CÔNG TY CỔ PHẦN
PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỪ LIÊM

LIDECO

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

(Cho kỳ kế toán 3 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2026)

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỪ LIÊM

Mẫu số B 01-DN

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

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2026

TÀI SẢN	Mã số	Số cuối kỳ	Số đầu năm
1	2	3	4
A.TÀI SẢN NGẮN HẠN	**100**	**1.958.179.533.371**	**1.831.519.305.735**
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	**110**	**82.981.796.508**	**512.374.233.041**
1.Tiền	111	16.308.063.631	30.164.808.384
2.Các khoản tương đương tiền	112	66.673.732.877	482.209.424.657
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	**120**	**605.529.150.483**	**600.806.622.859**
1. Chứng khoán kinh doanh	121	605.215.450.731	478.049.707.066
2. Dự phòng giảm giá đầu tư chứng khoán kinh doanh (*)	122	(100.829.935.931)	(24.206.834.892)
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	123	101.143.635.683	146.963.750.685
4. Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn (*)	124		
5. Đầu tư ngắn hạn khác	125		
6. Dự phòng tổn thất các khoản đầu tư ngắn hạn khác (*)	126		
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	**130**	**354.146.648.618**	**147.760.073.075**
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	29.229.499.990	29.229.499.990
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	219.031.576.292	15.231.696.537
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		
4. Phải thu theo tiến độ hợp đồng xây dựng	134		
5. Phải thu ngắn hạn khác	135	105.885.572.336	103.298.876.548
6. Dự phòng các khoản phải thu khó đòi (*)	136		
7. Tài sản thiếu chờ xử lý	137		
IV. Hàng tồn kho	**140**	**888.395.711.710**	**567.214.343.357**
1. Hàng tồn kho	141	888.395.711.710	567.214.343.357
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	149		
V. Tài sản sinh học ngắn hạn	**150**		
1. Súc vật nuôi lấy sản phẩm một lần ngắn hạn	151		
2. Cây trồng theo mùa vụ hoặc lấy sản phẩm một lần ngắn hạn	152		
3. Dự phòng tổn thất tài sản sinh học ngắn hạn (*)	153		
VI. Tài sản ngắn hạn khác	**160**	**27.126.226.052**	**3.364.033.403**
1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161	99.426.667	181.071.130
2. Thuế GTGT được khấu trừ	162	27.026.799.385	3.182.962.273
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	163		
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	164		
5. Tài sản ngắn hạn khác	165		
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	**200**	**64.785.711.429**	**68.109.384.324**
I. Các khoản phải thu dài hạn	**210**	**5.000.000**	**5.000.000**
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		
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		
5. Phải thu dài hạn khác	215	5.000.000	5.000.000
6. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)	216		
II. Tài sản cố định	**220**	**38.480.876.618**	**41.339.031.045**

1. Tài sản cố định hữu hình	221	38.457.736.615	41.292.751.043
- Nguyên giá	222	63.770.682.005	63.565.432.005
- Giá trị hao mòn luỹ kế (*)	223	(25.312.945.390)	(22.272.680.962)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		
- Nguyên giá	225		
- Giá trị hao mòn luỹ kế (*)	226		
3. Tài sản cố định vô hình	227	23.140.003	46.280.002
- Nguyên giá	228	420.028.000	420.028.000
- Giá trị hao mòn luỹ kế (*)	229	(396.887.997)	(373.747.998)
III. Tài sản sinh học dài hạn	**230**		
1. Súc vật nuôi cho sản phẩm định kỳ	231		
a) Súc vật nuôi cho sản phẩm định kỳ chưa đến giai đoạn trưởng thành	232		
b) Súc vật nuôi cho sản phẩm định kỳ đến giai đoạn trưởng thành	233		
- Nguyên giá	234		
- Giá trị khấu hao lũy kế (*)	235		
2. Súc vật nuôi lấy sản phẩm một lần dài hạn	236		
3. Cây trồng theo mùa vụ hoặc lấy sản phẩm một lần dài hạn	237		
4. Dự phòng tổn thất tài sản sinh học dài hạn (*)	238		
IV. Bất động sản đầu tư	**240**		
- Nguyên giá	241		
- Giá trị hao mòn luỹ kế (*)	242		
V. Tài sản dở dang dài hạn	**250**		
1. Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn	251		
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	252		
VI. Đầu tư tài chính dài hạn	**260**	**26.004.980.980**	**26.004.980.980**
1. Đầu tư vào công ty con	261		
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	262		
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	263	26.004.980.980	26.004.980.980
4. Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác dài hạn (*)	264		
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn	265		
6. Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn (*)	266		
VII. Tài sản dài hạn khác	**270**	**294.853.831**	**760.372.299**
1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271	294.853.831	760.372.299
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	272		
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	273		
4. Tài sản dài hạn khác	274		
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (280 = 100 + 200)	**280**	**2.022.965.244.800**	**1.899.628.690.059**

NGUỒN VỐN	Mã số	Số cuối kỳ	Số đầu năm
C. Nợ phải trả	**300**	**449.714.411.125**	**268.741.967.971**
I. Nợ ngắn hạn	**310**	**449.714.411.125**	**254.374.773.971**
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	26.533.950.399	10.743.641.016
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	3.788.291.605	3.804.030.650
3. Phải trả cổ tức, lợi nhuận	313		
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	314	1.647.062.489	24.913.784.579
5. Phải trả người lao động	315	2.035.371.787	7.623.945.618
6. Chi phí phải trả ngắn hạn	316	9.435.383.604	9.722.027.604

7. Phải trả nội bộ ngắn hạn	317		
8. Phải trả theo tiến độ hợp đồng xây dựng ngắn hạn	318		
9. Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn	319		
10. Phải trả ngắn hạn khác	320	168.955.850.156	168.858.219.783
11. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	321	215.810.385.936	14.367.194.000
12. Dự phòng phải trả ngắn hạn	322		
13. Quỹ khen thưởng phúc lợi	323	21.508.115.149	28.709.124.721
14. Quỹ bình ổn giá	324		
15. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	325		
II. Nợ dài hạn	**330**		
1. Phải trả dài hạn người bán	331		
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước dài hạn	333		
4. Chi phí phải trả dài hạn	334		
5. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	335		
6. Phải trả nội bộ dài hạn	336		
7. Doanh thu chờ phân bổ dài hạn	337		
8. Phải trả dài hạn khác	338		
9. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	339		
10. Trái phiếu chuyển đổi	340		
11. Cổ phiếu ưu đãi	341		
12. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	342		
13. Dự phòng phải trả dài hạn	343		
14. Quỹ phát triển khoa học công nghệ	344		
D. Vốn chủ sở hữu	**400**	**1.573.250.833.675**	**1.630.886.722.088**
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411	1.219.799.000.000	1.219.799.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a	1.219.799.000.000	1.219.799.000.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414		
5. Cổ phiếu mua lại của chính mình (*)	415	-	-
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		
9. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419		
10. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420	353.451.833.675	411.087.722.088
- LNST chưa phân phối luỹ kế đến cuối kỳ trước	420a	408.997.722.088	411.087.722.088
- LNST chưa phân phối kỳ này	420b	(55.545.888.413)	
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440= 300 + 400)	**440**	**2.022.965.244.800**	**1.899.628.690.059**

Hà nội, ngày 26 tháng 10 năm 2026

Lập biểu	Kế toán trưởng	Người đại diện theo pháp luật
Nguyễn Kim Huệ	Đỗ Huy Khải	Lê Minh Tuân

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỪ LIÊM

Mẫu số B 02-DN

(Kèm theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC

;ày 27 tháng 10 năm 2025 của Bộ trưởng Bộ Tài Chín

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH TỔNG HỢP

Quý III năm 2026

Chỉ tiêu	Mã số	Quý III		Luỹ kế năm	
		Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
1	2	4	5	6	7
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	4.448.613.927	3.860.475.363	13.664.117.663	13.482.571.362
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02				
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp D	10	4.448.613.927	3.860.475.363	13.664.117.663	13.482.571.362
4. Giá vốn hàng bán	11	3.838.119.357	4.489.265.598	11.038.251.416	12.567.966.328
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch	20	610.494.570	(628.790.235)	2.625.866.247	914.605.034
6. Lãi/lỗ của hoạt động bán, thanh lý bất động	21				
7. Doanh thu từ hoạt động tài chính	22	3.469.860.171	57.646.197.945	40.440.265.197	91.469.836.881
8. Chi phí tài chính	23	75.837.360.250	8.432.418.474	76.760.786.515	(2.544.811.983)
Trong đó: chi phí lãi vay	24				
9. Chi phí bán hàng	25		495.895.767		594.037.957
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	7.266.830.440	9.185.081.567	20.688.287.897	29.999.559.038
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30	(79.023.835.949)	38.904.011.902	(54.382.942.968)	64.335.656.903
12. Thu nhập khác	31	21.500.015	24.880.872	156.465.768	58.628.717
13. Chi phí khác	32	566.534.910	17.446.746.290	1.065.929.009	31.011.779.052
14. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40	(545.034.895)	(17.421.865.418)	(909.463.241)	(30.953.150.335)
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50	(79.568.870.844)	21.482.146.484	(55.292.406.209)	33.382.506.568
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	(2.958.866.723)	8.780.398.281	253.482.204	12.877.607.108
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52				
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60	(76.610.004.121)	12.701.748.203	(55.545.888.413)	20.504.899.460
19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu (*)	70	(628)	104	(455)	59
20. Lãi suy giảm trên cổ phiếu (*)	71				-

Hà nội, ngày 26 tháng 10 năm 2026

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Người đại diện theo pháp luật
Nguyễn Kim Huệ	Đỗ Huy Khải	Lê Minh Tuân

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỪ LIÊM

Mẫu số B 03-DN

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

LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ TỔNG HỢP

Theo phương pháp trực tiếp

Quý III năm 2026

Chỉ tiêu	Mã số	Luỹ kế từ đầu năm đến cuối quý này		Năm trước
		Năm nay	Năm trước	
1	2	4	5	6
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	1	9.878.846.152	17.645.437.412	29.001.081.227
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hoá và dịch vụ	2	(346.565.364.745)	(8.387.238.992)	(22.492.690.737)
3. Tiền chi trả cho người lao động	3	(24.091.234.479)	(23.087.859.961)	(28.668.140.700)
4. Tiền lãi vay đã trả	4	-	-	-
5. Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	5	(18.206.917.675)	(194.747.814.373)	(194.747.814.373)
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	6	200.539.789.407	443.936.691.664	488.418.198.182
7. Tiền chi khác cho các hoạt động kinh doanh	7	(465.434.675.682)	(328.065.805.103)	(275.438.414.675)
Lưu chuyển thuần từ hoạt động kinh doanh	20	**(643.879.557.022)**	**(92.706.589.353)**	**(3.927.781.076)**
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư		-	-	
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và tài sản dài hạn k	21	(205.250.000)	(61.607.744)	(61.607.744)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhương bán TSCĐ và các tài sản dài	22	-	-	2.350.256.142
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 kh	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	13.249.178.553	30.391.333.385	43.868.913.679
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	**13.043.928.553**	**30.329.725.641**	**46.157.562.077**
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của CSH	31	-	-	-
2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu	32	-	-	-
3. Tiền thu từ đi vay	33	201.443.191.936	-	14.367.194.000
4. Tiền trả nợ gốc vay	34	-	-	-
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35	-	-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	-	-	(121.979.900.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	**201.443.191.936**	-	**(107.612.706.000)**
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	50	**(429.392.436.533)**	**(62.376.863.712)**	**(65.382.924.999)**
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	**512.374.233.041**	**577.047.733.383**	**577.047.733.383**
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	-	-	-
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70	**82.981.796.508**	**514.670.869.671**	**511.664.808.384**

Hà nội, ngày 26 tháng 10 năm 2026

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Người đại diện theo pháp luật
Nguyễn Kim Huệ	Đỗ Huy Khải	Lê Minh Tuân

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỪ LIÊM LIDECO MSDN: 0101533886

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP
Quý III Năm 2026

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG

1. Hình thức sở hữu vốn
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Từ Liêm (sau đây gọi tắt là "Công ty") là công ty cổ phần.

2. Lĩnh vực kinh doanh
Lĩnh vực kinh doanh của Công ty là đầu tư xây dựng khu đô thị nhà ở, kinh doanh bất động sản, xây lắp hạ tầng công trình dân dụng.

3. Ngành nghề kinh doanh
Hoạt động kinh doanh chính của Công ty là: Xây dựng hạ tầng đô thị; Tổ chức kinh doanh nhà; Kinh doanh bất động sản; Tổ chức kinh doanh dịch vụ chung cư.

4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường
Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường của Công ty không quá 12 tháng, ngoại trừ hoạt động đầu tư, kinh doanh bất động sản có chu kì kinh doanh được xác định với thời gian thực hiện của từng dự án có thể kéo dài hơn 12 tháng.

5. Đặc điểm hoạt động của Công ty trong kỳ có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính
Doanh thu và lợi nhuận của Công ty trong kỳ chủ yếu từ doanh thu dịch vụ.

6. Cấu trúc Công ty
Các đơn vị trực thuộc không có tư cách pháp nhân hạch toán phụ thuộc

Tên đơn vị	Địa chỉ
- Chi nhánh Công ty cổ phần Phát triển đô thị Từ Liêm – Lideco Hạ Long	Tầng 1+2 Tháp B tòa nhà Lideco Hạ Long, đường Trần Hưng Đạo, phường Trần Hưng Đạo, thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh, Việt Nam
- Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Từ Liêm – Xí nghiệp 1	Phòng 203 Tòa nhà CT1 lô G Xuân Đỉnh, quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội
-Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Từ Liêm – BQL Dự án Dịch Vọng	Tầng 1 tòa nhà NO6B2, KĐT mới Dịch Vọng, phường Dịch Vọng, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội

7. Nhân viên
Tại ngày kết thúc kỳ kế toán Công ty có 100 nhân viên đang làm việc (số đầu năm là 97 nhân viên).

8. Khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính
Các số liệu tương ứng của kỳ trước so sánh được với số liệu của kỳ này. Công ty áp dụng Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam ban hành theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27 tháng 10 năm 2025 của Bộ Tài chính ("Thông tư 99") thay thế Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 ("Thông tư 200"). Theo đó, một số khoản mục trên Báo cáo tài chính đã được tái phân loại và đổi tên theo quy định mới. Số liệu cột "Số đầu năm" và cột "Kỳ trước" trên Báo cáo tài chính giữa niên độ đã được trình bày lại theo cách phân loại và tên gọi mới của Thông tư 99 để đảm bảo tính so sánh được. Các thay đổi này không làm ảnh hưởng đến tổng giá trị tài sản, tổng nợ phải trả, vốn chủ sở hữu và lợi nhuận sau thuế của Công ty.

9. Thông tin khác

Cổ phiếu của Công ty đã được niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh (HOSE) với mã chứng khoán "NTL" theo Quyết định số 164/QĐ-SGDHCM ngày 06 tháng 12 năm 2007 của Sở Giao dịch Chứng khoán. Ngày giao dịch đầu tiên là ngày 21 tháng 12 năm 2007. Số lượng cổ phiếu đang niêm yết tại ngày kết thúc kỳ kế toán là 121.979.900 cổ phiếu, với mệnh giá 10.000 VND/cổ phiếu.

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

1. Kỳ kế toán:

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

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng các chuẩn mực kế toán Việt Nam, 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 99") 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.

Áp dụng chế độ kế toán doanh nghiệp mới

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026 là năm đầu tiên Công ty áp dụng Chế độ Kế toán doanh nghiệp theo Thông tư 99 thay thế cho Thông tư 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014.

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

Ban lãnh đạo công ty 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 cũng như các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập Báo cáo tài chính tổng hợp.

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

1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính.

Báo cáo tài chính được lập trên cơ sở kế toán dồn tích (trừ các thông tin liên quan đến các luồng tiền).
Các đơn vị trực thuộc hình thành bộ máy kế toán riêng, hạch toán phụ thuộc. Báo cáo tài chính tổng hợp của toàn Công ty được lập trên cơ sở tổng hợp Báo cáo tài chính của các đơn vị trực thuộc. Giao dịch và số dư giữa các đơn vị trực thuộc được loại trừ khi lập Báo cáo tài chính tổng hợp.

2. Tiền và các khoản tương đương tiền.

Tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi không kỳ hạn và 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 (tính từ ngày mua đến ngày đáo hạn), có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có rủi ro đáng kể trong việc chuyển đổi thành tiền tại thời điểm báo cáo. Các khoản tiền và tương đương tiền bị hạn chế sử dụng không được trình bày tại chỉ tiêu này mà trình bày tại chỉ tiêu "Tài sản ngắn hạn khác" hoặc "Tài sản dài hạn khác" tùy theo thời hạn hạn chế sử dụng.

3. Các khoản đầu tư tài chính.

a). 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 từ chênh lệch giá.

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 ghi nhận vào chi phí tài chính trong kỳ. Trong quá trình nắm giữ, Công ty không tái phân loại chứng khoán kinh doanh thành khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn và ngược lại.
Chứng khoán kinh doanh của Công ty là chứng khoán niêm yết, được ghi nhận tại thời điểm khớp lệnh (T+0).

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. 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 giảm giá chứng khoán kinh doanh được lập cho từng loại chứng khoán được mua bán trên thị trường và có giá trị hợp lý thấp hơn giá gốc. Giá trị hợp lý của chứng khoán kinh doanh được xác định như sau:

- Đối với chứng khoán niêm yết trên thị trường chứng khoán: giá đóng cửa tại ngày gần nhất có giao dịch tính đến thời điểm kết thúc quý, năm tài chính.

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

Lãi hoặc lỗ từ việc chuyển nhượng chứng khoán kinh doanh được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính hoặc chi phí tài chính. Giá vốn được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền. Việc thay đổi phương pháp tính giá vốn của chứng khoán kinh doanh sẽ được xử lý như thay đổi chính sách kế toán.

b). Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn.
Khoản đầu tư được phân loại là nắm giữ đến ngày đáo hạn khi Công ty có ý định và khả năng giữ đến ngày đáo hạn. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn của Công ty chỉ bao gồm các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn. Thu nhập lãi từ các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn được ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trên cơ sở dự thu.

c). 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 Công ty 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 đơn vị được đầu tư, với mức trích lập bằng tỷ lệ sở hữu vốn điều lệ thực góp (%) của Công ty tại đơn vị tại thời điểm kết thúc kỳ kế toán nhân (x) với phần chênh lệch giữa vốn đầu tư thực tế của các chủ sở hữu và vốn chủ sở hữu của đơn vị được đầu tư tại cùng thời điểm.

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.

4. Các khoản phải thu

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

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

- Phải thu của khách hàng phản ánh các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua – bán giữa Công ty và người mua là đơn vị độc lập với Công ty.
- Phải thu khác phản ánh các khoản phải thu không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua – bán.

Các khoản phải thu được theo dõi chi tiết theo từng đối tượng, kỳ hạn và nguyên tệ.

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 tại ngày kết thúc kỳ kế toán được ghi nhận vào chi phí quản lý doanh nghiệp.

5. Hàng tồn kho

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

Giá gốc hàng tồn kho được xác định như sau:

- Nguyên vật liệu, hàng hóa: bao gồm chi phí mua và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang: bao gồm tất cả chi phí phát sinh liên quan đến hoạt động sản xuất đầu tư xây dựng dự án, hạng mục công trình kinh doanh của Công ty.

Giá gốc hàng tồn kho được tính theo phương pháp bình quân gia quyền và được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

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.

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. 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.

6. Tài sản cố định hữu hình

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

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

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Số năm khấu hao của các loại tài sản cố định hữu hình như sau:

Loại tài sản cố định	Số năm
Nhà cửa, vật kiến trúc	6 – 25
Máy móc và thiết bị, trang thiết bị văn phòng	3 – 10
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	6 – 10
Thiết bị, dụng cụ quản lý	3

7. Hợp đồng hợp tác kinh doanh.

Hợp đồng hợp tác kinh doanh ("BCC") là thỏa thuận bằng hợp đồng của hai hoặc nhiều bên để cùng thực hiện hoạt động kinh tế nhưng không hình thành pháp nhân độc lập. Việc xác định phương pháp kế toán áp dụng căn cứ vào bản chất thực tế của từng hợp đồng, đặc biệt là sự tồn tại hay không của quyền đồng kiểm soát. Đồng kiểm soát được xác định khi các quyết định liên quan đến các hoạt động chủ yếu của BCC đòi hỏi phải có sự đồng thuận của tất cả các bên có quyền kiểm soát chung, không phụ thuộc vào tỷ lệ góp vốn hay hình thức pháp lý của hợp đồng.

Trong mọi trường hợp, khi Công ty là bên nhận tiền hoặc tài sản của các bên khác đóng góp cho BCC, khoản nhận này được ghi nhận là nợ phải trả, không được ghi nhận vào vốn chủ sở hữu.

Đối với các hợp đồng hợp tác kinh doanh không đồng kiểm soát mà Công ty là chủ đầu tư dự án và giao cho bên tham gia hợp tác quyền đầu tư, phát triển một phần dự án, Công ty ghi nhận các tài sản, nợ phải trả, doanh thu và chi phí thuộc trách nhiệm và quyền lợi của Công ty theo bản chất của hợp đồng. Các khoản tiền nhận từ bên tham gia hợp tác để thực hiện các nghĩa vụ tài chính và chi phí liên quan đến phần dự án được giao được ghi nhận là khoản phải trả và được quyết toán theo các điều khoản của hợp đồng.

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

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

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

- Phải trả người bán phản ánh các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người bán là đơn vị độc lập với Công ty.
- 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, 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.

Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả được phân loại ngắn hạn và dài hạn trên Báo cáo tình hình tài chính căn cứ theo kỳ hạn còn lại tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

9. 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.

10. Phân phối lợi nhuận, trả cổ tức.

Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp được phân phối cho chủ sở hữu sau khi đã trích lập các quỹ theo Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông thường niên.

Việc phân phối lợi nhuận cho chủ sở hữu 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.

11. Ghi nhận doanh thu và thu nhập

Doanh thu bán bất động sản

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

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

Trường hợp khách hàng có quyền hoàn thiện nội thất của bất động sản và Công ty 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 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 quy 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.
- Công ty 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 năm tài chính.

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 Công ty được quyền nhận cổ tức hoặc lợi nhuận từ hoạt động đầu tư. Đối với khoản đầu tư vào đơn vị đã đăng ký, lưu ký tập trung tại Tổng công ty Lưu ký và Bù trừ chứng khoán Việt Nam, thời điểm ghi nhận là ngày đăng ký cuối cùng. Đối với khoản đầu tư vào các đơn vị khác, thời điểm ghi nhận được xác định theo quy định của Luật Doanh nghiệp và Điều lệ của

đơn vị nhận đầu tư. Chỉ phần cổ tức, lợi nhuận thuộc giai đoạn sau ngày đầu tư mới được ghi nhận vào doanh thu, phần thuộc giai đoạn trước ngày đầu tư được ghi giảm giá gốc khoản đầu tư. Cổ tức nhận bằng cổ phiếu không được ghi nhận doanh thu và không ghi nhận tăng giá trị khoản đầu tư, chỉ theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm trên thuyết minh Báo cáo tài chính.

12. 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 trong kỳ khi phát sinh, trừ khi đủ điều kiện được vốn hóa.
Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang, là tài sản cần có thời gian đủ dài (trên 12 tháng) để có thể đưa vào sử dụng theo mục đích định trước hoặc để bán, được tính vào giá trị của tài sản đó khi doanh nghiệp chắc chắn thu được lợi ích kinh tế trong tương lai từ tài sản đó và chi phí đi vay có thể xác định được một cách đáng tin cậy.
Việc vốn hóa chi phí đi vay bắt đầu khi đồng thời thỏa mãn cả ba điều kiện:

- Chi phí cho việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản đã phát sinh;
- Chi phí đi vay đã phát sinh; và
- Các hoạt động cần thiết để chuẩn bị đưa tài sản vào sử dụng hoặc bán đang được tiến hành.

Việc vốn hóa tạm ngừng trong các giai đoạn quá trình đầu tư xây dựng hoặc sản xuất bị gián đoạn một cách bất thường. Việc vốn hóa chấm dứt khi các hoạt động chủ yếu cần thiết để chuẩn bị đưa tài sản vào sử dụng hoặc bán đã hoàn thành.

Đối với khoản vay riêng biệt phục vụ việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang, chi phí đi vay được vốn hóa là chi phí đi vay thực tế phát sinh trừ đi các khoản thu nhập phát sinh từ hoạt động đầu tư tạm thời của khoản vay này.

13. Các khoản chi phí

Chi phí là những khoản làm giảm lợi ích kinh tế, được ghi nhận tại thời điểm giao dịch phát sinh hoặc khi có khả năng tương đối chắc chắn sẽ phát sinh trong tương lai không phân biệt đã chi tiền hay chưa. Chi phí được ghi nhận ngay cả khi chưa đến kỳ hạn thanh toán nhưng có khả năng chắc chắn sẽ phát sinh nhằm đảm bảo nguyên tắc thận trọng và bảo toàn vốn.

Khi Công ty ghi nhận một khoản doanh thu thì phải ghi nhận một khoản chi phí tương ứng có liên quan đến việc tạo ra doanh thu đó. Chi phí tương ứng bao gồm chi phí của kỳ tạo ra doanh thu và chi phí của các kỳ trước hoặc chi phí phải trả nhưng liên quan đến doanh thu của kỳ đó. Trong trường hợp nguyên tắc phù hợp xung đột với nguyên tắc thận trọng, chi phí được ghi nhận căn cứ vào bản chất của giao dịch và các chuẩn mực kế toán Việt Nam để đảm bảo phản ánh giao dịch một cách trung thực, hợp lý.

14. Thuế thu nhập doanh nghiệp

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp là 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.

15. 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.
Các bên liên quan với Công ty bao gồm:

- Các cá nhân có quyền trực tiếp hoặc gián tiếp biểu quyết dẫn đến ảnh hưởng đáng kể đến Công ty (bao gồm các thành viên Hội đồng quản trị và những thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này).

- Các thành viên quản lý chủ chốt có quyền và trách nhiệm lập kế hoạch, quản lý và kiểm soát hoạt động của Công ty (bao gồm Ban điều hành và những thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này).
- Các doanh nghiệp mà các cá nhân thuộc các nhóm trên nắm giữ tỷ lệ biểu quyết (trực tiếp hoặc gián tiếp) đủ lớn để có thể gây ảnh hưởng đáng kể đến doanh nghiệp đó, bao gồm các doanh nghiệp được sở hữu bởi thành viên quản lý chủ chốt hoặc cổ đông chính của Công ty và các doanh nghiệp có chung thành viên quản lý chủ chốt với Công ty.

Thành viên mật thiết trong gia đình của một cá nhân là những người có thể chi phối hoặc bị chi phối bởi cá nhân đó khi giao dịch với Công ty, bao gồm: bố, mẹ, vợ, chồng, con, anh, chị em ruột.
Giao dịch giữa các bên liên quan là việc chuyển giao các nguồn lực hay các nghĩa vụ giữa các bên liên quan, không xét đến việc có tính giá hay không.
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.

16. Báo cáo theo bộ phận

Hoạt động của Công ty chủ yếu tập trung trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản và được thực hiện trong phạm vi lãnh thổ Việt Nam. Do đó, Công ty không có các bộ phận kinh doanh hoặc khu vực địa lý riêng biệt có rủi ro và lợi ích kinh tế khác nhau cần phải trình bày thông tin bộ phận.

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH TỔNG HỢP QUÝ III NĂM 2026

1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Tiền mặt	***1.861.392.611***	***1.887.839.283***
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	***14.446.671.020***	***28.276.969.101***
- NH TM CP Công thương Việt Nam	*8.722.894.801*	*23.805.302.588*
- NH TM CP Đầu tư và phát triển Việt Nam	*1.586.169.750*	*1.979.882.840*
- Các ngân hàng khác	*4.137.606.469*	*2.491.783.673*
Các khoản tương đương tiền	***66.673.732.877***	***482.209.424.657***
- Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn 1 tháng	*51.500.000.000*	*121.500.000.000*
- Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn 3 tháng	*15.000.000.000*	*360.000.000.000*
- Lãi dự thu các khoản tương đương tiền	*173.732.877*	*709.424.657*
Cộng	**82.981.796.508**	**512.374.233.041**

2. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn

2a-Chứng khoán kinh doanh

Là cổ phiếu niêm yết bao gồm:

	Số lượng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
Số cuối kỳ				
TCH	23.556.632	311.118.681.487	272.079.099.600	(39.039.581.887)
TTA	5.663.300	63.703.755.000	61.163.640.000	(2.540.115.000)
PAN	3.969.600	91.410.868.861	73.437.600.000	(17.973.268.861)
DXP	2.420.200	31.159.230.000	32.914.720.000	
HHS	2.924.500	42.222.126.068	27.197.850.000	(15.024.276.068)
Các mã khác	3.725.284	65.600.789.315	39.398.195.200	(26.252.694.115)
Cộng	**42.259.516**	**605.215.450.731**	**506.191.104.800**	**(100.829.935.931)**

	Số lượng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
Số đầu năm				
PAN	1.620.000	39.267.211.769	44.226.000.000	-
TCH	14.969.220	222.797.171.487	273.936.726.000	-
HHS	2.635.000	39.073.046.068	32.937.500.000	(6.135.546.068)
DCM	1.897.000	75.768.096.284	62.031.900.000	(13.736.196.284)
Các mã khác	8.813.174	101.144.181.458	102.779.227.100	(4.335.092.540)
Cộng	**29.934.394**	**478.049.707.066**	**515.911.353.100**	**(24.206.834.892)**

2b -Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn.

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Tiền gửi có kỳ hạn	101.143.635.683	-	146.500.000.000	-
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Tây Hà Nội	*99.551.010.382*	-	*96.500.000.000*	-
Ngân hàng TMCP Sài Gòn – Hà Nội - Chi nhánh Tây Hà Nội		-	*50.000.000.000*	
Lãi dự thu tiền gửi có kỳ hạn	*1.592.625.301*	-	*463.750.685*	-
Cộng	**101.143.635.683**	**-**	**146.963.750.685**	**-**

Giá trị có thể thu hồi
Đối với các khoản tiền gửi có kỳ hạn, giá trị có thể thu hồi được xác định bằng giá gốc.
Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được sử dụng để cầm cố, thế chấp, bảo lãnh
Các khoản tiền gửi có kỳ hạn 6 tháng tại Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Tây Hà Nội, số tiền 96.500.000.000 đồng và lãi phát sinh đang được thế chấp cho các khoản vay và ký quỹ bảo đảm thực hiện các dự án tại chính Ngân hàng này.

2c -Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác
Là khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Bạch Đằng TMC. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, Công ty sở hữu 649.000 cổ phiếu, chiếm 14,11% vốn của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Bạch Đằng TMC, không thay đổi so với số đầu năm.
Giá trị có thể thu hồi
Công ty chưa xác định được giá trị có thể thu hồi của khoản đầu tư không niêm yết do chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị có thể thu hồi.

Dự phòng cho các khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác
Công ty không phát sinh trích lập hoặc hoàn nhập dự phòng cho khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác trong kỳ.

3. Phải thu khách hàng

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Phải thu của khách hàng ngắn hạn	**29.229.499.990**		**29.229.499.990**	
Khách hàng mua nhà tại DA chung cư lô 4,5 đường Trần Hưng Đạo- Hạ Long	221.998.770		221.998.770	
Khách hàng- DA 23ha Bãi Muối- Hạ Long	28.423.585.000		28.423.585.000	
Các khách hàng khác	583.916.220		583.916.220	
Cộng	**29.229.499.990**		**29.229.499.990**	

4. Trả trước cho người bán

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Trả trước cho người bán ngắn hạn	***219.031.576.292***	***15.231.696.537***
Dự án Dịch Vọng	92.247.097.995	3.314.240.600
Dự án Quảng Ninh	126.741.221.600	11.746.106.447
Các nhà cung cấp khác	43.256.697	171.349.490
Cộng	**219.031.576.292**	**15.231.696.537**

5. Phải thu ngắn hạn khác

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Phải thu các bên liên quan				
Ông Nguyễn Hải Long- tạm ứng thực hiện các dự án của Công ty	50.416.545.150		56.457.545.150	
Phải thu các tổ chức và cá nhân khác				
Tạm kê khai nộp thuế TNDN theo tỷ lệ 1% trên doanh thu thu tiền theo tiến độ của dự án	33.490.909		33.490.909	
Thuế GTGT kê khai theo tiến độ thu tiền	444.548.584		444.548.584	
Công ty cổ phần Tập đoàn Hà Đô- Phải thu kinh phí thực hiện dự án Dịch Vọng			659.720.720	
Ông Nguyễn Hải Anh- tạm ứng	10.130.000.000		10.130.000.000	
Ông Nguyễn Đăng Hai- tạm ứng	10.400.999.400		10.400.999.400	
Ông Phạm Ngọc Tuyền- tạm ứng	10.200.000.000		10.200.000.000	
Ông Nguyễn Huy Cương- tạm ứng	11.400.000.000		11.400.000.000	
Tạm ứng cá nhân khác	11.931.646.000		2.931.866.000	
Các khoản phải thu ngắn hạn khác	928.342.293		640.705.785	
Cộng	**105.885.572.336**		**103.298.876.548**	

6. Hàng tồn kho

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	***41.800.000***		***49.400.000***	
Hàng hóa bất động sản	***27.999.748.431***		***27.999.748.431***	
Dự án chung cư lô 4,5 - đường Trần Hưng Đạo, Hạ Long	27.999.748.431		27.999.748.431	
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	***860.354.163.279***		***539.165.194.926***	
Dự án Khu đô thị mới Dịch Vọng (*)	594.057.787.802		490.274.123.645	
Dự án nhà ở xã hội (*)	261.474.989.533		44.194.217.797	
Dự án Khu đô thị mới Bắc Quốc lộ 32	2.794.791.499		2.670.259.039	
Các dự án khác	2.026.594.445		2.026.594.445	
Cộng	**888.395.711.710**		**567.214.343.357**	

* Dự án Khu đô thị mới Dịch Vọng tại phường Dịch Vọng, phường Yên Hòa, quận Cầu Giấy được UBND thành phố Hà Nội giao Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Kinh doanh Nhà Từ Liêm (nay là Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Từ Liêm) làm chủ đầu tư tại Văn bản số 1438/CV-UB ngày 12/6/1997. Ngày 30/5/2025 Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội đã có Quyết định số 2747/QĐ-UBND về việc chấp thuận điều chỉnh chủ trương nâng mức tổng vốn đầu tư mới là 5.124,8 tỷ đồng và chấp thuận thời gian hoàn thành đến Q1/2029.

* Dự án Nhà ở xã hội OXH-01 thuộc dự án khu đô thị các phường Cao Thắng, Hà Khánh và Hà Lầm thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh giao cho Công ty cổ phần Phát triển đô thị Từ Liêm thực hiện theo quyết định số 2962/QĐ-UBND ngày 29/7/2025 với tổng mức đầu tư phê duyệt khoảng 967 tỷ đồng với quy mô 19 tầng, 850 căn hộ chung cư.

7. Tài sản cố định hữu hình

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc và thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Cộng
Nguyên giá					
Số đầu kỳ	**43.135.783.062**	**3.170.795.968**	**14.571.995.909**	**2.686.857.066**	**63.565.432.005**
Tăng trong kỳ				205.250.000	205.250.000
Giảm trong kỳ					
Số cuối kỳ	**43.135.783.062**	**3.170.795.968**	**14.571.995.909**	**2.892.107.066**	**63.770.682.005**
Giá trị hao mòn					
Số đầu năm	**8.353.730.633**	**1.199.626.016**	**10.788.317.092**	**1.931.007.221**	**22.272.680.962**
Khấu hao trong kỳ	1.290.629.007	383.718.591	1.001.607.732	364.309.098	3.040.264.428
Giảm trong kỳ					
Số cuối kỳ	**9.644.359.640**	**1.583.344.607**	**11.789.924.824**	**2.295.316.319**	**25.312.945.390**
Giá trị còn lại					
Số đầu năm	**34.782.052.429**	**1.971.169.952**	**3.783.678.817**	**755.849.845**	**41.292.751.043**
Số cuối kỳ	**33.491.423.422**	**1.587.451.361**	**2.782.071.085**	**596.790.747**	**38.457.736.615**

Tài sản cố định vô hình

Tài sản	Nguyên giá	Tăng/ Giảm trong kỳ	Lũy kế khấu hao	Dư cuối kỳ
Phần mềm kế toán	420.028.000		(396.887.997)	**23.140.003**
Cộng	**420.028.000**		(396.887.997)	**23.140.003**

Tại ngày báo cáo danh mục TSCĐ như sau:

	Nguyên giá	Hao mòn lũy kế	Giá trị còn lại
Trụ sở Công ty tại Đông Ngạc	14.909.531.398	(2.050.060.551)	12.859.470.847
Tầng hầm B1 - Chi nhánh Hạ Long	16.445.798.380	(2.603.918.061)	13.841.880.319
Văn phòng Chi nhánh Hạ Long	5.777.691.326	(1.600.745.025)	4.176.946.301
Các tài sản cố định hữu hình khác	26.637.660.901	(19.058.221.753)	7.579.439.148
Số cuối kỳ	**63.770.682.005**	**(25.312.945.390)**	**38.457.736.615**

8. Phải trả người bán ngắn hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Ngắn hạn	**26.533.950.399**	**10.743.641.016**
Nhà cung cấp DA Dịch Vọng	3.752.978.988	3.748.520.000
Nhà cung cấp DA Quảng Ninh	22.616.910.044	4.884.994.278
Nhà cung cấp HĐ khác	164.061.367	2.110.126.738
Dài hạn		
Cộng	**26.533.950.399**	**10.743.641.016**

9. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Trả trước của các khách hàng	***3.788.291.605***	***3.804.030.650***
DA chung cư lô 4.5 Trần Hưng Đạo- QN	3.684.000.000	3.684.000.000
Các hoạt động khác	104.291.605	120.030.365
Cộng	**3.788.291.605**	**3.804.030.650**

10. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	Số đầu năm	Số phải nộp trong kỳ	Số đã nộp trong kỳ	Số cuối kỳ
a/ Thuế GTGT		**20.105.512**	**20.105.512**	
b/ Thuế TNDN	**19.234.911.184**	**253.482.204**	**18.206.917.675**	**1.281.475.713**
- Thuế TNDN theo KQKD	*19.234.911.184*	*253.482.204*	*18.206.917.675*	*1.281.475.713*
c/ Thuế TN cá nhân	**5.678.873.395**	**3.589.141.687**	**8.902.428.306**	**365.586.776**
d/ Thuế nhà đất, tiền thuê đất	**-**	**5.891.054**	**5.891.054**	
Tổng cộng	**24.913.784.579**	**4.069.757.697**	**27.336.479.787**	**1.647.062.489**

11. Chi phí phải trả ngắn hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Ngắn hạn	**9.435.383.604**	**9.722.027.604**
Chi phí trích trước các HĐ dự án 23ha	3.000.272.727	3.000.272.727
Chi phí GPMB dự án BQL32	6.435.110.877	6.721.754.877
Dài hạn		
Cộng	**9.435.383.604**	**9.722.027.604**

12. Phải trả khác

Phải trả ngắn hạn khác	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Kinh phí công đoàn, ĐPCĐ, BHXH,BHYT..	131.846.000	366.288.140
Cty CP Tập đoàn Hà đô- Kinh phí thực hiện dự án Dịch Vọng (i)	146.505.117.933	145.932.370.579
Khách hàng đặt cọc thuê VP, mua nhà đất	1.869.130.000	1.869.130.000
Cty TNHH ĐT giáo dục Newton (ii)	15.754.200.000	15.754.200.000
Phải trả tiền bảo trì các tòa nhà.	282.814.150	282.814.150
Phải trả bảo lãnh, thuế đất PNN Bắc QL 32 thu hộ	6.754.846	12.645.900
Phải trả ngắn hạn khác	4.405.987.227	4.640.771.014
Cộng	**168.955.850.156**	**168.858.219.783**

(i) Theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 03/HĐ HTKD ngày 19/11/1999 và các phụ lục liên quan, Công ty và Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô ("Hà Đô") cùng nhau liên kết kinh tế đầu tư tiền vốn và năng lực của đơn vị mình vào việc đầu tư xây dựng Dự án Khu đô thị mới Dịch Vọng do Công ty là chủ đầu tư. Hai bên cùng nhau thực hiện các thủ tục pháp lý với cơ quan Nhà nước; Hà Đô chịu trách nhiệm đầu tư, thực hiện các nghĩa vụ tài chính và hưởng các quyền lợi kinh tế đối với các hạng mục, sản phẩm của dự án được phân giao. Hai bên tiếp tục hoàn thiện công tác giải phóng mặt bằng, bàn giao hệ thống hạ tầng kỹ thuật còn lại, xác định các nghĩa vụ tài chính của Dự án và Công ty dự kiến thực hiện các thủ tục chuyển giao các lô đất hợp tác cho Hà Đô sau khi hoàn tất các công việc nêu trên.

(ii) Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Giáo dục Newton góp vốn để thực hiện Dự án Trường Trung học cơ sở tại Dự án Khu đô thị mới Bắc quốc lộ 32 (LIDECO), Trạm Trôi, thành phố Hà Nội theo Hợp đồng số 04/2019/HĐHT-LIDECO ngày 14/06/2019. Công ty đang thực hiện các thủ tục pháp lý để có thể tiến hành đầu tư xây dựng trên diện tích đất làm trường học Dự án. Ngày 17/04/2026, UBND thành phố Hà Nội đã ban hành Quyết định số 2013/QĐ-UBND về việc điều chỉnh chủ trương đầu tư Dự án đầu tư Xây dựng Khu đô thị mới Bắc Quốc lộ 32. Theo đó, Dự án có tổng vốn đầu tư sau điều chỉnh là 721,207 tỷ VND, thời gian hoàn thành dự án đến quý IV/2027.

13. Vay ngắn hạn

	Lũy kế đến cuối kỳ
Số đầu năm	14.367.194.000
Số tiền vay phát sinh trong kỳ	201.443.191.936
Số tiền vay đã trả trong kỳ	
Số cuối kỳ	**215.810.385.936**

Khoản vay tại ngân hàng công thương Việt Nam chi nhánh tây Hà Nội, theo hợp đồng cho vay dự án thi công nhà ở xã hội tại phường Cao Xanh và Hà Lầm – tỉnh Quảng Ninh số: 01/2025-HĐCVDADT/NHCT146-LIDECO-NOXH ngày 30/12/2025. Từ 1/1/2026 đến 30/6/2026 lãi suất vay 6,1%/năm. Từ 1/7/2026 là 7%/ năm.

14. Quỹ khen thưởng, phúc lợi

	Lũy kế đến cuối kỳ
Số đầu năm	**28.709.124.721**
Tăng do trích lập từ lợi nhuận	1.740.000.000
Chi quỹ trong kỳ	8.941.009.572
Số cuối kỳ	**21.508.115.149**

15. Vốn chủ sở hữu

15.a. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

	Vốn góp của chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
Số dư đầu năm nay	**1.219.799.000.000**	**411.087.722.088**	**1.630.886.722.088**
Lợi nhuận sau thuế lũy kế đến cuối kỳ	-	(55.545.888.413)	(55.545.888.413)
Trích lập các quỹ theo NQ HĐCĐ 2026	-	(1.740.000.000)	(1.740.000.000)
Thù lao HĐQT và các tiểu ban giúp việc theo NQ HĐCĐ 2026	-	(350.000.000)	(350.000.000)
Số dư cuối kỳ này	**1.219.799.000.000**	**353.451.833.675**	**1.573.250.833.675**

15.b. Cổ phiếu

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Số lượng cổ phiếu phổ thông đăng ký phát hành	121.979.900	121.979.900
Số lượng cổ phiếu phổ thông đã phát hành ra công chúng	121.979.900	121.979.900
Số lượng cổ phiếu phổ thông đang lưu hành	121.979.900	121.979.900

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND.

VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH TỔNG HỢP QUÝ III NĂM 2026

1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Kỳ này	Kỳ này năm trước
Doanh thu cung cấp dịch vụ	4.448.613.927	3.860.475.363
Cộng	**4.448.613.927**	**3.860.475.363**

2. Giá vốn hàng bán

	Kỳ này	Kỳ này năm trước
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	3.838.119.357	4.489.265.598
Cộng	**3.838.119.357**	**4.489.265.598**

3. Doanh thu hoạt động tài chính

	Kỳ này	Kỳ này năm trước
Lãi tiền gửi	2.772.763.185	9.359.769.903
Lãi từ đầu tư chứng khoán	697.096.986	48.286.428.042
Cộng	**3.469.860.171**	**57.646.197.945**

4. Chi phí hoạt động tài chính

	Kỳ này	Kỳ này năm trước
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh, chi phí giao dịch tài chính	75.837.360.250	8.432.418.474
Cộng	**75.837.360.250**	**8.432.418.474**

5. Chi phí bán hàng.

	Kỳ này	Kỳ này năm trước
Là chi phí dịch vụ bán hàng, sản phẩm KD BĐS		495.895.767
Cộng		**495.895.767**

6. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Kỳ này	Kỳ này năm trước
Chi phí tiền lương CBCNV	3.589.412.806	6.047.565.268
Chi phí công cụ dụng cụ quản lý	193.521.130	277.448.163
Chi phí khấu hao TSCĐ	755.852.544	425.246.227
Thuế, phí, lệ phí	40.182.294	45.278.594
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.277.702.697	1.818.457.689
Chi phí khác	1.410.158.969	571.085.626
Cộng	**7.266.830.440**	**9.185.081.567**

7. Thu nhập khác

	Kỳ này	Kỳ này năm trước
Thu nhập khác từ hoạt động kinh doanh	21.500.015	24.880.872
Cộng	**21.500.015**	**24.880.872**

8. Chi phí khác

	Kỳ này	Kỳ này năm trước
Chi phí khác	566.534.910	17.446.746.290
Cộng	**566.534.910**	**17.446.746.290**

9. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Kỳ này	Kỳ này năm trước
Chi phí thuế TNDN tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	(2.958.866.723)	8.780.398.281
Cộng	**(2.958.866.723)**	**8.780.398.281**

10. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp

	Kỳ này	Kỳ này năm trước
Cộng	**(76.610.004.121)**	**12.701.748.203**

VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

1. Giao dịch với các bên liên quan trong kỳ.

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

Các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan gồm: các thành viên Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc, kế toán trưởng và các thành viên mật thiết trong gia đình các cá nhân này.

Tạm ứng/ Hoàn tạm ứng của các cá nhân liên quan:

Ông Nguyễn Hải Long	Kỳ này	Lũy kế năm
- Tạm ứng		3.205.000.000
- Hoàn ứng	2.600.000.000	9.246.000.000

1.2. Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt như sau:

Họ và tên	Chức vụ	Quý 3/2026	Quý 3/2025
Ông Lê Minh Tuân	Chủ tịch HĐQT	224.120.000	224.120.000
Ông Đinh Quang Chiến	PCT HĐQT	209.120.000	209.120.000
Ông Vũ Gia Cường	TV HĐQT	143.120.000	143.120.000
Ông Nguyễn Hồng Khiêm	TV HĐQT-P.Tổng Giám Đốc	143.120.000	143.120.000
Ông Trần Quang Hiện	TV HĐQT	173.120.000	173.120.000
Bà Đinh Thu Thuỷ	TV HĐQT	143.120.000	161.120.000
Ông Lê Anh Tuấn	TV HĐQT	65.000.000	65.000.000
Ông Đinh Đức Tiệp	Tổng giám đốc	194.120.000	194.120.000
Ông Nguyễn Ngọc Thắng	P.Tổng Giám Đốc	143.120.000	143.120.000
Ông Đỗ Huy Khải	Kế toán trưởng	179.120.000	179.120.000
Ông Trần Trọng Nghĩa	P.Tổng Giám Đốc	153.440.000	169.433.847
Ông Trần Xuân Cường	TV KTNB	137.420.000	137.420.000
Ông Nguyễn Hải Long	TV KTNB	116.173.846	108.920.000
Cộng		**2.024.113.846**	**2.050.853.847**

2. Thông tin bộ phận

Công ty chỉ hoạt động trong một lĩnh vực kinh doanh chính là kinh doanh bất động sản và trong phạm vi lãnh thổ Việt Nam. Do đó, Công ty không trình bày báo cáo bộ phận.

3. Số liệu so sánh

Một số chỉ tiêu đã được điều chỉnh, trình bày lại, do: (i) áp dụng các quy định của Thông tư 99 liên quan đến việc trình bày báo cáo tài chính (xem Thuyết minh số III.1); và (ii) điều chỉnh hồi tố số liệu năm 2025 do hoàn nhập dự phòng tổn thất đầu tư, xử lý số dư Dự án CT3 Xuân Đỉnh và ảnh hưởng thuế thu nhập doanh nghiệp liên quan. Chi tiết như sau:

	Mã số	Số liệu trước điều chỉnh	Các điều chỉnh	Số liệu sau điều chỉnh	Ghi chú
Báo cáo tình hình tài chính tổng hợp giữa niên độ					
Các khoản tương đương tiền	112	481.500.000.000	709.424.657	482.209.424.657	(i)
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	123	146.500.000.000	463.750.685	146.963.750.685	(i)
Phải thu ngắn hạn khác	135	104.472.051.890	(1.173.175.342)	103.298.876.548	(i)
Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác dài hạn	264	(26.004.980.980)	26.004.980.980	-	(ii)
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	314	19.686.992.421	5.226.792.158	24.913.784.579	(ii) (iii)
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	251	10.731.253.192	(10.731.253.192)	-	(iii)
Phải trả dài hạn khác	338	10.860.233.000	(10.860.233.000)	-	(iii)
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	420a	390.180.553.458	20.907.168.630	411.087.722.088	(ii) (iii)
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	321	-	14.367.194.000	14.367.194.000	(iv)
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	339	14.367.194.000	(14.367.194.000)	-	(iv)

(i) Trình bày khoản dự thu tiền gửi có kỳ hạn từ chỉ tiêu "Phải thu ngắn hạn khác" sang chỉ tiêu "Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn" và chỉ tiêu "Các khoản tương đương tiền".

(ii) Cập nhật cơ sở xác định số liệu dự phòng theo BCTC năm 2025 đã được kiểm toán của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Bạch Đằng TMC (*).

(iii) Bù trừ chi phí Dự án Tòa nhà CT3 Xuân Đỉnh với khoản phải trả Công ty Cổ phần Trung Tín góp vốn của cùng Dự án, do Công ty chỉ đóng vai trò trung gian hợp tác đầu tư tại Dự án này. Phần chênh lệch được kết chuyển vào chi phí khác năm 2025 và ghi nhận bổ sung nghĩa vụ thuế TNDN phải nộp.

(iv) Trình bày khoản vay từ chỉ tiêu "Vay và nợ thuê tài chính dài hạn" sang chỉ tiêu " Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn", căn cứ chu kỳ kinh doanh thông thường của hoạt động kinh doanh bất động sản.

(*) Sau khi lập và công bố Báo cáo tài chính tổng hợp năm 2025 vào ngày 16/3/2026, ngày 30/3/2026, Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Bạch Đằng TMC lập báo cáo tài chính năm 2025 đã được kiểm toán, trong đó công ty này phát sinh lãi trong năm 2025.

Do thông tin nhận được sau ngày phát hành báo cáo tài chính và có ảnh hưởng trọng yếu đến chi phí dự phòng tổn thất các khoản đầu tư năm 2025, Công ty đã thực hiện điều chỉnh hồi tố số liệu Báo cáo tài chính năm 2025 theo Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 29 - "Thay đổi chính sách kế toán, ước tính kế toán và các sai sót".

4. Sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán

Từ ngày kết thúc kỳ kế toán đến ngày Báo cáo tài chính được phê duyệt phát hành, không có sự kiện trọng yếu nào phát sinh yêu cầu phải điều chỉnh số liệu hoặc công bố trên Báo cáo tài chính tổng hợp.

Lập, ngày 26 tháng 10 năm 2026

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Người đại diện theo pháp luật Chủ tịch HĐQT
Nguyễn Kim Huệ	Đỗ Huy Khải	Lê Minh Tuân

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỪ LIÊM
Digitally signed by CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỪ LIÊM
DN: C=VN, L=THÀNH PHỐ HÀ NỘI, CN=CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỪ LIÊM, OID.0.9.2342.19200300.100.1.1=MST:0101533886
Reason: I am approving this document
Location:
Date: 2026.10.26 15:55:19+07'00'
Foxit PDF Reader Version: 2024.2.0