

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN**

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

**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY LẮP 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 KÊ 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 - 43

---

## 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 Xây lắp 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 1629/QĐ-UBND ngày 19/02/2008 của UBND Thành phố Đà Nẵng từ Xí nghiệp Công trình Giao thông và Xây dựng thuộc 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 công ty cổ phần số 0400620833 ngày 02/05/2008 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 12 ngày 10 tháng 01 năm 2025 về việc Thành phố Đà Nẵng sáp nhập đơn vị hành chính.

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

#### Hoạt động kinh doanh của Công ty:

- Xây dựng nhà để ở. Chi tiết: Xây dựng công trình dân dụng;
- Xây dựng nhà không để ở. Chi tiết: Xây dựng công trình công nghiệp;
- Xây dựng công trình đường bộ;
- Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác. Chi tiết: Xây dựng các công trình thủy lợi, thủy điện, cầu cảng, hạ tầng kỹ thuật đô thị, khu công nghiệp. Xây dựng công trình điện từ 110kV trở xuống, công trình cấp thoát nước đô thị, công trình bưu chính viễn thông, công trình xăng dầu. Đầu tư nhà máy nước;
- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sở hữu 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. Đầu tư - kinh doanh - chuyển giao (BOT), đầu tư chuyển giao (BT);
- Lắp đặt hệ thống điện;
- Lắp đặt hệ thống xây dựng khác;
- Hoàn thiện công trình xây dựng;
- Lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước, hệ thống sưởi và điều hòa không khí;
- Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng;
- Sản xuất bê tông và các sản phẩm khác từ bê tông, xi măng và thạch cao (không hoạt động tại trụ sở chính);
- Cho thuê máy móc, thiết bị và đồ dùng hữu hình khác không kèm người điều khiển. Chi tiết: Cho thuê máy móc, thiết bị xây dựng; Cho thuê máy móc, thiết bị văn phòng (kể cả máy vi tính); Cho thuê máy móc, thiết bị và đồ dùng hữu hình khác chưa được phân vào đâu.

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

**Tên viết tắt:** NDX.

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

**Trụ sở chính:** 31 Núi Thành, Phường Hoà Cường, 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.



## 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 Kế toán trưởng:

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

#### Hội đồng Quản trị

Ông	Nguyễn Văn Hiếu	Chủ tịch
Bà	Võ Thị Ngọc	Phó Chủ tịch HĐQT
Ông	Nguyễn Quang Minh Khánh	Thành viên
Ông	Nguyễn Quang Minh Khoa	Thành viên
Ông	Lương Thanh Viên	Thành viên

#### Ban Kiểm soát

Bà	Dương Thị Thanh Hải	Trưởng ban
Bà	Hoàng Yến Ninh	Thành viên
Bà	Phạm Thị Thanh Thủy	Thành viên

#### Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng

Ông	Lương Thanh Viên	Tổng Giám đốc (Tái bổ nhiệm ngày 02/11/2025)
Ông	Nguyễn Văn Hiếu	Phó Tổng Giám đốc
Ông	Ông Văn Hùng	Phó Tổng Giám đốc (Miễn nhiệm ngày 01/07/2025)
Ông	Phạm Trường Châu	Phó Tổng Giám đốc
Bà	Lê Thị Anh Trúc	Kế toán trưởng

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

Ông	Lương Thanh Viên	Tổng Giám đốc
-----	------------------	---------------

### 4. Các thông tin khác

Trong năm 2025, cơ cấu sở hữu vốn của Công ty Cổ phần Xây lắp Phát triển Nhà Đà Nẵng tại Công ty Cổ phần Tia Sáng Mới có thay đổi do Công ty Cổ phần Tia Sáng Mới thực hiện tăng vốn điều lệ. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, tỷ lệ sở hữu của Công ty giảm từ 92% xuống còn 24,58%, Công ty Cổ phần Tia Sáng Mới không còn là công ty con mà trở thành công ty liên kết của Công ty Cổ phần Xây lắp 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 bổ nhiệm 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.



## BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

### 6. Cam kết của Ban Tổng Giám đốc (tiếp theo)

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.

### 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 26 tháng 03 năm 2026

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc



Lương Thanh Viên  
Tổng Giám đốc

Số: A0525034-R/MOORE AISDN-DN

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

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ Phần Xây lắp Phát triển Nhà Đà Nẵng (gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 26 tháng 03 năm 2026, từ trang 06 đến trang 43, 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 Xây lắp 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.

Đà Nẵng, ngày 26 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

Đặng Hoàng Lan

Kiểm toán viên

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề  
kiểm toán số: 6324-2023-005-1



**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

<b>TÀI SẢN</b>	<b>Mã số</b>	<b>Thuyết minh</b>	<b>31/12/2025</b>	<b>01/01/2025</b>
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>147.912.520.579</b>	<b>132.268.424.923</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>V.1</b>	<b>14.948.867.744</b>	<b>2.602.722.195</b>
1. Tiền	111		14.948.867.744	2.602.722.195
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	-
<b>II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>	<b>V.2a</b>	<b>1.758.830</b>	<b>1.035.250</b>
1. Chứng khoán kinh doanh	121		1.758.830	1.758.830
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		-	(723.580)
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		-	-
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>117.372.920.889</b>	<b>125.550.412.456</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	48.656.023.829	62.198.588.403
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	10.000.000	35.000.000
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		-	-
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.6	70.961.046.286	65.428.829.579
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.7	(2.254.149.226)	(2.112.005.526)
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	<b>V.8</b>	<b>14.656.987.551</b>	<b>2.954.861.941</b>
1. Hàng tồn kho	141		14.656.987.551	2.954.861.941
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>931.985.565</b>	<b>1.159.393.081</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.9a	583.804.544	770.075.732
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		348.181.021	389.317.349
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		-	-
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

<b>TÀI SẢN</b>	<b>Mã số</b>	<b>Thuyết minh</b>	<b>31/12/2025</b>	<b>01/01/2025</b>
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>33.743.519.884</b>	<b>37.315.513.612</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>-</b>	<b>7.000.000.000</b>
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	V.5	-	7.000.000.000
6. Phải thu dài hạn khác	216		-	-
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>7.885.550.659</b>	<b>11.414.630.352</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.10	3.007.392.323	6.370.315.336
- Nguyên giá	222		63.066.897.157	62.375.230.491
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(60.059.504.834)	(56.004.915.155)
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	4.878.158.336	5.044.315.016
- Nguyên giá	228		5.317.449.029	5.317.449.029
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(439.290.693)	(273.134.013)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	<b>V.12</b>	<b>1.108.396.484</b>	<b>1.147.785.200</b>
- Nguyên giá	231		1.283.337.318	1.283.337.318
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(174.940.834)	(135.552.118)
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		-	-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		-	-
<b>V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	<b>V.2b</b>	<b>24.319.657.822</b>	<b>17.244.847.256</b>
1. Đầu tư vào công ty con	251		20.527.000.000	23.057.000.000
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		9.585.000.000	-
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		-	-
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(5.792.342.178)	(5.812.152.744)
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>429.914.919</b>	<b>508.250.804</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.9b	429.914.919	508.250.804
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		-	-
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>181.656.040.463</b>	<b>169.583.938.535</b>



**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
<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>64.525.962.963</b>	<b>57.963.804.382</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>64.354.962.963</b>	<b>57.792.804.382</b>
1. Phải trả cho người bán ngắn hạn	311	V.13	11.517.890.013	6.558.527.602
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.14	995.000	90.000
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.15	1.492.951.681	98.508.039
4. Phải trả người lao động	314	V.16	1.076.049.600	490.377.317
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315		-	-
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.17	31.582.418	29.988.012
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.18a	20.749.715.041	26.675.285.214
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.19	29.071.934.239	23.201.023.227
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	V.20	413.844.971	739.004.971
13. Quỹ bình ổn giá	323		-	-
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>171.000.000</b>	<b>171.000.000</b>
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		-	-
7. Phải trả dài hạn khác	337	V.18b	171.000.000	171.000.000
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
<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>117.130.077.500</b>	<b>111.620.134.153</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>V.21</b>	<b>117.130.077.500</b>	<b>111.620.134.153</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		99.875.570.000	99.875.570.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		99.875.570.000	99.875.570.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		250.000.000	250.000.000
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	-
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414		-	-
5. Cổ phiếu quỹ	415		(7.426.893.655)	(7.426.893.655)
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		-	-
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		-	-
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		1.272.340.620	1.272.340.620
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		23.159.060.535	17.649.117.188
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		17.649.117.188	17.470.957.180
- LNST chưa phân phối năm này	421b		5.509.943.347	178.160.008
12. Nguồn vốn đầu tư XDCB	422		-	-
<b>II. Nguồn kinh phí, quỹ khác</b>	<b>430</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
1. Nguồn kinh phí	431		-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	432		-	-
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>181.656.040.463</b>	<b>169.583.938.535</b>

NGƯỜI LẬP BIỂU



Đỗ Thị Thùy Trang

KẾ TOÁN TRƯỞNG



Lê Thị Anh Trúc

Đà Nẵng, ngày 26 tháng 03 năm 2026



Lương Thanh Viên

**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	71.831.451.550	45.160.562.462
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	VI.2	71.831.451.550	45.160.562.462
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.3	66.746.587.387	46.810.379.539
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		5.084.864.163	(1.649.817.077)
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.4	6.853.454.601	6.606.636.114
7. Chi phí tài chính	22	VI.5	1.504.784.872	1.671.057.250
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		1.523.726.372	1.568.379.781
8. Chi phí bán hàng	25	VI.6	955.000.400	698.543.720
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.7	2.508.305.284	2.265.429.982
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30 = 20 + (21 - 22) - (25 + 26))	30		6.970.228.208	321.788.085
11. Thu nhập khác	31	VI.8	79.737.264	9.760.525
12. Chi phí khác	32	VI.9	85.646.328	30.942.806
13. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		(5.909.064)	(21.182.281)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		6.964.319.144	300.605.804
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.11	1.454.375.797	122.445.796
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)	60		5.509.943.347	178.160.008

NGƯỜI LẬP BIỂU



Đỗ Thị Thùy Trang

KẾ TOÁN TRƯỞNG



Lê Thị Anh Trúc

Đà Nẵng, ngày 26 tháng 03 năm 2026



Lương Thanh Viên



**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
<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>				
1. Tiền thu bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	01		91.774.884.069	78.807.153.872
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	02		(82.030.587.804)	(59.567.965.550)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03		(5.375.426.125)	(4.114.639.896)
4. Tiền lãi vay đã trả	04		(1.517.020.482)	(1.546.994.984)
5. Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	05		(93.747.545)	(964.138.631)
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06		299.620.830	326.030.719
7. Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	07		(2.675.119.593)	(3.639.048.661)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		382.603.350	9.300.396.869
<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác	21		(747.000.000)	-
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TSDH khác	22		-	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		-	(7.000.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		-	-
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-	-
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	-
7. Tiền thu từ lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		6.853.357.998	6.606.541.489
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		6.106.357.998	(393.458.511)
<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>				
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	59.414.084.516	56.024.932.682
4. Tiền trả nợ gốc vay	34	IX.3	(53.543.173.504)	(59.533.071.797)
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(13.726.811)	(3.589.636.442)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		5.857.184.201	(7.097.775.557)



**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		12.346.145.549	1.809.162.801
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60		2.602.722.195	793.559.394
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	14.948.867.744	2.602.722.195

NGƯỜI LẬP BIỂU



Đỗ Thị Thùy Trang

KẾ TOÁN TRƯỞNG



Lê Thị Anh Trúc

Đà Nẵng, ngày 26 tháng 03 năm 2026



Lương Thanh Viên

**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 Xây lập 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 1629/QĐ-UBND ngày 19/02/2008 của UBND Thành phố Đà Nẵng từ Xí nghiệp Công trình Giao thông và Xây dựng thuộc 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 công ty cổ phần số 0400620833 ngày 02/05/2008 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 12 ngày 10 tháng 01 năm 2025 về việc Thành phố Đà Nẵng sáp nhập đơn vị hành chính.

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

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

**Tên viết tắt:** NDX.

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

**Trụ sở chính:** 31 Núi Thành, Phường Hoà Cường, Thành phố Đà Nẵng, Việt Nam.

**2. Lĩnh vực kinh doanh**

Lĩnh vực kinh doanh là xây lắp, sản xuất và dịch vụ.

**3. Ngành nghề kinh doanh chính**

- Xây dựng nhà ở. Chi tiết: Xây dựng công trình dân dụng;
- Xây dựng nhà không ở. Chi tiết: Xây dựng công trình công nghiệp;
- Xây dựng công trình đường bộ;
- Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác. Chi tiết: Xây dựng các công trình thủy lợi, thủy điện, cầu cảng, hạ tầng kỹ thuật đô thị, khu công nghiệp. Xây dựng công trình điện từ 110kV trở xuống, công trình cấp thoát nước đô thị, công trình bưu chính viễn thông, công trình xăng dầu. Đầu tư nhà máy nước;
- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sở hữu 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. Đầu tư - kinh doanh - chuyển giao (BOT), đầu tư chuyển giao (BT);
- Lắp đặt hệ thống điện;
- Lắp đặt hệ thống xây dựng khác;
- Hoàn thiện công trình xây dựng;
- Lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước, hệ thống sưởi và điều hòa không khí;
- Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng;
- Sản xuất bê tông và các sản phẩm khác từ bê tông, xi măng và thạch cao (không hoạt động tại trụ sở chính);
- Cho thuê máy móc, thiết bị và đồ dùng hữu hình khác không kèm người điều khiển. Chi tiết: Cho thuê máy móc, thiết bị xây dựng; Cho thuê máy móc, thiết bị văn phòng (kể cả máy vi tính); Cho thuê máy móc, thiết bị và đồ dùng hữu hình khác chưa được phân vào đâu.

**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 năm tài chính có ảnh hưởng đến báo cáo tài chính**

Trong năm 2025, cơ cấu sở hữu vốn của Công ty Cổ phần Xây lập Phát triển Nhà Đà Nẵng tại Công ty Cổ phần Tia Sáng Mới có thay đổi do Công ty Cổ phần Tia Sáng Mới thực hiện tăng vốn điều lệ. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, tỷ lệ sở hữu của Công ty giảm từ 92% xuống còn 24,58%, Công ty Cổ phần Tia Sáng Mới không còn là công ty con mà trở thành công ty liên kết của Công ty Cổ phần Xây lập Phát triển Nhà Đà Nẵng.



**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. Tổng số nhân viên đến ngày 31 tháng 12 năm 2025: 80 nhân viên. (Ngày 31 tháng 12 năm 2024: 63 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 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	62,2%	62,2%	62,2%

**7.2. Danh sách công ty liên kết**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Công ty có một (01) công ty liên kết 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, TP Đà Nẵng	Thương mại, dịch vụ	24,58%	24,58%	24,58%

**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 Tổng Giám đốc đảm bảo đã tuân thủ yêu cầu của các Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 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 và tiền gửi ngân hàng không có kỳ hạn.

**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 (trừ công ty nhà nước thực hiện theo quy định hiện hành của pháp luật - chỉ đề cập nhất với công ty nhà nước).

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. Việc xác định giá trị hợp lý của chứng khoán kinh doanh niêm yết trên thị trường chứng khoán hoặc được giao dịch trên sàn UPCOM, giá trị hợp lý của chứng khoán là giá đóng cửa tại ngày kết thúc năm tài chính. Trường hợp tại ngày kết thúc năm tài chính thị trường chứng khoán hay sàn UPCOM 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 kỳ kế toán.

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 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**

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.



**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)**

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

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.

(Nếu công ty con là đối tượng lập Báo cáo tài chính hợp nhất thì căn cứ để xác định dự phòng tổn thất là Báo cáo tài chính hợp nhất).

**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 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 kỳ kế toán được ghi nhận vào chi phí quản lý doanh nghiệp.

**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:

- Nguyên vật liệu: bao gồm chi phí mua và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.
- Thành phẩm: bao gồm chi phí nguyên vật liệu, nhân công trực tiếp và chi phí sản xuất chung có liên quan tiếp được phân bổ dựa trên mức độ hoạt động bình thường.
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang: bao gồm chi phí nguyên vật liệu chính, nhân công trực tiếp và chi phí sản xuất chung phát sinh trong quá trình sản xuất thực hiện xây lắp các công trình xây dựng cơ bản dở dang.

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).

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.



**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)****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 năm.

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.

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 liền với phần cứng có liên quan đến vốn hóa. 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.



**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

**6.3 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	06 - 30 năm
Máy móc, thiết bị	06 - 12 năm
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	08 - 15 năm
Chương trình phần mềm	05 năm
Quyền sử dụng đất có thời hạn được khấu hao phù hợp thời gian giao đất (50 năm).	

**7. 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 hay thuê tài chính được sử dụng nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê hoặc chờ tăng giá. Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế.

**Nguyên giá của bất động sản đầu tư:** Là toàn bộ các chi phí mà 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 kỳ, 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 kỳ.

**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	15 năm
Quyền sử dụng đất có thời hạn được khấu hao phù hợp thời gian giao đất (50 năm).	

**8. 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 12 tháng.

**Chi phí sửa chữa:** Chi phí sửa chữa tài sản phát sinh một lần có giá trị lớn được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng với thời gian phân bổ không quá 36 tháng.

**Chi phí bảo hiểm:** Chi phí bảo hiểm vật chất xe, cháy nổ phát sinh từng lần được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng không quá 12 tháng.

**Chi phí trả trước khác:** Các chi phí khác đã đưa vào sử dụng được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng với thời gian phân bổ không quá 36 tháng.



**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. 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.
- **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.

**10. Nguyên tắc ghi nhận vay**

Giá trị các khoản vay được ghi nhận là tổng số tiền đi vay của ngân hàng.

Các khoản vay và nợ phải trả thuê tài chính được theo dõi chi tiết theo từng đối tượng cho vay, cho nợ, từng khế ước vay nợ và từng loại tài sản vay nợ.

**11. Nguyên tắc ghi nhận và vốn hoá các khoản chi phí đi vay**

Nguyên tắc ghi nhận chi phí đi vay: Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay. Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí khi phát sinh.

**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; khoản lãi nhận trước khi cho vay vốn hoặc mua các công cụ nợ; khoản chênh lệch giữa giá bán hàng trả chậm, trả góp theo cam kết với giá bán trả tiền ngay, khoản doanh thu tương ứng với giá trị hàng hóa, dịch vụ hoặc số phải chiết khấu giảm giá cho khách hàng trong chương trình khách hàng truyền thống.

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 quy 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 ghi nhận Cổ phiếu quỹ**

Khi mua lại cổ phiếu do Công ty phát hành, khoản tiền trả bao gồm cả các chi phí liên quan đến giao dịch được ghi nhận là cổ phiếu quỹ và được phản ánh là một khoản giảm trừ trong vốn chủ sở hữu.

**15. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận Doanh thu và thu nhập khác****Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu bán thành phẩm**

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn năm (5) điều kiện sau: 1. Doanh nghiệp đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa cho người mua; 2. Doanh nghiệp không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa; 3. Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng quy định người mua được quyền trả lại sản phẩm, hàng hoá, đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh thu chỉ được ghi nhận khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại sản phẩm, hàng hoá (trừ trường hợp khách hàng có quyền trả lại hàng hóa dưới hình thức đổi lại để lấy hàng hóa, dịch vụ khác); 4. Doanh nghiệp thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng; 5. Xác định được các chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

**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 quy định người mua được quyền trả lại dịch vụ đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh thu chỉ được ghi nhận khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại dịch vụ đã cung cấp; 2. Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó; 3. Xác định được phân 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 hợp đồng xây dựng**

Đối với các hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu thanh toán theo giá trị khối lượng thực hiện: khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng được xác định một cách đáng tin cậy và được khách hàng xác nhận, doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận trong kỳ phản ánh trên hóa đơn đã lập.

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

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng không thể ước tính được một cách đáng tin cậy, thì: Doanh thu chỉ được ghi nhận tương đương với chi phí của hợp đồng đã phát sinh mà việc hoàn trả là tương đối chắc chắn; Chi phí của hợp đồng chỉ được ghi nhận vào chi phí khi đã phát sinh.

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

**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: lãi tiền gửi, tiền sử dụng vốn và lãi đầu tư chứng khoán.

Tiền lãi được ghi nhận trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các khoản tiền gửi, tiền cho vay 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.

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

Trang 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

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

Giá vốn hàng bán phản ánh trị giá vốn của sản phẩm, xây lắp và 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.

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

Chi phí tài chính bao gồm: chi phí lãi vay, lỗ đầu tư chứng khoán, dự phòng đầu tư tài chính dài hạn, dự phòng/hoàn nhập giảm giá chứng khoán và chi phí khác.

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.

**18. 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 2018.

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.

**19. 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 và phải thu 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

**19. Công cụ tài chính (tiếp theo)****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 và nợ vay.

**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.

**20. 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 công ty liên kết (quy định tại Chuẩn mực kế toán số 07 “Kế toán các khoản đầu tư vào công ty liên kết”);

(iii) Các cá nhân có quyền trực tiếp hoặc gián tiếp biểu quyết ở các doanh nghiệp báo cáo dẫn đến có ảnh hưởng đáng kể tới doanh nghiệp này, kể cả các thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này. Thành viên mật thiết trong gia đình của một cá nhân là những người có thể chi phối hoặc bị chi phối bởi người đó khi giao dịch với doanh nghiệp như quan hệ: Bố, mẹ, vợ, chồng, con, anh, chị em ruột;

(iv) 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;

(v) Các doanh nghiệp do các cá nhân được nêu ở trường hợp (iii) hoặc trường hợp (iv) của Mục 20 này nắm trực tiếp hoặc gián tiếp phần quan trọng quyền biểu quyết hoặc thông qua việc này người đó có thể có ảnh hưởng đáng kể tới doanh nghiệp. Trường hợp này bao gồm những doanh nghiệp được sở hữu bởi những người lãnh đạo hoặc các cổ đông chính của doanh nghiệp báo cáo và những doanh nghiệp có chung một thành viên quản lý chủ chốt với doanh nghiệp báo cáo.

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.

**21. 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.

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

Trang 22



**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. 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	14.948.867.744	2.602.722.195
Tiền mặt	1.144.889.351	548.868.361
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	13.803.978.393	2.053.853.834
Cộng	<u>14.948.867.744</u>	<u>2.602.722.195</u>

**2. Các khoản đầu tư tài chính (xem trang 39-40)**

3. Phải thu của khách hàng	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a. Ngắn hạn	48.656.023.829	(2.035.785.856)	62.198.588.403	(1.893.642.156)
Khách hàng trong nước	48.656.023.829	(2.035.785.856)	62.198.588.403	(1.893.642.156)
+ Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà Đà Nẵng	-	-	13.489.072.050	-
+ Công ty TNHH MTV Hàn Giang Việt	13.821.067.015	-	15.056.067.015	-
+ Chi nhánh Công ty Cổ phần Xây dựng số 5 - Xi nghiệp xây dựng số 9	14.744.373.214	-	16.764.659.582	-
+ Khách hàng khác	20.090.583.600	(2.035.785.856)	16.888.789.756	(1.893.642.156)
Cộng	<u>48.656.023.829</u>	<u>(2.035.785.856)</u>	<u>62.198.588.403</u>	<u>(1.893.642.156)</u>
b. Phải thu của khách hàng là các bên liên quan				
+ Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà Đà Nẵng	-	-	13.489.072.050	-
Cộng	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>13.489.072.050</u>	<u>-</u>

4. Trả trước cho người bán ngắn hạn	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Nhà cung cấp trong nước	10.000.000	-	35.000.000	-
+ Công ty TNHH MTV môi trường và tài nguyên Sinh vật Hướng sáng	10.000.000	-	-	-
+ Nhà cung cấp khác	-	-	35.000.000	-
Cộng	<u>10.000.000</u>	<u>-</u>	<u>35.000.000</u>	<u>-</u>



**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. Phải thu về cho vay**

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>a. Dài hạn</b>	-	-	7.000.000.000	-
+ Công ty Cổ phần Đầu tư Tia sáng mới	-	-	7.000.000.000	-
<b>Cộng</b>	-	-	7.000.000.000	-
<b>b. Phải thu về cho vay là các bên liên quan</b>				
+ Công ty Cổ phần Đầu tư Tia sáng mới	-	-	7.000.000.000	-
<b>Cộng</b>	-	-	7.000.000.000	-

**6. Phải thu khác ngắn hạn**

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Ký cược, ký quỹ	91.438.838	-	100.000.000	-
Phải thu tạm ứng	43.324.218	-	36.743.585	-
Lãi dự thu	-	-	39.834.247	-
Phải thu khác	70.826.283.230	(218.363.370)	65.252.251.747	(218.363.370)
+ Ban chỉ huy 2	8.219.144.840	-	8.219.144.840	-
+ Ban chỉ huy 5	62.388.775.020	-	56.814.538.819	-
- Phải thu khác	218.363.370	(218.363.370)	218.568.088	(218.363.370)
<b>Cộng</b>	70.961.046.286	(218.363.370)	65.428.829.579	(218.363.370)

**Trong đó: Phải thu các đội chi tiết theo công trình**

	31/12/2025	01/01/2025
Xây dựng hạ tầng thu gom nước thải riêng và các tuyến cống chuyển nước mưa về Sông Hàn cho lưu vực từ Hồ Xuân Hương đến giáp tỉnh Quảng Nam	47.840.255.587	43.251.151.392
Trạm Xử lý nước thải Liên Chiểu-Xây dựng HTKT và các hạng mục phụ trợ	6.109.281.187	6.109.281.187
Các công trình khác	16.658.383.086	15.673.251.080
<b>Cộng</b>	70.607.919.860	65.033.683.659

**7. Nợ xấu - Dự phòng phải thu khó đòi (xem trang 41)****8. Hàng tồn kho**

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	404.100.244	-	2.284.410.082	-
Chi phí SXKD dở dang	14.197.530.603	-	615.095.155	-
Thành phẩm	55.356.704	-	55.356.704	-
<b>Cộng</b>	14.656.987.551	-	2.954.861.941	-

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.

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

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

Trang 24

**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

Tình hình biến động dự phòng giảm giá hàng tồn kho như sau:

	Năm 2025	Năm 2024
Số đầu năm	-	1.138.438.267
Hoàn nhập dự phòng	-	(1.138.438.267)
Số cuối năm	-	-

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

	31/12/2025	01/01/2025
Chi phí trả trước ngắn hạn	583.804.544	770.075.732
Chi phí sửa chữa, bảo hiểm, khám xe	547.495.310	765.252.759
Chi phí công cụ dụng cụ chờ phân bổ	-	4.822.973
Các khoản khác	36.309.234	-

**b. Chi phí trả trước dài hạn**

	31/12/2025	01/01/2025
Chi phí trả trước dài hạn	429.914.919	508.250.804
Chi phí sửa chữa	243.386.381	505.169.459
Các khoản khác	186.528.538	3.081.345
<b>Cộng</b>	<b>1.013.719.463</b>	<b>1.278.326.536</b>

**10. Tài sản cố định hữu hình**

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Tổng cộng
<b>Nguyên giá</b>				
Số dư đầu năm	3.779.352.822	15.816.709.422	42.779.168.247	62.375.230.491
Mua trong năm	-	691.666.666	-	691.666.666
Số dư cuối năm	3.779.352.822	16.508.376.088	42.779.168.247	63.066.897.157
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>				
Số dư đầu năm	3.123.363.017	14.688.964.637	38.192.587.501	56.004.915.155
Khấu hao trong năm	167.755.548	1.052.752.454	2.834.081.677	4.054.589.679
Số dư cuối năm	3.291.118.565	15.741.717.091	41.026.669.178	60.059.504.834
<b>Giá trị còn lại</b>				
Số dư đầu năm	655.989.805	1.127.744.785	4.586.580.746	6.370.315.336
Số dư cuối năm	488.234.257	766.658.997	1.752.499.069	3.007.392.323

\* Giá trị còn lại của TSCĐHH đã dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: 4.203.866.961 đồng.

\* Nguyên giá tài sản cố định hữu hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 23.108.619.240 đồng.

\* Nguyên giá tài sản cố định hữu hình cuối năm chờ thanh lý: Không có.

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

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



**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. Tài sản cố định vô hình**

Khoản mục	Quyền sử dụng đất (*)	Chương trình phần mềm	Tổng cộng
<b>Nguyên giá</b>			
Số dư đầu năm	5.279.628.029	37.821.000	5.317.449.029
Số dư cuối năm	5.279.628.029	37.821.000	5.317.449.029
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>			
Số dư đầu năm	235.313.013	37.821.000	273.134.013
<i>Khấu hao trong năm</i>	166.156.680	-	166.156.680
Số dư cuối năm	401.469.693	37.821.000	439.290.693
<b>Giá trị còn lại</b>			
Số dư đầu năm	5.044.315.016	-	5.044.315.016
Số dư cuối năm	4.878.158.336	-	4.878.158.336

(\*) Quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận số AC 148860 tại 31 Núi Thành, phường Hoà Cường, Thành phố Đà Nẵng với thời hạn sử dụng là 50 năm đến ngày 01/11/2054.

\* Giá trị còn lại của TSCĐVH đã dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: 4.878.158.336 đồng.

\* Nguyên giá tài sản cố định vô hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 37.821.000 đồng.

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

Khoản mục	Quyền sử dụng đất (*)	Nhà cửa	Tổng cộng
<b>Nguyên giá</b>			
Số dư đầu năm	1.199.468.955	83.868.363	1.283.337.318
Số dư cuối năm	1.199.468.955	83.868.363	1.283.337.318
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>			
Số dư đầu năm	53.460.331	82.091.787	135.552.118
<i>Khấu hao trong năm</i>	37.748.832	1.639.884	39.388.716
Số dư cuối năm	91.209.163	83.731.671	174.940.834
<b>Giá trị còn lại</b>			
Số dư đầu năm	1.146.008.624	1.776.576	1.147.785.200
Số dư cuối năm	1.108.259.792	136.692	1.108.396.484

(\*) Bất động sản đầu tư là một phần diện tích đất và công trình trên đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 148860 tại 31 Núi Thành, phường Hoà Cường, Thành phố Đà Nẵng với thời hạn sử dụng là 50 năm đến ngày 01/11/2054 và đang được Công ty cho thuê.

**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
Nhà văn phòng tại 31 Núi Thành, phường Hoà Cường, Thành phố Đà Nẵng	83.868.363	(83.731.671)	136.692
Quyền sử dụng đất tại 31 Núi Thành, phường Hoà Cường, Thành phố Đà Nẵng	1.199.468.955	(91.209.163)	1.108.259.792
<b>Cộng</b>	<b>1.283.337.318</b>	<b>(174.940.834)</b>	<b>1.108.396.484</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

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

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	727.132.868	378.557.444
Chi phí liên quan đến việc tạo ra thu nhập từ việc cho thuê	39.388.716	35.405.857

\* Giá trị còn lại cuối năm của BĐSĐT cho thuê dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo khoản vay: 1.108.396.484 đồng.

\* Nguyên giá BĐSĐT đã khấu hao hết nhưng vẫn cho thuê: 0 đồng.

Thuyết minh số liệu và giải trình khác: Tại ngày báo cáo, Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư năm giữ để thuyết minh trong báo cáo tài chính do Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam hiện chưa có hướng dẫn về cách tính giá trị hợp lý sử dụng các kỹ thuật định giá. Giá trị hợp lý của các bất động sản đầu tư này có thể khác với giá trị ghi sổ. Tuy nhiên dựa trên tình hình cho thuê và giá thị trường của các tài sản này, Ban Tổng Giám đốc Công ty nhận thấy rằng không có dấu hiệu suy giảm giá trị đối với các bất động sản đầu tư này.

**13. Phải trả người bán ngắn hạn**

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Nhà cung cấp trong nước	11.517.890.013	11.517.890.013	6.558.527.602	6.558.527.602
+ Công ty TNHH MTV Distribution xi măng Quảng Nam	4.718.759.847	4.718.759.847	1.993.677.546	1.993.677.546
+ Công ty TNHH Vận tải Mai Ngọc Ánh	1.577.673.234	1.577.673.234	2.408.031.734	2.408.031.734
+ Công ty TNHH TMDV Lê Trung Gia	2.901.930.767	2.901.930.767	1.306.095.945	1.306.095.945
+ Nhà cung cấp khác	2.319.526.165	2.319.526.165	850.722.377	850.722.377
<b>Cộng</b>	<b>11.517.890.013</b>	<b>11.517.890.013</b>	<b>6.558.527.602</b>	<b>6.558.527.602</b>

**14. Người mua trả tiền trước ngắn hạn**

	31/12/2025	01/01/2025
Khách hàng trong nước	995.000	90.000
+ Công ty TNHH Xây dựng Thương mại và Dịch vụ Đại Hương Thành	500.000	-
+ Khách hàng khác	495.000	90.000
<b>Cộng</b>	<b>995.000</b>	<b>90.000</b>



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

Thuế và các khoản phải nộp	01/01/2025	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	31/12/2025
<b>15. nhà nước</b>				
Thuế thu nhập doanh nghiệp	88.766.539	1.454.375.797	93.747.545	1.449.394.791
Thuế thu nhập cá nhân	9.741.500	770.055.118	736.239.728	43.556.890
Thuế nhà đất và tiền thuê đất	-	10.440.738	10.440.738	-
Các loại thuế khác	-	3.000.000	3.000.000	-
Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	371.105	371.105	-
<b>Cộng</b>	<b>98.508.039</b>	<b>2.238.242.758</b>	<b>843.799.116</b>	<b>1.492.951.681</b>

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:

	Mức thuế suất
- Thuế suất thuế giá trị gia tăng cho xây lắp và cung cấp dịch vụ	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%.

**Các loại thuế khác**

Công ty kê khai và nộp theo quy định.

<b>16. Phải trả người lao động</b>	<b>31/12/2025</b>	<b>01/01/2025</b>
Tiền lương phải trả	1.076.049.600	490.377.317
<b>Cộng</b>	<b>1.076.049.600</b>	<b>490.377.317</b>
<b>17. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn</b>	<b>31/12/2025</b>	<b>01/01/2025</b>
Doanh thu cho thuê mặt bằng nhận trước	31.582.418	29.988.012
<b>Cộng</b>	<b>31.582.418</b>	<b>29.988.012</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

18. Phải trả khác	31/12/2025	01/01/2025
<b>a. Ngắn hạn</b>		
Kinh phí công đoàn	582.387.112	559.148.812
Cổ tức, lợi nhuận phải trả	65.693.071	79.419.882
Phải trả các đối giá trị Công ty ký hợp đồng	19.973.774.292	25.913.787.598
+ Ban chỉ huy 1	1.818.552.323	1.687.543.901
+ Ban chỉ huy 4	6.331.243.279	9.043.494.692
+ Ban chỉ huy 5	10.993.278.738	13.731.973.898
+ Các đội khác	830.699.952	1.450.775.107
Các khoản phải trả, phải nộp khác	127.860.566	122.928.922
<b>Cộng</b>	<b>20.749.715.041</b>	<b>26.675.285.214</b>
<b>b. Dài hạn</b>		
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	171.000.000	171.000.000
<b>Cộng</b>	<b>171.000.000</b>	<b>171.000.000</b>
<b>Trong đó: Phải trả các đối chi tiết theo công trình</b>	<b>31/12/2025</b>	<b>01/01/2025</b>
Khu phức hợp nghỉ dưỡng Monarchy Block B	6.331.243.279	9.043.494.692
Trạm xử lý nước thải Liên Chiểu	6.599.688.253	6.543.481.488
Các công trình khác	7.042.842.760	10.326.811.418
<b>Cộng</b>	<b>19.973.774.292</b>	<b>25.913.787.598</b>

19. Vay ngắn hạn	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Vay ngân hàng	29.071.934.239	29.071.934.239	23.201.023.227	23.201.023.227
+ Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - CN Sông Hàn	29.071.934.239	29.071.934.239	23.201.023.227	23.201.023.227
<b>Cộng</b>	<b>29.071.934.239</b>	<b>29.071.934.239</b>	<b>23.201.023.227</b>	<b>23.201.023.227</b>

**Thuyết minh các khoản vay ngân hàng**

Khoản vay Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - CN Sông Hàn để bổ sung vốn lưu động phục vụ sản xuất kinh doanh theo Hợp đồng cho vay hạn mức số 3014116454/2025/HĐHMCV/NHCT49-NDX ngày 12/09/2025. Với tổng hạn mức vay là 30 tỷ đồng. Thời hạn duy trì hạn mức: từ ngày 12/09/2025 đến hết ngày 12/09/2026. Lãi suất cho vay: theo từng giấy nhận nợ. Khoản vay này được đảm bảo bằng tài sản là ô tô chuyên dụng, máy móc thiết bị và bất động sản bao gồm các hợp đồng thế chấp như sau:

+ Hợp đồng thế chấp số 3014116454/2021/HĐBĐ/NHCT490 ngày 26/08/2021.

+ Hợp đồng thế chấp bất động sản số 3014116454/2023/HĐBĐ/NHCT490 ngày 24/08/2023.

**Chi tiết số phát sinh về các khoản vay và nợ thuê tài chính trong năm như sau**

Vay ngắn hạn	Năm 2025	Năm 2024
Số đầu năm	23.201.023.227	26.709.162.342
Số tiền vay phát sinh	59.414.084.516	56.024.932.682
Số tiền vay đã trả	(53.543.173.504)	(59.533.071.797)
<b>Số cuối năm</b>	<b>29.071.934.239</b>	<b>23.201.023.227</b>

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

Trang 29



**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

**20. Quỹ khen thưởng, phúc lợi**

	Năm 2025	Năm 2024
Số đầu năm	739.004.971	1.258.383.304
Tăng do trích lập từ lợi nhuận	-	189.580.000
Chi quỹ	(325.160.000)	(708.958.333)
Số cuối năm	<u>413.844.971</u>	<u>739.004.971</u>

**21. Vốn chủ sở hữu**

1. Bảng đối chiếu biến động của Vốn chủ sở hữu: xem trang 42.

2. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu	Tỷ lệ vốn góp	31/12/2025	01/01/2025
Công ty CP Đầu tư Phát triển Nhà Đà Nẵng	44,12%	44.070.000.000	44.070.000.000
Bà Võ Thị Ngọc	5,24%	5.232.940.000	5.232.940.000
Ông Trần Xuân Đức	0,00%	-	5.200.000.000
Vốn góp của các cổ đông khác	46,63%	46.572.630.000	41.372.630.000
Cổ phiếu quỹ	4,00%	4.000.000.000	4.000.000.000
Cộng	100,00%	<u>99.875.570.000</u>	<u>99.875.570.000</u>

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	99.875.570.000	100%	99.875.570.000	-
Cộng	<u>99.875.570.000</u>	<u>100%</u>	<u>99.875.570.000</u>	<u>-</u>

Đến ngày 31 tháng 12 năm 2025, Công ty đã góp đủ vốn điều lệ theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp là 99.875.570.000 đồng.

**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	99.875.570.000	99.875.570.000
Vốn góp cuối năm	99.875.570.000	99.875.570.000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	-	3.595.333.875

**4. Cổ tức**

Cổ tức đã công bố sau ngày kết thúc niên độ  
Cổ tức đã công bố trên cổ phiếu thường

Năm 2025	Năm 2024
Chưa công bố	0%

**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	9.987.557	9.987.557
Cổ phiếu phổ thông	9.987.557	9.987.557
Số lượng cổ phiếu được mua lại	400.000	400.000
Cổ phiếu phổ thông	400.000	400.000
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	9.587.557	9.587.557
Cổ phiếu phổ thông	9.587.557	9.587.557
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: đồng Việt Nam/cổ phiếu.	<u>10.000</u>	<u>10.000</u>

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

Trang 30

**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. Phân phối lợi nhuận**

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

Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 số 01/NQ-ĐHĐCĐ-NDX ngày 26 tháng 04 năm 2025 đã thông qua phương án không phân chia lợi nhuận năm 2024.

**7. Cổ phiếu quỹ**

Tại ngày 31/12/2025 số lượng cổ phiếu quỹ mua lại là 400.000 cổ phiếu với giá trị là 7.426.893.655 đồng (Tại ngày 31/12/2024 là 400.000 cổ phiếu quỹ giá trị 7.426.893.655 đồng).

**8. Các quỹ của doanh nghiệp**

Quỹ đầu tư phát triển

31/12/2025

01/01/2025

1.272.340.620

1.272.340.620

Cộng

1.272.340.620

1.272.340.620

\* Mục đích trích lập và sử dụng các quỹ của doanh nghiệp

Quỹ đầu tư phát triển được trích lập từ lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp và được sử dụng vào việc đầu tư mở rộng quy mô sản xuất, kinh doanh hoặc đầu tư chiều sâu của doanh nghiệp.

**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

**a. Doanh thu**

Doanh thu bán thành phẩm, hàng hóa

49.728.844.292

25.888.797.721

Doanh thu cung cấp dịch vụ

789.120.047

436.375.626

Doanh thu hợp đồng xây dựng

21.313.487.211

18.835.389.115

Cộng

71.831.451.550

45.160.562.462

**2. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ**

Năm 2025

Năm 2024

Doanh thu thuần bán thành phẩm, hàng hóa

49.728.844.292

25.888.797.721

Doanh thu thuần cung cấp dịch vụ

789.120.047

436.375.626

Doanh thu thuần hợp đồng xây dựng

21.313.487.211

18.835.389.115

Cộng

71.831.451.550

45.160.562.462

**3. Giá vốn hàng bán**

Năm 2025

Năm 2024

Giá vốn của thành phẩm, hàng hóa đã bán

46.365.885.492

28.499.671.243

Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp

24.090.911

297.740.879

Giá vốn của hợp đồng xây dựng

20.356.610.984

18.012.967.417

Cộng

66.746.587.387

46.810.379.539

**4. Doanh thu hoạt động tài chính**

Năm 2025

Năm 2024

Lãi tiền gửi, tiền sử dụng vốn

6.853.357.995

6.606.541.489

Lãi bán chứng khoán

96.606

94.625

Cộng

6.853.454.601

6.606.636.114



**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

<b>5. Chi phí tài chính</b>	<b>Năm 2025</b>	<b>Năm 2024</b>
Lãi tiền vay	1.523.726.372	1.568.379.781
Lỗ bán chứng khoán	-	363.140
Dự phòng/Hoàn nhập đầu tư tài chính dài hạn	(19.810.566)	102.548.184
Dự phòng/Hoàn nhập giảm giá chứng khoán thương mại	(723.580)	(354.231)
Phí lưu ký chứng khoán, phí SMS	1.592.646	120.376
<b>Cộng</b>	<b>1.504.784.872</b>	<b>1.671.057.250</b>
<b>6. Chi phí bán hàng</b>	<b>Năm 2025</b>	<b>Năm 2024</b>
Chi phí cho nhân viên	954.460.400	593.820.220
Các chi phí khác	540.000	104.723.500
<b>Cộng</b>	<b>955.000.400</b>	<b>698.543.720</b>
<b>7. Chi phí quản lý doanh nghiệp</b>	<b>Năm 2025</b>	<b>Năm 2024</b>
Chi phí cho nhân viên	1.391.083.000	1.230.518.500
Chi phí khấu hao tài sản cố định	96.089.028	252.742.967
Thuế, phí và lệ phí	13.440.738	13.440.738
Dự phòng phải thu khó đòi	142.143.700	5.375.000
Chi phí dịch vụ mua ngoài	81.935.351	115.579.413
Các chi phí khác	783.613.467	647.773.364
<b>Cộng</b>	<b>2.508.305.284</b>	<b>2.265.429.982</b>
<b>8. Thu nhập khác</b>	<b>Năm 2025</b>	<b>Năm 2024</b>
Bảo hiểm đền bù TNDS	68.050.000	-
Các khoản khác	11.687.264	9.760.525
<b>Cộng</b>	<b>79.737.264</b>	<b>9.760.525</b>
<b>9. Chi phí khác</b>	<b>Năm 2025</b>	<b>Năm 2024</b>
Các khoản phạt vi phạm hành chính	2.571.105	14.938.930
Chi phí khắc phục TNDS	27.000.000	-
Các khoản khác	56.075.223	16.003.876
<b>Cộng</b>	<b>85.646.328</b>	<b>30.942.806</b>
<b>10. Chi phí sản xuất, kinh doanh theo yếu tố</b>	<b>Năm 2025</b>	<b>Năm 2024</b>
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	49.492.985.723	36.111.516.399
Chi phí nhân công	18.338.705.181	5.129.369.654
Chi phí khấu hao tài sản cố định	4.260.135.075	4.247.424.128
Dự phòng phải thu khó đòi	142.143.700	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	10.173.212.083	399.673.595
Chi phí khác bằng tiền	1.385.146.757	1.224.782.561
<b>Cộng</b>	<b>83.792.328.519</b>	<b>47.112.766.337</b>

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

Trang 32

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	6.964.319.144	300.605.804
2. Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận chịu thuế thu nhập doanh nghiệp:	373.045.843	158.791.921
2.1. Các khoản điều chỉnh tăng	373.045.843	164.791.921
- Chi phí không phục vụ sản xuất kinh doanh	110.902.143	44.791.921
- Thù lao HĐQT không tham gia điều hành	120.000.000	120.000.000
- Chi phí không hợp lệ	142.143.700	-
2.2. Các khoản điều chỉnh giảm	-	(6.000.000)
- Bảo hiểm bồi thường	-	(6.000.000)
3. Thu nhập chịu thuế (3=1+2)	7.337.364.987	459.397.725
4. Thu nhập được miễn thuế	68.106.000	-
5. Thu nhập tính thuế (5=3-4)	7.269.258.987	459.397.725
6. Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	20%	20%
7. Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp	1.453.851.797	91.879.545
8. Điều chỉnh thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp của các năm trước	524.000	30.566.251
Điều chỉnh quyết toán thuế TNDN các năm trước	524.000	30.566.251
9. Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp	1.454.375.797	122.445.796

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.

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.



**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

**1.1. 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 đơn 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
<b>Ngày 31 tháng 12 năm 2025</b>				
Dưới 90 ngày	46.620.237.973	-	-	-
>181 ngày	-	-	-	2.035.785.856
<b>Tổng cộng giá trị ghi sổ</b>	<b>46.620.237.973</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>2.035.785.856</b>
Dự phòng giảm giá trị	-	-	-	(2.035.785.856)
<b>Giá trị thuần</b>	<b>46.620.237.973</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
	không bị suy giảm	bị suy giảm	không bị suy giảm	bị suy giảm
<b>Ngày 31 tháng 12 năm 2024</b>				
Dưới 90 ngày	60.162.802.547	-	-	-
>181 ngày	-	-	-	2.035.785.856
<b>Tổng cộng giá trị ghi sổ</b>	<b>60.162.802.547</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>2.035.785.856</b>
Dự phòng giảm giá trị	-	-	-	(1.893.642.156)
<b>Giá trị thuần</b>	<b>60.162.802.547</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>142.143.700</b>

**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.



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. Rủi ro thanh khoản (tiếp theo)

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	Dưới 1 năm	Từ 1-5 năm	Trên 5 năm	Tổng cộng
Các khoản vay và nợ	29.071.934.239	-	-	29.071.934.239
Phải trả người bán	11.517.890.013	-	-	11.517.890.013
Phải trả khác	28.090.687	-	-	28.090.687
Cộng	40.617.914.939	-	-	40.617.914.939
Ngày 31 tháng 12 năm 2024				
Các khoản vay và nợ	23.201.023.227			23.201.023.227
Phải trả người bán	6.558.527.602	-	-	6.558.527.602
Các khoản phải trả, phải nộp khác	21.384.797	-	-	21.384.797
Cộng	29.780.935.626	-	-	29.780.935.626

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 đã sử dụng một phần máy móc, phương tiện vận tải, quyền sử dụng đất và bất động sản làm tài sản thế chấp cho các khoản vay ngắn hạn từ ngân hàng (Thuyết minh số V.19 - Vay ngắn hạn).

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.

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

Xem bảng trình bày trang 43.

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
-Góp vốn vào đơn vị khác bằng khoản gốc và lãi cho vay	7.055.000.000	-

2. Số tiền đi vay thực thu trong năm

	Năm 2025	Năm 2024
- Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường	59.414.084.516	56.024.932.682

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

3. Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm	Năm 2025	Năm 2024
- Tiền trả nợ gốc vay theo khế ước thông thường	53.543.173.504	59.533.071.797

**X. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC**

<b>1. Những khoản nợ tiềm tàng, khoản cam kết và những thông tin tài chính khác</b>			
Không có các khoản nợ tiềm tàng, khoản cam kết 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.			
<b>2. Các sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính</b>			
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.			
<b>3. Giao dịch và số dư với các bên liên quan</b>			
Các bên liên quan với Công ty bao gồm: Công ty con, công ty 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.			
<b>3a. 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</b>			
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.			
<b>3a.1. Giao dịch về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>			
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.			
<b>3a.2. Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt</b>			
<b>Thù lao thành viên Hội đồng Quản trị và Ban Kiểm soát</b>			
	<b>Chức vụ</b>	<b>Năm 2025</b>	<b>Năm 2024</b>
Ông Nguyễn Văn Hiếu	Chủ tịch	60.000.000	60.000.000
Bà Võ Thị Ngọc	Phó Chủ tịch	48.000.000	48.000.000
Ông Nguyễn Quang Minh Khánh	Thành viên	36.000.000	36.000.000
Ông Nguyễn Quang Minh Khoa	Thành viên	36.000.000	36.000.000
Ông Lương Thanh Viên	Thành viên	36.000.000	36.000.000
Bà Dương Thị Thanh Hải	Trưởng ban	36.000.000	36.000.000
Bà Hoàng Yến Ninh	Thành viên	24.000.000	24.000.000
Bà Phạm Thị Thanh Thùy	Thành viên	24.000.000	24.000.000
<b>Cộng</b>		<b>300.000.000</b>	<b>300.000.000</b>
<b>Thu nhập Ban Tổng Giám đốc</b>			
	<b>Chức vụ</b>	<b>Năm 2025</b>	<b>Năm 2024</b>
Ông Lương Thanh Viên	Tổng Giám đốc	303.974.000	296.885.000
Ông Nguyễn Văn Hiếu	Phó Tổng Giám đốc	161.375.000	160.218.507
Ông Ông Văn Hùng (Miễn nhiệm ngày 01/07/2025)	Phó Tổng Giám đốc	91.316.000	76.526.000
Ông Phạm Trường Châu	Phó Tổng Giám đốc	221.276.000	95.178.000
<b>Cộng</b>		<b>777.941.000</b>	<b>628.807.507</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

**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 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 Phát triển Nhà Đà Nẵng	Cổ đông lớn
Công ty CP Cấp nước Đà Nẵng Ngọc Hồi	Công ty con
Công ty CP Đầu tư Tia sáng mới	Công ty liên kết

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

Giao dịch phát sinh với các công ty con 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 CP Đầu tư 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	-
	Mua dịch vụ	5.705.280	5.705.280
	Thanh toán dịch vụ	5.705.280	5.705.280

**3b.2. Công nợ các bên liên quan khác**

Công nợ với các bên liên quan được trình bày tại mục phải thu trong các thuyết minh V.3b và V.5b.

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.

**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 niên độ năm 2025**

Công ty báo cáo hoạt động theo các bộ phận kinh doanh: Bán thành phẩm, bán hàng hóa; cung cấp dịch vụ và xây lắp. 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 thành phẩm, hàng hóa	49.728.844.292	46.365.885.492	3.362.958.800
Doanh thu cung cấp dịch vụ	789.120.047	24.090.911	765.029.136
Doanh thu xây lắp	21.313.487.211	20.356.610.984	956.876.227
<b>Cộng</b>	<b>71.831.451.550</b>	<b>66.746.587.387</b>	<b>5.084.864.163</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

**4. Trình bày tài sản, doanh thu, kết quả kinh doanh theo bộ phận (tiếp theo)****b. Báo cáo kết quả kinh doanh bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh niên độ năm 2024**

Công ty báo cáo hoạt động theo các bộ phận kinh doanh: Bán thành phẩm, bán hàng hóa; cung cấp dịch vụ và xây lắp.  
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 thành phẩm, hàng hóa	25.888.797.721	28.499.671.243	(2.610.873.522)
Doanh thu cung cấp dịch vụ	436.375.626	297.740.879	138.634.747
Doanh thu xây lắp	18.835.389.115	18.012.967.417	822.421.698
Cộng	45.160.562.462	46.810.379.539	(1.649.817.077)

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

NGƯỜI LẬP BIỂU



Đỗ Thị Thùy Trang

KẾ TOÁN TRƯỞNG



Lê Thị Anh Trúc

Đà Nẵng, ngày 26 tháng 03 năm 2026



Lương Thanh Viên

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

a. Chứng khoán kinh doanh	31/12/2025			01/01/2025		
	Giá trị ghi sổ	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị hợp lý	Dự phòng
Tổng giá trị cổ phiếu	1.758.830	2.060.100	-	1.758.830	1.035.250	(723.580)
Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Đà Nẵng	1.758.830	2.060.100	-	1.758.830	1.035.250	(723.580)
Cộng	1.758.830	2.060.100	-	1.758.830	1.035.250	(723.580)

+ Cổ phiếu Ngân hàng Thương mại cổ phần Sài Gòn - Hà Nội: Số cổ phiếu tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 126 cổ phiếu.

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

	Năm 2025		Năm 2024	
Số đầu năm	723.580	1.077.811		
Trích lập dự phòng bổ sung	-	416.169		
Hoàn nhập dự phòng	(723.580)	(770.400)		
Số cuối năm	-	723.580		

b. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	31/12/2025			01/01/2025		
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Giá trị ghi sổ	Dự phòng	Giá trị hợp lý
- Đầu tư vào công ty con	20.527.000.000	(5.328.710.409)		23.057.000.000	(5.812.152.744)	
Công ty CP Cấp nước Đà Nẵng Ngọc Hồi	20.527.000.000	(5.328.710.409)	(*)	20.527.000.000	(5.294.538.390)	(*)
Công ty CP Dầu tư Tia sáng mới	-	-		2.530.000.000	(517.614.354)	(*)
- Đầu tư vào công ty liên kết	9.585.000.000	(463.631.769)		-	-	
Công ty CP Dầu tư Tia sáng mới	9.585.000.000	(463.631.769)	(*)	-	-	-
Cộng	30.112.000.000	(5.792.342.178)		23.057.000.000	(5.812.152.744)	





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)

Trình bày bổ sung thông tin cho từng khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh, liên kết

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 20.527.000.000 đồng, tương đương 62,2%. Tình hình hoạt động năm nay: kinh doanh lỗ và Công ty lỗ lũy kế nên đã được lập dự phòng đầy đủ.

Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0401402429, đăng ký lại ngày 26 tháng 05 năm 2025 do Sở Tài Chính TP.Đà Nẵng cấp, Công ty đăng ký đầu tư vào Công ty Cổ phần Đầu tư Tia Sáng Mới là 9.585.000.000 đồng, tương đương 24,58% vốn điều lệ. Tình hình hoạt động năm nay: kinh doanh lỗ và Công ty lỗ lũy kế nên đã được lập dự phòng đầy đủ.

(\*) Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư dài hạn góp vốn vào công ty con, công ty liên kết chưa được đánh giá và xác định chính thức vào ngày 31/12/2025 và 31/12/2024 do các Công ty này không niêm yết trên các thị trường chứng khoán nên không có giá tham chiếu tin cậy. 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	5.812.152.744	5.709.604.560
Trích lập dự phòng bổ sung	518.248.258	190.859.619
Hoàn nhập dự phòng	(538.058.824)	(88.311.435)
Số cuối năm	5.792.342.178	5.812.152.744

Giao dịch với công ty con, công ty liên kết

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

	Năm 2025	Năm 2024
Công ty CP Đầu tư Tia sáng mới	-	7.000.000.000
Chi tiền cho vay	7.055.000.000	-
Chuyển nợ cho vay và lãi thành khoản đầu tư vào công ty liên kết	55.000.000	39.834.247
Thu nhập lãi từ <u>lập đồng</u> cho vay		



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	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
2.035.785.856	-	2.035.785.856	142.143.700
338.630.000	-	338.630.000	56.100.000
229.261.006	-	229.261.006	-
1.467.894.850	-	1.467.894.850	86.043.700
218.363.370	-	218.363.370	-
218.363.370	-	218.363.370	-
2.254.149.226	-	2.254.149.226	142.143.700

Phải thu ngắn hạn của khách hàng  
- Công ty CP Xây Dựng Thương Mại An Xuân Thịnh  
- Công ty CP Xây Dựng Trường Xuân  
- Các đối tượng khác  
Phải thu ngắn hạn khác  
- Phan Xuân Long

Trên 3 năm

Trên 3 năm

Trên 3 năm

Trên 3 năm

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

Số đầu năm

Trích lập dự phòng bổ sung

Số cuối năm

Nợ phải thu ngắn hạn	Tổng cộng
2.112.005.526	2.112.005.526
142.143.700	142.143.700
2.254.149.226	2.254.149.226

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.21. 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	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
Số dư tại 01/01/2024	99.875.570.000	250.000.000	(7.426.893.655)	1.272.340.620	21.255.871.055	115.226.888.020
Lợi nhuận	-	-	-	-	178.160.008	178.160.008
Chia cổ tức 2023	-	-	-	-	(3.595.333.875)	(3.595.333.875)
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi năm 2023	-	-	-	-	(189.580.000)	(189.580.000)
Số dư tại 31/12/2024	99.875.570.000	250.000.000	(7.426.893.655)	1.272.340.620	17.649.117.188	111.620.134.153
Số dư tại 01/01/2025	99.875.570.000	250.000.000	(7.426.893.655)	1.272.340.620	17.649.117.188	111.620.134.153
Lợi nhuận	-	-	-	-	5.509.943.347	5.509.943.347
Số dư tại 31/12/2025	99.875.570.000	250.000.000	(7.426.893.655)	1.272.340.620	23.159.060.535	117.130.077.500

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

VIII. Tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính:

Bảng dưới đây trình bày giá trị ghi sổ và giá trị hợp lý của các công cụ tài chính được trình bày trong báo cáo tài chính của Công ty.

	Giá trị ghi sổ				Giá trị hợp lý	
	31/12/2025		31/12/2024		31/12/2025	31/12/2024
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng		
Tài sản tài chính						
- Phải thu khách hàng	48.656.023.829	(2.035.785.856)	62.198.588.403	(1.893.642.156)	46.620.237.973	60.304.946.247
- Phải thu khác	218.363.370	(218.363.370)	258.197.617	(218.363.370)	-	39.834.247
- Tiền và các khoản tương đương tiền	14.948.867.744	-	2.602.722.195	-	14.948.867.744	2.602.722.195
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>63.823.254.943</b>	<b>(2.254.149.226)</b>	<b>65.059.508.215</b>	<b>(2.112.005.526)</b>	<b>61.569.105.717</b>	<b>62.947.502.689</b>
Nợ phải trả tài chính						
- Vay và nợ	29.071.934.239	-	23.201.023.227	-	29.071.934.239	23.201.023.227
- Phải trả người bán	11.517.890.013	-	6.558.527.602	-	11.517.890.013	6.558.527.602
- Phải trả khác	28.090.687	-	21.384.797	-	28.090.687	21.384.797
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>40.617.914.939</b>	<b>-</b>	<b>29.780.935.626</b>	<b>-</b>	<b>40.617.914.939</b>	<b>29.780.935.626</b>

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

