

BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ
ĐÀ NẴNG**

MỤC LỤC

----- oOo -----

| | Trang |
|---|---------|
| 1. BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC | 01 - 03 |
| 2. BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP | 04 - 05 |
| 3. BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN | 06 - 09 |
| 4. BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH | 10 |
| 5. BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ | 11 - 12 |
| 6. BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH | 13 - 46 |

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Ban Tổng Giám đốc trân trọng đề trình báo cáo này cùng với các Báo cáo tài chính đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025.

1. Thông tin chung về Công ty:

Thành lập:

Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà Đà Nẵng (sau đây gọi tắt là “Công ty”) là công ty cổ phần được chuyển đổi cổ phần hóa theo Quyết định số 9721/QĐ-UBND ngày 28/12/2009 của UBND thành phố Đà Nẵng từ Công ty Đầu tư Phát triển Nhà Đà Nẵng. Công ty hoạt động sản xuất kinh doanh theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0400101323 ngày 31/03/2010 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Đà Nẵng cấp. Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần thay đổi lần thứ 11 ngày 23 tháng 12 năm 2021 về việc thay đổi người đại diện theo pháp luật.

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

Hình thức sở hữu vốn: Công ty cổ phần đại chúng niêm yết.

Hoạt động kinh doanh của Công ty:

- + Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê; Chi tiết Kinh doanh bất động sản. Đầu tư phát triển các dự án bất động sản, trung tâm thương mại, văn phòng cho thuê. Cho thuê, điều hành, quản lý đất và nhà ở;
- + Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất;
- + Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan;
- + Xây dựng công trình chế biến, chế tạo;
- + Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác;
- + Xây dựng nhà để ở.

Tên tiếng anh: DANANG HOUSING INVESTMENT DEVELOPMENT JOINT STOCK COMPANY.

Tên viết tắt: NDN.

Mã chứng khoán: NDN. Niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội (HNX).

Trụ sở chính: 38 Nguyễn Chí Thanh, Phường Hải Châu, Thành phố Đà Nẵng, Việt Nam.

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

Tình hình tài chính và kết quả hoạt động trong năm của Công ty được trình bày trong các báo cáo tài chính đính kèm.

3. Thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát, Ban Tổng Giám đốc và Quyền Kế toán trưởng:

Thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát, Ban Tổng Giám đốc và Quyền Kế toán trưởng trong năm và đến ngày lập báo cáo tài chính gồm có:

Hội đồng Quản trị

| | | |
|-----|-------------------------|--|
| Ông | Lương Thanh Viên | Chủ tịch (tái bổ nhiệm ngày 23/04/2025) |
| Ông | Nguyễn Quang Minh Khoa | Phó Chủ tịch HĐQT (tái bổ nhiệm ngày 19/04/2025) |
| Ông | Nguyễn Quang Minh Khánh | Thành viên (tái bổ nhiệm ngày 19/04/2025) |
| Ông | Võ Ngọc Khang | Thành viên (tái bổ nhiệm ngày 19/04/2025) |
| Ông | Nguyễn Ngọc Quang | Thành viên (tái bổ nhiệm ngày 19/04/2025) |

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

3. Thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát, Ban Tổng Giám đốc và Quyền Kế toán trưởng: (tiếp theo)

Ban Kiểm soát

| | | |
|-----|----------------------|---|
| Bà | Đào Thị Phước | Trưởng ban (tái bổ nhiệm ngày 19/04/2025) |
| Bà | Lê Thị Anh Trúc | Thành viên (tái bổ nhiệm ngày 19/04/2025) |
| Ông | Nguyễn Đình Minh Huy | Thành viên (tái bổ nhiệm ngày 19/04/2025) |

Ban Tổng Giám đốc và Quyền Kế toán trưởng

| | | |
|-----|-------------------------|--|
| Ông | Nguyễn Quang Minh Khoa | Tổng Giám đốc |
| Ông | Lương Thanh Viên | Phó Tổng Giám đốc |
| Ông | Nguyễn Quang Minh Khánh | Phó Tổng Giám đốc |
| Bà | Dương Thị Thanh Hải | Quyền Kế toán trưởng (tái bổ nhiệm từ ngày 01/06/2025) |

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và đến ngày lập báo cáo tài chính như sau:

| | | |
|-----|------------------------|---------------|
| Ông | Nguyễn Quang Minh Khoa | Tổng Giám đốc |
|-----|------------------------|---------------|

4. Các thông tin khác

Ngày 19 tháng 05 năm 2025, Nghị quyết HĐQT số 06/2025/NQ-HĐQT.NDN của Công ty cổ phần Đầu tư Phát triển nhà Đà Nẵng đã thông qua việc tăng vốn góp tại Công ty Cổ phần Đầu tư Tia Sáng Mới. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, vốn góp thực tế của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà Đà Nẵng là 29.195.000.000 đồng chiếm tỷ lệ 74,86% trên tổng số vốn của Công ty Cổ phần Đầu tư Tia Sáng Mới. Theo đó, Công ty Cổ phần Đầu tư Tia Sáng Mới trở thành công ty con của Công ty CP Đầu tư Phát triển nhà Đà Nẵng.

5. Kiểm toán độc lập

Chi nhánh Công ty TNHH Kiểm toán và Dịch vụ Tin học Moore AISC("MOORE AISC") tại Đà Nẵng được chỉ định là kiểm toán viên cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025.

6. Cam kết của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm lập các báo cáo tài chính thể hiện trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ của năm tài chính kết thúc cùng ngày. Trong việc soạn lập các báo cáo tài chính này, Ban Tổng Giám đốc đã xem xét và tuân thủ các vấn đề sau đây:

- Chọn lựa các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng một cách nhất quán;
- Thực hiện các xét đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Báo cáo tài chính được lập trên cơ sở hoạt động liên tục, trừ trường hợp không thể giả định rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động liên tục.

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo rằng các sổ sách kế toán thích hợp đã được thiết lập và duy trì để thể hiện tình hình tài chính của Công ty với độ chính xác hợp lý tại mọi thời điểm và làm cơ sở để soạn lập các báo cáo tài chính phù hợp với chế độ kế toán được nêu ở Thuyết minh cho các Báo cáo tài chính. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đối với việc bảo vệ các tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp hợp lý để phòng ngừa và phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

7. Xác nhận

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, chúng tôi xác nhận rằng các Báo cáo tài chính bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ và các Thuyết minh đính kèm được soạn thảo đã thể hiện quan điểm trung thực và hợp lý về tình hình tài chính cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025.

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

Đà Nẵng, ngày 30 tháng 03 năm 2026

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc



Nguyễn Quang Minh Khoa

Tổng Giám đốc

Số: A0525031-R/MOORE AISDN-DN

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP**KÍNH GỬI QUÝ CỔ ĐÔNG, HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC****CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ ĐÀ NẴNG**

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà Đà Nẵng (gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 30 tháng 03 năm 2026, từ trang 06 đến trang 46, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính của Công ty theo chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về báo cáo tài chính dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu báo cáo tài chính của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên báo cáo tài chính. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong báo cáo tài chính do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.



BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (tiếp theo)

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của **Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà Đà Nẵng** tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

Vấn đề khác

Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 đã được kiểm toán bởi Kiểm toán viên của Công ty Kiểm toán khác. Kiểm toán viên này đã đưa ra Báo cáo kiểm toán vào ngày 27 tháng 03 năm 2025 với ý kiến kiểm toán chấp nhận toàn phần.

Đà Nẵng, ngày 30 tháng 03 năm 2026

Chi nhánh Công ty TNHH Kiểm toán và Dịch vụ Tin Học Moore AISC tại Đà Nẵng



Nguyễn Thị Hiệp

Phó Giám đốc

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề
kiểm toán số: 1401-2023-005-1

Hồ Thị Hà Lan

Kiểm toán viên

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề
kiểm toán số: 3080-2024-005-1

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

| TÀI SẢN | Mã số | Thuyết minh | 31/12/2025 | 01/01/2025 |
|---|------------|-------------|------------------------|--------------------------|
| A. TÀI SẢN NGẮN HẠN | 100 | | 942.371.749.731 | 1.011.448.565.385 |
| I. Tiền và các khoản tương đương tiền | 110 | V.1 | 260.335.528.482 | 97.365.245.552 |
| 1. Tiền | 111 | | 230.335.528.482 | 9.365.245.552 |
| 2. Các khoản tương đương tiền | 112 | | 30.000.000.000 | 88.000.000.000 |
| II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn | 120 | V.2a | 499.022.690.591 | 680.091.956.127 |
| 1. Chứng khoán kinh doanh | 121 | | 376.648.786.675 | 549.446.446.457 |
| 2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh | 122 | | (14.126.096.084) | (49.209.437.604) |
| 3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn | 123 | | 136.500.000.000 | 179.854.947.274 |
| III. Các khoản phải thu ngắn hạn | 130 | | 127.811.718.923 | 129.543.846.132 |
| 1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng | 131 | V.3 | 108.358.233.695 | 108.221.707.015 |
| 2. Trả trước cho người bán ngắn hạn | 132 | V.4 | 151.341.200 | 502.999.797 |
| 3. Phải thu nội bộ ngắn hạn | 133 | | - | - |
| 4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng | 134 | | - | - |
| 5. Phải thu về cho vay ngắn hạn | 135 | V.5a | 8.400.000.000 | 21.600.000.000 |
| 6. Phải thu ngắn hạn khác | 136 | V.6a | 15.293.420.664 | 3.610.415.956 |
| 7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi | 137 | V.7 | (4.391.276.636) | (4.391.276.636) |
| 8. Tài sản thiếu chờ xử lý | 139 | | - | - |
| IV. Hàng tồn kho | 140 | V.8 | 41.147.848.379 | 87.932.201.415 |
| 1. Hàng tồn kho | 141 | | 41.147.848.379 | 87.932.201.415 |
| 2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho | 149 | | - | - |
| V. Tài sản ngắn hạn khác | 150 | | 14.053.963.356 | 16.515.316.159 |
| 1. Chi phí trả trước ngắn hạn | 151 | V.9a | 782.183.466 | 915.266.353 |
| 2. Thuế GTGT được khấu trừ | 152 | | 12.843.297.138 | 14.531.605.001 |
| 3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước | 153 | V.17b | 428.482.752 | 1.068.444.805 |
| 4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ | 154 | | - | - |
| 5. Tài sản ngắn hạn khác | 155 | | - | - |

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

| TÀI SẢN | Mã số | Thuyết minh | 31/12/2025 | 01/01/2025 |
|---|------------|-------------|--------------------------|--------------------------|
| B. TÀI SẢN DÀI HẠN | 200 | | 335.127.470.075 | 266.352.826.454 |
| I. Các khoản phải thu dài hạn | 210 | | - | - |
| 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 về cho vay dài hạn | 215 | | - | - |
| 6. Phải thu dài hạn khác | 216 | | - | - |
| 7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi | 219 | | - | - |
| II. Tài sản cố định | 220 | | 3.020.659.963 | 3.340.798.105 |
| 1. Tài sản cố định hữu hình | 221 | V.10 | 2.552.340.587 | 2.872.478.729 |
| - Nguyên giá | 222 | | 8.923.401.088 | 8.923.401.088 |
| - Giá trị hao mòn lũy kế | 223 | | (6.371.060.501) | (6.050.922.359) |
| 2. Tài sản cố định thuê tài chính | 224 | | - | - |
| - Nguyên giá | 225 | | - | - |
| - Giá trị hao mòn lũy kế | 226 | | - | - |
| 3. Tài sản cố định vô hình | 227 | V.11 | 468.319.376 | 468.319.376 |
| - Nguyên giá | 228 | | 770.949.376 | 770.949.376 |
| - Giá trị hao mòn lũy kế | 229 | | (302.630.000) | (302.630.000) |
| III. Bất động sản đầu tư | 230 | V.12 | 232.861.296.954 | 191.897.473.539 |
| - Nguyên giá | 231 | | 258.785.162.808 | 206.712.448.560 |
| - Giá trị hao mòn lũy kế | 232 | | (25.923.865.854) | (14.814.975.021) |
| IV. Tài sản dở dang dài hạn | 240 | | 11.366.593.216 | 11.366.593.216 |
| 1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn | 241 | | - | - |
| 2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang | 242 | V.13 | 11.366.593.216 | 11.366.593.216 |
| V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn | 250 | V.2b | 83.126.297.150 | 55.363.724.961 |
| 1. Đầu tư vào công ty con | 251 | | 29.195.000.000 | - |
| 2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết | 252 | | 54.504.825.693 | 54.504.825.693 |
| 3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác | 253 | | 4.000.000.000 | 4.000.000.000 |
| 4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn | 254 | | (4.573.528.543) | (3.141.100.732) |
| 5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn | 255 | | - | - |
| VI. Tài sản dài hạn khác | 260 | | 4.752.622.792 | 4.384.236.633 |
| 1. Chi phí trả trước dài hạn | 261 | V.9b | 4.478.361.991 | 4.109.599.217 |
| 2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại | 262 | V.14 | 274.260.801 | 274.637.416 |
| 3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn | 263 | | - | - |
| 4. Tài sản dài hạn khác | 268 | | - | - |
| TỔNG CỘNG TÀI SẢN | 270 | | 1.277.499.219.806 | 1.277.801.391.839 |

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

| NGUỒN VỐN | Mã số | Thuyết minh | 31/12/2025 | 01/01/2025 |
|---|------------|-------------|-----------------------|------------------------|
| C. NỢ PHẢI TRẢ | 300 | | 58.013.805.868 | 189.030.501.507 |
| I. Nợ ngắn hạn | 310 | | 57.039.845.051 | 187.685.784.560 |
| 1. Phải trả cho người bán ngắn hạn | 311 | V.15a | 18.381.463.030 | 47.966.207.684 |
| 2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn | 312 | V.16a | 12.740.308.698 | 14.536.092.153 |
| 3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước | 313 | V.17a | 5.941.758.977 | 74.174.009 |
| 4. Phải trả người lao động | 314 | V.18 | 2.614.184.466 | 741.974.209 |
| 5. Chi phí phải trả ngắn hạn | 315 | V.19 | 44.747.557 | - |
| 6. Phải trả nội bộ ngắn hạn | 316 | | - | - |
| 7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng | 317 | | - | - |
| 8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn | 318 | V.20a | 5.027.678.707 | 2.451.298.633 |
| 9. Phải trả ngắn hạn khác | 319 | V.21a | 10.905.332.306 | 121.815.617.872 |
| 10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn | 320 | | - | - |
| 11. Dự phòng phải trả ngắn hạn | 321 | | - | - |
| 12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi | 322 | V.22 | 1.384.371.310 | 100.420.000 |
| 13. Quỹ bình ổn giá | 323 | | - | - |
| 14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ | 324 | | - | - |
| II. Nợ dài hạn | 330 | | 973.960.817 | 1.344.716.947 |
| 1. Phải trả người bán dài hạn | 331 | | - | - |
| 2. Người mua trả tiền trước dài hạn | 332 | | - | - |
| 3. Chi phí phải trả dài hạn | 333 | | - | - |
| 4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh | 334 | | - | - |
| 5. Phải trả nội bộ dài hạn | 335 | | - | - |
| 6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn | 336 | V.20b | 287.760.817 | 658.516.947 |
| 7. Phải trả dài hạn khác | 337 | V.21b | 686.200.000 | 686.200.000 |
| 8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn | 338 | | - | - |
| 9. Trái phiếu chuyển đổi | 339 | | - | - |
| 10. Cổ phiếu ưu đãi | 340 | | - | - |
| 11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả | 341 | | - | - |
| 12. Dự phòng phải trả dài hạn | 342 | | - | - |
| 13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ | 343 | | - | - |

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

| NGUỒN VỐN | Mã số | Thuyết minh | 31/12/2025 | 01/01/2025 |
|---|------------|-------------|--------------------------|--------------------------|
| D. VỐN CHỦ SỞ HỮU | 400 | | 1.219.485.413.938 | 1.088.770.890.332 |
| I. Vốn chủ sở hữu | 410 | V.23 | 1.219.485.413.938 | 1.088.770.890.332 |
| 1. Vốn góp của chủ sở hữu | 411 | | 716.579.360.000 | 716.579.360.000 |
| - Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết | 411a | | 716.579.360.000 | 716.579.360.000 |
| - Cổ phiếu ưu đãi | 411b | | - | - |
| 2. Thặng dư vốn cổ phần | 412 | | 17.321.925.260 | 17.321.925.260 |
| 3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu | 413 | | - | - |
| 4. Vốn khác của chủ sở hữu | 414 | | - | - |
| 5. Cổ phiếu quỹ | 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 hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp | 419 | | - | - |
| 10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu | 420 | | - | - |
| 11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối | 421 | | 485.584.128.678 | 354.869.605.072 |
| - LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước | 421a | | 318.828.876.792 | 318.843.577.111 |
| - LNST chưa phân phối năm này | 421b | | 166.755.251.886 | 36.026.027.961 |
| 12. Nguồn vốn đầu tư XDCB | 422 | | - | - |
| II. Nguồn kinh phí, quỹ khác | 430 | | - | - |
| 1. Nguồn kinh phí | 431 | | - | - |
| 2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ | 432 | | - | - |
| TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN | 440 | | 1.277.499.219.806 | 1.277.801.391.839 |

Người lập biểu



Nguyễn Thị Thạch Thảo

Quyền Kế toán trưởng



Dương Thị Thanh Hải

Đà Nẵng, ngày 30 tháng 03 năm 2026

Tổng Giám đốc



Nguyễn Quang Minh Khoa

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

| CHỈ TIÊU | Mã số | Thuyết minh | Năm 2025 | Năm 2024 |
|--|-----------|-------------|------------------------|------------------------|
| 1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ | 01 | VI.1 | 26.307.957.527 | 55.616.946.205 |
| 2. Các khoản giảm trừ doanh thu | 02 | | - | - |
| 3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ | 10 | VI.2 | 26.307.957.527 | 55.616.946.205 |
| 4. Giá vốn hàng bán | 11 | VI.3 | 16.124.457.854 | 29.093.405.305 |
| 5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11) | 20 | | 10.183.499.673 | 26.523.540.900 |
| 6. Doanh thu hoạt động tài chính | 21 | VI.4 | 184.787.135.926 | 113.458.178.653 |
| 7. Chi phí tài chính | 22 | VI.5 | (1.071.025.153) | 78.241.110.645 |
| <i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i> | 23 | | 3.261.721.565 | 4.301.391.343 |
| 8. Chi phí bán hàng | 25 | VI.6 | 174.014.613 | 6.718.224.045 |
| 9. Chi phí quản lý doanh nghiệp | 26 | VI.7 | 9.990.585.741 | 7.539.008.301 |
| 10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30 = 20 + (21 - 22) - (25 + 26)) | 30 | | 185.877.060.398 | 47.483.376.562 |
| 11. Thu nhập khác | 31 | VI.8 | 24.482.572 | 500 |
| 12. Chi phí khác | 32 | VI.9 | 144.481.083 | 5.507.032.507 |
| 13. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32) | 40 | | (119.998.511) | (5.507.032.007) |
| 14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40) | 50 | | 185.757.061.887 | 41.976.344.555 |
| 15. Chi phí thuế TNDN hiện hành | 51 | VI.11 | 17.819.433.386 | 5.478.374.478 |
| 16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại | 52 | | 376.615 | 321.942.116 |
| 17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52) | 60 | | 167.937.251.886 | 36.176.027.961 |

Người lập biểu

Nguyễn Thị Thạch Thảo

Quyền Kế toán trưởng

Dương Thị Thanh Hải

Đà Nẵng, ngày 30 tháng 03 năm 2026

Tổng Giám đốc

Nguyễn Quang Minh Khoa

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp trực tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

| CHỈ TIÊU | Mã số | Thuyết minh | Năm 2025 | Năm 2024 |
|--|---------------------|-------------|-----------------------------------|------------------------------------|
| I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH | | | | |
| 1. Tiền thu bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác | 01 | | 1.354.709.176.949 | 1.012.539.597.383 |
| 2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ | 02 | | (1.049.773.187.416) | (1.074.517.162.449) |
| 3. Tiền chi trả cho người lao động | 03 | | (5.541.383.733) | (4.807.613.694) |
| 4. Tiền lãi vay đã trả | 04 | | (2.132.984.329) | (1.631.924.885) |
| 5. Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp | 05 | | (11.433.648.812) | (15.819.047.184) |
| 6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh | 06 | | 6.473.529.519 | 21.782.953.573 |
| 7. Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh | 07 | | (69.581.438.997) | (68.016.452.250) |
| Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh | 20 | | 222.720.063.181 | (130.469.649.506) |
| II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ | | | | |
| Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH | | | | |
| 1. khác | 21 | | - | - |
| Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TSDH | | | | |
| 2. khác | 22 | | - | - |
| 3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác | 23 | | (109.100.000.000) | (255.506.900.790) |
| 4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác | 24 | | 149.854.947.274 | 188.370.464.772 |
| 5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác | 25 | | (13.195.000.000) | - |
| 6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác | 26 | | - | - |
| 7. Tiền thu từ lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia | 27 | VI.5 | 12.146.154.848 | 14.467.049.803 |
| Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư | 30 | | 39.706.102.122 | (52.669.386.215) |
| 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 của doanh nghiệp đã phát hành | 32 | | - | - |
| 3. Tiền thu từ đi vay | 33 | IX.2 | 217.203.738.187 | 226.868.618.417 |
| 4. Tiền trả nợ gốc vay | 34 | IX.3 | (280.858.632.910) | (214.191.863.067) |
| 5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính | 35 | | - | - |
| 6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu | 36 | | (35.800.987.650) | - |
| Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính | 40 | | (99.455.882.373) | 12.676.755.350 |

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp trực tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

| CHỈ TIÊU | Mã số | Thuyết minh | Năm 2025 | Năm 2024 |
|---|-------|-------------|-----------------|-------------------|
| Lưu chuyển tiền thuần trong năm ($50 = 20+30+40$) | 50 | | 162.970.282.930 | (170.462.280.371) |
| Tiền và tương đương tiền đầu năm | 60 | | 97.365.245.552 | 267.827.525.923 |
| Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ | 61 | | - | - |
| Tiền và tương đương tiền cuối năm ($70 = 50+60+61$) | 70 | V.1 | 260.335.528.482 | 97.365.245.552 |

Người lập biểu

Nguyễn Thị Thạch Thảo

Quyền Kế toán trưởng

Dương Thị Thanh Hải

Đà Nẵng, ngày 30 tháng 03 năm 2026

Tổng Giám đốc



Nguyễn Quang Minh Khoa

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1. Thành lập

Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà Đà Nẵng (sau đây gọi tắt là “Công ty”) là công ty cổ phần được chuyển đổi cổ phần hóa theo Quyết định số 9721/QĐ-UBND ngày 28/12/2009 của UBND thành phố Đà Nẵng từ Công ty Đầu tư Phát triển Nhà Đà Nẵng. Công ty hoạt động sản xuất kinh doanh theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0400101323 ngày 31/03/2010 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Đà Nẵng cấp. Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần thay đổi lần thứ 11 ngày 23 tháng 12 năm 2021 về việc thay đổi người đại diện theo pháp luật.

Hình thức sở hữu vốn: Công ty cổ phần đại chúng niêm yết.

Tên tiếng anh: DANANG HOUSING INVESTMENT DEVELOPMENT JOINT STOCK COMPANY.

Tên viết tắt: NDN.

Mã chứng khoán: NDN. Niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội (HNX).

Trụ sở chính: 38 Nguyễn Chí Thanh, Phường Hải Châu, Thành phố Đà Nẵng, Việt Nam.

2. Lĩnh vực kinh doanh

Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.

3. Ngành nghề kinh doanh chính

- + Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê; Chi tiết Kinh doanh bất động sản. Đầu tư phát triển các dự án bất động sản, trung tâm thương mại, văn phòng cho thuê. Cho thuê, điều hành, quản lý đất và nhà ở;
- + Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất;
- + Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan;
- + Xây dựng công trình chế biến, chế tạo;
- + Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác;
- + Xây dựng nhà để ở.

4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh của Công ty kéo dài trong vòng 12 tháng theo năm tài chính thông thường bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12.

5. Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp trong kỳ tài chính có ảnh hưởng đến báo cáo tài chính:

Ngày 19 tháng 05 năm 2025, Nghị quyết HĐQT số 06/2025/NQ-HĐQT.NDN của Công ty cổ phần Đầu tư Phát triển nhà Đà Nẵng đã thông qua việc tăng vốn góp tại Công ty Cổ phần Đầu tư Tia Sáng Mới. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, vốn góp thực tế của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà Đà Nẵng là 29.195.000.000 đồng chiếm tỷ lệ 74,86% trên tổng số vốn của Công ty Cổ phần Đầu tư Tia Sáng Mới. Theo đó, Công ty Cổ phần Đầu tư Tia Sáng Mới trở thành công ty con của Công ty CP Đầu tư Phát triển nhà Đà Nẵng.

6. Tổng số nhân viên đến ngày 31 tháng 12 năm 2025: 24 nhân viên. (Ngày 31 tháng 12 năm 2024: 20 nhân viên)

7. Cấu trúc doanh nghiệp

7.1 Danh sách các công ty con

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Công ty có một (01) công ty con sở hữu trực tiếp như sau:

| Tên Công ty con và địa chỉ trụ sở chính | Hoạt động chính | Tỷ lệ vốn góp | Tỷ lệ lợi ích | Tỷ lệ quyền biểu quyết |
|--|---------------------|---------------|---------------|------------------------|
| Công ty CP Đầu tư Tia sáng mới - Số 38 Nguyễn Chí Thanh, Phường Hải Châu, Thành Phố Đà Nẵng, Việt Nam. | Thương mại, dịch vụ | 74,86% | 74,86% | 74,86% |

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

7. Cấu trúc doanh nghiệp (tiếp theo)

7.2. Danh sách các công ty liên doanh, liên kết

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Công ty có hai (02) công ty liên kết như sau:

| Tên Công ty liên kết/liên doanh và địa chỉ trụ sở chính | Hoạt động chính | Tỷ lệ vốn góp | Tỷ lệ lợi ích | Tỷ lệ quyền biểu quyết |
|---|-----------------------------------|---------------|---------------|------------------------|
| Công ty CP Cấp nước Đà Nẵng Ngọc Hồi - Tổ dân phố 5, Xã Bờ Y, Tỉnh Quảng Ngãi, Việt Nam | Khai thác, xử lý và cung cấp nước | 36,90% | 36,90% | 36,90% |
| Công ty CP Xây lắp Phát triển Nhà Đà Nẵng - 31 Núi Thành, Phường Hòa Cường, Thành phố Đà Nẵng | Xây lắp, sản xuất và dịch vụ | 44,12% | 44,12% | 45,97% |

7.3. Danh sách các đơn vị trực thuộc không có tư cách pháp nhân hạch toán phụ thuộc

| Tên đơn vị | Địa chỉ |
|---|--|
| Sàn giao dịch bất động sản NDN - Chi nhánh Công ty CP Đầu tư Phát triển Nhà Đà Nẵng | Số 38 Nguyễn Chí Thanh, Phường Hải Châu, Thành phố Đà Nẵng, Việt Nam |
| Trung tâm tư vấn thiết kế xây dựng - Công ty CP Đầu tư Phát triển Nhà Đà Nẵng | Số 38 Nguyễn Chí Thanh, Phường Hải Châu, Thành phố Đà Nẵng, Việt Nam |

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

Việc lựa chọn số liệu và thông tin cần phải trình bày trong báo cáo tài chính được thực hiện theo nguyên tắc có thể so sánh được giữa các kỳ kế toán tương ứng.

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

1. Niên độ kế toán

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc ngày 31 tháng 12 hàng năm.

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Đồng Việt Nam (VND) được sử dụng làm đơn vị tiền tệ để ghi sổ kế toán.

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, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014, thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 03 năm 2016 sửa đổi bổ sung một số điều thông tư 200/2014/TT-BTC và các thông tư hướng dẫn chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

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

Ban Giám đốc đảm bảo đã tuân thủ yêu cầu của các chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014, thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 03 năm 2016 sửa đổi bổ sung một số điều thông tư 200/2014/TT-BTC cũng như thông tư hướng dẫn chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN 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).

2. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền và tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngân hàng không có kỳ hạn và có kỳ hạn.

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

3. Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính**Nguyên tắc kế toán đối với chứng khoán kinh doanh**

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

Chứng khoán kinh doanh được ghi sổ kế toán theo giá gốc. Giá gốc của chứng khoán kinh doanh được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản thanh toán tại thời điểm giao dịch phát sinh cộng các chi phí liên quan đến giao dịch mua chứng khoán kinh doanh.

Thời điểm ghi nhận các khoản chứng khoán kinh doanh là thời điểm nhà đầu tư có quyền sở hữu, cụ thể như sau:

- Chứng khoán niêm yết được ghi nhận tại thời điểm khớp lệnh (T+0);
- Chứng khoán chưa niêm yết được ghi nhận tại thời điểm chính thức có quyền sở hữu theo quy định của pháp luật.

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

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

- Đối với chứng khoán kinh doanh đã niêm yết trên thị trường chứng khoán, việc xác định giá trị hợp lý của chứng khoán là giá đóng cửa tại ngày kết thúc niên độ kế toán. Trường hợp tại ngày kết thúc niên độ kế toán thị trường chứng khoán không giao dịch thì giá trị hợp lý của chứng khoán là giá đóng cửa phiên giao dịch trước liền kề với ngày kết thúc niên độ kế toán.

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

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

Nguyên tắc kế toán đối với 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 bao gồm: các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn.

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

3. Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính (tiếp theo)**Nguyên tắc kế toán đối với các khoản cho vay**

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

Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư vào công ty con, liên kết

Công ty con là doanh nghiệp chịu sự kiểm soát của Công ty mẹ. Việc kiểm soát đạt được khi Công ty mẹ có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của doanh nghiệp nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích kinh tế từ các hoạt động của doanh nghiệp đó.

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

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

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công ty con được trích lập khi công ty con bị lỗ với mức trích lập bằng chênh lệch giữa vốn góp thực tế của các bên tại công ty con và vốn chủ sở hữu thực có nhân với tỷ lệ góp vốn của Công ty so với tổng số vốn góp thực tế của các bên tại công ty con.

4. Nguyên tắc ghi nhận các khoản phải thu thương mại và phải thu khác:

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 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 Doanh nghiệp và người mua là đơn vị độc lập với Công ty.
- **Phải thu nội bộ** phản ánh các khoản phải thu các đơn vị trực thuộc không có tư cách pháp nhân hạch toán phụ thuộc.
- **Phải thu khác** phản ánh các khoản phải thu không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua – bán.

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

- Đối với nợ phải thu quá hạn thanh toán: doanh nghiệp ước tính cho phần giá trị bị tổn thất có bản chất là tổn thất khó có khả năng thu hồi, và trích lập dự phòng theo quy định hiện hành.
- Đối với nợ phải thu chưa quá hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi: căn cứ vào dự kiến mức tổn thất để lập dự phòng.

Tăng, giảm số dư dự phòng nợ phải thu khó đòi cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào chi phí quản lý doanh nghiệp

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

5. 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 được xác định như sau:

- **Công cụ và 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.

- **Hàng tồn kho bất động sản**

Bất động sản được xây dựng để bán trong quá trình hoạt động bình thường của công ty, được ghi nhận là hàng tồn kho bất động sản theo giá thấp hơn giữa giá thành để đưa mỗi sản phẩm đến vị trí và điều kiện hiện tại và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá thành của hàng hóa hoặc hàng tồn kho của bất động sản bao gồm chi phí trực tiếp tạo thành bất động sản và chi phí chung được phân bổ trên cơ sở diện tích tương ứng của bất động sản đó, cụ thể như sau: Chi phí tiền sử dụng đất và tiền thuê đất; Chi phí xây dựng hoàn trả cho nhà thầu; và chi phí lãi vay, chi phí tư vấn, thiết kế, chi phí san lấp, đền bù giải phóng mặt bằng, chi phí quản lý xây dựng chung, và các chi phí liên quan khác.

Phương pháp tính giá trị hàng tồn kho: Theo giá bình quân gia quyền.

Hạch toán hàng tồn kho: Phương pháp kê khai thường xuyên.

Phương pháp lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho: 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. 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. (Đối với dịch vụ cung cấp dở dang, việc lập dự phòng giảm giá được tính theo từng loại dịch vụ có mức giá riêng biệt.)

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho bất động sản trong điều kiện kinh doanh bình thường, dựa trên giá thị trường vào ngày kết thúc kế toán giữa niên độ, và trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính. Khi cần thiết thì dự phòng được lập cho hàng tồn kho bị lỗi thời, chậm luân chuyển, bị hỏng và trong trường hợp giá gốc của hàng tồn kho cao hơn giá trị thuần có thể thực hiện.

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. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao tài sản cố định (TSCĐ)**6.1 Nguyên tắc ghi nhận TSCĐ hữu hình**

Tài sản cố định hữu hình được ghi nhận theo nguyên giá trừ đi (-) giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá là toàn bộ các chi phí mà doanh nghiệp 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 theo dự tính. 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.

Khi tài sản cố định được bán hoặc thanh lý, nguyên giá và khấu hao lũy kế được xóa sổ và bất kỳ khoản lãi lỗ nào phát sinh từ việc thanh lý đều được tính vào thu nhập hay chi phí trong năm.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

6. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao tài sản cố định (TSCĐ) (tiếp theo)

Xác định nguyên giá trong từng trường hợp

Tài sản cố định hữu hình mua sắm

Nguyên giá tài sản cố định bao gồm giá mua (trừ (-) các khoản được chiết khấu thương mại hoặc giảm giá), các khoản thuế (không bao gồm các khoản thuế được hoàn lại) và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng, như chi phí lắp đặt, chạy thử, chuyên gia và các chi phí liên quan trực tiếp khác.

Tài sản cố định hình thành do đầu tư xây dựng theo phương thức giao thầu, nguyên giá là giá quyết toán công trình đầu tư xây dựng, các chi phí liên quan trực tiếp khác và lệ phí trước bạ (nếu có).

Tài sản cố định là nhà cửa, vật kiến trúc gắn liền với quyền sử dụng đất thì giá trị quyền sử dụng đất được xác định riêng biệt và ghi nhận là tài sản cố định vô hình.

6.2 Nguyên tắc ghi nhận TSCĐ vô hình

Tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá trừ đi (-) giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định vô hình bao gồm toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Chi phí liên quan đến tài sản cố định vô hình phát sinh sau khi ghi nhận ban đầu được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ trừ khi các chi phí này gắn liền với một tài sản cố định vô hình cụ thể và làm tăng lợi ích kinh tế từ các tài sản này.

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

Xác định nguyên giá trong từng trường hợp

Quyền sử dụng đất

Quyền sử dụng đất là toàn bộ các chi phí thực tế Công ty đã chi ra có liên quan trực tiếp tới đất sử dụng, bao gồm: tiền chi ra để có quyền sử dụng đất, chi phí cho đền bù, giải phóng mặt bằng, san lấp mặt bằng, lệ phí trước bạ,.... Khi quyền sử dụng đất được mua cùng với nhà cửa, vật kiến trúc trên đất thì giá trị quyền sử dụng đất được xác định riêng biệt và ghi nhận là tài sản cố định vô hình.

Quyền sử dụng đất thuê trước ngày có hiệu lực của Luật Đất đai năm 2003 (trước 01/07/2004) mà Công ty đã trả tiền thuê đất cho cả thời gian thuê hoặc đã trả trước tiền thuê đất cho nhiều năm mà thời hạn thuê đất đã được trả tiền còn lại ít nhất là 5 năm và được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Chương trình phần mềm

Chi phí liên quan đến các chương trình phần mềm máy tính không phải là một bộ phận gắn kết với phần cứng có liên quan được vốn hoá. Nguyên giá của phần mềm máy tính là toàn bộ các chi phí mà Công ty đã chi ra tính đến thời điểm đưa phần mềm vào sử dụng.

6.3 Phương pháp khấu hao TSCĐ

Tài sản cố định được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian sử dụng ước tính của tài sản. Thời gian hữu dụng ước tính là thời gian mà tài sản phát huy được tác dụng cho sản xuất kinh doanh.

Thời gian hữu dụng ước tính của các TSCĐ như sau:

| | |
|---|-------------|
| Nhà xưởng, vật kiến trúc | 25 - 50 năm |
| Máy móc, thiết bị | 03 - 15 năm |
| Phương tiện vận tải, truyền dẫn | 10 năm |
| Thiết bị, dụng cụ quản lý | 03 - 08 năm |
| Chương trình phần mềm | 05 năm |
| Quyền sử dụng đất không xác định thời hạn không được tính khấu hao. | |

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

7. Nguyên tắc ghi nhận chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

Chi phí này được kết chuyển ghi tăng tài sản khi công trình hoàn thành, việc nghiệm thu tổng thể đã thực hiện xong, tài sản được bàn giao và đưa vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

8. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao bất động sản đầu tư

Nguyên tắc ghi nhận Bất động sản đầu tư: Bất động sản đầu tư là quyền sử dụng đất, nhà, một phần của nhà hoặc cơ sở hạ tầng thuộc sở hữu của Công ty được sử dụng nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê hoặc chờ tăng giá. Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế.

Nguyên giá của bất động sản đầu tư: Là toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra hoặc giá trị hợp lý của các khoản đưa ra để trao đổi nhằm có được bất động sản đầu tư tính đến thời điểm mua hoặc xây dựng hoàn thành bất động sản đầu tư đó.

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

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

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

Bất động sản đầu tư sử dụng để cho thuê: khấu hao được ghi nhận theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính của bất động sản đầu tư đó.

Thời gian hữu dụng ước tính của các bất động sản đầu tư sử dụng cho thuê như sau:

Nhà xưởng, vật kiến trúc

10 - 50 năm

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

9. Nguyên tắc ghi nhận chi phí trả trước

Chi phí trả trước tại Công ty bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. Phương pháp phân bổ chi phí trả trước: Việc tính và phân bổ chi phí trả trước vào chi phí hoạt động kinh doanh từng kỳ theo phương pháp đường thẳng.

Chi phí trả trước của công ty bao gồm các chi phí sau:

Công cụ, dụng cụ: Các công cụ, dụng cụ đã đưa vào sử dụng được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng với thời gian phân bổ không quá 3 năm.

Chi phí hoa hồng môi giới và chi phí quản lý vận hành: bao gồm các chi phí liên quan đến việc môi giới bất động sản và quản lý vận hành căn hộ được phân bổ theo sản phẩm đã bán trong năm.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

10. Nguyên tắc ghi nhận nợ phải trả

Các khoản nợ 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, bao gồm cả các khoản phải trả khi nhập khẩu thông qua người nhận ủy thác.

- **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

11. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

Chi phí phải trả phản ánh các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã cung cấp cho người mua nhưng chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán và chi phí lãi vay.

12. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu chưa thực hiện

Doanh thu chưa thực hiện là doanh thu sẽ được ghi nhận tương ứng với phần nghĩa vụ mà Công ty sẽ phải thực hiện trong một hoặc nhiều kỳ kế toán tiếp theo.

Doanh thu chưa thực hiện bao gồm số tiền của khách hàng đã trả trước cho một hoặc nhiều kỳ kế toán về cho thuê tài sản.

Phương pháp phân bổ doanh thu chưa thực hiện theo nguyên tắc phù hợp với phần nghĩa vụ mà Công ty sẽ phải thực hiện trong một hoặc nhiều kỳ kế toán tiếp theo.

13. Nguyên tắc ghi nhận 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.

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

Nguyên tắc ghi nhận lợi nhuận chưa phân phối

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

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

14. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận Doanh thu**Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu cung cấp dịch vụ**

Doanh thu của giao dịch cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp dịch vụ được thực hiện trong nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ được căn cứ vào kết quả phân công việc đã hoàn thành vào ngày kết thúc kỳ kế toán.

Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện: 1. Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng qui định người mua được quyền trả lại dịch vụ đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh thu chỉ được ghi nhận khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại dịch vụ đã cung cấp; 2. Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó; 3. Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày kết thúc kỳ kế toán; 4. Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu bán bất động sản

Đối với các công trình, hạng mục công trình mà Công ty là chủ đầu tư: doanh thu bán bất động sản được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn 5 điều kiện: 1. Bất động sản đã hoàn thành toàn bộ và bàn giao cho người mua, doanh nghiệp đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản cho người mua; 2. Doanh nghiệp không còn nắm giữ quyền quản lý bất động sản như người sở hữu bất động sản hoặc quyền kiểm soát bất động sản; 3. Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn; 4. Doanh nghiệp đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán bất động sản; 5. Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán bất động sản.

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận 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 4 điều kiện: 1. 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; 2. 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; 3. 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; 4. Giá vốn của hoạt động cho thuê được ước tính tương đối đầy đủ.

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu hoạt động tài chính

Doanh thu hoạt động tài chính được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời 2 điều kiện: 1. Có khả năng thu được lợi ích từ giao dịch đó; 2. Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.

Doanh thu hoạt động tài chính gồm: tiền lãi, lãi đầu tư chứng khoán, cổ tức.

Tiền lãi được ghi nhận trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các tài khoản tiền gửi và lãi suất thực tế từng kỳ.

Khi không thể thu hồi một khoản mà trước đó đã ghi vào doanh thu thì khoản có khả năng không thu hồi được hoặc không chắc chắn thu hồi được đó phải hạch toán vào chi phí phát sinh trong kỳ, không ghi giảm doanh thu.

15. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận giá vốn hàng bán

Giá vốn hàng bán phản ánh trị giá vốn của bất động sản, dịch vụ bán trong kỳ được ghi nhận vào giá vốn hoặc ghi giảm giá vốn trong kỳ báo cáo. Giá vốn 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. Giá vốn hàng bán và doanh thu được ghi nhận đồng thời theo nguyên tắc phù hợp. Các chi phí vượt trên mức tiêu hao bình thường được ghi nhận ngay vào giá vốn theo nguyên tắc thận trọng.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

16. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí tài chính

Chi phí tài chính bao gồm: chi phí đi vay vốn, lỗ đầu tư chứng khoán, dự phòng đầu tư

Khoản chi phí tài chính được ghi nhận chi tiết cho từng nội dung chi phí khi thực tế phát sinh trong kỳ và được xác định một cách đáng tin cậy khi có đầy đủ bằng chứng về các khoản chi phí này.

17. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế TNDN hiện hành, chi phí thuế TNDN hoãn lại

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp bao gồm chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành và chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh trong năm làm căn cứ xác định kết quả hoạt động kinh doanh sau thuế của Công ty trong năm tài chính hiện hành.

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

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

Công ty đã được thanh tra kiểm tra thuế đến năm 2023.

Các khoản thuế phải nộp ngân sách nhà nước sẽ được quyết toán cụ thể với cơ quan thuế. Chênh lệch giữa số thuế phải nộp theo sổ sách và số liệu kiểm tra quyết toán sẽ được điều chỉnh khi có quyết toán chính thức với cơ quan thuế.

Chính sách thuế theo những điều kiện quy định cho công ty năm hiện hành như sau: thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp 20% trên thu nhập chịu thuế.

18. Công cụ tài chính**Ghi nhận ban đầu****Tài sản tài chính**

Theo thông tư số 210/2009/TT-BTC ngày 6 tháng 11 năm 2009 ("Thông tư 210"), tài sản tài chính được phân loại một cách phù hợp, cho mục đích thuyết minh trong các báo cáo tài chính, thành tài sản tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, các khoản cho vay và phải thu, các khoản đầu tư giữ đến ngày đáo hạn và tài sản tài chính sẵn sàng để bán. Công ty quyết định phân loại các tài sản tài chính này tại thời điểm ghi nhận lần đầu.

Tại thời điểm ghi nhận lần đầu, tài sản tài chính được xác định theo nguyên giá cộng với chi phí giao dịch trực tiếp có liên quan.

Các tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền và các khoản tiền gửi ngắn hạn, các khoản phải thu khách hàng, phải thu về cho vay và phải thu khác

Nợ phải trả tài chính

Nợ phải trả tài chính theo phạm vi của Thông tư 210, cho mục đích thuyết minh trong các báo cáo tài chính, được phân loại một cách phù hợp thành các khoản nợ phải trả tài chính được ghi nhận thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, các khoản nợ phải trả tài chính được xác định theo giá trị phân bổ. Công ty xác định việc phân loại các khoản nợ phải trả tài chính tại thời điểm ghi nhận lần đầu.

Tất cả nợ phải trả tài chính được ghi nhận ban đầu theo nguyên giá cộng với các chi phí giao dịch trực tiếp có liên quan.

Nợ phải trả tài chính của Công ty bao gồm các khoản phải trả người bán, các khoản phải trả khác.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

18. Công cụ tài chính (tiếp theo)**Giá trị sau ghi nhận lần đầu**

Hiện tại không có yêu cầu xác định lại giá trị của các công cụ tài chính sau ghi nhận ban đầu.

Bù trừ các công cụ tài chính

Các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính được bù trừ và giá trị thuần sẽ được trình bày trên các báo cáo tài chính nếu, và chỉ nếu, đơn vị có quyền hợp pháp thi hành việc bù trừ các giá trị đã được ghi nhận này và có ý định bù trừ trên cơ sở thuần, hoặc thu được các tài sản và thanh toán nợ phải trả đồng thời.

19. Bên liên quan

Theo chuẩn mực kế toán số 26 - Thông tin về các bên liên quan tại công ty như sau:

(i) Những doanh nghiệp kiểm soát, hoặc bị kiểm soát trực tiếp hoặc gián tiếp thông qua một hoặc nhiều bên trung gian, hoặc dưới quyền bị kiểm soát chung với doanh nghiệp báo cáo (bao gồm các công ty con);

(ii) Các nhân viên quản lý chủ chốt có quyền và trách nhiệm về việc lập kế hoạch, quản lý và kiểm soát các hoạt động của doanh nghiệp báo cáo, bao gồm những người lãnh đạo, các nhân viên quản lý của công ty và các thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này;

Trong việc xem xét từng mối quan hệ của các bên liên quan cần chú ý tới bản chất của mối quan hệ chứ không chỉ hình thức pháp lý của các quan hệ đó.

20. Nguyên tắc trình bày tài sản, doanh thu, kết quả kinh doanh theo bộ phận

Bộ phận kinh doanh bao gồm bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh và bộ phận theo khu vực địa lý.

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh là một bộ phận có thể phân biệt được của Công ty tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ riêng lẻ, một nhóm các sản phẩm hoặc các dịch vụ có liên quan mà bộ phận này có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh khác.

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

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**1. Tiền và các khoản tương đương tiền**

| | 31/12/2025 | 01/01/2025 |
|-----------------------------------|------------------------|-----------------------|
| Tiền | 230.335.528.482 | 9.365.245.552 |
| Tiền mặt | 1.876.641.867 | 1.960.617.027 |
| Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn | 228.458.886.615 | 7.404.628.525 |
| Các khoản tương đương tiền | 30.000.000.000 | 88.000.000.000 |
| Tiền gửi có kỳ hạn dưới 3 tháng | 30.000.000.000 | 88.000.000.000 |
| Cộng | 260.335.528.482 | 97.365.245.552 |

Các khoản tương đương tiền là tiền gửi có kỳ hạn từ 01 tháng đến 03 tháng được gửi tại các ngân hàng thương mại với lãi suất từ 3,6% đến 4,75%.

2. Các khoản đầu tư tài chính (xem trang 40-43)**3. Phải thu của khách hàng**

| | 31/12/2025 | | 01/01/2025 | |
|--|-----------------|----------|-----------------|----------|
| ngắn hạn | Giá trị | Dự phòng | Giá trị | Dự phòng |
| Phải thu khách hàng từ bán thành phẩm bất động sản (*) | 102.901.489.073 | - | 102.764.767.073 | - |

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

| 3. Phải thu của khách hàng | 31/12/2025 | | 01/01/2025 | |
|---|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| | Giá trị | Dự phòng | Giá trị | Dự phòng |
| ngắn hạn (tiếp theo) | | | | |
| Phải thu khách hàng từ hoạt động khác | 5.456.744.622 | (4.391.276.636) | 5.456.939.942 | (4.391.276.636) |
| - Công ty Cổ phần nước Sài Gòn - An Khê | 4.391.276.636 | (4.391.276.636) | 4.391.276.636 | (4.391.276.636) |
| - Khách hàng khác | 1.065.467.986 | - | 1.065.663.306 | - |
| Cộng | 108.358.233.695 | (4.391.276.636) | 108.221.707.015 | (4.391.276.636) |

(*) Khoản phải thu từ bán thành phẩm bất động sản là khoản tiền khách hàng chưa thanh toán theo điều khoản của hợp đồng mua bán căn hộ thuộc dự án Khu phức hợp nghỉ dưỡng Monarchy – Block B. Theo hợp đồng, khách hàng có trách nhiệm thanh toán phần giá trị còn lại khi Công ty hoàn tất thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu căn hộ.

Tại ngày 31/12/2025, tổng giá trị khoản phải thu khách hàng là 102.901.489.073 đồng, tương ứng tỷ lệ 5% là số tiền phải thu khách hàng đợt cuối theo tiến độ hợp đồng mua bán đã ký. Khách hàng có trách nhiệm thanh toán số tiền đợt cuối khi Công ty hoàn tất thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu căn hộ. Đến thời điểm lập báo cáo, Công ty đã hoàn tất bàn giao căn hộ cho khách hàng và đã nộp hồ sơ đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu, hiện đang trong quá trình xử lý tại cơ quan có thẩm quyền.

| 4. Trả trước cho người bán | 31/12/2025 | | 01/01/2025 | |
|---|-------------|----------|-------------|----------|
| | Giá trị | Dự phòng | Giá trị | Dự phòng |
| ngắn hạn | | | | |
| Nhà cung cấp trong nước | 151.341.200 | - | 502.999.797 | - |
| - Công ty TNHH Tư vấn Xây dựng Miền Trung | - | - | 237.015.200 | - |
| - Nhà cung cấp khác | 151.341.200 | - | 265.984.597 | - |
| Cộng | 151.341.200 | - | 502.999.797 | - |

| 5. Phải thu về cho vay | 31/12/2025 | | 01/01/2025 | |
|---|---------------|----------|----------------|----------|
| | Giá trị | Dự phòng | Giá trị | Dự phòng |
| a. Ngắn hạn | 8.400.000.000 | - | 21.600.000.000 | - |
| - Công ty Cổ phần Đầu tư Tia sáng mới | - | - | 15.800.000.000 | - |
| - Công ty Cổ phần Cấp nước Đà Nẵng Ngọc Hồi (*) | 8.400.000.000 | - | 5.800.000.000 | - |
| Cộng | 8.400.000.000 | - | 21.600.000.000 | - |
| b. Phải thu về cho vay là các bên liên quan | | | | |
| - Công ty Cổ phần Đầu tư Tia sáng mới | - | - | 15.800.000.000 | - |
| - Công ty Cổ phần Cấp nước Đà Nẵng Ngọc Hồi | 8.400.000.000 | - | 5.800.000.000 | - |
| Cộng | 8.400.000.000 | - | 21.600.000.000 | - |

Thuyết minh các khoản cho vay

(*) Tại ngày 31/12/2025, Công ty có khoản cho vay đối với các bên liên quan như sau: Công ty Cổ phần Cấp nước Đà Nẵng Ngọc Hồi. Số dư gốc: 8.400.000.000 đồng. Lãi suất: 4%/năm. Hợp đồng số: 34/2023/HĐCV/NDN-DNW ngày 24/08/2023; 37/2024/HĐCV/NDN-DNW ngày 18/09/2024; 26/2025/HĐCV/NDN-DNW ngày 25/09/2025. Thời hạn: Không xác định thời hạn cụ thể; khoản vay được thanh toán khi Công ty có yêu cầu bằng văn bản. Khoản vay không có tài sản bảo đảm.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

| 6. Phải thu khác | 31/12/2025 | | 01/01/2025 | |
|--|-----------------------|----------|----------------------|----------|
| | Giá trị | Dự phòng | Giá trị | Dự phòng |
| a. Ngắn hạn | 15.293.420.664 | - | 3.610.415.956 | - |
| Phải thu về cổ tức và lợi nhuận được chia | 1.776.900.000 | - | 569.000.000 | - |
| Ký cược, ký quỹ | 7.727.303 | - | - | - |
| Tạm ứng | - | - | 20.000.000 | - |
| Lãi dự thu | 2.664.406.848 | - | 2.938.877.653 | - |
| Phải thu khác | 10.844.386.513 | - | 82.538.303 | - |
| - Phải thu phí bảo trì Monarchy B | 10.620.557.000 | - | - | - |
| - Phải thu khác | 223.829.513 | - | 82.538.303 | - |
| Cộng | 15.293.420.664 | - | 3.610.415.956 | - |
| b. Phải thu khác là các bên liên quan | | | | |
| - Công ty Cổ phần Đầu tư Tia sáng mới | - | - | 164.515.070 | - |
| - Công ty Cổ phần Cấp nước Đà Nẵng Ngọc Hồi | 144.876.713 | - | 93.874.064 | - |
| Cộng | 144.876.713 | - | 258.389.134 | - |

7. Nợ xấu - Dự phòng phải thu khó đòi (xem trang 44)

| 8. Hàng tồn kho | 31/12/2025 | | 01/01/2025 | |
|----------------------|-----------------------|----------|-----------------------|----------|
| | Giá gốc | Dự phòng | Giá gốc | Dự phòng |
| Công cụ, dụng cụ | 323.577.000 | - | 323.577.000 | - |
| Chi phí SXKD dở dang | - | - | 78.543.131.574 | - |
| Thành phẩm (*) | 40.816.317.443 | - | 9.057.376.905 | - |
| Hàng hoá | 7.953.936 | - | 8.115.936 | - |
| Cộng | 41.147.848.379 | - | 87.932.201.415 | - |

Giá trị hàng tồn kho ứ đọng, kém, mất phẩm chất không có khả năng tiêu thụ: không có

Giá trị hàng tồn kho dùng để thế chấp, cầm cố bảo đảm các khoản nợ phải trả tại thời điểm cuối năm: không có

(*) Trong đó: dự án Khu phức hợp nghỉ dưỡng Monarchy, Phường An Hải theo quyết định số 5579/QĐ-UBND ngày 06/10/2017 của UBND Thành phố Đà Nẵng về việc phê duyệt điều chỉnh Tổng mặt bằng quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1:500

- Tên dự án: Khu phức hợp nghỉ dưỡng Monarchy;
- Địa điểm đầu tư: Phường An Hải, Thành phố Đà Nẵng;
- Diện tích dự án: 8.967,7 m2;
- Tổng vốn đầu tư dự án: 1.420.782.280.000 đồng;

- Tình trạng của dự án đến thời điểm 31/12/2025: Đã hoàn thành và ghi nhận doanh thu bất động sản. Hiện Công ty đã có công văn trình cấp có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu cho các căn hộ tại Khu phức hợp Monarchy - Block B.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

9. Chi phí trả trước**a. Chi phí trả trước ngắn hạn**

Chi phí hoa hồng môi giới

Chi phí công cụ dụng cụ chờ phân bổ

b. Chi phí trả trước dài hạn

Chi phí quản lý vận hành

Chi phí công cụ dụng cụ chờ phân bổ

Cộng

| | 31/12/2025 | 01/01/2025 |
|--|----------------------|----------------------|
| | 782.183.466 | 915.266.353 |
| | 598.219.341 | 698.734.761 |
| | 183.964.125 | 216.531.592 |
| | 4.478.361.991 | 4.109.599.217 |
| | 4.176.571.594 | 3.858.555.393 |
| | 301.790.397 | 251.043.824 |
| | 5.260.545.457 | 5.024.865.570 |

10. Tài sản cố định hữu hình (xem trang 45)**11. Tài sản cố định vô hình**

| Khoản mục | Quyền sử dụng đất (*) | Chương trình phần mềm | Tổng cộng |
|-------------------------------|-----------------------|-----------------------|-------------|
| Nguyên giá | | | |
| Số dư tại 01/01/2025 | 468.319.376 | 302.630.000 | 770.949.376 |
| Số dư tại 31/12/2025 | 468.319.376 | 302.630.000 | 770.949.376 |
| Giá trị hao mòn lũy kế | | | |
| Số dư tại 01/01/2025 | - | 302.630.000 | 302.630.000 |
| Số dư tại 31/12/2025 | - | 302.630.000 | 302.630.000 |
| Giá trị còn lại | | | |
| Số dư tại 01/01/2025 | 468.319.376 | - | 468.319.376 |
| Số dư tại 31/12/2025 | 468.319.376 | - | 468.319.376 |

(*) Quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận số BX 411223 tại Tòa nhà Lapaz Tower tại số 38 Nguyễn Chí Thanh, Phường Hải Châu, Thành phố Đà Nẵng. Thời gian sử dụng: Lâu dài.

* Giá trị còn lại của TSCĐVH đã dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: Không có.

* Nguyên giá tài sản cố định vô hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 302.630.000 đồng.

12. Tăng, giảm bất động sản đầu tư**Bất động sản đầu tư cho thuê**

| Khoản mục | Quyền sử dụng đất (1) | Nhà cửa (2) | Tổng cộng |
|-----------------------------------|-----------------------|-----------------|-----------------|
| Nguyên giá | | | |
| Số dư tại 01/01/2025 | 40.692.389.382 | 166.020.059.178 | 206.712.448.560 |
| Hàng hóa bất động sản chuyển sang | 5.887.093.578 | 46.185.620.670 | 52.072.714.248 |
| Số dư tại 31/12/2025 | 46.579.482.960 | 212.205.679.848 | 258.785.162.808 |
| Giá trị hao mòn lũy kế | | | |
| Số dư tại 01/01/2025 | - | 14.814.975.021 | 14.814.975.021 |
| Khấu hao trong năm | - | 11.108.890.833 | 11.108.890.833 |
| Số dư tại 31/12/2025 | - | 25.923.865.854 | 25.923.865.854 |
| Giá trị còn lại | | | |
| Số dư tại 01/01/2025 | 40.692.389.382 | 151.205.084.157 | 191.897.473.539 |
| Số dư tại 31/12/2025 | 46.579.482.960 | 186.281.813.994 | 232.861.296.954 |

(1) Nguyên giá quyền sử dụng đất là toàn bộ giá trị đất không chịu thuế.

(2) Nguyên giá nhà đã bao gồm giá trị quyền sử dụng nhà và quyền sử dụng đất chịu thuế.

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành các Báo cáo tài chính.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

12. Tăng, giảm bất động sản đầu tư (tiếp theo)

Danh mục bất động sản đầu tư tại ngày kết thúc năm tài chính như sau:

| | Nguyên giá | Hao mòn lũy kế | Giá trị còn lại |
|--|------------------------|-----------------------|------------------------|
| Quyền sử dụng đất tại lô A2.21 Phan Đăng Lưu | 16.306.498.766 | - | 16.306.498.766 |
| Trung tâm Thương mại Lapaz Tower Tầng 1 | 3.651.016.955 | 1.492.353.180 | 2.158.663.775 |
| Hệ thống bãi đỗ xe thông minh Tầng 2- Monarchy B | 11.554.814.203 | 3.921.743.480 | 7.633.070.723 |
| Chỗ để xe Tầng hầm- Monarchy B | 44.351.918.142 | 2.842.182.307 | 41.509.735.835 |
| Chỗ để xe Tầng 2- Monarchy B | 14.073.687.226 | 873.491.766 | 13.200.195.460 |
| Nhà trẻ Chung cư Monarchy B | 13.783.717.138 | 1.696.994.264 | 12.086.722.874 |
| Căn hộ V1705 Lapaz Tower | 2.240.585.269 | 145.312.512 | 2.095.272.757 |
| Bất động sản đầu tư Monarchy | 152.822.925.110 | 14.951.788.345 | 137.871.136.765 |
| Cộng | 258.785.162.808 | 25.923.865.854 | 232.861.296.954 |

Thu nhập và chi phí liên quan đến cho thuê bất động sản đầu tư cho thuê như sau:

| | Năm 2025 | Năm 2024 |
|---|----------------|----------------|
| Thu nhập từ việc cho thuê | 23.805.489.625 | 17.273.069.317 |
| Chi phí trực tiếp liên quan đến việc tạo ra thu nhập từ việc cho thuê | 12.940.600.811 | 9.241.492.714 |

* Giá trị còn lại cuối năm của BĐSĐT cho thuê dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo khoản vay: Không có

* Nguyên giá BĐSĐT đã khấu hao hết nhưng vẫn cho thuê: Không có

Thuyết minh – Bất động sản đầu tư. Tại ngày 31/12/2025, giá trị còn lại của bất động sản đầu tư cho thuê là 232.861.296.954 đồng. Công ty áp dụng mô hình giá gốc theo quy định của Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam. Ban Tổng Giám đốc đã thực hiện xem xét các yếu tố như tình hình khai thác thực tế, dòng tiền cho thuê trong năm và thông tin thị trường tham khảo đối với các tài sản tương tự trong khu vực. Trên cơ sở đó, tại ngày 31/12/2025, Công ty nhận thấy không có dấu hiệu suy giảm giá trị đối với các bất động sản đầu tư.

| Chi phí xây dựng cơ bản dở | Chi phí phát sinh | Kết chuyển vào | | |
|----------------------------|-----------------------|----------------|----------------|-----------------------|
| 13. đang | 01/01/2025 | trong năm | TSCĐ trong năm | 31/12/2025 |
| - Xây dựng cơ bản dở đang | 11.366.593.216 | - | - | 11.366.593.216 |
| Chi phí đền bù đất rừng | | | | |
| Hòa Nhơn | 137.737.273 | - | - | 137.737.273 |
| Công trình A2.2 Phan | | | | |
| Đăng Lưu | 11.228.855.943 | - | - | 11.228.855.943 |
| Cộng | 11.366.593.216 | - | - | 11.366.593.216 |

| 14. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại | 31/12/2025 | 01/01/2025 |
|--|--------------------|--------------------|
| a. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại | 274.260.801 | 274.637.416 |
| - Tài sản thuế thu nhập hoãn lại liên quan đến các khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ | 274.260.801 | 274.637.416 |
| Cộng | 274.260.801 | 274.637.416 |

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp sử dụng để xác định giá trị thuế thu nhập hoãn lại phải trả là 20% (năm trước thuế suất là 20%).

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

14. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

Tình hình biến động thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại

| | Tài sản thuế TNDN hoãn lại | |
|---------------------------------|----------------------------|---------------|
| | Năm 2025 | Năm 2024 |
| Số đầu năm | 274.637.416 | 596.579.532 |
| Ghi nhận vào kết quả kinh doanh | (376.615) | (321.942.116) |
| Số cuối năm | 274.260.801 | 274.637.416 |

b. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa được ghi nhận cho những khoản sau:

| | 31/12/2025 | 01/01/2025 |
|---------------|------------|----------------|
| Lỗi tính thuế | - | 82.967.484.537 |
| Cộng | - | 82.967.484.537 |

Thời hạn sử dụng của các khoản lỗi tính thuế được chuyển sang bù trừ vào thu nhập các năm như sau:

| | Số lỗi phát sinh | Số lỗi kết chuyển trong kỳ tính thuế | Số lỗi lũy kế đã sử dụng | Số lỗi còn được chuyển sang các kỳ tính thuế sau |
|----------|------------------|--------------------------------------|--------------------------|--|
| Năm 2022 | 146.257.131.881 | - | - | 146.257.131.881 |
| Năm 2023 | - | 33.078.813.885 | 33.078.813.885 | 113.178.317.996 |
| Năm 2024 | - | 30.210.833.459 | 30.210.833.459 | 82.967.484.537 |
| Năm 2025 | - | 82.967.484.537 | 82.967.484.537 | - |
| Cộng | 146.257.131.881 | 146.257.131.881 | 146.257.131.881 | - |

Theo Luật thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành, khoản lỗi của bất kỳ năm tính thuế nào được chuyển sang bù trừ vào thu nhập trong thời gian tối đa không quá 5 năm kể từ năm tiếp sau năm phát sinh lỗi và chênh lệch tạm thời có thể được khấu trừ không bị giới hạn về thời gian. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại không được ghi nhận cho những khoản này vì ít có khả năng có thu nhập chịu thuế trong tương lai để sử dụng những lợi ích đó.

15. Phải trả người bán

| | 31/12/2025 | | 01/01/2025 | |
|---|----------------|-----------------------|----------------|-----------------------|
| | Giá trị | Số có khả năng trả nợ | Giá trị | Số có khả năng trả nợ |
| a. Ngắn hạn | 18.381.463.030 | 18.381.463.030 | 47.966.207.684 | 47.966.207.684 |
| Nhà cung cấp trong nước | 18.381.463.030 | 18.381.463.030 | 47.966.207.684 | 47.966.207.684 |
| - Công ty CP Xây lắp phát triển nhà Đà Nẵng | - | - | 13.489.072.050 | 13.489.072.050 |
| - Công ty TNHH Thái Bình Dương | 13.583.886.050 | 13.583.886.050 | 28.317.324.600 | 28.317.324.600 |
| - Nhà cung cấp khác | 4.797.576.980 | 4.797.576.980 | 6.159.811.034 | 6.159.811.034 |
| Cộng | 18.381.463.030 | 18.381.463.030 | 47.966.207.684 | 47.966.207.684 |
| b. Phải trả người bán là các bên liên quan | | | | |
| - Công ty CP Xây lắp phát triển nhà Đà Nẵng | - | - | 13.489.072.050 | 13.489.072.050 |
| - Công ty TNHH Thái Bình Dương | 13.583.886.050 | 13.583.886.050 | 28.317.324.600 | 28.317.324.600 |
| Cộng | 13.583.886.050 | 13.583.886.050 | 41.806.396.650 | 41.806.396.650 |

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

| 16. Người mua trả tiền trước | | 31/12/2025 | 01/01/2025 | |
|---|---------------|-----------------------|--------------------------|---------------|
| a. Ngắn hạn | | 12.740.308.698 | 14.536.092.153 | |
| Khách hàng trong nước | | 12.740.308.698 | 14.536.092.153 | |
| Khách hàng trả tiền trước mua căn hộ Monarchy - Block B | | 12.739.188.698 | 14.482.562.154 | |
| Khách hàng khác | | 1.120.000 | 53.529.999 | |
| Cộng | | 12.740.308.698 | 14.536.092.153 | |
| b. Người mua trả tiền trước là các bên liên quan | | | | |
| - Ông Nguyễn Quang Minh Khoa | | 2.398.091.188 | 2.398.091.188 | |
| Cộng | | 2.398.091.188 | 2.398.091.188 | |
| 17. Thuế và các khoản phải nộp | | | | |
| nhà nước | 01/01/2025 | Số phải nộp trong năm | Số đã thực nộp trong năm | 31/12/2025 |
| a. Phải nộp | | | | |
| Thuế GTGT hàng bán nội địa | 74.174.009 | 550.828.504 | 485.853.173 | 139.149.340 |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp | - | 17.236.258.449 | 11.433.648.812 | 5.802.609.637 |
| Thuế thu nhập cá nhân | - | 1.979.959.231 | 1.979.959.231 | - |
| Các loại thuế khác | - | 5.000.000 | 5.000.000 | - |
| Cộng | 74.174.009 | 19.772.046.184 | 13.904.461.216 | 5.941.758.977 |
| b. Phải thu | | | | |
| Thuế GTGT | 246.180.421 | - | 44.727 | 246.225.148 |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp | 583.174.937 | 583.174.937 | - | - |
| Thuế nhà đất và tiền thuê đất | 72.800.823 | 273.970.581 | 301.925.238 | 100.755.480 |
| Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác | 166.288.624 | 84.786.500 | - | 81.502.124 |
| Cộng | 1.068.444.805 | 941.932.018 | 301.969.965 | 428.482.752 |

Các khoản thuế phải nộp ngân sách nhà nước sẽ được quyết toán cụ thể với cơ quan thuế. Chênh lệch giữa số thuế phải nộp theo sổ sách và số liệu kiểm tra quyết toán sẽ được điều chỉnh khi có quyết toán chính thức với cơ quan thuế.

Trình bày cách xác định các khoản thuế, phí, lệ phí phải nộp.

Thuế giá trị gia tăng

Công ty nộp thuế giá trị gia tăng theo phương pháp khấu trừ. Thuế suất thuế giá trị gia tăng như sau:

- Thuế suất thuế giá trị gia tăng cho hoạt động cung cấp dịch vụ

Mức thuế suất
10%

Trong 06 tháng đầu năm, Công ty được giảm thuế GTGT theo Nghị định 180/2024/NĐ-CP giảm thuế GTGT 8% từ 01/01/2025 và Nghị quyết Kỳ họp thứ 8, Nghị quyết 174/2024/QH15 ngày 30/11/2024.

Trong 06 tháng cuối năm, Công ty được giảm thuế GTGT theo Nghị định 174/2025/NĐ-CP giảm thuế GTGT 8% từ 01/07/2025 và Nghị quyết Kỳ họp thứ 9, Nghị quyết 204/2025/QH15 ngày 17/06/2025.

Thuế thu nhập doanh nghiệp

Thu nhập từ các hoạt động kinh doanh phải nộp thuế thu nhập doanh nghiệp với thuế suất 20%.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

17. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước (tiếp theo)

Các loại thuế khác
Công ty kê khai và nộp theo qui định.

| 18. Phải trả người lao động | 31/12/2025 | 01/01/2025 |
|-----------------------------|---------------|-------------|
| Tiền lương phải trả | 2.614.184.466 | 741.974.209 |
| Cộng | 2.614.184.466 | 741.974.209 |

| 19. Chi phí phải trả ngắn hạn | 31/12/2025 | 01/01/2025 |
|-------------------------------|------------|------------|
| Chi phí phải trả ngắn hạn | 44.747.557 | - |
| Cộng | 44.747.557 | - |

| 20. Doanh thu chưa thực hiện | 31/12/2025 | 01/01/2025 |
|------------------------------|---------------|---------------|
| a. Ngắn hạn | | |
| Doanh thu cho thuê căn hộ | 4.360.766.511 | 1.868.887.895 |
| Doanh thu cho thuê bãi đỗ xe | 666.912.196 | 582.410.738 |
| Cộng | 5.027.678.707 | 2.451.298.633 |

| | | |
|------------------------------|-------------|-------------|
| b. Dài hạn | | |
| Doanh thu cho thuê bãi đỗ xe | 287.760.817 | 658.516.947 |
| Cộng | 287.760.817 | 658.516.947 |

| 21. Phải trả khác | 31/12/2025 | 01/01/2025 |
|-------------------|------------|------------|
|-------------------|------------|------------|

| | | |
|---|----------------|-----------------|
| a. Ngắn hạn | | |
| Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn | 4.286.756.000 | 2.552.479.600 |
| Các khoản phải trả, phải nộp khác | 6.618.576.306 | 119.263.138.272 |
| - Phí bảo trì Monarchy B | - | 43.406.729.288 |
| - Công ty TNHH Chứng khoán Yuanta Việt Nam - CN Đà Nẵng | - | 35.863.212.949 |
| - Công ty CP Chứng khoán Dầu khí - Chi nhánh Đà Nẵng | - | 10.582.083.852 |
| - Công ty CP Chứng khoán VPS - Chi nhánh Đà Nẵng | - | 17.039.925.082 |
| - Công ty TNHH Chứng khoán ACB - Chi nhánh Đà Nẵng | - | 5.536.792.716 |
| - Công ty CP Đầu tư Địa Ốc Phương Trang | 2.644.216.810 | 2.644.216.810 |
| - Công ty CP CK Mirae Asset (Việt Nam) | 2.470.739.935 | - |
| - Phải trả khác | 1.503.619.561 | 4.190.177.575 |
| Cộng | 10.905.332.306 | 121.815.617.872 |

| | | |
|------------------------------|-------------|-------------|
| b. Dài hạn | | |
| Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn | 686.200.000 | 686.200.000 |
| Cộng | 686.200.000 | 686.200.000 |

| 22. Quỹ khen thưởng, phúc lợi | Năm 2025 | Năm 2024 |
|--------------------------------|---------------|---------------|
| Số đầu năm | 100.420.000 | 890.250.000 |
| Tăng do trích lập từ lợi nhuận | 1.393.760.280 | 150.000.000 |
| Chi quỹ | (109.808.970) | (939.830.000) |
| Số cuối năm | 1.384.371.310 | 100.420.000 |

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

23. Vốn chủ sở hữu

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

| Khoản mục | Vốn góp của chủ sở hữu | Thặng dư vốn cổ phần | Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối | Cộng |
|--|------------------------|----------------------|-----------------------------------|-------------------|
| Số dư tại 01/01/2024 | 716.579.360.000 | 17.321.925.260 | 318.843.577.111 | 1.052.744.862.371 |
| Lợi nhuận | - | - | 36.176.027.961 | 36.176.027.961 |
| Tạm trích quỹ khen thưởng, phúc lợi năm 2024 | - | - | (150.000.000) | (150.000.000) |
| Số dư tại ngày 31/12/2024 | 716.579.360.000 | 17.321.925.260 | 354.869.605.072 | 1.088.770.890.332 |
| Số dư tại ngày 01/01/2025 | 716.579.360.000 | 17.321.925.260 | 354.869.605.072 | 1.088.770.890.332 |
| Lợi nhuận | - | - | 167.937.251.886 | 167.937.251.886 |
| Chia cổ tức năm 2024 | - | - | (35.828.968.000) | (35.828.968.000) |
| Tạm trích quỹ khen thưởng, phúc lợi năm 2025 | - | - | (1.182.000.000) | (1.182.000.000) |
| Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi năm 2024 | - | - | (211.760.280) | (211.760.280) |
| Số dư tại 31/12/2025 | 716.579.360.000 | 17.321.925.260 | 485.584.128.678 | 1.219.485.413.938 |

| 2. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu | Tỷ lệ vốn góp | 31/12/2025 | 01/01/2025 |
|------------------------------------|---------------|-----------------|-----------------|
| Ông Nguyễn Quang Trung | 8,48% | 60.754.500.000 | 60.754.500.000 |
| Vốn góp của các cổ đông khác | 91,52% | 655.824.860.000 | 655.824.860.000 |
| Cộng | 100,00% | 716.579.360.000 | 716.579.360.000 |

Tình hình góp vốn điều lệ như sau:

| | Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp | | Vốn điều lệ đã góp | Vốn điều lệ còn phải góp |
|-------------------|---|---------|--------------------|--------------------------|
| | VND | Tỷ lệ % | VND | VND |
| Góp vốn bằng tiền | 716.579.360.000 | 100% | 716.579.360.000 | - |
| Cộng | 716.579.360.000 | 100% | 716.579.360.000 | - |

Đến ngày 31 tháng 12 năm 2025, Công ty đã góp đủ vốn điều lệ theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp là 716.579.360.000 VND.

3. Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận

| | Năm 2025 | Năm 2024 |
|---------------------------|-----------------|-----------------|
| Vốn góp của chủ sở hữu | | |
| Vốn góp đầu năm | 716.579.360.000 | 716.579.360.000 |
| Vốn góp cuối năm | 716.579.360.000 | 716.579.360.000 |
| Cổ tức, lợi nhuận đã chia | 35.828.968.000 | - |

4. Cổ tức

| | Năm 2025 | Năm 2024 |
|---|--------------|----------|
| Cổ tức đã công bố sau ngày kết thúc niên độ | | |
| Cổ tức đã công bố trên cổ phiếu thường | Chưa công bố | (*) |

(*) Đại hội Cổ đông của Công ty ngày 19 tháng 04 năm 2025 đã thông qua kế hoạch chi trả cổ tức bằng tiền mặt là 5% mệnh giá (tương đương 500 VND/cổ phiếu) từ lợi nhuận sau thuế năm 2024.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

23. Vốn chủ sở hữu (tiếp theo)

| 5. Cổ phiếu | 31/12/2025 | 01/01/2025 |
|--|------------|------------|
| Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành | | |
| Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng | 71.657.936 | 71.657.936 |
| Cổ phiếu phổ thông | 71.657.936 | 71.657.936 |
| Số lượng cổ phiếu đang lưu hành | 71.657.936 | 71.657.936 |
| Cổ phiếu phổ thông | 71.657.936 | 71.657.936 |
| Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: đồng Việt Nam/cổ phiếu. | 10.000 | 10.000 |

6. Phân phối lợi nhuận

Trình bày thông tin về việc phân phối lợi nhuận trong năm:

Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 01/2025/NQ-HĐCĐ-NDN ngày 19 tháng 04 năm 2025 đã thông qua phương án phân phối lợi nhuận năm 2024 như sau:

| | |
|----------------------------------|----------------|
| | VND |
| · Chia cổ tức cho các cổ đông | 35.828.968.000 |
| · Trích quỹ khen thưởng phúc lợi | 361.760.280 |
| Cộng | 36.190.728.280 |

Đồng thời, trong năm công ty tạm trích quỹ khen thưởng phúc lợi từ lợi nhuận chưa phân phối của năm 2025 là 1.182.000.000 đồng.

24. Các khoản mục ngoài Bảng cân đối kế toán

| Ngoại tệ các loại | 31/12/2025 | | 01/01/2025 | |
|-------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| | Giá trị (VNĐ) | Giá trị (USD) | Giá trị (VNĐ) | Giá trị (USD) |
| USD | 2.305.000 | 100 | 2.305.000 | 100 |
| Cộng | 2.305.000 | 100 | 2.305.000 | 100 |

VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

| 1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ | Năm 2025 | Năm 2024 |
|--|----------------|----------------|
| Doanh thu bán căn hộ | 2.502.467.902 | 38.738.686.205 |
| Doanh thu cung cấp dịch vụ | 23.805.489.625 | 16.878.260.000 |
| Cộng | 26.307.957.527 | 55.616.946.205 |
| 2. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ | Năm 2025 | Năm 2024 |
| Doanh thu thuần bán căn hộ | 2.502.467.902 | 38.738.686.205 |
| Doanh thu thuần cung cấp dịch vụ | 23.805.489.625 | 16.878.260.000 |
| Cộng | 26.307.957.527 | 55.616.946.205 |
| 3. Giá vốn hàng bán | Năm 2025 | Năm 2024 |
| Giá vốn của căn hộ đã bán | 1.225.542.650 | 18.581.596.627 |
| Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp | 14.898.915.204 | 10.511.808.678 |
| Cộng | 16.124.457.854 | 29.093.405.305 |

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

4. Doanh thu hoạt động tài chính

Lãi tiền gửi, tiền cho vay
Lãi chứng khoán kinh doanh
Cổ tức, lợi nhuận được chia

Cộng

| Năm 2025 | Năm 2024 |
|-----------------|-----------------|
| 11.448.748.522 | 8.683.947.178 |
| 172.433.564.904 | 102.125.856.475 |
| 904.822.500 | 2.648.375.000 |
| 184.787.135.926 | 113.458.178.653 |

5. Chi phí tài chính

Lỗ chứng khoán kinh doanh
Dự phòng/(Hoàn nhập) dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn
Chi phí lãi vay margin
Chi phí tài chính khác

Cộng

| Năm 2025 | Năm 2024 |
|------------------|----------------|
| 27.209.110.328 | 61.020.761.122 |
| (35.083.341.520) | 11.497.732.947 |
| 1.432.427.811 | 107.631.439 |
| 3.261.721.565 | 4.301.391.323 |
| 2.109.056.663 | 1.313.593.814 |
| (1.071.025.153) | 78.241.110.645 |

6. Chi phí bán hàng

Chi phí dịch vụ mua ngoài
Chi phí môi giới bán hàng

Cộng

| Năm 2025 | Năm 2024 |
|-------------|---------------|
| 73.498.892 | 60.860.190 |
| 100.515.721 | 6.657.363.855 |
| 174.014.613 | 6.718.224.045 |

7. Chi phí quản lý doanh nghiệp

Chi phí cho nhân viên
Chi phí đồ dùng văn phòng
Chi phí khấu hao tài sản cố định
Thuế, phí và lệ phí
Chi phí dịch vụ mua ngoài
Chi phí khác bằng tiền

Cộng

| Năm 2025 | Năm 2024 |
|---------------|---------------|
| 7.553.975.311 | 4.476.445.591 |
| 418.885.505 | 433.555.318 |
| 509.377.242 | 589.164.768 |
| 301.043.782 | 359.193.147 |
| 370.343.547 | 251.313.985 |
| 836.960.354 | 1.429.335.492 |
| 9.990.585.741 | 7.539.008.301 |

8. Thu nhập khác

Các khoản khác

Cộng

| Năm 2025 | Năm 2024 |
|------------|----------|
| 24.482.572 | 500 |
| 24.482.572 | 500 |

9. Chi phí khác

Tiền chậm nộp thuế
Tiền phạt vi phạm hành chính
Điều chỉnh thuế GTGT theo biên bản thuế
Tiền thuế đất
Các khoản khác

Cộng

| Năm 2025 | Năm 2024 |
|-------------|---------------|
| 117.203.542 | 920.758.890 |
| - | 82.710.778 |
| - | 1.632.856.695 |
| - | 2.821.875.000 |
| 27.277.541 | 48.831.144 |
| 144.481.083 | 5.507.032.507 |

10. Chi phí sản xuất, kinh doanh theo yếu tố

Chi phí nhân công
Chi phí khấu hao tài sản cố định
Chi phí quản lý vận hành
Chi phí dịch vụ mua ngoài
Chi phí khác bằng tiền

Cộng

| Năm 2025 | Năm 2024 |
|----------------|----------------|
| 9.494.514.168 | 5.704.607.027 |
| 11.429.028.975 | 8.515.787.369 |
| 1.826.508.402 | 1.217.805.228 |
| 926.497.468 | 823.045.061 |
| 1.386.966.544 | 11.310.150.294 |
| 25.063.515.557 | 27.571.394.979 |

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

| 11. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành | Năm 2025 | Năm 2024 |
|---|------------------|------------------|
| Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp trong năm được dự tính như sau: | | |
| 1. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế | 185.757.061.887 | 41.976.344.555 |
| 2. Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận chịu thuế thu nhập doanh nghiệp: | (9.265.462.629) | 6.682.585.585 |
| 2.1. Các khoản điều chỉnh tăng | 461.557.371 | 11.190.785.585 |
| - Chi phí không hợp lý, hợp lệ | 317.076.288 | 10.270.026.695 |
| - Chi phí phạt chậm nộp thuế | 144.481.083 | 920.758.890 |
| 2.2. Các khoản điều chỉnh giảm | (9.727.020.000) | (4.508.200.000) |
| - Cổ tức được chia bằng cổ phiếu đã bán | (9.727.020.000) | (4.508.200.000) |
| 3. Thu nhập chịu thuế (3=1+2) | 176.491.599.258 | 48.658.930.140 |
| Hoạt động kinh doanh thông thường | 175.329.337.209 | 31.602.830.896 |
| Hoạt động kinh doanh bất động sản | 1.162.262.049 | 17.056.099.244 |
| 4. Thu nhập được miễn thuế | (4.429.200.000) | (4.399.575.000) |
| 5. Lỗ các năm trước được chuyển | (82.967.484.537) | (27.203.255.896) |
| 6. Thu nhập tính thuế (6=3+4+5) | 89.094.914.721 | 17.056.099.244 |
| 7. Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp | 20% | 20% |
| 8. Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp | 17.818.982.944 | 3.411.219.849 |
| 9. Điều chỉnh thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp của các năm trước | 450.442 | 2.067.154.629 |
| Các khoản tạm nộp trên số tiền thu trước của hoạt động kinh doanh bất động sản | - | (316.669.501) |
| Truy thu thuế TNDN phải nộp theo Quyết định số 9489/QĐ-CTĐAN ngày 04/12/2024 | - | 2.383.824.130 |
| Điều chỉnh tăng phải nộp thuế TNDN hoạt động kinh doanh bất động sản sau quyết toán năm 2024 | 450.442 | - |
| 10. Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp | 17.819.433.386 | 5.478.374.478 |

12. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

Thông tin về lãi trên cổ phiếu được trình bày trong Báo cáo tài chính hợp nhất.

VII. MỤC TIÊU VÀ CÁC CHÍNH SÁCH QUẢN LÝ RỦI RO TÀI CHÍNH

Các rủi ro chính từ công cụ tài chính bao gồm rủi ro thị trường, rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản
Ban Tổng Giám đốc xem xét và áp dụng các chính sách quản lý cho những rủi ro nói trên như sau:

1. Rủi ro thị trường

Rủi ro thị trường là rủi ro mà giá trị hợp lý của các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của giá thị trường. Rủi ro thị trường có ba loại rủi ro: rủi ro lãi suất, rủi ro tiền tệ và rủi ro về giá khác, chẳng hạn như rủi ro về giá cổ phần. Công cụ tài chính bị ảnh hưởng bởi rủi ro thị trường bao gồm các khoản vay và nợ, tiền gửi.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

1. Rủi ro thị trường (tiếp theo)

Các phân tích độ nhạy như được trình bày dưới đây liên quan đến tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 và ngày 31 tháng 12 năm 2024.

Các phân tích độ nhạy này đã được lập trên cơ sở giá trị các khoản nợ thuần, tỷ lệ giữa các khoản nợ có lãi suất cố định và các khoản nợ có lãi suất thả nổi và tỷ lệ tương quan giữa các công cụ tài chính có gốc ngoại tệ là không thay đổi

Khi tính toán các phân tích độ nhạy, Ban Tổng Giám đốc giả định rằng độ nhạy của các công cụ nợ sẵn sàng để bán trên bảng cân đối kế toán và các khoản mục có liên quan trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh bị ảnh hưởng bởi các thay đổi trong giả định về rủi ro thị trường tương ứng. Phép phân tích này được dựa trên các tài sản và nợ phải trả tài chính mà Công ty nắm giữ tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 và ngày 31 tháng 12 năm 2024.

1.1. Rủi ro 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 khoản vay và nợ, tiền và các khoản tiền gửi ngắn hạn của Công ty.

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.

2. Rủi ro tín dụng

Rủi ro tín dụng là rủi ro mà 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 về 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 của mình, bao gồm tiền gửi ngân hàng và các công cụ tài chính khác.

Phải thu khách hàng

Công ty giảm thiểu rủi ro tín dụng bằng cách chỉ giao dịch với các đơn vị có khả năng tài chính tốt công ty thường xuyên theo dõi chặt chẽ nợ phải thu để đôn đốc thu hồi. Trên cơ sở này và khoản phải thu của Công ty liên quan đến nhiều khách hàng khác nhau nên rủi ro tín dụng không tập trung vào một khách hàng nhất định.

Tiền gửi ngân hàng

Công ty chủ yếu duy trì số tiền gửi tại các ngân hàng lớn có uy tín ở Việt Nam. Công ty nhận thấy mức độ tập trung rủi ro tín dụng đối với tiền gửi ngân hàng là thấp.

Ban Tổng Giám đốc của Công ty đánh giá rằng hầu hết các tài sản tài chính đều trong hạn và không bị suy giảm vì các tài sản tài chính này đều liên quan đến các khách hàng có uy tín và có khả năng thanh toán tốt ngoại trừ các khoản phải thu quá hạn và bị suy giảm được trình bày trong bảng sau đây:

| | Không quá hạn | | Quá hạn | |
|---------------------------|-------------------|-------------|-------------------|-----------------|
| | không bị suy giảm | bị suy giảm | không bị suy giảm | bị suy giảm |
| Ngày 31 tháng 12 năm 2025 | | | | |
| Dưới 90 ngày | 103.966.957.059 | - | - | - |
| >181 ngày | - | - | - | 4.391.276.636 |
| Tổng cộng giá trị ghi sổ | 103.966.957.059 | - | - | 4.391.276.636 |
| Dự phòng giảm giá trị | - | - | - | (4.391.276.636) |
| Giá trị thuần | 103.966.957.059 | - | - | - |

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

2. Rủi ro tín dụng (tiếp theo)

| | Không quá hạn | | Quá hạn | |
|----------------------------------|------------------------|-------------|-------------------|----------------------|
| | không bị suy giảm | bị suy giảm | không bị suy giảm | bị suy giảm |
| Ngày 31 tháng 12 năm 2024 | | | | |
| Dưới 90 ngày | 103.830.430.379 | - | - | - |
| >181 ngày | - | - | - | 4.391.276.636 |
| Tổng cộng giá trị ghi sổ | 103.830.430.379 | - | - | 4.391.276.636 |
| Dự phòng giảm giá trị | - | - | - | (4.391.276.636) |
| Giá trị thuần | 103.830.430.379 | - | - | - |

3. 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 các thời điểm đáo hạn lệch nhau.

Công ty giám sát rủi ro thanh khoản thông qua việc duy trì một lượng tiền mặt và các khoản tương đương tiền và các khoản vay ngân hàng ở mức mà Ban Tổng Giám đốc cho là đủ để đáp ứng cho các hoạt động của Công ty và để giảm thiểu ảnh hưởng của những biến động về luồng tiền.

Bảng dưới đây tổng hợp thời hạn thanh toán của các khoản nợ phải trả tài chính của Công ty dựa trên các khoản thanh toán dự kiến theo hợp đồng theo cơ sở chưa được chiết khấu:

| Ngày 31 tháng 12 năm 2025 | <i>Dưới 1 năm</i> | <i>Từ 1-5 năm</i> | <i>Trên 5 năm</i> | <i>Tổng cộng</i> |
|---|------------------------|-------------------|-------------------|------------------------|
| Phải trả người bán | 18.381.463.030 | - | - | 18.381.463.030 |
| Các khoản phải trả, phải nộp khác và chi phí phải trả | 5.159.704.302 | - | - | 5.159.704.302 |
| Cộng | 23.541.167.332 | - | - | 23.541.167.332 |
| Ngày 31 tháng 12 năm 2024 | | | | |
| Phải trả người bán | 47.966.207.684 | - | - | 47.966.207.684 |
| Các khoản phải trả, phải nộp khác | 71.666.231.409 | - | - | 71.666.231.409 |
| Cộng | 119.632.439.093 | - | - | 119.632.439.093 |

Công ty có đủ khả năng tiếp cận các nguồn vốn và các khoản vay đến hạn thanh toán trong vòng 12 tháng có thể được tái tục với các bên cho vay hiện tại.

4. Tài sản đảm bảo

Công ty không nắm giữ bất kỳ tài sản đảm bảo nào của bên thứ ba vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và ngày 31 tháng 12 năm 2024.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

VIII. TÀI SẢN TÀI CHÍNH VÀ NỢ PHẢI TRẢ TÀI CHÍNH

Xem bảng trình bày trang 46

Giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính được phản ánh theo giá trị mà công cụ tài chính có thể chuyển đổi trong một giao dịch hiện tại giữa các bên tham gia, ngoại trừ trường hợp bắt buộc phải bán hoặc thanh lý.

Công ty sử dụng phương pháp và giả định sau đây được dùng để ước tính giá trị hợp lý:

Giá trị hợp lý của tiền mặt và tiền gửi ngắn hạn, các khoản phải thu khách hàng, các khoản phải trả người bán và nợ phải trả ngắn hạn khác tương đương với giá trị ghi sổ của các khoản mục này do những công cụ này có kỳ hạn ngắn.

Ngoại trừ các khoản đề cập ở trên, giá trị hợp lý của tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính dài hạn chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và 31 tháng 12 năm 2024. Tuy nhiên, Ban Tổng Giám đốc Công ty đánh giá giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính này không có khác biệt trọng yếu so với giá trị ghi sổ vào ngày kết thúc năm tài chính.

IX. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

| 1. Các khoản giao dịch không bằng tiền ảnh hưởng đến báo cáo lưu chuyển tiền tệ trong tương lai | Năm 2025 | Năm 2024 |
|---|-----------------|-----------------|
| - Chuyển nợ cho vay và lãi thành khoản đầu tư vào công ty con | 16.000.000.000 | - |
| 2. Số tiền đi vay thực thu trong năm | Năm 2025 | Năm 2024 |
| - Tiền thu từ đi vay | 217.203.738.187 | 226.868.618.417 |
| 3. Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm | Năm 2025 | Năm 2024 |
| - Tiền trả nợ vay | 280.858.632.910 | 214.191.863.067 |

X. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

1. Những khoản nợ tiềm tàng, khoản cam kết và những thông tin tài chính khác
- Theo cam kết hỗ trợ tài chính số 03/2025/CKTC-NDN-TSM ngày 25 tháng 11 năm 2025, Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà Đà Nẵng cam kết hỗ trợ tài chính cho Công ty Cổ phần Đầu tư Tia Sáng Mới để đảm bảo thực hiện dự án Chung cư 13 Nguyễn Chí Thanh, Hải Châu, Đà Nẵng. Tổng giá trị cam kết hỗ trợ là 36.000.000.000 đồng.
2. Các sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính
- Không có sự kiện quan trọng nào xảy ra kể từ ngày kết thúc năm tài chính yêu cầu phải có các điều chỉnh hoặc thuyết minh trong các Báo cáo tài chính.
3. Giao dịch và số dư với các bên liên quan
- Các bên liên quan với Công ty bao gồm: Công ty con, công ty liên doanh, liên kết, các thành viên quản lý chủ chốt, các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt và các bên liên quan khác.
- Giao dịch và số dư với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt
- 3a. chốt
- Các thành viên quản lý chủ chốt gồm: các thành viên Hội đồng quản trị và các thành viên Ban điều hành (Ban Tổng Giám đốc kế toán trưởng). Các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt là các thành viên mật thiết trong gia đình các thành viên quản lý chủ chốt.
- Công ty không phát sinh giao dịch bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt. Trong năm Công ty cũng không phát sinh giao dịch khác với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

3a.1. Giao dịch về bán hàng và cung cấp dịch vụ

Công ty không phát sinh giao dịch về bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt.

3a.2. Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt

Thù lao thành viên Hội đồng quản trị và ban kiểm soát

| | Chức vụ | Năm 2025 | Năm 2024 |
|-----------------------------|-------------------|-------------|-------------|
| Ông Lương Thanh Viên | Chủ tịch | 120.000.000 | 120.000.000 |
| Ông Nguyễn Quang Minh Khoa | Phó Chủ tịch HĐQT | 84.000.000 | 84.000.000 |
| Ông Nguyễn Quang Minh Khánh | Thành viên | 60.000.000 | 60.000.000 |
| Ông Võ Ngọc Khang | Thành viên | 60.000.000 | 60.000.000 |
| Ông Nguyễn Ngọc Quang | Thành viên | 60.000.000 | 60.000.000 |
| Bà Đào Thị Phước | Trưởng ban | 48.000.000 | 48.000.000 |
| Bà Lê Thị Anh Trúc | Thành viên | 24.000.000 | 24.000.000 |
| Ông Nguyễn Đình Minh Huy | Thành viên | 24.000.000 | 24.000.000 |
| Cộng | | 480.000.000 | 480.000.000 |

Thu nhập Ban Tổng Giám đốc

| | Chức vụ | Năm 2025 | Năm 2024 |
|-----------------------------|-------------------|---------------|-------------|
| Ông Nguyễn Quang Minh Khoa | Tổng Giám đốc | 588.864.000 | 468.261.000 |
| Ông Nguyễn Quang Minh Khánh | Phó Tổng Giám đốc | 471.091.000 | 351.261.000 |
| Cộng | | 1.059.955.000 | 819.522.000 |

3b. Giao dịch và số dư với các bên liên quan khác

Các bên liên quan khác với Công ty bao gồm: công ty con, công ty liên doanh, liên kết và công ty là cổ đông lớn có quyền trực tiếp hoặc gián tiếp biểu quyết ở Công ty.

Bên liên quan khác

| | Mối quan hệ |
|---|---|
| Công ty CP Đầu tư Tia sáng mới | Công ty con |
| Công ty CP Xây lắp Phát triển Nhà Đà Nẵng | Công ty liên kết |
| Công ty CP Cấp nước Đà Nẵng Ngọc Hồi | Công ty liên kết |
| Công ty TNHH Thái Bình Dương | Công ty do người có liên quan làm Tổng Giám đốc điều hành |
| Ông Nguyễn Quang Minh Khoa | Tổng Giám đốc |

3b.1. Giao dịch với các bên liên quan khác

Giao dịch phát sinh với các công ty con, công ty liên doanh, liên kết đã được trình bày ở thuyết minh số V.2b.

Các giao dịch phát sinh giữa Công ty với các bên liên quan khác không phải là công ty con như sau:

| Bên liên quan khác | Tính chất giao dịch | Năm 2025 | Năm 2024 |
|------------------------------|------------------------|----------------|---------------|
| Công ty TNHH Thái Bình Dương | Trả tiền cho người bán | 13.286.794.550 | 2.000.000.000 |

3b.2. Công nợ các bên liên quan khác

Công nợ với các bên liên quan được trình bày tại mục phải thu, phải trả trong các thuyết minh V.5, V.6, V.15, V.16.

Các khoản công nợ phải thu các bên liên quan khác không có bảo đảm và sẽ được thanh toán bằng tiền. Không có khoản dự phòng phải thu khó đòi nào được lập cho các khoản nợ phải thu các bên liên quan khác

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

4. Trình bày tài sản, doanh thu, kết quả kinh doanh theo bộ phận

Ban Tổng Giám đốc của Công ty xác định rằng, việc ra các quyết định quản lý của Công ty chủ yếu dựa trên các loại sản phẩm, dịch vụ mà Công ty cung cấp chứ không dựa trên khu vực địa lý mà Công ty cung cấp sản phẩm, dịch vụ. Do vậy, báo cáo chính yếu của Công ty là theo lĩnh vực kinh doanh.

Báo cáo bộ phận chính yếu: theo lĩnh vực kinh doanh

a. Báo cáo kết quả kinh doanh bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh năm 2025

Công ty báo cáo hoạt động theo các bộ phận kinh doanh: doanh thu bán căn hộ và doanh thu cung cấp dịch vụ. Công ty phân tích doanh thu và giá vốn theo bộ phận như sau:

| Bộ phận | Doanh thu thuần | Giá vốn | Lãi gộp |
|----------------------------|-----------------|----------------|----------------|
| Doanh thu bán căn hộ | 2.502.467.902 | 1.225.542.650 | 1.276.925.252 |
| Doanh thu cung cấp dịch vụ | 23.805.489.625 | 14.898.915.204 | 8.906.574.421 |
| Cộng | 26.307.957.527 | 16.124.457.854 | 10.183.499.673 |

b. Báo cáo kết quả kinh doanh bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh năm 2024

Công ty báo cáo hoạt động theo các bộ phận kinh doanh: doanh thu bán căn hộ và doanh thu cung cấp dịch vụ. Công ty phân tích doanh thu và giá vốn theo bộ phận như sau:

| Bộ phận | Doanh thu thuần | Giá vốn | Lãi gộp |
|----------------------------|-----------------|----------------|----------------|
| Doanh thu bán căn hộ | 38.738.686.205 | 18.581.596.627 | 20.157.089.578 |
| Doanh thu cung cấp dịch vụ | 16.878.260.000 | 10.511.808.678 | 6.366.451.322 |
| Cộng | 55.616.946.205 | 29.093.405.305 | 26.523.540.900 |

5. Thông tin so sánh

Trình bày số liệu so sánh đầu năm

Số liệu so sánh trên Bảng Cân đối kế toán ngày 01 tháng 01 năm 2025, Báo cáo kết quả kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ và thuyết minh tương ứng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Hãng Kiểm toán và Định giá ASCO.

6. Thông tin về hoạt động liên tục: Công ty vẫn tiếp tục hoạt động trong tương lai.

Người lập biểu

Nguyễn Thị Thạch Thảo

Quyền Kế toán trưởng

Dương Thị Thanh Hải

Đà Nẵng, ngày 30 tháng 03 năm 2026

Tổng Giám đốc

Nguyễn Quang Minh Khoa



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ ĐÀ NẴNG

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Mẫu số B 09 - DN

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

V.2. Các khoản đầu tư tài chính

a. Chứng khoán kinh doanh

| | 31/12/2025 | | | | 01/01/2025 | | | |
|---|------------|-----------------|-----------------|------------------|-----------------|-----------------|------------------|--|
| | Số lượng | Giá gốc | Giá trị hợp lý | Dự phòng | Giá gốc | Giá trị hợp lý | Dự phòng | |
| a.1. Tổng giá trị cổ phiếu | 12.528.130 | 376.648.786.677 | 514.099.527.000 | (14.126.096.084) | 549.446.446.457 | 532.819.994.267 | (49.209.437.604) | |
| Công ty CP Tập đoàn Hòa Phát (HPG) | 4.700.000 | 90.922.224.342 | 124.080.000.000 | - | 103.657.475.389 | 117.766.350.000 | - | |
| Công ty CP Vinhomes (VHM) | 1.299.000 | 70.362.097.924 | 161.076.000.000 | - | 165.438.531.062 | 123.120.000.000 | (42.484.905.062) | |
| CTCP Tập đoàn Hóa chất Đức Giang (DGC) | 752.300 | 54.443.384.840 | 51.532.550.000 | (2.910.834.840) | - | - | - | |
| Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam (TCB) | 173.600 | 6.060.437.910 | 6.058.640.000 | (1.797.910) | 97.382.035.054 | 105.995.000.000 | - | |
| Công ty Cổ phần Gemadept (GMD) | | | | | 6.630.744.120 | 6.520.000.000 | (110.744.120) | |
| Các cổ phiếu khác | 5.603.230 | 154.860.641.661 | 171.352.337.000 | (11.213.463.334) | 176.337.660.832 | 179.418.644.267 | (6.613.788.422) | |
| Cộng | 12.528.130 | 376.648.786.675 | 514.099.527.000 | (14.126.096.084) | 549.446.446.457 | 532.819.994.267 | (49.209.437.604) | |

a.2. Lý do thay đổi chứng khoán kinh doanh

- + Cổ phiếu Công ty Cổ phần Tập đoàn Hòa Phát (HPG): tăng do mua thêm 1.421.000 cổ phiếu với chi phí mua 14.376.412.050 đồng và bán ra 1.140.000 cổ phiếu.
- + Cổ phiếu Công ty Cổ phần Vinhomes (VHM): giảm do bán ra 1.700.000 cổ phiếu.
- + Cổ phiếu CTCP Tập đoàn Hóa chất Đức Giang (DGC): tăng do mua thêm 752.300 cổ phiếu với chi phí mua là 55.500.284.840 đồng
- + Cổ phiếu Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam (TCB): giảm do mua thêm 2.173.600 cổ phiếu với chi phí mua là 74.741.117.274 đồng và bán ra 6.300.000 cổ phiếu.

Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư cổ phiếu được Công ty xác định theo giá đóng cửa tại ngày 31/12/2025 và ngày 01/01/2025 của các cổ phiếu trên tại các sở giao dịch chứng khoán (Sở giao dịch chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh - HOSE; Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội - HNX và Sàn giao dịch chứng khoán các công đại chúng chưa niêm yết - UPCOM).

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

| | Năm 2025 | Năm 2024 |
|----------------------------|------------------|------------------|
| Số đầu năm | 49.209.437.604 | 37.710.492.857 |
| Trích lập dự phòng bổ sung | 21.253.571.549 | 47.121.158.547 |
| Hoàn nhập dự phòng | (56.336.913.069) | (35.622.213.800) |
| Số cuối năm | 14.126.096.084 | 49.209.437.604 |

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành các Báo cáo tài chính.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

V.2. Các khoản đầu tư tài chính (tiếp theo)

a.3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

| | 31/12/2025 | | 01/01/2025 | |
|--------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| | Giá gốc | Giá trị ghi sổ | Giá gốc | Giá trị ghi sổ |
| Ngắn hạn | | | | |
| Tiền gửi có kỳ hạn | 136.500.000.000 | 136.500.000.000 | 179.854.947.274 | 179.854.947.274 |
| Cộng | 136.500.000.000 | 136.500.000.000 | 179.854.947.274 | 179.854.947.274 |

b. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

| | Giá gốc | Dự phòng | Giá trị hợp lý | Giá gốc | Dự phòng | Giá trị hợp lý |
|---|----------------|-----------------|----------------|----------------|-----------------|----------------|
| - Đầu tư vào công ty con | | | | | | |
| Công ty CP Đầu tư Tia sáng mới | 29.195.000.000 | (1.412.178.353) | | - | - | |
| | 29.195.000.000 | (1.412.178.353) | (*) | - | - | |
| - Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết | | | | | | |
| Công ty CP Xây lắp Phát triển nhà Đà Nẵng | 54.504.825.693 | (3.161.350.190) | | 54.504.825.693 | (3.141.100.732) | |
| | 42.326.825.693 | - | (*) | 42.326.825.693 | - | (*) |
| Công ty CP Cấp nước Đà Nẵng Ngọc Hồi | 12.178.000.000 | (3.161.350.190) | (*) | 12.178.000.000 | (3.141.100.732) | (*) |
| - Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác | | | | | | |
| Công ty CP Việt Nam Equity | 4.000.000.000 | - | | 4.000.000.000 | - | |
| | 4.000.000.000 | - | (*) | 4.000.000.000 | - | (*) |
| Cộng | 87.699.825.693 | (4.573.528.543) | | 58.504.825.693 | (3.141.100.732) | |

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ ĐÀ NẴNG

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Mẫu số B 09 - DN

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

V.2. Các khoản đầu tư tài chính (tiếp theo)

Tình hình hoạt động của các công ty con, công ty liên doanh, liên kết

- Công ty Cổ phần Đầu tư Tia Sáng Mới hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0401402429, đăng ký lại ngày 26 tháng 05 năm 2025 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP Đà Nẵng cấp. Tình hình hoạt động năm 2025: kinh doanh lỗ và đã được lập dự phòng đầy đủ.
- + Ngày 19/05/2025, Công ty đã thực hiện tăng vốn góp tại Công ty Cổ phần Đầu tư Tia Sáng Mới theo Nghị quyết HĐQT số 06/2025/NQ-HĐQT. Sau giao dịch, giá trị vốn góp của Công ty tại Công ty Cổ phần Đầu tư Tia Sáng Mới là 29.195.000.000 đồng, tương ứng tỷ lệ sở hữu 74,86%. Theo đó, Công ty Cổ phần Đầu tư Tia Sáng Mới trở thành công ty con của Công ty kể từ ngày 19/05/2025.
- Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0400620833, đăng ký lại ngày 10 tháng 01 năm 2025 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP Đà Nẵng cấp, Công ty đăng ký đầu tư vào Công ty Cổ phần Xây lắp Phát triển Nhà Đà Nẵng tương đương 44,12% vốn điều lệ. Tình hình hoạt động năm 2025: kinh doanh có lãi và lợi nhuận lũy kế dương
- Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 6101209288, đăng ký lại ngày 04 tháng 05 năm 2022 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Kon Tum cấp, Công ty đăng ký đầu tư vào Công ty Cổ phần Cấp nước Đà Nẵng Ngọc Hồi là 12.178.000.000 đồng, tương đương 36,9% vốn điều lệ. Tình hình hoạt động năm 2025: kinh doanh lỗ và đã được lập dự phòng đầy đủ.
- (*) Giá trị hợp lý tại ngày 31/12/2025 và 31/12/2024 của khoản đầu tư dài hạn góp vốn vào công ty con, công ty liên kết và khoản đầu tư vào đơn vị khác chưa thể xác định để trình bày trên thuyết minh báo cáo tài chính theo quy định tại thông tư số 200/2014/TT-BTC vì Công ty chưa thực hiện niêm yết trên thị trường chứng khoán để có giá tham chiếu tin cậy và/hoặc các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam hiện không có hướng dẫn về cách tính giá trị hợp lý sử dụng các kỹ thuật định giá. Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này có thể khác với giá trị ghi sổ.

Tình hình biến động dự phòng cho các khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác như sau:

| | Năm 2025 | Năm 2024 |
|----------------------------|---------------|---------------|
| Số đầu năm | 3.141.100.732 | 3.033.469.293 |
| Trích lập dự phòng bổ sung | 1.447.174.666 | 131.630.071 |
| Hoàn nhập dự phòng | (14.746.855) | (23.998.632) |
| Số cuối năm | 4.573.528.543 | 3.141.100.732 |

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ ĐÀ NẴNG

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Mẫu số B 09 - DN

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

V.2. Các khoản đầu tư tài chính (tiếp theo)

Giao dịch với các công ty con, công ty liên doanh, liên kết

Các giao dịch trọng yếu giữa Công ty với các công ty con, công ty liên doanh, liên kết như sau:

| | Năm 2025 | Năm 2024 |
|--|----------------|---------------|
| Công ty CP Đầu tư Tia sáng mới | | |
| Lãi cho vay | 35.484.930 | 164.515.070 |
| Thu tiền lãi cho vay | - | 755.967.123 |
| Thu tiền cho vay | - | 4.000.000.000 |
| Thu hộ - chi hộ | 3.185.280 | 3.185.280 |
| Công ty CP Cấp nước Ngọc Hồi | | |
| Lãi cho vay | 259.923.199 | 157.698.632 |
| Thu tiền lãi cho vay | 208.920.550 | 63.824.658 |
| Chi tiền cho vay | 2.600.000.000 | 2.600.000.000 |
| Công ty CP Xây lắp Phát triển nhà Đà Nẵng | | |
| Thanh toán tiền khối lượng xây lắp | 12.345.027.050 | - |
| Điều chỉnh giảm khối lượng xây lắp công trình Monarchy B | 1.144.045.000 | - |
| Thu hộ - chi hộ | 5.705.280 | 5.705.280 |

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

V.7. Nợ xấu

| | | 31/12/2025 | | 01/01/2025 | | |
|--|---------------|------------------------|-------------------|---------------|------------------------|-------------------|
| | Giá gốc | Giá trị có thể thu hồi | Thời gian quá hạn | Giá gốc | Giá trị có thể thu hồi | Thời gian quá hạn |
| Phải thu ngắn hạn của khách hàng - Công ty Cổ phần nước Sài Gòn- An Khê | 4.391.276.636 | - | | 4.391.276.636 | - | |
| | 4.391.276.636 | - | Trên 3 năm | 4.391.276.636 | - | Trên 3 năm |
| | 4.391.276.636 | - | | 4.391.276.636 | - | |

Tình hình biến động dự phòng nợ phải thu như sau:

| | Nợ phải thu ngắn hạn | | Tổng cộng |
|-------------|----------------------|--|---------------|
| Số đầu năm | 4.391.276.636 | | 4.391.276.636 |
| Số cuối năm | 4.391.276.636 | | 4.391.276.636 |

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

V.10. Tài sản cố định hữu hình

| Khoản mục | Nhà cửa, vật kiến trúc | Máy móc thiết bị | Phương tiện vận tải | Thiết bị dụng cụ quản lý | Tổng cộng |
|-------------------------------|------------------------|------------------|---------------------|--------------------------|---------------|
| Nguyên giá | | | | | |
| Số dư tại ngày 01/01/2025 | 4.640.619.270 | 74.481.818 | 4.035.400.000 | 172.900.000 | 8.923.401.088 |
| Số dư tại ngày 31/12/2025 | 4.640.619.270 | 74.481.818 | 4.035.400.000 | 172.900.000 | 8.923.401.088 |
| Giá trị hao mòn lũy kế | | | | | |
| Số dư tại ngày 01/01/2025 | 1.902.653.910 | 74.481.818 | 3.900.886.631 | 172.900.000 | 6.050.922.359 |
| Khấu hao trong năm | 185.624.773 | - | 134.513.369 | - | 320.138.142 |
| Số dư tại ngày 31/12/2025 | 2.088.278.683 | 74.481.818 | 4.035.400.000 | 172.900.000 | 6.371.060.501 |
| Giá trị còn lại | | | | | |
| Số dư tại ngày 01/01/2025 | 2.737.965.360 | - | 134.513.369 | - | 2.872.478.729 |
| Số dư tại ngày 31/12/2025 | 2.552.340.587 | - | - | - | 2.552.340.587 |

* Giá trị còn lại của tài sản cố định hữu hình đã dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: Không có.

* Nguyên giá tài sản cố định hữu hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 4.282.781.818 đồng.

* Các cam kết về việc mua, bán tài sản cố định hữu hình có giá trị lớn trong tương lai: Không có.

* Các thay đổi khác về Tài sản cố định hữu hình: Không có.

