CÔNG TY CP ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN XÂY DỰNG HỘI AN
25 Hùng Vương - P Cẩm Phô - TP Hội An Tỉnh Quảng Nam
MST: 4000391600

BÁO CÁO TÀI CHÍNH
QUÝ 3 NĂM 2025

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

Mẫu số B 01-DN

25 Hùng Vương - P Hội An - TP Đà Nẵng

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

Ngày 22/12/2014 cửa Bộ Tài chính

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

- Tại ngày 30 tháng 09 năm 2025

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

Đơn vị tính: Đồng VN

Chỉ tiêu	Mã số	TM	30/09/2025	01/01/2025
A- TÀI SẢN NGẮN HẠN (100=110+120+130+140+150)	**100**		**451,126,708,237**	**617,985,456,817**
I- Tiền và các khoản tương đương tiền	**110**		**1,920,009,415**	**3,665,761,501**
1. Tiền	111	5	726,216,128	2,481,448,218
2. Các khoản tương đương tiền	112		1,193,793,287	1,184,313,283
III- Các khoản phải thu ngắn hạn	**130**		**99,073,704,077**	**112,579,716,245**
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	6	37,813,822,331	42,104,991,079
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		7,049,374,107	6,824,069,589
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		0	
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135		0	
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	7	54,444,435,693	63,884,583,631
- Phải thu khác				
- Trả thừa các khoản Phải trả khác				
- Tạm ứng				
- Cầm cố, ký cược, ký quỹ ngắn hạn				
7. Dự phòng các khoản phải thu khó đòi (*)	137		(233,928,054)	(233,928,054)
IV- Hàng tồn kho	**140**	**8**	**348,685,648,929**	**498,375,789,236**
1. Hàng tồn kho	141		348,685,648,929	498,375,789,236
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	149		0	
V- Tài sản ngắn hạn khác	**150**		**1,447,345,816**	**3,364,189,835**
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		0	
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		1,447,345,816	3,364,189,835
3.Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		0	
5. Tài sản ngắn hạn khác	155		0	0
B- TÀI SẢN DÀI HẠN (200=210+220+240+250+260)	**200**		**4,015,286,724**	**4,866,057,635**
I- Các khoản phải thu dài hạn	**210**		**322,870,679**	**322,605,417**
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		0	
2.Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213			
3. Phải thu nội bộ dài hạn	214		0	
4. Phải thu dài hạn khác	216		322,870,679	322,605,417
- Phải thu khác			0	0
- Trả thừa các khoản Phải trả khác			0	0
- Ký quỹ, ký cược dài hạn			0	0
5. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)	219		0	0
II- Tài sản cố định	**220**		**1,289,982,303**	**2,063,241,844**

1. Tài sản cố định hữu hình	221	9	1,289,982,303	2,063,241,844
- Nguyên giá	222		23,167,622,551	23,167,622,551
- Giá trị hao mòn luỹ kế (*)	223		(21,877,640,248)	(21,104,380,707)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	**240**		**0**	0
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	241		0	0
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		0	0
VI- Tài sản dài hạn khác	**260**		**2,402,433,742**	**2,480,210,374**
1. Chi phí trả trước dài hạn	261		2,402,433,742	2,480,210,374
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		0	0
3. Tài sản dài hạn khác	268		0	0
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (250=100+200)	**270**		**455,141,994,961**	**622,851,514,452**
A- NỢ PHẢI TRẢ (300=310+330)	**300**		**320,442,698,159**	**502,994,753,054**
I- Nợ ngắn hạn	**310**		**241,496,298,159**	**459,674,253,054**
1. Phải trả cho người bán	311	10	25,809,379,510	28,196,596,115
2. Người mua trả tiền trước	312	11	8,267,261,846	15,148,394,978
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	12	5,552,625,578	1,964,730,800
4. Phải trả công nhân viên	314		0	464,689,432
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315		1,726,674,135	1,158,170,629
6. Phải trả nội bộ	316			
7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch HĐ xây dựng	317		0	0
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	13	0	
9. Các khoản phải trả, phải nộp khác	319	14	23,101,027,189	21,909,128,033
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	15	174,714,613,210	389,197,357,439
12.Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		2,324,716,691	1,635,185,628
II- Nợ dài hạn	**330**		**78,946,400,000**	**43,320,500,000**
1. Phải trả dài hạn người bán	331		0	0
2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338		78,946,400,000	43,320,500,000
7. Phải trả dài hạn khác	337		0	0
B- VỐN CHỦ SỞ HỮU (400=410+430)	**400**		**134,699,296,802**	**119,856,761,398**
I- Vốn chủ sở hữu	**410**		**134,699,296,802**	**119,856,761,398**
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411	16	68,941,640,000	68,941,640,000
- Cổ phiếu cổ thông có quyền biểu quyết	*411a*		*68,941,640,000*	*68,941,640,000*
2. Thặng dư vốn cổ phần	412	16	19,801,941,805	19,801,941,805
3, Vốn khác của chủ sở hữu	413		0	0
5. Cổ phiếu quỹ (*)	415	16	0	
6. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	416		0	0
8. Quỹ đầu tư phát triển	418	16	14,953,678,492	13,617,241,799
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		0	0
11. Lợi nhuận chưa phân phối	421	16	31,002,036,505	17,495,937,794
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		30,804,947,059	4,131,570,869
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		197,089,446	13,364,366,925
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (430=300+400)	**440**		**455,141,994,961**	**622,851,514,452**

Hội An, ngày 20 tháng 10 năm 2025

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

M.S.D.N: 4000391600 - C.T.C.P
CÔNG TY CP ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN XÂY DỰNG - HỘI AN
TP. HỘI AN - T. QUẢNG NAM

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

25 Hùng Vương - P Hội An -TP Đà Nẵng

Mẫu số B 02-DN

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

ngày 22/12/2014 của Bộ tài Chính

BÁO CÁO KẾT QUẢ KINH DOANH

Quí 3- Năm 2025

(Kỳ này: Quí 3 năm 2025 Kỳ trước:cùng kỳ này năm trước)

Đơn vị tính: đồng VN

Chỉ tiêu	Mã số	Quý này năm nay	Quý này năm trước	Số LK từ đầu năm đến cuối quý này(năm nay)	Số LK từ đầu năm đến cuối quý này(năm trước)
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	10,745,537,036	194,403,289,103	231,014,519,880	207,266,089,361
3. Doanh thu thuần về bán hàng và	10	10,745,537,036	194,403,289,103	231,014,519,880	207,266,089,361
cung cấp dịch vụ (10=01-02)					
4. Giá vốn hàng bán	11	9,042,618,336	154,408,716,712	196,298,385,813	165,236,644,485
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và	20	**1,702,918,700**	**39,994,572,391**	**34,716,134,067**	**42,029,444,876**
cung cấp dịch vụ (20=10-11)					
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	988,974	3,582,605	14,117,930	18,078,703
7. Chi phí tài chính	22	16,219,333	1,566,597,199	5,410,835,118	2,224,300,959
8. Chi phí bán hàng	25		13,720,525,000		13,720,525,000
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	1,618,818,284	6,796,909,857	7,583,506,853	9,290,346,743
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30	**68,870,057**	**17,914,122,940**	**21,735,910,026**	**16,812,350,877**
{ 30 = 20 + (21 - 22) - (25 + 26) }					
11. Thu nhập khác	31				
12. Chi phí khác	32			30,290,909	
13. Lợi nhuận khác (40=31-32)	40			(30,290,909)	
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+	50	**68,870,057**	**17,914,122,940**	**21,705,619,117**	**16,812,350,877**
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	23,464,699	3,763,374,276	5,526,647,020	3,763,374,276
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52				
17. Lợi nhuận sau thuế TNDN (60=50-51-52)	60	45,405,358	14,150,748,664	16,178,972,097	13,048,976,601

Hội An, ngày 20 tháng 10 năm 2025

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

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

Mẫu số B03-DN
Ban hành theo Thông tư số 200/2014/ TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ tài chính)

BẢNG LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp trực tiếp)

Quí 3 - Năm 2025

(Kỳ này: Quí 3 năm 2025, Kỳ trước:cùng kỳ này năm trước)

Chỉ tiêu	Mã số	T.M	Quí 3/2025	Quí 3/2024
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
1. Tiền thu bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	01		4,294,767,491	109,842,845,302
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	02		(2,161,720,713)	(5,703,529,010)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03		(2,867,883,283)	(5,698,788,689)
4. Tiền chi trả lãi vay	04		(1,112,767,876)	(1,464,571,841)
5. Tiền chi nộp thuế thu nhập doanh nghiệp	05			(166,600,000)
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06		23,089,097,985	70,856,906,806
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07		(6,662,190,513)	(29,394,825,705)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	**20**		**14,579,303,091**	**138,271,436,863**
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21			
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22			
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23			
4 Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24			
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25			
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26			
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		988,974	2,500,041
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	**30**		**988,974**	**2,500,041**
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31			
2. Tiền trả vốn góp cho chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của DN đã ph.hành	32			
3. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33		41,351,057,643	92,584,808,259
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(62,644,103,573)	(241,445,946,013)
5. Tiền chi trả nợ thuê tài chính	35			
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36			
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	**40**		**(21,293,045,930)**	**(148,861,137,754)**
- Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (20+30+40)	**50**		**(6,712,753,865)**	**(10,587,200,850)**
- Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	**60**		**7,438,969,993**	**12,032,867,432**
- ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	**61**			
- Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (50+60+61)	**70**	**VII.34**	**726,216,128**	**1,445,666,582**

Hội An, ngày 20 tháng 10 năm 2025

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

(Các Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với các Báo cáo tài chính)

I.Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp:

1.Hình thức sở hữu vốn: Công ty Cổ phần

2.Lĩnh vực kinh doanh: Xây lắp, kinh doanh doanh bất động sản.

3.Ngành nghề kinh doanh chính

- Đầu tư phát triển các khu đô thị mới và khu công nghiệp, đầu tư kinh doanh phát triển nhà và hạ tầng kỹ thuật đô thị và khu công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao, khu kinh tế mới;
- Thi công xây lắp các công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông, thủy lợi, công trình kỹ thuật hạ tầng đô thị và khu công nghiệp, công trình cấp thoát nước và xử lý môi trường, công trình đường dây và trạm biến thế;
- Sản xuất kinh doanh các loại vật liệu xây dựng, kinh doanh các mặt hàng trang trí nội, ngoại thất;
- Kinh doanh xăng dầu;
- Khai thác, chế biến khoáng sản làm vật liệu xây dựng, kinh doanh khai thác vận chuyển đất, cát để san lấp mặt bằng;
- Kinh doanh dịch vụ nhà đất;
- Kinh doanh dịch vụ du lịch; Dịch vụ khách sạn;
- Phá dỡ và chuẩn bị mặt bằng, hoàn thiện công trình xây dựng;
- Lắp đặt hệ thống điện, cấp thoát nước, mạng vi tính, điều hòa không khí, hệ thống báo cháy, báo trộm, phòng cháy chữa cháy, thang máy, hệ thống quan sát, hệ thống chống sét, thông gió.

4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường: Từ khi ký hợp đồng đến khi công trình đưa vào nghiệm thu bàn giao sử dụng được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

6. Cấu trúc doanh nghiệp: Công ty có 2 đơn vị trực thuộc

- Nhà máy gạch TuyNen Điện Bàn – địa chỉ: Cụm công nghiệp Cẩm Sơn, Phường Điện Bàn Bắc, TP Đà Nẵng, Việt Nam.

- Chí nhánh Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng tại Thành phố Hồ Chí Minh- địa chỉ: B20 KDC Phú Mỹ KP.06 Phạm Hữu Lầu, Phường Tân Mỹ, TP Hồ Chí Minh, Việt Nam..

II. Niên độ kế toán, đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

1. Niên độ kế toán bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 hàng năm.
2. Báo cáo tài chính và các nghiệp vụ kế toán được lập và ghi sổ bằng Đồng Việt Nam (VND).

III.Chuẩn mực và chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng Chế độ kế toán Việt Nam, ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014, Hệ thống Chuẩn mực Kế toán Việt Nam và các quy định về sửa đổi, bổ sung có liên quan do Bộ Tài chính ban hành.

Công ty áp dụng hình thức kế toán Nhật ký chung

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

(Các Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với các Báo cáo tài chính)

IV.Các chính sách kế toán áp dụng:

1.Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm: Tiền mặt, tiền gửi ngân hàng và tiền đang chuyển.

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

2.Nguyên tắc kế toán nợ phải thu:

Các khoản phải thu được trình bày trên báo cáo tài chính theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị dự kiến bị tổn thất do các khoản phải thu không được khách hàng thanh toán phát sinh đối với số dư các khoản phải thu tại thời điểm kết thúc niên độ kế toán.

3.Nguyên tắc ghi nhận 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 bao gồm chi phí mua, chi phí chế biến 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. Giá trị thuần có thể thực hiện là giá bán ước tính trừ đi chi phí ước tính để hoàn thành hàng tồn kho và chi phí ước tính cần thiết cho việc tiêu thụ chúng.

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.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được trích lập khi giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho nhỏ hơn giá gốc.

4.Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao TSCĐ, TSCĐ thuê tài chính, bất động sản đầu tư

Nguyên giá

Tài sản cố định hữu hình được phản ánh theo nguyên giá trừ đi khấu hao lũy kế.

Nguyên giá bao gồm giá mua và toàn bộ các chi phí mà Công ty bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản cố định 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 không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận là chi phí trong kỳ.

Khấu hao

Khấu hao được tính theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính của tài sản. Mức khấu hao phù hợp với Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25 tháng 4 năm 2013 của Bộ Tài chính.

Loại tài sản	Thời gian khấu hao (năm)
Nhà cửa, vật kiến trúc	07 – 10
Máy móc, thiết bị	03 – 08
Phương tiện vận tải	08 – 10
Thiết bị dụng cụ quản lý	03- 07

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

(Các Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với các Báo cáo tài chính)

5. Nguyên tắc kế toán chi phí trả trước

Chi phí trả trước phản ánh các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều niên độ kế toán. Chi phí trả trước được phân bổ trong khoảng thời gian mà lợi ích kinh tế được dự kiến tạo ra.

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

6. Các khoản phải trả và chi phí trích trước

Các khoản phải trả và chi phí trích trước được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được không phụ thuộc vào việc Công ty đã nhận được hóa đơn của nhà cung cấp hay chưa.

7. Chi phí đi vay

Nguyên tắc vốn hóa chi phí đi vay

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

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

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

8. Chi phí phải trả

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

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

9-. Nguồn vốn chủ sở hữu

Võn góp của chủ sở hữu

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

Thặng dư vốn cổ phần

Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo phần chênh lệch giữa giá phát hành và mệnh giá cổ phiếu, chênh lệch giữa giá mua lại cổ phiếu quỹ và giá tái phát hành cổ phiếu quỹ.

Cổ phiếu quỹ

Cổ phiếu quỹ được ghi nhận theo giá mua và được trình bày như một khoản giảm vốn chủ sở hữu trên bảng cân đối kế toán.

Cổ tức

Cổ tức được ghi nhận là một khoản phải trả vào ngày công bố cổ tức.

Phân phối lợi nhuận

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

10. Ghi nhận doanh thu

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

(Các Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với các Báo cáo tài chính)

- Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi có khả năng thu được các lợi ích kinh tế và có thể xác định được một cách chắc chắn, đồng thời thỏa mãn điều kiện sau:
  - ✓ Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi những rủi ro đáng kể và quyền sở hữu về sản phẩm đã được chuyển giao cho người mua và không còn khả năng đáng kể nào làm thay đổi quyết định của hai bên về giá bán hoặc khả năng trả lại hàng.
  - ✓ Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi đã hoàn thành dịch vụ. Trường hợp dịch vụ được thực hiện trong nhiều kỳ kế toán thì việc xác định doanh thu trong từng kỳ được thực hiện căn cứ vào tỷ lệ hoàn thành dịch vụ tại ngày kết thúc năm tài chính.
- Doanh thu hoạt động tài chính được ghi nhận khi doanh thu được xác định tương đối chắc chắn và có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch đó.
  - ✓ Tiền lãi được ghi nhận trên cơ sở thời gian và lãi suất thực tế.
  - ✓ Cổ tức và lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Công ty được quyền nhận cổ tức hoặc được quyền nhận lợi nhuận từ việc góp vốn.

11. Hợp đồng xây dựng

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

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

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

* Chi phí của hợp đồng chỉ được ghi nhận là chi phí trong kỳ khi các chi phí này đã phát sinh.

12. Giá vốn hàng hóa

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

13. Chi phí tài chính

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

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

Chi phí bán hàng phản ánh các chi phí thực tế phát sinh trong quá trình cung cấp dịch vụ, bao gồm chi phí nhân viên bán hàng trong kỳ.

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

15. Thuế

**** Thuế thu nhập doanh nghiệp***

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

(Các Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với các Báo cáo tài chính)

Thuế thu nhập hiện hành là khoản thuế được tính dựa trên thu nhập chịu thuế trong kỳ với thuế suất có hiệu lực tại ngày kết thúc niên độ kế toán. Thu nhập chịu thuế chênh lệch so với lợi nhuận kế toán là do điều chỉnh các khoản chênh lệch tạm thời giữa thuế và kế toán cũng như điều chỉnh các khoản thu nhập và chi phí không phải chịu thuế hay không được khấu trừ.

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định cho các khoản chênh lệch tạm thời tại ngày kết thúc kỳ kế toán giữa cơ sở tính thuế thu nhập của các tài sản và nợ phải trả và giá trị ghi sổ của chúng cho mục đích báo cáo tài chính. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời. 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 của thuế thu nhập hoãn lại được tính 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 niên độ kế toán.

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phải được xem xét lại vào ngày kết thúc niên độ kế toán và phải giảm giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại 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.

**** Thuế suất và các lệ phí nộp Ngân sách mà Công ty đang áp dụng***

Thuế Thu nhập doanh nghiệp: Áp dụng mức thuế suất thuế Thu nhập doanh nghiệp là 20%.

****Thuế giá trị gia tăng***

Thuế suất 8% đối với hoạt động xây lắp và các dịch vụ do Công ty cung cấp của Luật thuế GTGT hiện hành từ ngày 31/1/2022 đến 31/12/2022 (quy định tại Nghị định 15/2022/NĐ-CP ngày 28/01/2022 của Chính phủ).

Từ ngày 01/01/2023 đến 30/6/2023, áp dụng thuế suất 10% đối với hoạt động xây lắp và các dịch vụ do Công ty cung cấp theo quy định của Luật thuế GTGT hiện hành.

Từ ngày 01/06/2023 đến 31/12/2024, áp dụng thuế suất 8% đối với hoạt động xây lắp và các dịch vụ do Công ty cung cấp theo quy định của Luật thuế GTGT hiện hành.

Từ ngày 01/01/2025 đến 30/09/2025, áp dụng thuế suất 8% đối với hoạt động xây lắp và các dịch vụ do Công ty cung cấp theo quy định của Luật thuế GTGT hiện hành.

****Các loại Thuế khác và lệ phí nộp theo quy định hiện hành.***

16. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

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

17.Lãi suy giảm trên cổ phiếu

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

18. Báo cáo bộ phận

Một bộ phận là một hợp phần có thể xác định riêng biệt của Công ty tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ riêng lẻ, một nhóm sản phẩm hoặc dịch vụ có liên quan (bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh), hoặc tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ trong một môi trường

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

(Các Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với các Báo cáo tài chính)

kinh tế cụ thể (bộ phận theo khu vực địa lý), mỗi bộ phận này có rủi ro và lợi ích kinh tế khác biệt với các bộ phận kinh doanh khác hoặc khác với các bộ phận kinh doanh trong các môi trường kinh tế khác.

V. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong Bảng cân đối kế toán:

1.Tiền	**30/09/2025**	**01/01/2025**
Tiền mặt	159.488.043	943.845.688
Tiền gởi ngân hàng	566.728.085	1.537.602.530
Tiền gởi ngân hàng có kỳ hạn không quá 3 tháng (*)	1.193.793.287	1.184.313.283
Cộng	**1.920.009.415**	**3.665.761.501**

(*) Khoản tiền gửi có kỳ hạn 1 tháng, số tiền 1.193.793.287 VND đang được cầm cố để bảo đảm cho các khoản vay tại Ngân hàng thương mại Cổ phần Công Thương Việt Nam theo hợp đồng cầm cố giấy tờ có giá số 45012/2019/HĐBD/NHCT484 ngày 27/8/2019.

2.Phải thu khách hàng

	30/09/2025	**01/01/2025**
Văn phòng Công ty	35.865.693.642	39.976.862.390
Nhà máy gạch TuyNen	1.948.128.689	2.128.128.689
Cộng	**37.813.822.331**	**42.104.991.079**

3.Trả trước cho người bán ngắn hạn	**30/09/2025**	**01/01/2025**
Trung tâm phát triển quỹ đất TP Hội An	2.131.905.000	2.111.353.000
Các nhà cung cấp khác	4.917.469.107	4.712.716.589
Cộng	**7.049.374.107**	**6.824.069.589**

(*) Tạm ứng nguồn kinh phí cho Trung tâm Phát triển Quỹ đất Tp. Hội An để thực hiện việc thu hồi, bồi thường đất tại dự án Khu dân cư Lâm Sa – Tu Lễ - Xuân Hòa theo Công văn số 212/UBND ngày 18/01/2017 của Ủy ban Nhân dân Thành phố Hội An và Công văn số 178/PTQĐ ngày 20/12/2017 của Trung Tâm Phát triển Quỹ Đất Hội An.

4.Các khoản phải thu khác

a. Ngắn hạn:

	30/09/2025	**01/01/2025**
Tạm ứng	54.208.641.654	63.651.894.805
Phải thu khác	235.794.039	232.688.826
Văn phòng Công ty	235.794.039	*232.688.826*
Cộng	**54.444.435.693**	**63.884.583.631**

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

(Các Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với các Báo cáo tài chính)

b. Dài hạn

	30/09/2025	01/01/2025
Ký cược, ký quỹ	322.870.679	322.605.417
	322.870.679	**322.605.417**

5.Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi

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

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

	30/09/2025 VND	01/01/2025 VND
Văn phòng Công ty	**(233.928.054)**	**(233.928.054)**
- Công ty Cổ phần Sơn Trà	(50.591.529)	(50.591.529)
- UBND Phường Cẩm An	(19.623.900)	(19.623.900)
- Đường nội bộ khu TĐC	(40.222.825)	(40.222.825)
-Công ty XD và Cấp nước Quảng Nam	(56.489.800)	(56.489.800)
- UBND Phường Cẩm An	(50.000.000)	(50.000.000)
Cộng	**(233.928.054)**	**(233.928.054)**

6. Hàng tồn kho

	30/09/2025	01/01/2025
Nguyên liệu, vật liêu	4.901.847.807	4.901.847.807
Công cụ, dụng cụ		
Chi phí SX,KD dở dang	343.330.782.689	493.020.922.996
Thành phẩm	453.018.433	453.018.433
Cộng	**348.685.648.929**	**498.375.789.236**

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

Không có hàng tồn kho dùng để thế chấp, cầm cố bảo đảm các khoản phải trả tại thời điểm cuối kỳ.

7.Tài sản cố định hữu hình

	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Máy móc thiết bị VND	P.tiện vận tải truyền dẫn VND	Thiết bị, dụng cụ quản lý VND	Cộng VND
Nguyên giá					
Số đầu kỳ	**4.534.182.995**	**14.287.871.689**	**4.232.940.867**	**112.627.000**	**23.167.622.551**

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

(Các Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với các Báo cáo tài chính)

(Tại ngày 01/7/2025)					
Tăng trong kỳ					
Giảm trong kỳ					
Số cuối kỳ 30/9/25	**4.534.182.995**	**14.287.871.689**	**4.232.940.867**	**112.627.000**	**23.167.622.551**
Khấu hao					
Số đầu kỳ	**4.534.179.997**	**12.910.795.310**	**4.076.024.200**	**112.627.000**	**21.633.626.507**
(Tại ngày 1/7/2025)					
Tăng trong kỳ	2.998	176.760.743	67.250.000		**244.013.741**
Giảm trong kỳ					
Số cuối kỳ 30/09/25	**4.534.182.995**	**13.087.556.053**	**4.143.274.200**	**112.627.000**	**21.877.640.248**
Giá trị còn lại					
Số đầu kỳ		**1.377.077.379**	**156.916.667**		**1.533.994.044**
(Tại ngày 1/7/2025)					
Số cuối kỳ(30/09/2025)		**1.200.315.636**	**89.666.667**		**1.289.982.303**

Giá trị còn lại tại ngày 30/9/2025 của TSCĐ hữu hình là 1.289.982.303 VND đã được dùng để thế chấp, cầm cố, đảm bảo cho các khoản vay.

Nguyên giá của TSCĐ hữu hình cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 12.454.648.377 VND.

8. Chi phí trả trước dài hạn:

	30/9/2025	01/01/2025
Chi phí thuê đất	2.402.433.742	2.480.210.374
Cộng	**2.402.433.742**	**2.480.210.374**

9. Phải trả người bán ngắn hạn:	**30/9/2025**	**01/01/2025**
Các đối tượng công trình Công ty	25.636.460.310	28.023.676.915
Các đối tượng Nhà máy gạchTuyNen	172.919.200	172.919.200
Cộng	**25.809.379.510**	**28.196.596.115**

Nợ phải trả người bán : Có khả năng trả nợ

10.Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	30/09/2025	01/01/2025

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

(Các Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với các Báo cáo tài chính)

Các đối tượng khác	8.267.261.846	15.148.394.978
Cộng	**8.267.261.846**	**15.148.394.978**

11.Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	**Đầu kỳ**	**Tăng trong kỳ**	**Giảm trong kỳ**	**Cuối kỳ**
Vay ngắn hạn				
- NH NN&PTNT CN Hội An(1)	**45.598.283.571**		3.400.205.823	**42.198.077.748**
- NH Công thương CN Hội An (2)	**27.129.718.693**	11.328.262.469	9.000.0000.000	**29.457.981.162**
- Ngân hàng ngoại thương(3)	**19.644.156.876**	11.148.295.174	11.423.897.750	**19.368.554.300**
-Công ty CP tập đoàn VN Group(4)	**23.871.900.000**	10.000.000.000		**33.871.900.000**
- Vay cá nhân(5)	**18.800.000.000**			**18.800.000.000**
-Quỹ đầu tư Phát triển QNam(6)	**6.460.000.000**		3.570.000.000	**2.890.000.000**
-Công ty CP tập đoànTrường Hải(7)	**72.000.000.000**		10.000.000.000	**62.000.000.000**
Cộng	**213.504.059.140**	**32.476.557.643**	**37.394.103.573**	**174.714.613.210**

12 .Dài hạn	**Đầu kỳ**	**Tăng trong kỳ**	**Giảm trong kỳ**	**Cuối kỳ**
-Vay cá nhân khác(8)	61.450.000.000	8.874.500.000	25.250.000.000	**45.074.500.000**
Cộng	**61.450.000.000**	**8.874.500.000**	**25.250.000.000**	**45.074.500.000**

Trong đó, vay và nợ thuê tài chính là các bên liên quan- Xem mục 25.a2

	Đầu kỳ	**Cuối kỳ**
- Hoàng Minh Thống	3.000.000.000	3.000.000.000

(1) Vay ngắn hạn Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam – Chi nhánh Hội An theo Hợp đồng số 4209LAV202400272 ký ngày 28/06/2024. Hạn mức vay 46.000.000.000 VND, thời hạn và lãi suất cho vay theo từng giấy nhận nợ cụ thể. Mục đích vay: Mua nguyên, nhiên vật liệu, thuê máy móc thiết bị, trả tiền nhân công, bảo lãnh...phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh.

(2) Vay ngắn hạn Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Hội An theo Thông báo 230a/TB-CNHA-P.KHDN về việc cấp giới hạn tín dụng ngày 13/03/2025. Hạn mức vay 125.000.000.000 VND, thời hạn và lãi suất cho vay theo từng giấy nhận nợ cụ thể. Mục đích vay: Mua nguyên, nhiên vật liệu, thuê máy móc thiết bị, trả tiền nhân công, bảo lãnh...phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

(Các Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với các Báo cáo tài chính)

(3) Vay ngắn hạn Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Hội An theo Hợp đồng số HĐTD 12200/24324/HĐTD.NH ngày 28/8/2024. Hạn mức vay 19.660.000.000 VND, thời hạn và lãi suất cho vay theo từng giấy nhận nợ cụ thể. Mục đích vay: Mua nguyên, nhiên vật liệu, thuê máy móc thiết bị, trả tiền nhân công, bảo lãnh...phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh.

(4) Vay vốn Công ty Cổ phần tập đoàn VN Group để thanh toán các khoản chi phí hợp pháp của Dự án đầu tư xây dựng nhà ở Khu dân cư có kết hợp chỉnh trang đô thị Khối Lâm Sa – Tu Lễ - Xuân Hòa và Khối Bàu Đưng. Theo đó, Công ty đã ký hợp đồng vay vốn với Công ty Cổ phần Tập đoàn VN Group theo hợp đồng số 017/2024/HĐVV ngày 01/07/2024 Hạn mức vay 46.000.000.000 VND, thời hạn vay 6 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Khoản vay này không có tài sản đảm bảo.

(5) Vay các cá nhân. Mục dích vay: phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty các khoản chi phí hợp pháp của Dự án đầu tư xây dựng nhà ở Khu dân cư có kết hợp chỉnh trang đô thị Khối Lâm Sa – Tu Lễ - Xuân Hòa và Khối Bàu Đưng.

(6) Vay dài hạn Quỹ Đầu tư phát triển Quảng Nam theo Hợp đồng số 03/2018/HĐTD-QĐT ngày 17/09/2018, Phụ lục số 09/2021/PLHĐTD-QĐT ngày 20/12/2021 và Phụ lục số 06/2022/PLHĐTD-QĐT ngày 28/06/2022. Hạn mức vay 50.000.000.000 VND, thời hạn vay 5 năm kể từ ngày giải ngân đầu tiên, thời gian ân hạn 1 năm, lãi suất 6,5%/năm tại thời điểm ký hợp đồng. Mục đích vay: thanh toán chi phí đầu tư hợp pháp của Dự án đầu tư xây dựng nhà ở Khu dân cư có kết hợp chỉnh trang đô thị Khối Lâm Sa - Tu Lễ - Xuân Hòa và Khối Bàu Đưng.

(7) Vay Công ty Cổ phần Tập đoàn Trường Hải theo Biên bản 01/HĐ/DICTHACO ngày 24/10/2023. Mục đích vay: Thực hiện nghĩa vụ nhà nước liên quan đến Dự án Đầu tư xây dựng nhà ở Khu dân cư có kế hợp chỉnh trang đô thị Lâm Sa-Tu Lễ - Xuân Hòa Phường Cẩm Phô và Khối Bầu Đưng, lãi suất 10%/năm.

13.Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác

	30/09/2025	01/01/2025
KPCĐ,BHXH,BHYT,BHTN	194.681.525	57.243.000
Các khoản phải trả, phải nộp khác	**22.906.345.664**	**21.851.885.033**
+ Lãi vay phải trả (chi phí DAXHTL)	2.483.262.125	21.359.767.665
+ Các đối tượng khác-Dự án XHTL	20.423.083.539	492.117.368
Cộng	**23.101.027.189**	**21.909.128.033**

14.Vốn chủ sở hữu

a. Bảng đối chiếu biến động của Vốn chủ sở hữu

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối
					ĐVT:VND
Số dư tại 01/7/25	**68.941.640.000**	**19.801.941.805**		**14.953.678.492**	**30.956.631.147**
Tăng trong kỳ					45.405.358
Giảm trong kỳ					
Số dư tại 30/9/25	**68.941.640.000**	**19.801.941.805**		**14.953.678.492**	**31.002.036.505**

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

(Các Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với các Báo cáo tài chính)

b.Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	30/09/2025 VND	01/01/2025 VND
Ông Trần Đình Huy	13.136.850.000	13.136.850.000
Ông Đỗ Thành Quảng	6.068.130.000	6.068.130.000
Các cổ đông khác	49.736.660.000	49.736.660.000
Cộng	**68.941.640.000**	**68.941.640.000**

c. Cổ phiếu

	30/9/2025 Cổ phiếu	01/01/2025 Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	6.894.164	6.894.164
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	6.894.164	6.894.164
- Cổ phiếu phổ thông	6.894.164	6.894.164
-Cổ phiếu ưu đãi (được phân loại là vốn chủ sở hữu)		
Số lượng cổ phiếu được mua lại(cổ phiếu quỹ)		
- Cổ phiếu phổ thông	6.894.164	6.894.164
-Cổ phiếu ưu đãi (được phân loại là vốn chủ sở hữu)		
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	6.894.164	6.894.164
-Cổ phiếu phổ thông	6.894.164	6.894.164
- Cổ phiếu ưu đãi (được phân loại là vốn chủ sở hữu)		

(Được Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội chấp thuận niêm bổ sung cổ phiếu của Công ty theo Quyết định Số 885/QĐ-SGDHN ngày 14 tháng 8 năm 2024)và Báo cáo số 45/BC-DICHA ngày 17/7/2024 báo cáo kết quả đợt phát hành cổ phiếu để trả cổ tức năm 2023

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

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Vốn góp tại ngày 1/7/2025	**68.941.640.0000**	59.949.620.000
Vốn góp tăng trong kỳ		
Vốn góp giảm trong kỳ		
Vốn góp tại thời điểm 30/9/2025	**68.941.640.0000**	**59.949.620.000**

15.Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối

	30/9/2025 VND
Lợi nhuận kỳ trước chuyển sang	**68.870.057**

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

(Các Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với các Báo cáo tài chính)

Lợi nhuận sau thuế Thu nhập doanh nghiệp	45.405.358
Trích quỹ	
+Trong đó trích quỹ ĐTPT theo NQĐHĐCĐ năm 2025	
+Trích quỹ khen thưởng phúc lợi theo NQĐHĐCĐ năm 2025	
Chi lãi cổ tức	
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	**31.002.036.505**

16.Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Q3/2025 VND	Q3/2024 VND
Tổng doanh thu	**10.745.537.036**	**194.403.289.103**
+ Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	10.745.537.036	8.007.821.675
+ Doanh thu BĐS		186.395.467.428
+ Doanh thu NMG		
Cộng	**10.745.537.036**	**194.403.289.103**

17.Giá vốn hàng bán

	Q3/2025 VND	Q3/2024 VND
Tổng giá vốn	**9.042.618.336**	**154.408.716.712**
+ Giá vốn bán hàng và cung cấp dịch vụ	9.042.618.336	7.568.700.677
+ Giá vốn BĐS		146.840.016.035
+ Giá vốn NMG		
Cộng	**9.042.618.336**	**154.408.716.712**

18.Doanh thu hoạt động tài chính

	Q3/2025 VND	Q3/2024 VND
Lãi tiền gửi, tiền vay	988.974	3.582.605
Cộng	**988.974**	**3.582.605**

19.Chi phí tài chính

	Q3/2025	Q3/2024

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

(Các Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với các Báo cáo tài chính)

	VND	VND
Lãi tiền vay	16.219.333	1.566.597.199
Cộng	**16.219.333**	**1.566.597.199**

20.Chi phí bán hàng

	Q3/2025 VND	Q3/2024 VND
Nhà máy gạch Tuynen		
Chi phí BĐS		13.720.525.000
Cộng		**13.720.525.000**

21.Chi phí quản lý Doanh Nghiệp

	Q3/2025 VND	Q3/2024 VND
Văn phòng Công ty	1.618.818.284	6.796.909.857
Nhà máy gạch Tuynen		
Cộng	**1.618.818.284**	**6.796.909.857**

22.Chi phí khác

	Q3/2025 VND	Q3/2024 VND
Văn phòng Công ty		
Cộng		

23. Chi phí thu thuế doanh nghiệp hiện hành và lợi nhuận sau thuế trong kỳ

	Q3/2025 VND	Q3/2024 VND
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	**68.870.057**	**17.914.122.940**
Điều chỉnh các khoản thu nhập chịu thuế		
Điều chỉnh tăng	**108.309.693**	**1.869.682.393**
- Chi phí không hợp lệ	48.453.437	1.830.682.393
- Thù lao HĐQT,BKS không điều hành trực tiếp	39.000.000	39.000.000
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	9.453.437	3.763.374.276
Lợi nhuận sau thuế TNDN	**45.405.358**	**14.150.748.664**

24. Công cụ tài chính

Quản lý rủi ro vốn

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

(Các Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với các Báo cáo tài chính)

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

Quản lý rủi ro tài chính

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

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

Quản lý rủi ro về lãi suất

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

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

Quản lý rủi ro về giá nguyên vật liệu

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

Quản lý rủi ro tín dụng

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

Phải thu khách hàng

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

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

Số dư tiền gửi ngân hàng

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

(Các Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với các Báo cáo tài chính)

Rủi ro thanh khoản

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

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

25. Thông tin về các bên liên quan:

a. Các bên liên quan:

a1. Các khoản trả nợ vay các bên liên quan: Không phát sinh

a2.Các khoản vay dài hạn các bên liên quan:

	Đầu kỳ	Cuối kỳ
- Hoàng Minh Thống(7)	3.000.000.000	3.000.000.000

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

Danh sách các bên liên quan	Mối quan hệ
HĐQT và Ban Tổng Giám đốc	Nhân sự quản lý chủ chốt

Thù lao của Hội đồng quản trị, thu nhập của Ban Tổng Giám đốc và các nhân viên quản lý chủ chốt khác được hưởng trong kỳ như sau:

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Hội đồng quản trị		
Ông Trần Đình Lợi	180.000.000	180.000.000
Ông Trần Văn Việt	24.000.000	24.000.000
Ông Trần Đình Danh	24.000.000	24.000.000
Ông Hồ Hải Bắc	24.000.000	24.000.000
Ông Trần Quốc Tuấn	24.000.000	24.000.000
Ban kiểm soát		
Bà Phạm Thị Thanh Tâm	15.000.000	15.000.000
Ông Trần Văn Sơn	13.500.000	13.500.000
Ông Lê Đình Thịnh	13.500.000	13.500.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

(Các Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với các Báo cáo tài chính)

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

Ban Tổng giám đốc		
Ông Trần Văn Việt	105.000.000	105.000.000
Ông Phạm Anh Thi	51.529.644	63.000.000
Ông Hồ Hải Bắc		
Ông Nguyễn Hoàng Phương	49.075.851	60.000.000
Ông Trần Đình Huy	60.000.000	60.000.000
Ông Trần Văn Sơn	48.000.000	47.238.095
Ông Lê Đình Thịnh	48.000.000	48.000.000

26.CAM KẾT THEO CÁC HỢP ĐỒNG THUÊ HOẠT ĐỘNG

Công ty là bên đi thuê

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

	VND	VND
Chi phí thuê hoạt động ghi nhận trong kỳ	25.925.544	25.925.544

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

Không có các sự kiện quan trọng xảy ra sau ngày kết thúc kỳ kế toán đến ngày phát hành báo cáo tài chính.

Hội An, ngày 20 tháng 10 năm 2025

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