra tính đến thời điểm đưa phần mềm vào sử dụng. Phần mềm máy tính được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong 3 năm.

11. Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư là quyền sử dụng đất, nhà, một phần của nhà hoặc cơ sở hạ tầng thuộc sở hữu của Tập đoàn hay thuê tài chính được sử dụng nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê hoặc chờ tăng giá. Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Nguyên giá của bất động sản đầu tư là toàn bộ các chi phí mà Tập đoàn phải bỏ ra hoặc giá trị hợp lý của các khoản đưa ra để trao đổi nhằm có được bất động sản đầu tư tính đến thời điểm mua hoặc xây dựng hoàn thành.

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

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

Việc chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho thành bất động sản đầu tư chỉ khi chủ sở hữu chấm dứt sử dụng tài sản đó và bắt đầu cho bên khác thuê hoạt động hoặc khi kết thúc giai đoạn xây dựng. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hay hàng tồn kho chỉ khi chủ sở hữu bắt đầu sử dụng tài sản này hoặc bắt đầu triển khai cho mục đích bán. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho không làm thay đổi nguyên giá hay giá trị còn lại của bất động sản tại ngày chuyển đổi.

Bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá không được trích khấu hao. Trường hợp có bằng chứng chắc chắn cho thấy bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá bị giảm giá so với giá trị thị trường và khoản giảm giá được xác định một cách đáng tin cậy thì bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá được ghi giảm nguyên giá và tổn thất được ghi nhận vào giá vốn hàng bán.

12. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang phản ánh các chi phí liên quan trực tiếp (bao gồm cả chi phí lãi vay có liên quan phù hợp với chính sách kế toán của Tập đoàn) đến các tài sản đang trong quá trình xây dựng, máy móc thiết bị đang lắp đặt để phục vụ cho mục đích sản xuất, cho thuê và quản lý cũng như chi phí liên quan đến việc sửa chữa tài sản cố định đang thực hiện. Các tài sản này được ghi nhận theo giá gốc và không được tính khấu hao.

13. Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại

Việc hợp nhất kinh doanh được kế toán theo phương pháp mua. Giá phí hợp nhất kinh doanh bao gồm: giá trị hợp lý tại ngày diễn ra trao đổi của các tài sản đem trao đổi, các khoản nợ phải trả đã phát sinh hoặc đã thừa nhận và các công cụ vốn do Tập đoàn phát hành để đổi lấy quyền kiểm soát bên bị mua và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc hợp nhất kinh doanh. Tài sản đã mua, nợ phải trả có thể xác định được và những khoản nợ tiềm tàng phải gánh chịu trong hợp nhất kinh doanh được ghi nhận theo giá trị hợp lý tại ngày nắm giữ quyền kiểm soát.

Đối với giao dịch hợp nhất kinh doanh qua nhiều giai đoạn, giá phí hợp nhất kinh doanh được tính là tổng của giá phí khoản đầu tư tại ngày đạt được quyền kiểm soát công ty con cộng với giá phí khoản đầu tư của những lần trao đổi trước đã được đánh giá lại theo giá trị hợp lý tại ngày đạt được quyền kiểm soát công ty con. Chênh lệch giữa giá đánh giá lại và giá gốc khoản đầu tư được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh nếu trước ngày đạt được quyền kiểm soát Tập đoàn không có ảnh hưởng đáng kể với công ty con và khoản đầu tư được trình bày theo phương pháp giá gốc. Nếu trước ngày đạt được quyền kiểm soát, Tập đoàn có ảnh hưởng đáng kể và khoản đầu tư được trình bày theo phương pháp vốn chủ sở hữu thì phần chênh lệch giữa giá đánh giá lại và giá trị khoản đầu tư theo phương pháp vốn chủ sở hữu được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh và phần chênh lệch giữa giá trị khoản đầu tư theo phương pháp vốn chủ sở hữu và giá gốc khoản đầu tư được ghi nhận trực tiếp vào khoản mục "Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối" trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2026.

Phần chênh lệch cao hơn của giá phí hợp nhất kinh doanh so với phần sở hữu của Tập đoàn trong giá trị hợp lý thuần của tài sản, nợ phải trả có thể xác định được và các khoản nợ tiềm tàng đã ghi nhận tại ngày đạt được quyền kiểm soát công ty con được ghi nhận là lợi thế thương mại. Nếu phần sở hữu của Tập đoàn trong giá trị hợp lý thuần của tài sản, nợ phải trả có thể xác định được và nợ tiềm tàng được ghi nhận tại ngày đạt được quyền kiểm soát công ty con vượt quá giá phí hợp nhất kinh doanh thì phần chênh lệch được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh.

Lợi thế thương mại được phân bổ theo phương pháp đường thẳng không quá 10 năm. Khi có bằng chứng cho thấy lợi thế thương mại bị tổn thất lớn hơn số phân bổ thì số phân bổ trong năm là số tổn thất phát sinh.

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát tại ngày hợp nhất kinh doanh ban đầu được xác định trên cơ sở tỷ lệ của các cổ đông không kiểm soát trong giá trị hợp lý của tài sản, nợ phải trả và nợ tiềm tàng được ghi nhận.

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

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

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

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

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

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

15. Vốn chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu

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

Thặng dư vốn cổ phần

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

Cổ phiếu quỹ

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

16. Phân phối lợi nhuận

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

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

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

17. Ghi nhận doanh thu và thu nhập

Doanh thu được ghi nhận khi Công ty có khả năng nhận được các lợi ích kinh tế có thể xác định được một cách chắc chắn. Doanh thu được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản đã thu hoặc sẽ thu được sau khi trừ đi các khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán và hàng bán bị trả lại

Doanh thu bán hàng hoá, thành phẩm

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

- Tập đoàn đã đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa cho người mua.
- Tập đoàn đã không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa.
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng qui định người mua được quyền trả lại sản phẩm, hàng hoá, đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh thu chỉ được ghi nhận khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại sản phẩm, hàng hoá (trừ trường hợp khách hàng có quyền trả lại hàng hóa dưới hình thức đổi lại để lấy hàng hóa, dịch vụ khác).
- Tập đoàn đã đã hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng.
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng qui định người mua được quyền trả lại dịch vụ đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh thu chỉ được ghi nhận khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại dịch vụ đã cung cấp.
- Tập đoàn đã đã hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó.
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào thời điểm báo cáo.
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Trường hợp dịch vụ được thực hiện trong nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong năm được căn cứ vào kết quả phần công việc đã hoàn thành vào ngày kết thúc kỳ kế toán.

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản là căn hộ do Công ty làm chủ đầu tư

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản mà Tập đoàn đã là chủ đầu tư được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời tất cả các điều kiện sau:

- Bất động sản đã hoàn thành toàn bộ và bàn giao cho người mua, Tập đoàn đã đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản cho người mua.
- Tập đoàn đã không còn nắm giữ quyền quản lý bất động sản như người sở hữu bất động sản hoặc quyền kiểm soát bất động sản.
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.
- Tập đoàn đã 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.

Trường hợp khách hàng có quyền hoàn thiện nội thất của bất động sản và Tập đoàn đã thực hiện việc hoàn thiện nội thất của bất động sản theo đúng thiết kế, mẫu mã, yêu cầu của khách hàng theo một hợp đồng hoàn thiện nội thất bất động sản riêng thì doanh thu được ghi nhận khi hoàn thành, bàn giao phần xây thô cho khách hàng.

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản phân lô bán nền

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản phân lô bán nền đối với hợp đồng không hủy ngang được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời tất cả các điều kiện sau:

- Đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sử dụng đất cho người mua.
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán nền đất.
- Tập đoàn đã đã thu được hoặc chắc chắn sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán nền đất.

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 tương ứng với phần công việc đã hoàn thành do Tập đoàn đã tự xác định vào ngày kết thúc kỳ kế toán.
- Đối với các hợp đồng xây dựng qui định nhà thầu được thanh toán theo giá trị khối lượng thực hiện, doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận và được phản ánh trên hóa đơn đã lập.

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

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

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

- Chi phí của hợp đồng chỉ được ghi nhận vào chi phí khi đã phát sinh.

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

Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động

Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động được ghi nhận theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê. Tiền cho thuê nhận trước của nhiều kỳ được phân bổ vào doanh thu phù hợp với thời gian cho thuê.

Trường hợp thời gian cho thuê chiếm trên 90% thời gian sử dụng hữu ích của tài sản, doanh thu được ghi nhận một lần đối với toàn bộ số tiền cho thuê nhận trước nếu thỏa mãn đồng thời các điều kiện sau:

- Bên đi thuê không có quyền hủy ngang hợp đồng thuê và Công ty không có nghĩa vụ phải trả lại số tiền đã nhận trước trong mọi trường hợp và dưới mọi hình thức.
- Số tiền nhận trước từ việc cho thuê không nhỏ hơn 90% tổng số tiền cho thuê dự kiến thu được theo hợp đồng trong suốt thời hạn cho thuê và bên đi thuê phải thanh toán toàn bộ số tiền thuê trong vòng 12 tháng kể từ thời điểm khởi đầu thuê tài sản.
- Hầu như toàn bộ rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu tài sản thuê đã chuyển giao cho bên đi thuê.

Giá vốn của hoạt động cho thuê được ước tính tương đối đầy đủ.

Tiền lãi

Tiền lãi được ghi nhận trên cơ sở thời gian và lãi suất thực tế từng kỳ.

Cổ tức và lợi nhuận được chia

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

18. Các khoản giảm trừ doanh thu

Các khoản giảm trừ doanh thu bao gồm chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán, hàng bán bị trả lại phát sinh cùng kỳ tiêu thụ sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ được điều chỉnh giảm doanh thu của kỳ phát sinh.

Trường hợp sản phẩm, hàng hoá, dịch vụ đã tiêu thụ từ các năm/kỳ trước, đến năm nay/kỳ này mới phát sinh chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán, trả lại thì được ghi giảm doanh thu theo nguyên tắc:

- Nếu khoản giảm giá, chiết khấu thương mại, trả lại phát sinh trước thời điểm phát hành Báo cáo tài chính hợp nhất: ghi giảm doanh thu trên Báo cáo tài chính hợp nhất cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2026.

- Nếu khoản giảm giá, chiết khấu thương mại, trả lại phát sinh sau thời điểm phát hành Báo cáo tài chính hợp nhất: ghi giảm doanh thu trên Báo cáo tài chính hợp nhất cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2026 của kỳ sau.

19. 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, chi phí trực tiếp của khối lượng dịch vụ đã cung cấp, chi phí khác được tính vào giá vốn hoặc gi giảm giá vốn hàng bán.

Giá vốn của hoạt động bất động sản đầu tư gồm có chi phí khấu hao, chi phí sữa chữa, chi phí nghiệp vụ cho thuê bất động sản theo phương thức cho thuê hoạt động, chi phí nhượng bán, thanh lý BĐSĐT...

20. 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; chi phí cho vay và đi vay vốn; chi phi góp vốn liên doanh, liên kết; lỗ chuyển nhượng chứng khoán ngắn hạn, chi phí giao dịch bán chứng khoán; Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh; Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác, khoản lỗ phát sinh khi bán ngoại tệ, lỗ ti giá hối đoái ....

21. 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.

22. 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 cần có một thời gian đủ dài (trên 12 tháng) để có thể đưa vào sử dụng theo mục đích định trước hoặc bán thì chi phí đi vay này được tính vào giá trị của tài sản đó. Đối với khoản vay riêng phục vụ việc xây dựng tài sản cố định, bất động sản đầu tư, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng. 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.

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

23. Thuế thu nhập doanh nghiệp

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

Thuế thu nhập hiện hành

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

Thuế thu nhập hoãn lại

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

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

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán dựa trên các mức thuế suất có hiệu lực tại ngày kết thúc kỳ kế toán. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và chỉ ghi trực tiếp vào vốn chủ sở hữu khi khoản thuế đó liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

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

- Tập đoàn có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp; và

- Các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả này liên quan đến thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế:

  - Đối với cùng một đơn vị chịu thuế; hoặc

  - Tập đoàn dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải trả và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần hoặc thu hồi tài sản đồng thời với việc thanh toán nợ phải trả trong từng kỳ tương lai khi các khoản trọng yếu của thuế thu nhập hoãn lại phải trả hoặc tài sản thuế thu nhập hoãn lại được thanh toán hoặc thu hồi.

24. Bên liên quan

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

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

25. Báo cáo theo bộ phận

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

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

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (đơn vị tính: VNĐ)

1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	Số cuối quý	Số đầu năm
Tiền mặt	2,636,576,677	1,877,495,670
Tiền gửi không kỳ hạn	28,122,733,594	228,742,602,365
Các khoản tương đương tiền	35,700,000,000	31,000,000,000
Lãi dự thu	65,862,329	142,849,315
Cộng	**66,525,172,600**	**261,762,947,350**

2. Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư tài chính của Tập đoàn bao gồm: đầu tư chứng khoán kinh doanh, đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết và đầu tư góp vốn vào đơn vị khác. Thông tin về các khoản đầu tư tài chính của Tập đoàn như sau:

2a. Chứng khoán kinh doanh:

Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư cổ phiếu được Công ty xác định theo giá đóng cửa tại ngày 30/09/2026 của các cổ phiếu trên tại các Sở giao dịch chứng khoán (Sở giao dịch chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh - HOSE và Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội - HNX).

Đối với các cổ phiếu trên Sàn UPCOM thì giá chứng khoán thực tế trên thị trường được xác định là giá tham chiếu bình quân trong 30 ngày giao dịch liền kề gần nhất trước thời điểm lập báo cáo tài chính năm do Sở Giao dịch chứng khoán công bố.

	Số cuối quý			Số đầu năm		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
Cổ phiếu	***667,908,249,305***	***760,099,107,300***	***50,834,936,857***	***389,035,333,348***	***527,966,379,000***	*14,564,542,757*
CP- Công ty cổ phần Tập đoàn Hòa Phát	110,083,941,009	122,915,000,000	40,000,000	90,922,224,342	124,080,000,000	-
CP- Công ty Cổ phần Vinhomes	83,958,356,193	184,676,000,000	-	70,892,609,390	162,812,000,000	-
CP- Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng	37,638,108,804	39,579,859,800	-	-	-	-
CP- Ngân hàng TMCP Quân Đội	71,131,526,439	76,163,400,000	-	16,055,122,697	26,261,400,000	-
CP - CTCP Tập đoàn GELEX	52,232,501,142	45,875,555,000	6,385,296,142	21,777,191,142	19,620,000,000	2,157,191,142
Các mã cổ phiếu khác	312,863,815,718	290,889,292,500	44,409,640,715	189,388,185,777	195,192,979,000	12,407,351,615
Cộng	**667,908,249,305**	**760,099,107,300**	**50,834,936,857**	**389,035,333,348**	**527,966,379,000**	**14,564,542,757**

Tình hình biến động dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh như sau:

	Năm này	Năm trước
Số đầu năm	14,564,542,757	49,209,437,604
Trích lập dự phòng	59,459,398,900	22,043,563,363
Hoàn nhập dự phòng	(23,189,004,800)	(56,688,458,210)
Số cuối năm	**50,834,936,857**	**14,564,542,757**

2b. Đầu tư nắm giữ tới ngày đáo hạn:

	Số cuối quý		Số đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
Ngắn hạn	*156,514,126,030*	*156,514,126,030*	*147,566,927,397*	*147,566,927,397*
Tiền gửi có kỳ hạn	141,500,000,000	141,500,000,000	136,500,000,000	136,500,000,000
Cho vay	11,800,000,000	11,800,000,000	8,400,000,000	8,400,000,000
Lãi dự thu từ tiền gửi và cho vay	3,214,126,030	3,214,126,030	2,666,927,397	2,666,927,397
Cộng	**156,514,126,030**	**156,514,126,030**	**147,566,927,397**	**147,566,927,397**

2c. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	Tình trạng hoạt động	Tỷ lệ vốn	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Số lượng cổ phiếu	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Đầu tư dài hạn khác					**4,000,000,000**	**-**	**4,000,000,000**	**-**
Công ty CP Việt Nam Equity	Đang hoạt động			250,000	4,000,000,000	-	4,000,000,000	-
Cộng					**4,000,000,000**	**-**	**4,000,000,000**	**-**

Giá trị dự phòng của khoản đầu tư vào Công ty CP Việt Nam Equity chưa có thông tin về giá giao dịch, do đó Công ty chưa xác định giá trị dự phòng của khoản đầu tư này cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2026.

Dự phòng các khoản đầu tư tài chính dài hạn được căn cứ vào số vốn chủ sở hữu thực có trên các Báo cáo tài chính cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2026 của các công ty được đầu tư.

3. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	Số cuối quý	Số đầu năm
- Phải thu khách hàng hoạt động bất động sản	103,435,488,910	102,901,489,073
- Phải thu khách hàng hoạt động xây lắp	6,028,560,409	6,028,560,409
+ Công ty CP Đầu tư Phương Trang	948,694,636	*948,694,636*
+ Công ty CP Nước Sài Gòn - An Khê	4,391,276,636	*4,391,276,636*
+ Khách hàng khác	688,589,137	*688,589,137*
- Các khách hàng khác	112,822,405	116,773,350
Cộng	**109,576,871,724**	**109,046,822,832**

4. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	Số cuối quý	Số đầu năm
Trả trước cho người bán khác	***328,794,748***	***151,341,200***
- Công ty Tư vấn kiến trúc xây dựng C.D.A.C	50,000,000	50,000,000
- Các đối tượng người bán khác	278,794,748	*101,341,200*
Cộng	**328,794,748**	**151,341,200**

5. Phải thu ngắn hạn khác

	Số cuối quý		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Phải thu các tổ chức và cá nhân khác	**46,046,149,347**	-	**12,484,137,103**	-
- Tiền bán chứng khoán, cổ tức chờ về	35,409,754,770	-	1,776,900,000	-
- Phải thu phí bảo trì Monarchy B	10,620,557,000		10,620,557,000	
- Các đối tượng phải thu khác	15,837,577	-	86,680,103	-
Tạm ứng CBCNV	**60,000,000**	-	-	-
Cộng	**46,106,149,347**		**12,484,137,103**	

6. Hàng tồn kho

	Số cuối quý		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Công cụ, dụng cụ	323,577,000	-	323,577,000	-
Chi phí SXKD dở dang (*)	28,744,484,680	-	2,240,315,784	-
Thành phẩm bất động sản	22,446,535,906	-	40,816,317,443	-
Hàng hóa	2,470,384	-	7,953,936	-
Cộng	**51,517,067,970**	-	**43,388,164,163**	-

Chi tiết thành phẩm bất động sản tại ngày 30/09/2026:

	Số cuối quý	Số đầu năm
- Khu phức hợp Monarchy - Block B	13,035,512,172	31,405,293,709
- Dự án bất động sản khác	9,411,023,734	9,411,023,734
Cộng	**22,446,535,906**	**40,816,317,443**

7. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn/dài hạn

7a. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn

	Số cuối quý	Số đầu năm
Công cụ dụng cụ chờ phân bổ	450,082,245	183,964,125
Chi phí trả trước chờ phân bổ	243,518,061	598,219,341
Cộng	**693,600,306**	**782,183,466**

7b. Chi phí chờ phân bổ dài hạn

	Số cuối quý	Số đầu năm
Công cụ dụng cụ chờ phân bổ	359,423,864	302,472,897
Chi phí khác	4,291,146,292	4,176,571,594
Cộng	**4,650,570,156**	**4,479,044,491**

8. Tài sản cố định hữu hình:

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	P.tiện vận tải truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tổng cộng
Nguyên giá					
Số đầu năm	4,640,619,269	74,481,818	4,035,400,000	172,900,000	8,923,401,088
Số cuối năm	**4,640,619,269**	**74,481,818**	**4,035,400,000**	**172,900,000**	**8,923,401,088**
Trong đó:					
- Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	-	*74,481,818*	*4,035,400,000*	*172,900,000*	*4,282,781,818*
Giá trị hao mòn					-
Số đầu năm	2,088,278,683	74,481,818	4,035,400,000	172,900,000	*6,371,060,501*
Khấu hao trong năm	139,218,579	-	-	-	*139,218,579*
Số cuối năm	**2,227,497,262**	**74,481,818**	**4,035,400,000**	**172,900,000**	**6,510,279,080**
Giá trị còn lại					
Số đầu năm	2,737,965,347	-	**134,513,369**	-	2,552,340,587
Số cuối năm	**2,413,122,007**	-	-	-	**2,413,122,008**
Trong đó:					
- Tạm thời chưa sử dụng	-	-	-	-	-
- Đang chờ thanh lý	-	-	-	-	-

9. Tài sản cố định vô hình:

	Quyền sử dụng đất	Phần mềm máy tính	Tổng cộng
Nguyên giá			
Số đầu năm	468,319,376	302,630,000	770,949,376
Mua trong năm	-	184,310,000	184,310,000
Số cuối kỳ	**468,319,376**	**486,940,000**	**955,259,376**
Giá trị hao mòn			
Số đầu năm	-	302,630,000	302,630,000
Khấu hao trong năm	-	6,143,666	6,143,666
Số cuối kỳ	**-**	**308,773,666**	**308,773,666**
Giá trị còn lại			
Số đầu năm	468,319,376	-	468,319,376
Số cuối năm	**468,319,376**	**178,166,334**	**646,485,710**
Trong đó:			
- Tạm thời chưa sử dụng	-	-	-
- Đang chờ thanh lý	-	-	-

Chi tiết quyền sử dụng đất tại ngày 30/09/2026:

	Nguyên giá	Hao mòn lũy kế	Giá trị còn lại
Quyền sử dụng đất tại Tầng 2 Lapaz Tower	468,319,376	-	468,319,376
Cộng	**468,319,376**	**-**	**468,319,376**

10. Bất động sản đầu tư

	Giá trị đất không chịu thuế	Giá trị đất và nhà chịu thuế	Tổng cộng
Nguyên giá			
Số đầu năm	72,934,674,960	212,205,679,848	285,140,354,808
Tăng trong năm	1,887,254,458	13,615,764,945	15,503,019,403
Giảm do đưa vào đầu tư xây dựng	(26,355,192,000)	-	(26,355,192,000)
Số cuối kỳ	**48,466,737,418**	**225,821,444,793**	**274,288,182,211**
Giá trị hao mòn			
Số đầu năm		25,923,865,854	25,923,865,854
Khấu hao trong năm	-	9,270,409,509	9,270,409,509
Số cuối kỳ	**-**	**35,194,275,363**	**35,194,275,363**
Giá trị còn lại			
Số đầu năm	72,934,674,960	186,281,813,994	259,216,488,954
Số cuối kỳ	**48,466,737,418**	**190,627,169,430**	**239,093,906,848**

Danh mục Bất động sản hiện có của Tập đoàn tại ngày 30/09/2026:

	Nguyên giá	Hao mòn lũy kế	Giá trị còn lại
Quyền sử dụng đất tại lô A2.21 Phan Đăng Lưu	16,306,498,766	-	16,306,498,766
Trung tâm Thương mại Lapaz Tower Tầng 1	3,651,016,955	1,591,843,392	2,059,173,563
Hệ thống bãi đỗ xe thông minh Tầng 2- Monarchy B	11,554,814,203	4,788,354,545	6,766,459,658
Chỗ để xe Tầng hầm- Monarchy B	44,351,918,142	3,564,560,998	40,787,357,144
Chỗ để xe Tầng 2- Monarchy B	14,073,687,226	1,056,315,624	13,017,371,602
Nhà trẻ Chung cư Monarchy B	13,783,717,137	2,083,537,035	11,700,180,102
Căn hộ V1705 Lapaz Tower	2,240,585,269	172,558,608	2,068,026,661
Bất động sản đầu tư Monarchy	168,325,944,513	21,937,105,161	146,388,839,352
Cộng	**274,288,182,211**	**35,194,275,363**	**239,093,906,848**

11. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	Số đầu năm	Chi phí phát sinh trong năm	Kết chuyển giảm	Số cuối kỳ
- Công trình trồng rừng Hòa Nhơn	137,737,273	-	-	137,737,273
- Công trình A2.2 Phan Đăng Lưu	11,228,855,943	-	-	11,228,855,943
Cộng	**11,366,593,216**	-	-	**11,366,593,216**

12. Phải trả người bán ngắn hạn

	Số cuối quý	Số đầu năm
Phải trả các bên liên quan	***13,583,886,050***	***13,583,886,050***
- Công ty TNHH Thái Bình Dương	13,583,886,050	13,583,886,050
Phải trả các người bán khác	***4,066,566,883***	***4,797,576,980***
- Công ty CP Kỹ Thuật ENVIRO	1,779,711,396	1,779,711,396
- Công ty CP Đầu tư XNK Kỹ thuật Việt	1,141,217,375	1,141,217,375
- Các đối tượng người bán khác	1,139,638,112	1,876,648,209
Cộng	**17,644,452,933**	**18,381,463,030**

13. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	Số cuối quý	Số đầu năm
- Khách hàng dự án Chung cư Monarchy B	6,512,111,571	12,739,188,698
- Các khách hàng khác	-	1,120,000
Cộng	**6,512,111,571**	**12,740,308,698**

14. Phải trả người lao động

	Số cuối quý	Số đầu năm
Tiền lương phải trả CBCNV	439,550,982	2,614,184,466
Cộng	**439,550,982**	**2,614,184,466**

15. Chi phí phải trả ngắn hạn

	Closing balance	Opening Balance
Other short-term payables expenses	-	54,006,816
Cộng	-	**54,006,816**

16. Phải trả ngắn hạn/dài hạn khác

16a. Phải trả ngắn hạn khác

	Số cuối quý	Số đầu năm
Phải trả các đối tượng khác	***133,310,986,839***	***15,645,124,442***
- Công ty CP Đầu tư Địa Ốc Ô tô Phương Trang	2,644,216,810	2,644,216,810
- Phải trả tiền thù lao HĐQT, BKS và Thư ký	129,000,000	258,000,000
- Cổ tức phải trả	50,610,676,570	450,121,370
- Công ty TNHH Chứng khoán Yuanta Việt Nam - CN Đà Nẵng	46,798,955,843	-
- Công ty CP Chứng khoán ACB - CN Đà Nẵng	10,710,086,317	-
- Công ty CP Chứng khoán Mirae - CN Đà Nẵng	15,413,672,411	2,470,739,935
- Công ty cổ phần chứng khoán DSC	844,927,229	-
- Phải trả Ban chỉ huy công trình	688,589,137	4,536,952,834
- Các đối tượng phải trả khác	5,470,862,522	5,285,093,493
Cộng	**133,310,986,839**	**15,645,124,442**

16b. Phải trả dài hạn khác

	Số cuối quý	Số đầu năm
Nhận ký cược, ký quỹ dài hạn	*609,200,000*	686,200,000
Cộng	**609,200,000**	**686,200,000**

17. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước

17. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước

	01/01/2026	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	30/09/2026
- Thuế giá trị gia tăng	(107,075,808)	2,959,321,250	2,761,208,578	91,036,864
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	5,779,189,730	2,756,603,836	7,285,300,620	1,250,492,946
- Thuế thu nhập cá nhân	133,130	766,186,276	735,315,756	31,003,650
- Thuế nhà đất, tiền thuê đất	(100,755,480)	103,143,516	20,628,703	(18,240,667)
- Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	(81,502,124)	81,502,124	-	-
Cộng	**5,489,989,448**	**6,666,757,002**	**10,802,453,657**	**1,354,292,793**

18. Quỹ khen thưởng, phúc lợi

	Số đầu năm	Tăng do trích lập từ lợi nhuận	Chi quỹ trong kỳ	Số cuối năm
Quỹ khen thưởng	1,362,880,140	3,910,483,732	1,426,100,000	3,847,263,872
Quỹ phúc lợi	36,069,059	3,394,989,155	82,327,180	3,348,731,034
Cộng	**1,398,949,199**	**7,305,472,887**	**1,508,427,180**	**7,195,994,906**

19. Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn

	Số cuối quý	Số đầu năm
Doanh thu cho thuê căn hộ Monarchy B	4,066,812,120	4,360,766,511
Doanh thu cho thuê chỗ đỗ xe	266,468,690	666,912,196
Cộng	**4,333,280,810**	**5,027,678,707**

20. Doanh thu chờ phân bổ dài hạn

	Số cuối quý	Số đầu năm
Doanh thu cho thuê chỗ để xe	197,666,652	287,760,817
Cộng	**197,666,652**	**287,760,817**

VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT (đơn vị tính: VNĐ)

1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Năm này	Năm trước
Doanh thu cung cấp dịch vụ	958,793,644	1,001,037,273
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	9,739,462,945	2,502,467,902
Doanh thu cho thuê bất động sản	21,232,370,367	16,491,584,287
Cộng	**31,930,626,956**	**19,995,089,462**

2. Giá vốn hàng bán

	Năm này	Năm trước
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	561,606,297	557,406,297
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	4,406,366,974	1,227,425,728
Giá vốn cho thuê bất động sản	11,950,412,536	10,367,134,640
Cộng	**16,918,385,807**	**12,151,966,665**

3. Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm này	Năm trước
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	10,016,634,424	8,381,487,328
Cổ tức, lợi nhuận được chia	13,843,428,334	183,865,000
Lãi đầu tư chứng khoán	36,750,683,459	128,308,208,659
Doanh thu tài chính khác	461,117,809	210,717,718
Cộng	**61,071,864,026**	**137,084,278,705**

4. Chi phí tài chính

	Năm này	Năm trước
Chi phí lãi vay	3,531,173,979	3,162,652,526
Lỗ đầu tư chứng khoán	11,744,196,236	15,252,830,925
Lỗ do hợp nhất kinh doanh	(1,412,178,352)	562,624,298
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	58,980,658,900	13,045,814,050
Hoàn nhập dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	(22,710,264,800)	(53,057,665,645)
Dự phòng các khoản đầu tư tài chính dài hạn	-	14,746,855
Phí lưu ký, bán chứng khoán	1,027,498,095	1,550,436,602
Cộng	**51,161,084,058**	**(19,468,560,389)**

5. Chi phí bán hàng

	Năm này	Năm trước
Chi phí dịch vụ mua ngoài	147,755,037	58,874,520
Chi phí hoa hồng kinh doanh căn hộ Monarchy B	354,732,427	100,515,721
Cộng	**502,487,464**	**159,390,241**

6. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm này	Năm trước
Chi phí nhân viên quản lý	3,603,058,321	4,055,569,000
Chi phí đồ dùng văn phòng	267,892,183	301,940,468
Chi phí khấu hao TSCĐ	239,981,795	368,351,499
Thuế, phí lệ phí	116,903,004	76,942,927
Chi phí dịch vụ mua ngoài	660,088,878	230,972,760
Chi phí bằng tiền khác	815,353,304	593,331,199
Cộng	**5,703,277,485**	**5,627,107,853**

7. Thu nhập khác

	Năm này	Năm trước
Thu nhập khác	987,511,700	4,302,064
Cộng	**987,511,700**	**4,302,064**

8. Chi phí khác

	Năm này	Năm trước
Chi phí khác	108,853,498	144,481,083
Cộng	**108,853,498**	**144,481,083**

TP. Đà Nẵng, ngày 21 tháng 10 năm 2026

NGUYỄN THỊ THẠCH THẢO	DƯƠNG THỊ THANH HẢI	NGUYỄN QUANG MINH KHOA
Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc