

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

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

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

MỤC LỤC

----- oOo -----

	Trang
1. BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	01 - 03
2. BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	04 - 05
3. BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT	06 - 09
4. BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT	10
5. BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT	11 - 12
6. BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT	13 - 48

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ ĐÀ NẴNG

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 hợp nhất đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025.

1. Thông tin chung về Công ty:

Thành lập:

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

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

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

Hoạt động kinh doanh của Công ty:

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

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

Tên viết tắt: NDN.

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

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

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

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

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 hợp nhất gồm có:

Hội đồng Quản trị

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

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

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

Ban Kiểm soát

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

Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng

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

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

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

4. Các thông tin khác

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

5. Kiểm toán độc lập

Chi nhánh Công ty TNHH Kiểm toán và Dịch vụ Tin học Moore AISC tại Đà Nẵng (“MOORE AISC”) 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 hợp nhất thể hiện trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và các luồng lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025. Trong việc soạn lập các báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất được lập trên cơ sở hoạt động liên tục, trừ trường hợp không thể giả định rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động liên tục.

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

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

7. Phê chuẩn báo cáo tài chính hợp nhất

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

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

Đà Nẵng, ngày 30 tháng 03 năm 2026

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc



NGUYỄN QUANG MINH KHOA

Tổng Giám đốc

Số: A0525031-HN/MOORE AISDN-DN

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

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà Đà Nẵng (“Công ty”) và công ty con (gọi chung là “Công ty con”), được lập ngày 30 tháng 03 năm 2026, từ trang 06 đến trang 48, bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất.

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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất. 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính hợp nhất.

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 hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính hợp nhất của **Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà Đà Nẵng** tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất 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 hợp nhất.

Vấn đề khác

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

Đà Nẵng, ngày 30 tháng 03 năm 2026

Chi nhánh công ty TNHH Kiểm toán và Dịch vụ Tin Học MOORE AISC tại Đà Nẵng



Nguyễn Thị Hiệp

Phó Giám đốc

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

Hồ Thị Hà Lan

Kiểm toán viên

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

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2025	01/01/2025
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		957.893.186.000	1.011.448.565.385
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	261.620.098.035	97.365.245.552
1. Tiền	111		230.620.098.035	9.365.245.552
2. Các khoản tương đương tiền	112		31.000.000.000	88.000.000.000
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120	V.2a	510.970.790.591	680.091.956.127
1. Chứng khoán kinh doanh	121		389.035.333.348	549.446.446.457
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		(14.564.542.757)	(49.209.437.604)
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		136.500.000.000	179.854.947.274
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		127.812.212.074	129.543.846.132
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	109.046.822.832	108.221.707.015
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	151.341.200	502.999.797
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	V.5a	8.400.000.000	21.600.000.000
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.6a	15.293.913.815	3.610.415.956
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.7	(5.079.865.773)	(4.391.276.636)
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
IV. Hàng tồn kho	140	V.8	43.388.164.163	87.932.201.415
1. Hàng tồn kho	141		43.388.164.163	87.932.201.415
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		14.101.921.137	16.515.316.159
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.9a	782.183.466	915.266.353
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		12.867.835.012	14.531.605.001
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.17b	451.902.659	1.068.444.805
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2025	01/01/2025
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		343.057.232.211	266.352.826.454
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		-	-
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212		-	-
3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213		-	-
4. Phải thu nội bộ dài hạn	214		-	-
5. Phải thu về cho vay dài hạn	215		-	-
6. Phải thu dài hạn khác	216		-	-
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
II. Tài sản cố định	220		3.020.659.963	3.340.798.105
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.10	2.552.340.587	2.872.478.729
- Nguyên giá	222		8.923.401.088	8.923.401.088
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(6.371.060.501)	(6.050.922.359)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
- Nguyên giá	225		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	226		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227	V.11	468.319.376	468.319.376
- Nguyên giá	228		770.949.376	770.949.376
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(302.630.000)	(302.630.000)
III. Bất động sản đầu tư	230	V.12	259.216.488.954	191.897.473.539
- Nguyên giá	231		285.140.354.808	206.712.448.560
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(25.923.865.854)	(14.814.975.021)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240	V.13	11.366.593.216	11.366.593.216
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		-	-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		11.366.593.216	11.366.593.216
V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250	V.2b	64.700.184.786	55.363.724.961
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		60.700.184.786	54.504.825.693
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		4.000.000.000	4.000.000.000
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		-	(3.141.100.732)
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
VI. Tài sản dài hạn khác	260		4.753.305.292	4.384.236.633
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.9b	4.479.044.491	4.109.599.217
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	V.14a	274.260.801	274.637.416
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
5. Lợi thế thương mại	269		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		1.300.950.418.211	1.277.801.391.839

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2025	01/01/2025
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		63.064.053.845	189.030.501.507
I. Nợ ngắn hạn	310		61.803.607.465	187.685.784.560
1. Phải trả cho người bán ngắn hạn	311	V.15a	18.381.463.030	47.966.207.684
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.16a	12.740.308.698	14.536.092.153
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.17a	5.941.892.107	74.174.009
4. Phải trả người lao động	314	V.18	2.614.184.466	741.974.209
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.19	54.006.816	-
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		-	-
7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317		-	-
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	V.20a	5.027.678.707	2.451.298.633
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.21a	15.645.124.442	121.815.617.872
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320		-	-
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	V.22	1.398.949.199	100.420.000
13. Quỹ bình ổn giá	323		-	-
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
II. Nợ dài hạn	330		1.260.446.380	1.344.716.947
1. Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	-
3. Chi phí phải trả dài hạn	333		-	-
4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334		-	-
5. Phải trả nội bộ dài hạn	335		-	-
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	V.20b	287.760.817	658.516.947
7. Phải trả dài hạn khác	337	V.21b	686.200.000	686.200.000
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338		-	-
9. Trái phiếu chuyển đổi	339		-	-
10. Cổ phiếu ưu đãi	340		-	-
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341	V.14b	286.485.563	-
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342		-	-
13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343		-	-

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2025	01/01/2025
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		1.237.886.364.366	1.088.770.890.332
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.23	1.237.886.364.366	1.088.770.890.332
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		716.579.360.000	716.579.360.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		716.579.360.000	716.579.360.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		17.321.925.260	17.321.925.260
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	-
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414		-	-
5. Cổ phiếu quỹ	415		-	-
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		-	-
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		-	-
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		-	-
9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419		-	-
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		-	-
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		494.654.352.398	354.869.605.072
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		325.754.070.875	318.843.577.111
- LNST chưa phân phối năm nay	421b		168.900.281.523	36.026.027.961
12. Nguồn vốn đầu tư XDCB	422		-	-
13. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		9.330.726.708	-
II. Nguồn kinh phí, quỹ khác	430		-	-
1. Nguồn kinh phí	431		-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	432		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		1.300.950.418.211	1.277.801.391.839

Đà Nẵng, ngày 30 tháng 03 năm 2026

Người lập biểu

Q. Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc



Nguyễn Thị Thạch Thảo

Dương Thị Thanh Hải

Nguyễn Quang Minh Khoa

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2025	Năm 2024
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	26.564.321.165	55.616.946.205
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	VI.2	26.564.321.165	55.616.946.205
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.3	16.124.457.854	29.093.405.305
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		10.439.863.311	26.523.540.900
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.4	185.326.134.052	113.458.178.653
7. Chi phí tài chính	22	VI.5	(413.593.791)	78.241.110.645
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23		3.276.628.414	4.301.391.343
8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	24		2.411.265.742	-
9. Chi phí bán hàng	25	VI.6	174.014.613	6.718.224.045
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.7	10.441.090.458	7.539.008.301
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30 = 20 + (21 - 22) + 24 - (25 + 26))	30		187.975.751.825	47.483.376.562
12. Thu nhập khác	31	VI.8	24.482.572	500
13. Chi phí khác	32	VI.9	144.481.083	5.507.032.507
14. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		(119.998.511)	(5.507.032.007)
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		187.855.753.314	41.976.344.555
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.11	17.819.433.386	5.478.374.478
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	VI.12	286.862.178	321.942.116
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)	60		169.749.457.750	36.176.027.961
Cổ đông của Công ty mẹ	61		170.082.281.523	36.176.027.961
Cổ đông không kiểm soát	62		(332.823.773)	-
19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.13	2.357	500
20. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	VI.14	2.357	500

Đà Nẵng, ngày 30 tháng 03 năm 2026

Người lập biểu

Q. Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc





Nguyễn Thị Thạch Thảo

Dương Thị Thanh Hải

Nguyễn Quang Minh Khoa

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(Theo phương pháp gián tiếp)

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2025	Năm 2024
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		187.855.753.314	41.976.344.555
2. Điều chỉnh cho các khoản :				
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	V.10,12	11.429.028.975	8.515.787.369
- Các khoản dự phòng	03		(34.644.894.847)	11.606.576.186
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		-	-
- (Lãi), lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(13.859.325.433)	(14.467.049.803)
- Chi phí lãi vay	06	VI.5	3.276.628.414	4.301.391.343
- Các khoản điều chỉnh khác	07		421.174.779	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		154.478.365.202	51.933.049.650
- Tăng (-), giảm (+) các khoản phải thu	09		(7.369.804.782)	24.091.642.283
- Tăng (-), giảm (+) hàng tồn kho	10		(5.425.027.878)	12.902.437.397
- Tăng (+), giảm (-) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập phải nộp)	11		(76.425.787.550)	(87.643.613.707)
- Tăng (-), giảm (+) chi phí trả trước	12		(235.049.887)	5.857.275.990
- Tăng (-), giảm (+) chứng khoán kinh doanh	13		160.411.113.109	(115.877.147.386)
- Tiền lãi vay đã trả	14		(2.086.103.241)	(1.631.924.885)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	V.17	(11.433.648.812)	(15.819.047.184)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	-
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(109.808.970)	(939.830.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		211.804.247.191	(127.127.157.842)
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH				
1. khác	21		-	-
Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TSDH				
2. khác	22		-	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(109.100.000.000)	(255.506.900.790)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		151.292.719.804	185.027.973.108
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	VI.4	9.686.748.211	14.467.049.803
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		51.879.468.015	(56.011.877.879)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(Theo phương pháp gián tiếp)

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

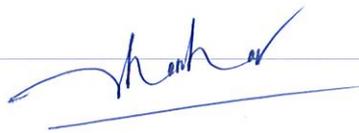
CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2025	Năm 2024
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của CSH	31		-	-
2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	-
3. Tiền thu từ đi vay	33	IX.1	194.403.738.187	226.868.618.417
4. Tiền trả nợ gốc vay	34	IX.2	(258.003.632.910)	(214.191.863.067)
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(35.828.968.000)	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(99.428.862.723)	12.676.755.350
Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50 = 20+ 30 + 40)	50		164.254.852.483	(170.462.280.371)
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60		97.365.245.552	267.827.525.923
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối năm (70 = 50+60+61)	70		261.620.098.035	97.365.245.552

Đà Nẵng, ngày 30 tháng 03 năm 2026

Người lập biểu

Q. Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc


Nguyễn Thị Thạch Thảo

Dương Thị Thanh Hải

Nguyễn Quang Minh Khoa

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP**1. Thành lập**

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

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

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

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

Tên viết tắt: NDN.

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

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

2. Lĩnh vực kinh doanh:

Lĩnh vực kinh doanh là Bất động sản

3. Ngành nghề kinh doanh

+ Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê; Chi tiết Kinh doanh bất động sản. Đầu tư phát triển các dự án bất động sản, trung tâm thương mại, văn phòng cho thuê. Cho thuê, điều hành, quản lý đất và nhà ở;

+ Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất;

+ Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan;

+ Xây dựng công trình chế biến, chế tạo;

+ Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác;

+ Xây dựng nhà ở.

4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường.

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

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

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

6. Tổng số nhân viên đến ngày 31 tháng 12 năm 2025: 24 nhân viên. (Ngày 31 tháng 12 năm 2024: 20 nhân viên)**7. Cấu trúc doanh nghiệp****7.1. Tổng số các Công ty con:**

- Số lượng các Công ty con được hợp nhất: 1 công ty con.
- Số lượng các Công ty con không được hợp nhất: không có.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

7.2. Danh sách các công ty con được hợp nhất:

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

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

7.3. Danh sách các công ty liên kết quan trọng được phản ánh trong báo cáo tài chính hợp nhất theo phương pháp vốn chủ sở hữu:

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

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

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

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

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

Việc lựa chọn số liệu và thông tin cần phải trình bày trong báo cáo tài chính hợp nhất 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**

Niên độ kế toán 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 Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam theo hướng dẫn tại Thông tư số 200/2014/TT-BTC được Bộ Tài chính Việt Nam ban hành ngày 22/12/2014, Thông tư 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 3 năm 2016 sửa đổi bổ sung một số điều Thông tư 200/2014/TT-BTC, Thông tư số 202/2014/TT-BTC được Bộ Tài chính Việt Nam ban hành ngày 22/12/2014 và các thông tư sửa đổi, bổ sung.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

Chúng tôi đã thực hiện công việc kế toán lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất theo các chuẩn mực kế toán Việt Nam, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan. Báo cáo tài chính hợp nhất đã được trình bày một cách trung thực và hợp lý về tình hình tài chính hợp nhất, kết quả kinh doanh hợp nhất và các luồng tiền của doanh nghiệp.

Việc lựa chọn số liệu và thông tin cần phải trình bày trong bản Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất được thực hiện theo nguyên tắc trọng yếu quy định tại chuẩn mực kế toán Việt Nam số 21 "Trình bày Báo Cáo Tài Chính" và chuẩn mực kế toán Việt Nam số 25 "Báo cáo tài chính hợp nhất và kế toán khoản đầu tư vào công ty con".

Báo cáo tài chính hợp nhất này cần được đọc cùng với Báo cáo tài chính riêng Công ty mẹ và Công ty con để có đủ thông tin về tình hình tài chính hợp nhất và kết quả hoạt động hợp nhất của Công ty.

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG**1. Cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính**

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm các báo cáo tài chính của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà Đà Nẵng và Công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025.

Công ty con được hợp nhất toàn bộ kể từ ngày mua, là ngày "Công ty" thực sự nắm quyền kiểm soát Công ty con, và chấm dứt vào ngày "Công ty" thực sự chấm dứt quyền kiểm soát Công ty con.

Các báo cáo tài chính của Công ty con được lập cùng kỳ kế toán với Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà Đà Nẵng theo các chính sách kế toán thống nhất với các chính sách kế toán của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà Đà Nẵng. Các bút toán điều chỉnh đã được thực hiện đối với bất kỳ chính sách kế toán nào có điểm khác biệt nhằm đảm bảo tính thống nhất giữa Công ty con và Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà Đà Nẵng.

Tất cả các số dư giữa các đơn vị trong cùng "Công ty" và các khoản doanh thu, thu nhập, chi phí phát sinh từ các giao dịch trong nội bộ "Công ty", kể cả các khoản lãi chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch trong nội bộ "Công ty" đang nằm trong giá trị tài sản được loại trừ hoàn toàn.

Các khoản lỗ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch nội bộ đang phản ánh trong giá trị tài sản cũng được loại bỏ trừ khi chi phí gây ra khoản lỗ đó không thể thu hồi được.

Lợi ích của các cổ đông không kiểm soát là phần lợi ích trong lãi hoặc lỗ, và trong tài sản thuần của Công ty con không được nắm giữ bởi Công ty, được trình bày riêng biệt trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và được trình bày riêng biệt với phần vốn chủ sở hữu của các cổ đông của Công ty trong phần Vốn chủ sở hữu trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất.

Các khoản lỗ phát sinh tại công ty con được phân bổ tương ứng với phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát, kể cả trường hợp số lỗ đó lớn hơn phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của công ty con.

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

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

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

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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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)

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

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

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

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

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

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

Nguyên tắc kế toán đối với các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Khoản đầu tư được phân loại là nắm giữ đến ngày đáo hạn khi Doanh nghiệp có ý định và khả năng giữ đến ngày đáo hạn.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm: các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn

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

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

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 tồn thất có thể xảy ra.

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

Khoản đầu tư vào công ty liên kết được ghi nhận khi Công ty nắm giữ từ 20% đến dưới 50% quyền biểu quyết của các công ty được đầu tư, có ảnh hưởng đáng kể, nhưng không nắm quyền kiểm soát trong các quyết định về chính sách tài chính và hoạt động tại các công ty này. Các khoản đầu tư vào công ty liên kết được phản ánh trên báo cáo tài chính hợp nhất theo phương pháp vốn chủ sở hữu.

Theo phương pháp vốn chủ sở hữu, các khoản vốn góp ban đầu được ghi nhận theo giá gốc, sau đó được điều chỉnh theo những thay đổi của phần sở hữu của bên góp vốn trong tài sản thuần của Công ty liên kết, liên doanh sau khi mua. Báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất phản ánh phần sở hữu của Công ty trong kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty liên kết, liên doanh sau khi mua thành một chỉ tiêu riêng biệt.

Báo cáo tài chính của Công ty liên kết, liên doanh được lập cùng kỳ kế toán với Báo cáo tài chính của Công ty và sử dụng các chính sách kế toán nhất quán. Các điều chỉnh hợp nhất thích hợp đã được thực hiện để đảm bảo các chính sách kế toán được áp dụng nhất quán với Công ty trong trường hợp cần thiết.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

3. Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính (tiếp theo)**Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác**

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác là các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác nhưng không có quyền kiểm soát hoặc đồng kiểm soát, không có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư. Các khoản đầu tư này được ghi nhận ban đầu theo giá gốc. Sau đó, Ban Tổng Giám đốc thực hiện việc rà soát đối với tất cả các khoản đầu tư để ghi nhận dự phòng vào cuối năm tài chính.

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác:

Đối với khoản đầu tư không xác định được giá trị hợp lý tại thời điểm báo cáo, việc lập dự phòng được thực hiện căn cứ vào khoản lỗ của bên được đầu tư với mức trích lập bằng chênh lệch giữa vốn góp thực tế của bên tại đơn vị khác so với vốn chủ sở hữu thực có nhằm loại trừ lợi ích của Công ty so với tổng số vốn góp thực tế của các bên tại đơn vị khác.

Chênh lệch giữa khoản dự phòng lập ở cuối năm tài chính này và khoản dự phòng đã lập ở cuối năm tài chính trước được ghi nhận tăng hoặc giảm chi phí tài chính trong năm tài chính. Khoản dự phòng được hoàn nhập không vượt quá giá trị ghi sổ ban đầu.

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 năm tài chính 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:

- **Công cụ và hàng hóa:** bao gồm chi phí mua và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.
- **Hàng tồn kho bất động sản**

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

5. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho: (tiếp theo)**Phương pháp tính giá trị hàng tồn kho:** Theo giá bình quân gia quyền.**Hạch toán hàng tồn kho:** Phương pháp kê khai thường xuyên.**Phương pháp lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho:** Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập cho từng mặt hàng tồn kho có giá gốc lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong kỳ sản xuất, kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí ước tính cần thiết cho việc tiêu thụ chúng. (Đối với dịch vụ cung cấp dở dang, việc lập dự phòng giảm giá được tính theo từng loại dịch vụ có mức giá riêng biệt.)

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

Tăng, giảm số dư dự phòng giảm giá hàng tồn kho cần phải trích lập tại ngày kết thúc kỳ kế toán được ghi nhận vào giá vốn hàng bán.

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

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

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

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 kỳ.

Xác định nguyên giá trong từng trường hợp

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

6.2 Nguyên tắc ghi nhận TSCĐ vô hình: (tiếp theo)*Tài sản cố định vô hình là quyền sử dụng đất*

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

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

Chương trình phần mềm

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

6.3 Phương pháp khấu hao TSCĐ

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

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

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

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

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

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

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

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

Nguyên giá của bất động sản đầu tư: Là toàn bộ các chi phí bằng tiền hoặc tương đương tiền mà doanh nghiệp 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 xoá sổ và bất kỳ khoản lãi lỗ nào phát sinh đều được hạch toán vào thu nhập hay chi phí trong kỳ.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

8. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao bất động sản đầu tư: (tiếp theo)

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

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

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

Nhà xưởng, vật kiến trúc

10 - 50 năm

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

9. Nguyên tắc ghi nhận chi phí trả trước

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

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

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

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

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 2 năm.

10. Nguyên tắc ghi nhận nợ phải trả

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

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

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

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

11. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

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

12. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu chưa thực hiện

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

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

13. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu**Nguyên tắc ghi nhận vốn góp của chủ sở hữu:**

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

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

Nguyên tắc ghi nhận lợi nhuận chưa phân phối.

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

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

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

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

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

Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện: 1. Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng qui định người mua được quyền trả lại dịch vụ đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh thu chỉ được ghi nhận khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại dịch vụ đã cung cấp; 2. Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó; 3. Xác định được 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 bán bất động sản

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

Ghi nhận doanh thu cho thuê tài sản hoạt động (bất động sản)

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

Trường hợp thời gian cho thuê chiếm trên 90% thời gian sử dụng hữu ích của tài sản, doanh thu được ghi nhận một lần đối với toàn bộ số tiền cho thuê nhận trước nếu thỏa mãn đồng thời 4 điều kiện: 1. Bên đi thuê không có quyền hủy ngang hợp đồng thuê và Công ty không có nghĩa vụ phải trả lại số tiền đã nhận trước trong mọi trường hợp và dưới mọi hình thức; 2. Số tiền nhận trước từ việc cho thuê không nhỏ hơn 90% tổng số tiền cho thuê dự kiến thu được theo hợp đồng trong suốt thời hạn cho thuê và bên đi thuê phải thanh toán toàn bộ số tiền thuê trong vòng 12 tháng kể từ thời điểm khởi đầu thuê tài sản; 3. Hầu như toàn bộ rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu tài sản thuê đã chuyển giao cho bên đi thuê; 4. Giá vốn của hoạt động cho thuê được ước tính tương đối đầy đủ.

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

14. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận Doanh thu và thu nhập khác (tiếp theo)

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

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

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

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

Giá vốn hàng bán phản ánh trị giá vốn của bất động sản đầu tư; dịch vụ 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.

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

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

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

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

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp bao gồm chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành và chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh trong kỳ làm căn cứ xác định kết quả hoạt động kinh doanh sau thuế của Công ty trong kỳ kế toán 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 mẹ đã được thanh tra kiểm tra thuế đến năm 2023. Công ty con chưa được thanh tra kiểm tra thuế

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 kỳ như sau: thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp 20% trên thu nhập chịu thuế.

18. Nguyên tắc ghi nhận lãi trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách lấy lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty sau khi trừ đi phần Quỹ khen thưởng và phúc lợi được trích lập trong kỳ chia cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ.

Lãi suy giảm trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (sau khi đã điều chỉnh cho cổ tức của cổ phiếu ưu đãi có quyền chuyển đổi) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ và số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông sẽ được phát hành trong tương hợp tất cả các cổ phiếu phổ thông tiềm năng có tác động suy giảm đều được chuyển thành cổ phiếu phổ thông.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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.

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 vay, phải trả người bán, chi phí phải trả và các khoản phải trả khác.

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. Các bên liên quan

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

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

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

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

21. Nguyên tắc trình bày tài sản, doanh thu, kết quả kinh doanh hợp nhất 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

22. Ước tính kế toán

Việc lập báo cáo tài chính hợp nhất tuân thủ theo Chuẩn mực kế toán Việt Nam và các quy định pháp lý liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất yêu cầu Công ty phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng số liệu về tài sản, nợ phải trả và việc trình bày các khoản nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày kết thúc kỳ kế toán cũng như các số liệu về doanh thu chi phí trong suốt kỳ kế toán.

Các ước tính và giả định có ảnh hưởng trọng yếu trong báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm: Giá trị hợp lý của tài sản thuần tại ngày mua, thời gian phân bổ chi phí trả trước, TSCĐ, phân bổ lợi thế thương mại (nếu có), chi phí phải trả, dự phòng, thuế thu nhập hoãn lại, phân bổ lợi ích cổ đông không kiểm soát.

Các ước tính và giả định thường xuyên được đánh giá dựa trên kinh nghiệm trong quá khứ và các yếu tố khác, bao gồm các giả định tương lai có ảnh hưởng trọng yếu tới báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và được Ban Tổng Giám đốc đánh giá là hợp lý.

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

	31/12/2025	01/01/2025
Tiền	230.620.098.035	9.365.245.552
Tiền mặt	1.877.495.670	1.960.617.027
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	228.742.602.365	7.404.628.525
Các khoản tương đương tiền	31.000.000.000	88.000.000.000
Tiền gửi có kỳ hạn dưới 3 tháng	31.000.000.000	88.000.000.000
Cộng	261.620.098.035	97.365.245.552

Các khoản tương đương tiền là tiền gửi có kỳ hạn từ 01 tháng đến 03 tháng được gửi tại các ngân hàng thương mại với lãi suất 2,9%/ năm và từ 4,3% đến 4,75%/ năm.

2. Các khoản đầu tư tài chính (xem trang 42-44)**3. Phải thu của khách hàng ngắn hạn**

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Phải thu khách hàng hoạt động bất động sản (*)	102.901.489.073	-	102.764.767.073	-
Phải thu khách hàng hoạt động xây lắp và khác	6.145.333.759	(5.079.865.773)	5.456.939.942	(4.391.276.636)
+ Công ty Cổ phần nước Sài Gòn - An Khê	4.391.276.636	(4.391.276.636)	4.391.276.636	(4.391.276.636)
+ Khách hàng khác	1.754.057.123	(688.589.137)	1.065.663.306	-
Cộng	109.046.822.832	(5.079.865.773)	108.221.707.015	(4.391.276.636)

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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	151.341.200	-	502.999.797	-
+ Công ty TNHH Tư vấn Xây dựng Miền Trung	-	-	237.015.200	-
+ Nhà cung cấp khác	151.341.200	-	265.984.597	-
Cộng	151.341.200	-	502.999.797	-

5. Phải thu về cho vay

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

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

6. Phải thu khác

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a. Phải thu ngắn hạn khác	15.293.913.815	-	3.610.415.956	-
Phải thu về cổ tức và lợi nhuận được chia	-	-	569.000.000	-
Ký cược, ký quỹ	7.727.303	-	-	-
Tạm ứng	-	-	20.000.000	-
Lãi dự thu	4.441.799.999	-	2.680.488.519	-
Phải thu khác	10.844.386.513	-	340.927.437	-
- Phải thu phí bảo trì Monarchy B	10.620.557.000	-	-	-
- Phải thu khác	223.829.513	-	340.927.437	-
Cộng	15.293.913.815	-	3.610.415.956	-

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

6. Phải thu khác (tiếp theo)	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
b. Phải thu khác là các bên liên quan				
Công ty Cổ phần Đầu tư Tia sáng mới	-	-	164.515.070	-
Công ty Cổ phần Cấp nước Đà Nẵng Ngọc Hồi	144.876.713	-	93.874.064	-
Cộng	144.876.713	-	93.874.064	-

7. Nợ xấu - Dự phòng phải thu khó đòi (xem trang 45)

8. Hàng tồn kho	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Công cụ, dụng cụ	323.577.000	-	323.577.000	-
Chi phí SX, KD dở dang	2.240.315.784	-	78.543.131.574	-
Thành phẩm (*)	40.816.317.443	-	9.057.376.905	-
Hàng hoá	7.953.936	-	8.115.936	-
Cộng	43.388.164.163	-	87.932.201.415	-

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

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

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

- Tên dự án: Khu phức hợp nghỉ dưỡng Monarchy;

- Địa điểm đầu tư: Phường An Hải, Thành phố Đà Nẵng;

- Diện tích dự án: 8.967,7 m²;

- Tổng vốn đầu tư dự án: 1.420.782.280.000 đồng;

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

9. Chi phí trả trước	31/12/2025	01/01/2025
a. Chi phí trả trước ngắn hạn	782.183.466	915.266.353
Chi phí hoa hồng môi giới	598.219.341	698.734.761
Chi phí công cụ dụng cụ chờ phân bổ	183.964.125	216.531.592
b. Chi phí trả trước dài hạn	4.479.044.491	4.109.599.217
Chi phí quản lý vận hành	4.176.571.594	3.858.555.393
Chi phí công cụ dụng cụ chờ phân bổ	301.790.397	251.043.824
Các chi phí khác	682.500	-
Cộng	4.479.044.491	5.024.865.570

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

10. Tài sản cố định hữu hình (xem trang 46)**11. Tài sản cố định vô hình**

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

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

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

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

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

Khoản mục	Quyền sử dụng đất (1)	Nhà cửa (2)	Tổng cộng
Nguyên giá			
Số dư tại ngày 01/01/2025	40.692.389.382	166.020.059.178	206.712.448.560
Hàng hóa bất động sản chuyển sang	5.887.093.578	46.185.620.670	52.072.714.248
BDS tăng do hợp nhất	26.355.192.000	-	26.355.192.000
Số dư tại ngày 31/12/2025	72.934.674.960	212.205.679.848	285.140.354.808
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư tại ngày 01/01/2025	-	14.814.975.021	14.814.975.021
Khấu hao trong năm	-	11.108.890.833	11.108.890.833
Số dư tại ngày 31/12/2025	-	25.923.865.854	25.923.865.854
Giá trị còn lại			
Số dư tại ngày 01/01/2025	40.692.389.382	151.205.084.157	191.897.473.539
Số dư tại ngày 31/12/2025	72.934.674.960	186.281.813.994	259.216.488.954

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

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

	Nguyên giá	Hao mòn lũy kế	Giá trị còn lại
Quyền sử dụng đất tại lô A2.21 Phan Đăng Lưu	16.306.498.766	-	16.306.498.766
Trung tâm Thương mại Lapaz Tower Tầng 1	3.651.016.955	1.492.353.180	2.158.663.775
Hệ thống bãi đỗ xe thông minh Tầng 2- Monarchy B	11.554.814.203	3.921.743.480	7.633.070.723
Chỗ để xe Tầng hầm- Monarchy B	44.351.918.142	2.842.182.307	41.509.735.835
Chỗ để xe Tầng 2- Monarchy B	14.073.687.226	873.491.766	13.200.195.460
Nhà trẻ Chung cư Monarchy B	13.783.717.138	1.696.994.264	12.086.722.874
Căn hộ V1705 Lapaz Tower	2.240.585.269	145.312.512	2.095.272.757
Bất động sản đầu tư Monarchy	152.822.925.110	14.951.788.345	137.871.136.765
Quyền sử dụng đất không thời hạn tại 13 Nguyễn Chí Thanh (*)	26.355.192.000	-	26.355.192.000
Cộng	285.140.354.808	25.923.865.854	259.216.488.954

(*) Quyền sử dụng đất không thời hạn tại 13 Nguyễn Chí Thanh, Phường Hải Châu, Thành phố Đà Nẵng theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền trên đất số BA645997 do UBND Thành phố Đà Nẵng cấp ngày 19/11/2011. Hội đồng quản trị Công ty cổ phần Tia sáng mới (công ty con) đã ban hành Quyết định số 01/QĐ-HĐQT.TSM ngày 27 tháng 05 năm 2025 về việc phê duyệt Dự án đầu tư xây dựng Chung cư 13 Nguyễn Chí Thanh, dự kiến thời gian thực hiện dự án là từ Quý 1/2026 đến Quý 4/2028.

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	24.061.853.266	17.273.069.317
Chi phí trực tiếp liên quan đến việc tạo ra thu nhập từ việc cho thuê	12.940.600.811	9.241.492.714

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

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

Thuyết minh – Bất động sản đầu tư. Tại ngày 31/12/2025, giá trị còn lại của bất động sản đầu tư cho thuê là 259.216.488.954 đồng. Công ty áp dụng mô hình giá gốc theo quy định của Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam. Ban Tổng Giám đốc đã thực hiện xem xét các yếu tố như tình hình khai thác thực tế, dòng tiền cho thuê trong năm và thông tin thị trường tham khảo đối với các tài sản tương tự trong khu vực. Trên cơ sở đó, tại ngày 31/12/2025, Công ty nhận thấy không có dấu hiệu suy giảm giá trị đối với các bất động sản đầu tư.

13. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

14. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại

	31/12/2025	01/01/2025
a. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	274.260.801	274.637.416
- Tài sản Thuế thu nhập hoãn lại liên quan đến các khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ	274.260.801	274.637.416
b. Thuế TNDN hoãn lại phải trả	286.485.563	-
-Thuế TNDN hoãn lại phải trả do ảnh hưởng hợp nhất báo cáo tài chính	286.485.563	-
<i>Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp sử dụng để xác định giá trị thuế thu nhập hoãn lại phải trả là 20% (năm trước thuế suất là 20%).</i>		

Tình hình biến động thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại

	Tài sản thuế TNDN hoãn lại		Thuế TNDN hoãn lại phải trả	
	Năm 2025	Năm 2024	Năm 2025	Năm 2024
Số đầu năm	274.637.416	596.579.532	-	-
Ghi nhận vào kết quả kinh doanh	(376.615)	(321.942.116)	286.862.178	-
Số cuối năm	274.260.801	274.637.416	286.862.178	-

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

	31/12/2025	01/01/2025
Lỗi tính thuế	1.308.231.667	82.967.484.537
Chi phí lãi vay vượt ngưỡng quy định (tại Công ty con)	854.552.016	838.956.336
Cộng	2.162.783.683	83.806.440.873

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

Năm phát sinh lỗi	Số lỗi phát sinh	Số lỗi kết chuyển trong kỳ tính thuế	Số lỗi lũy kế đã sử dụng	Số lỗi còn được chuyển sang các kỳ tính thuế sau
Năm 2022	146.257.131.881	-	-	146.257.131.881
Năm 2023	-	33.078.813.885	33.078.813.885	113.178.317.996
Năm 2024	-	30.210.833.459	30.210.833.459	82.967.484.537
Năm 2025	1.308.231.667	82.967.484.537	82.967.484.537	1.308.231.667
Cộng	147.565.363.548	146.257.131.881	146.257.131.881	1.308.231.667

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

Thời hạn sử dụng của các khoản lãi vay vượt ngưỡng quy định được chuyển sang bù trừ vào thu nhập các năm sau như sau:

Năm phát sinh lãi vay	Số lãi vay phát sinh được kết chuyển	Số lãi vay đã sử dụng	Số lãi vay lũy kế đã sử dụng	Lãi vay còn được chuyển sang các kỳ tính thuế sau
Năm 2022	122.302.421	-	-	122.302.421
Năm 2023	596.752.815	-	-	596.752.815
Năm 2024	119.901.100	-	-	119.901.100
Năm 2025	15.595.680	-	-	15.595.680
Cộng	854.552.016	-	-	854.552.016

Phần chi phí lãi vay không được trừ được chuyển sang kỳ tính thuế tiếp theo khi xác định tổng chi phí lãi vay được trừ trong trường hợp tổng chi phí lãi vay phát sinh được trừ của kỳ tính thuế tiếp theo thấp hơn mức nêu tại **Điểm a Khoản 3 Điều 16 Nghị định 132/2020/NĐ-CP**. Thời gian chuyển chi phí lãi vay tính liên tục không quá 05 năm kể từ năm tiếp sau năm phát sinh chi phí lãi vay không được trừ. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại không được ghi nhận cho những khoản này vì không dự trừ được lợi nhuận trong tương lai cũng như khả năng khấu trừ cho mục đích thuế trong các kỳ tiếp theo tại thời điểm này.

15. Phải trả người bán

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
a. Ngắn hạn	18.381.463.030	18.381.463.030	47.966.207.684	47.966.207.684
Nhà cung cấp trong nước	18.381.463.030	18.381.463.030	47.966.207.684	47.966.207.684
+ Công ty CP Xây lắp phát triển nhà Đà Nẵng	-	-	13.489.072.050	13.489.072.050
+ Công ty TNHH Thái Bình Dương	13.583.886.050	13.583.886.050	28.317.324.600	28.317.324.600
+ Nhà cung cấp khác	4.797.576.980	4.797.576.980	6.159.811.034	6.159.811.034
Cộng	18.381.463.030	18.381.463.030	47.966.207.684	47.966.207.684

b. Phải trả người bán là các bên liên quan

+ Công ty CP Xây lắp phát triển nhà Đà Nẵng	-	-	13.489.072.050	13.489.072.050
+ Công ty TNHH Thái Bình Dương	13.583.886.050	13.583.886.050	28.317.324.600	28.317.324.600
Cộng	13.583.886.050	13.583.886.050	41.806.396.650	41.806.396.650

16. Người mua trả tiền trước

	31/12/2025	01/01/2025
a. Ngắn hạn	12.740.308.698	14.536.092.153
Khách hàng trong nước	12.740.308.698	14.536.092.153
Khách hàng trả tiền trước mua căn hộ Monarchy - Block B	12.739.188.698	14.482.562.154
Khách hàng khác	1.120.000	53.529.999
Cộng	12.740.308.698	14.536.092.153

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

16. Người mua trả tiền trước (tiếp theo)		31/12/2025	01/01/2025		
b. Người mua trả tiền trước là các bên liên quan					
Ông Nguyễn Quang Minh Khoa		2.398.091.188	2.398.091.188		
Cộng		2.398.091.188	2.398.091.188		
17. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước		Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	01/01/2025	31/12/2025
a. Phải nộp					
Thuế giá trị gia tăng		74.174.009	550.828.504	485.853.173	139.149.340
Thuế thu nhập doanh nghiệp		-	17.236.258.449	11.433.648.812	5.802.609.637
Thuế thu nhập cá nhân		-	2.015.508.500	2.015.375.370	133.130
Thuế nhà đất và tiền thuê đất		-	20.548.398	20.548.398	-
Các loại thuế khác		-	7.000.000	7.000.000	-
Cộng		74.174.009	19.830.143.851	13.962.425.753	5.941.892.107
b. Phải thu					
Thuế giá trị gia tăng nộp thừa		246.180.421	-	44.727	246.225.148
Thuế thu nhập doanh nghiệp nộp thừa		583.174.937	565.911.284	6.156.254	23.419.907
Thuế nhà đất và tiền thuê đất		72.800.823	273.970.581	301.925.238	100.755.480
Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác		166.288.624	84.786.500	-	81.502.124
Cộng		1.068.444.805	924.668.365	308.126.219	451.902.659

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 doanh thu bán hàng hóa 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 phải nộp thuế thu nhập doanh nghiệp với thuế suất 20%.

Các loại thuế khác

Công ty kê khai và nộp theo qui định.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

18. Phải trả người lao động	31/12/2025	01/01/2025
Tiền lương phải trả	2.614.184.466	741.974.209
Cộng	2.614.184.466	741.974.209
19. Chi phí phải trả ngắn hạn	31/12/2025	01/01/2025
Chi phí phải trả khác	54.006.816	-
Cộng	54.006.816	-
20. Doanh thu chưa thực hiện	31/12/2025	01/01/2025
a. Ngắn hạn		
Doanh thu cho thuê căn hộ	4.360.766.511	1.868.887.895
Doanh thu cho thuê bãi đỗ xe	666.912.196	582.410.738
Cộng	5.027.678.707	2.451.298.633
b. Dài hạn		
Doanh thu cho thuê bãi đỗ xe	287.760.817	658.516.947
Cộng	287.760.817	658.516.947
21. Phải trả khác	31/12/2025	01/01/2025
a. Ngắn hạn		
Kinh phí công đoàn	176.839.302	-
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	4.312.756.000	2.552.479.600
Các khoản phải trả, phải nộp khác	11.155.529.140	119.263.138.272
- Phí bảo trì Monarchy B	-	43.406.729.288
- Công ty TNHH Chứng khoán Yuanta Việt Nam - CN Đà Nẵng	-	35.863.212.949
- Công ty CP Chứng khoán Dầu khí - Chi nhánh Đà Nẵng	-	10.582.083.852
- Công ty CP Chứng khoán VPS - Chi nhánh Đà Nẵng	-	17.039.925.082
- Công ty TNHH Chứng khoán ACB - Chi nhánh Đà Nẵng	-	5.536.792.716
- Công ty CP Đầu tư Địa Ốc Phương Trang	2.644.216.810	2.644.216.810
- Công ty Chứng khoán Mirae - Chi nhánh Đà Nẵng	2.470.739.935	-
- Các đối khác	6.040.572.395	4.190.177.575
Cộng	15.645.124.442	121.815.617.872
b. Dài hạn	31/12/2025	01/01/2025
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	686.200.000	686.200.000
Cộng	686.200.000	686.200.000
22. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	Năm 2025	Năm 2024
Số đầu năm	100.420.000	890.250.000
Tăng do trích lập từ lợi nhuận	1.393.760.280	150.000.000
Tăng khác	14.577.889	-
Chi quỹ	(109.808.970)	(939.830.000)
Số cuối năm	1.398.949.199	100.420.000

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

23. Vốn chủ sở hữu**1. Bảng đối chiếu biến động của Vốn chủ sở hữu (xem trang 47)****2. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu**

	Tỷ lệ vốn góp	31/12/2025	01/01/2025
Ông Nguyễn Quang Trung	8,48%	60.754.500.000	60.754.500.000
Vốn góp của các cổ đông khác	91,52%	655.824.860.000	655.824.860.000
Cộng	100,00%	716.579.360.000	716.579.360.000

Tình hình góp vốn điều lệ như sau:

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

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

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

Vốn góp của chủ sở hữu

Vốn góp đầu năm

Vốn góp cuối năm

Cổ tức, lợi nhuận đã chia

Năm 2025

Năm 2024

716.579.360.000

716.579.360.000

716.579.360.000

716.579.360.000

35.828.968.000

-

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

(*)

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

5. Cổ phiếu

Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành

Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng

Cổ phiếu phổ thông

Số lượng cổ phiếu đang lưu hành

Cổ phiếu phổ thông

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: đồng Việt Nam/cổ phiếu.

31/12/2025

01/01/2025

71.657.936

71.657.936

71.657.936

71.657.936

71.657.936

71.657.936

71.657.936

71.657.936

71.657.936

71.657.936

10.000

10.000

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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 số 01/2025/NQ-HĐCĐ-NDN ngày 19 tháng 04 năm 2025 đã thông qua phương án phân phối lợi nhuận năm 2024 như sau:

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

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

24. Các khoản mục ngoài Bảng cân đối kế toán

Ngoại tệ các loại

	31/12/2025		01/01/2025	
	Số lượng (USD)	Giá trị (VND)	Số lượng (USD)	Giá trị (VND)
USD	100,00	2.305.000	100,00	2.305.000
Cộng	100,00	2.305.000	100,00	2.305.000

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

1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	Năm 2025	Năm 2024
Doanh thu bán căn hộ	2.502.467.899	38.738.686.205
Doanh thu cung cấp dịch vụ	24.061.853.266	16.878.260.000
Cộng	26.564.321.165	55.616.946.205
2. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	Năm 2025	Năm 2024
Doanh thu thuần bán căn hộ	2.502.467.899	38.738.686.205
Doanh thu thuần cung cấp dịch vụ	24.061.853.266	16.878.260.000
Cộng	26.564.321.165	55.616.946.205
3. Giá vốn hàng bán	Năm 2025	Năm 2024
Giá vốn của căn hộ đã bán	1.225.542.650	18.581.596.627
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	14.898.915.204	10.511.808.678
Cộng	16.124.457.854	29.093.405.305
4. Doanh thu hoạt động tài chính	Năm 2025	Năm 2024
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	11.448.059.691	8.683.947.178
Lãi chứng khoán kinh doanh	172.973.251.861	102.125.856.475
Cổ tức, lợi nhuận được chia	904.822.500	2.648.375.000
Cộng	185.326.134.052	113.458.178.653

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

	Năm 2025	Năm 2024
5. Chi phí tài chính		
Chi phí lãi vay	14.906.849	-
Lỗ chứng khoán kinh doanh	28.845.615.979	61.020.761.122
Dự phòng/(Hoàn nhập) dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	(34.644.894.847)	11.497.732.947
Dự phòng/Hoàn nhập đầu tư tài chính dài hạn	-	107.631.439
Chi phí lãi vay margin	3.261.721.565	4.301.391.323
Chi phí tài chính khác	2.109.056.663	1.313.593.814
Cộng	(413.593.791)	78.241.110.645
6. Chi phí bán hàng		
Chi phí dịch vụ mua ngoài	73.498.892	60.860.190
Chi phí môi giới bán hàng	100.515.721	6.657.363.855
Cộng	174.014.613	6.718.224.045
7. Chi phí quản lý doanh nghiệp		
Chi phí cho nhân viên	7.553.975.311	4.476.445.591
Chi phí đồ dùng văn phòng	418.885.505	433.555.318
Chi phí khấu hao tài sản cố định	509.377.242	589.164.768
Thuế, phí và lệ phí	326.458.440	359.193.147
Chi phí dịch vụ mua ngoài	370.343.547	251.313.985
Chi phí khác bằng tiền	1.262.050.413	1.429.335.492
Cộng	10.441.090.458	7.539.008.301
8. Thu nhập khác		
Các khoản thu nhập khác	24.482.572	500
Cộng	24.482.572	500
9. Chi phí khác		
Tiền chậm nộp thuế	117.203.542	920.758.890
Thuế GTGT hóa đơn rủi ro	-	82.710.778
Điều chỉnh thuế GTGT theo biên bản thuế	-	1.632.856.695
Tiền thuế đất	-	2.821.875.000
Các khoản khác	27.277.541	48.831.144
Cộng	144.481.083	5.507.032.507
10. Chi phí sản xuất, kinh doanh theo yếu tố		
Chi phí nhân công	9.494.514.168	5.704.607.027
Chi phí khấu hao tài sản cố định	11.429.028.975	8.515.787.369
Chi phí quản lý vận hành	1.826.508.402	1.217.805.228
Chi phí dịch vụ mua ngoài	926.497.468	823.045.061
Chi phí khác bằng tiền	1.837.471.261	11.310.150.294
Cộng	25.514.020.274	27.571.394.979

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

Trang 35

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

	Năm 2025	Năm 2024
11. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành		
1. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế kỳ hiện hành	17.819.433.386	5.478.374.478
<i>Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà Đà Nẵng</i>	17.819.433.386	5.478.374.478
<i>Công ty Cổ phần Đầu tư Tia Sáng Mới</i>	-	-
2. Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	17.819.433.386	5.478.374.478
12. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại		
- Chi phí Thuế TNDN hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời phải chịu thuế	286.862.178	321.942.116
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	286.862.178	321.942.116
13. Lãi cơ bản trên cổ phiếu		
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	170.082.281.523	36.176.027.961
Các khoản điều chỉnh tăng hoặc giảm	(1.182.000.000)	(361.760.280)
<i>Quỹ khen thưởng phúc lợi</i>	(1.182.000.000)	(361.760.280)
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	168.900.281.523	35.814.267.681
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	71.657.936	71.657.936
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	2.357	500
<i>Trong năm 2025, Công ty đã trích lập bổ sung quỹ khen thưởng, phúc lợi từ lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm 2024. Vì vậy lãi cơ bản trên cổ phiếu cùng kỳ năm trước đã được điều chỉnh lại theo các khoản trích bổ sung này. Việc điều chỉnh hồi tố này làm cho lãi cơ bản trên cổ phiếu năm trước giảm từ 503 đồng xuống 500 đồng.</i>		
<i>Năm 2025 Công ty tạm trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi từ lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp. Theo đó, lợi nhuận sau thuế dùng để tính chi tiêu lãi cơ bản và lãi suy giảm trên cổ phiếu là lợi nhuận sau thuế sau khi đã trừ khoản tạm trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi.</i>		
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm được tính như sau:		
	Năm 2025	Năm 2024
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành đầu năm	71.657.936	71.657.936
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	71.657.936	71.657.936
14. Lãi suy giảm trên cổ phiếu		
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	168.900.281.523	35.814.267.681
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông sau khi đã điều chỉnh các yếu tố suy giảm	168.900.281.523	35.814.267.681
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	71.657.936	71.657.936
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm sau khi đã điều chỉnh các yếu tố suy giảm	71.657.936	71.657.936
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	2.357	500

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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.

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.

Phải thu khách hàng

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

Tiền gửi ngân hàng

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

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

Ngày 31 tháng 12 năm 2025	Không quá hạn		Quá hạn	
	không bị suy giảm	bị suy giảm	không bị suy giảm	bị suy giảm
Dưới 90 ngày	103.966.957.059	-	-	-
>181 ngày	-	-	-	5.079.865.773
Tổng cộng giá trị ghi sổ	103.966.957.059	-	-	5.079.865.773
Dự phòng giảm giá trị	-	-	-	(5.079.865.773)
Giá trị thuần	103.966.957.059	-	-	-

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

2. Rủi ro tín dụng (tiếp theo)

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

3. Rủi ro thanh khoản

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

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

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

Ngày 31 tháng 12 năm 2025	Dưới 1 năm	Từ 1-5 năm	Trên 5 năm	Tổng cộng
Phải trả người bán	18.381.463.030	-	-	18.381.463.030
Các khoản phải trả, phải nộp khác và chi phí phải trả	5.168.963.561	-	-	5.168.963.561
Cộng	23.550.426.591	-	-	23.550.426.591
Ngày 31 tháng 12 năm 2024	Dưới 1 năm	Từ 1-5 năm	Trên 5 năm	Tổng cộng
Phải trả người bán	47.966.207.684	-	-	47.966.207.684
Các khoản phải trả, phải nộp khác và chi phí phải trả	71.666.231.409	-	-	71.666.231.409
Cộng	119.632.439.093	-	-	119.632.439.093

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

4. Tài sản đảm bảo

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

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

Xem bảng trình bày trang 48.

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 không kỳ 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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 (tiếp theo)

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 kỳ kế toán.

IX. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT**1. Số tiền đi vay thực thu trong năm**

	Năm 2025	Năm 2024
- Tiền thu từ đi vay dưới hình thức khác	194.403.738.187	226.868.618.417

2. Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm

	Năm 2025	Năm 2024
- Tiền trả nợ gốc vay dưới hình thức khác	258.003.632.910	214.191.863.067

X. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC**1. Những khoản nợ tiềm tàng, khoản cam kết và những thông tin tài chính khác**

Theo cam kết hỗ trợ tài chính số 03/2025/CKTC-NDN-TSM ngày 25/11/2025, Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển nhà Đà Nẵng cam kết hỗ trợ tài chính cho Công ty Cổ phần Đầu tư Tia Sáng Mới để đảm bảo thực hiện dự án Chung cư 13 Nguyễn Chí Thanh, Hải Châu, Đà Nẵng. Tổng giá trị cam kết hỗ trợ là 36.000.000.000 đồng.

2. Các sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính

Không có sự kiện quan trọng nào xảy ra kể từ ngày kết thúc năm tài chính yêu cầu phải có các điều chỉnh hoặc thuyết minh trong các Báo cáo tài chính hợp nhất.

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

Các bên liên quan với Công ty bao gồm: các thành viên quản lý chủ chốt, các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt và các bên liên quan khác.

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

3a. chốt

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

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

3. Giao dịch và số dư với các bên liên quan (tiếp theo)**3a.2. Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt**

	Chức vụ	Năm 2025	Năm 2024
Ông Lương Thanh Viên	Chủ tịch	120.000.000	120.000.000
Ông Nguyễn Quang Minh Khoa	Phó Chủ tịch HĐQT	84.000.000	84.000.000
Ông Nguyễn Quang Minh Khánh	Thành viên	60.000.000	60.000.000
Ông Võ Ngọc Khang	Thành viên	60.000.000	60.000.000
Ông Nguyễn Ngọc Quang	Thành viên	60.000.000	60.000.000
Bà Đào Thị Phước	Trưởng ban	48.000.000	48.000.000
Bà Lê Thị Anh Trúc	Thành viên	24.000.000	24.000.000
Ông Nguyễn Đình Minh Huy	Thành viên	24.000.000	24.000.000
Cộng		480.000.000	480.000.000
Thu nhập Ban Tổng Giám đốc	Chức vụ	Năm 2025	Năm 2024
Ông Nguyễn Quang Minh Khoa	Tổng Giám đốc	588.864.000	468.261.000
Ông Nguyễn Quang Minh Khánh	Phó Tổng Giám đốc	471.091.000	351.261.000
Cộng		1.059.955.000	819.522.000

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

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

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

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

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

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

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

3b.2. Công nợ các bên liên quan khác

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

4. Trình bày tài sản, doanh thu, kết quả kinh doanh hợp nhất 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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 hợp nhất theo bộ phận: (tiếp theo)**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 cho năm 2025**

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

	Doanh thu thuần	Giá vốn	Lãi gộp
Doanh thu bán căn hộ	2.502.467.899	1.225.542.650	1.276.925.249
Doanh thu cung cấp dịch vụ	24.061.853.266	14.898.915.204	9.162.938.062
Cộng	26.564.321.165	16.124.457.854	10.439.863.311

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

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

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

5. Thông tin so sánh

Năm 2025 là năm đầu tiên Công ty lập Báo cáo tài chính hợp nhất theo chuẩn mực kế toán Việt Nam số 25 – Báo cáo tài chính hợp nhất và kế toán khoản đầu tư vào công ty con. Do đó, các số liệu so sánh của năm trước trên báo cáo tài chính hợp nhất và thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất là số liệu báo cáo riêng của Báo cáo tài chính năm 2024 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Hãng Kiểm toán và Định giá ASCO.

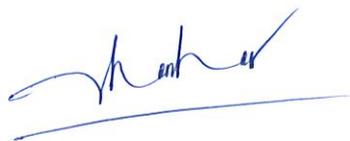
6. Thông tin về hoạt động liên tục: Công ty vẫn tiếp tục hoạt động trong tương lai.

Đà Nẵng, ngày 30 tháng 03 năm 2026

Người lập biểu

Q. Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc


Nguyễn Thị Thạch Thảo

Dương Thị Thanh Hải

Nguyễn Quang Minh Khoa

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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	31/12/2025			01/01/2025			
	Số lượng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
a. Chứng khoán kinh doanh							
a.1. Tổng giá trị cổ phiếu	12.720.730	389.035.333.348	526.047.627.000	(14.564.542.757)	549.446.446.457	532.819.994.267	(49.209.437.604)
Công ty CP Tập đoàn Hòa Phát (HPG)	4.700.000	90.922.224.342	124.080.000.000	-	103.657.475.389	117.766.350.000	-
Công ty CP Vinhomes (VHM)	1.299.000	70.362.097.924	161.076.000.000	-	165.438.531.062	123.120.000.000	(42.484.905.062)
CTCP Tập đoàn Hóa chất Đức Giang (DGC)	894.900	64.389.881.400	61.300.650.000	(3.089.231.400)	-	-	-
Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam (TCB)	173.600	6.060.437.910	6.058.640.000	(1.797.910)	97.382.035.054	105.995.000.000	-
Công ty Cổ phần Gemadept (GMD)							
Cổ phiếu Công ty cổ phần Tập đoàn GELEX (GEX)	50.000	2.440.050.113	2.180.000.000	(260.050.113)	-	-	(110.744.120)
Các cổ phiếu khác	5.603.230	154.860.641.659	171.352.337.000	(11.213.463.334)	176.337.660.832	179.418.644.267	(6.613.788.422)
Cộng	12.720.730	389.035.333.348	526.047.627.000	(14.564.542.757)	549.446.446.457	532.819.994.267	(49.209.437.604)

a.2. Lý do thay đổi với từng khoản đầu tư

- + **Cổ phiếu Công ty Cổ phần Tập đoàn Hòa Phát (HPG):** tăng do mua thêm 1.421.000 cổ phiếu với chi phí mua 14.376.412.050 đồng và bán ra 1.140.000 cổ phiếu..
- + **Cổ phiếu Công ty Cổ phần Vinhomes (VHM):** giảm do bán ra 1.700.000 cổ phiếu.
- + **Cổ phiếu Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam (TCB):** giảm do mua thêm 2.173.600 cổ phiếu với chi phí mua là 74.741.117.274 đồng và bán ra 6.300.000 cổ phiếu.
- + **Cổ phiếu CTCP Tập đoàn Hóa chất Đức Giang (DGC):** tăng do mua thêm 894.900 cổ phiếu với chi phí mua là 65.447.231.400 đồng
- + **Cổ phiếu Công ty cổ phần Tập đoàn GELEX (GEX):** tăng do mua 120.000 cổ phiếu với chi phí mua là 5.856.120.270 đồng và đã bán ra 150.000 cổ phiếu

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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)**- Tình hình hoạt động của các công ty liên kết trong năm:**

Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0400620833, đăng ký lại ngày 10 tháng 01 năm 2025 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP Đà Nẵng cấp, Công ty đăng ký đầu tư vào Công ty Cổ phần Xây lắp Phát triển Nhà Đà Nẵng tương đương 44,12% vốn điều lệ. Tình hình hoạt động năm nay: kinh doanh có lãi.

Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 6101209288, đăng ký lại ngày 04 tháng 05 năm 2022 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Kon Tum cấp, Công ty đăng ký đầu tư vào Công ty Cổ phần Cấp nước Đà Nẵng Ngọc Hồi là 12.178.000.000 đồng, tương đương 36,9% vốn điều lệ. Tình hình hoạt động năm nay: kinh doanh lỗ và đã được lập dự phòng đầy đủ.

- Cơ sở trình bày giá trị hợp lý

Giá trị hợp lý tại ngày 31/12/2025 và 31/12/2024 của khoản đầu tư dài hạn góp vốn vào liên kết và khoản đầu tư vào đơn vị khác chưa thể xác định để trình bày trên thuyết minh báo cáo tài chính theo quy định tại thông tư số 200/2014/TT-BTC vì Công ty chưa thực hiện niêm yết trên thị trường chứng khoán để có giá tham chiếu tin cậy và/hoặc các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam. Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam hiện không có hướng dẫn về cách tính giá trị hợp lý sử dụng các kỹ thuật định giá. Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này có thể khác với giá trị ghi sổ.

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

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

	Năm 2025	Năm 2024
- Công ty CP Cấp nước Ngọc Hồi	259.923.199	157.698.632
Lãi cho vay	208.920.550	63.824.658
Thu tiền lãi cho vay	2.600.000.000	2.600.000.000
Chi tiền cho vay		
- Công ty CP Xây lắp Phát triển nhà Đà Nẵng	12.345.027.050	-
Thanh toán tiền khối lượng xây lắp	1.144.045.000	-
Điều chỉnh giảm khối lượng xây lắp công trình Monarchy B	5.705.280	5.705.280
Thu hộ - chi hộ	7.055.000.000	-
Nhận vốn góp tại Công ty con		

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

V.7. Nợ xấu	31/12/2025		01/01/2025			
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Thời gian quá hạn	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Thời gian quá hạn
Ngân hạn						
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5.079.865.773	-		4.391.276.636	-	
+ Công ty Cổ phần nước Sài Gòn- An Khê	4.391.276.636	-	Trên 3 năm	4.391.276.636	-	Trên 3 năm
+ Công ty CP Xây dựng Trường Xuân	304.117.360	-	Trên 3 năm	-	-	-
+ Các đối tượng khác	384.471.777	-	Trên 3 năm	-	-	-
Tổng cộng	5.079.865.773	-		4.391.276.636	-	

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

Số đầu năm	Nợ phải thu ngắn hạn	Tổng cộng
Tăng do hợp nhất	4.391.276.636	4.391.276.636
Số cuối năm	688.589.137	688.589.137
	5.079.865.773	5.079.865.773

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

V.10. Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

* Nguyên giá tài sản cố định hữu hình cuối kỳ chờ thanh lý: không có

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

V.23. Vốn chủ sở hữu**a. Bảng đối chiếu biến động của Vốn chủ sở hữu**

Khoản mục	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	Cộng
Số dư tại ngày 01/01/2024	716.579.360.000	17.321.925.260	318.843.577.111	-	1.052.744.862.371
Lợi nhuận trong năm	-	-	36.176.027.961	-	36.176.027.961
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	(150.000.000)	-	(150.000.000)
Số dư tại ngày 31/12/2024	716.579.360.000	17.321.925.260	354.869.605.072	-	1.088.770.890.332
Số dư tại ngày 01/01/2025	716.579.360.000	17.321.925.260	354.869.605.072	-	1.088.770.890.332
Lợi nhuận trong năm	-	-	170.082.281.523	(332.823.773)	169.749.457.750
Chia cổ tức năm 2024	-	-	(35.828.968.000)	-	(35.828.968.000)
Tạm trích quỹ khen thưởng, phúc lợi năm 2025	-	-	(1.182.000.000)	-	(1.182.000.000)
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi năm 2024	-	-	(211.760.280)	-	(211.760.280)
Phát sinh từ giao dịch hợp nhất công ty con và công ty liên kết	-	-	6.925.194.083	9.663.550.481	16.588.744.564
Số dư tại ngày 31/12/2025	716.579.360.000	17.321.925.260	494.654.352.398	9.330.726.708	1.237.886.364.366

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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 số 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 số				Giá trị hợp lý	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng		
Tài sản tài chính						
- Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	136.500.000.000	-	179.854.947.274	-	136.500.000.000	179.854.947.274
- Phải thu khách hàng	109.046.822.832	(5.079.865.773)	108.221.707.015	(4.391.276.636)	103.966.957.059	103.830.430.379
- Phải thu về cho vay	8.400.000.000	-	21.600.000.000	-	8.400.000.000	21.600.000.000
- Phải thu khác	4.441.799.999	-	-	-	4.441.799.999	-
- Tiền và các khoản tương đương tiền	261.620.098.035	-	97.365.245.552	-	261.620.098.035	97.365.245.552
TỔNG CỘNG	520.008.720.866	(5.079.865.773)	407.041.899.841	(4.391.276.636)	514.928.855.093	402.650.623.205
Nợ phải trả tài chính						
- Phải trả người bán	18.381.463.030	-	47.966.207.684	-	18.381.463.030	47.966.207.684
- Phải trả khác	5.114.956.745	-	71.666.231.409	-	5.114.956.745	71.666.231.409
- Chi phí phải trả	54.006.816	-	-	-	54.006.816	-
TỔNG CỘNG	23.550.426.591	-	119.632.439.093	-	23.550.426.591	119.632.439.093