

**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 XÂY LẬP 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 - 47 |

---

# CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY LẬP 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 Xây lập Phát triển Nhà Đà Nẵng (sau đây gọi tắt là "Công ty") là công ty cổ phần được chuyển đổi cổ phần hóa theo Quyết định số 1629/QĐ-UBND ngày 19/02/2008 của UBND Thành phố Đà Nẵng từ Xí nghiệp Công trình Giao thông và Xây dựng thuộc Công ty Đầu tư Phát triển Nhà Đà Nẵng. Công ty hoạt động sản xuất kinh doanh theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần số 0400620833 ngày 02/05/2008 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Đà Nẵng cấp. Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần thay đổi lần thứ 12 ngày 10 tháng 01 năm 2025 về việc Thành phố Đà Nẵng sáp nhập đơn vị hành chính.

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

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

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

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

**Tên viết tắt:** NDX.

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

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

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

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

# CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY LẬP PHÁT TRIỂN NHÀ ĐÀ NẴNG

## BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

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

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

#### Hội đồng Quản trị

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

#### Ban Kiểm soát

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

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

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

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

|     |                  |  |
|-----|------------------|--|
| Ông | Lương Thanh Viên | Tổng Giám đốc (Tái bổ nhiệm ngày 02/11/2025) |
|-----|------------------|--|

### 4. Các thông tin khác

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

### 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 của năm tài chính kết thúc cùng ngày. 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.

**BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

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

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

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo rằng các sổ sách kế toán thích hợp đã được thiết lập và duy trì để thể hiện tình hình tài chính 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.

**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 26 tháng 03 năm 2026

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc



Lương Thanh Viên

Tổng Giám đốc

080  
CÔNG TY  
XÂY LẬP  
PHÁT TRIỂN  
NHÀ ĐÀ NẴNG  
TP. Đ.

00513  
HÀNH  
TY TNHH  
OÀN VÀ  
TIN H  
S AIS  
ĐÀ N

Số: A0525034-HN/MOORE AISDN-DN

## **BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP**

### **KÍNH GỬI QUÝ CỖ ĐỒNG, HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY LẬP PHÁT TRIỂN NHÀ ĐÀ NẴNG**

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Xây lập Phát triển Nhà Đà Nẵng (“Công ty”) và công ty con (gọi chung là “Công ty con”), được lập ngày 26 tháng 03 năm 2026, từ trang 06 đến trang 47, 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 Tổng 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.

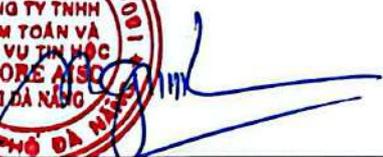
**BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (tiếp theo)****Ý kiến của Kiểm toán viên**

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 Xây lắp 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.

Đà Nẵng, ngày 26 tháng 03 năm 2026

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



  
Nguyễn Thị Hiệp

Phó Giám đốc

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



Đặng Hoàng Lan

Kiểm toán viên

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

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN 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>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>                          | <b>100</b> |             | <b>152.119.496.413</b> | <b>139.950.467.041</b> |
| <b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>        | <b>110</b> | <b>V.1</b>  | <b>15.741.266.461</b>  | <b>4.602.445.954</b>   |
| 1. Tiền   | 111        |             | 15.741.266.461         | 3.602.445.954          |
| 2. Các khoản tương đương tiền                       | 112        |             | -                      | 1.000.000.000          |
| <b>II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</b>      | <b>120</b> | <b>V.2a</b> | <b>1.758.830</b>       | <b>1.035.250</b>       |
| 1. Chứng khoán kinh doanh                           | 121        |             | 1.758.830              | 1.758.830              |
| 2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh         | 122        |             | -                      | (723.580)              |
| 3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn                  | 123        |             | -                      | -                      |
| <b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>             | <b>130</b> |             | <b>117.496.098.463</b> | <b>125.652.773.095</b> |
| 1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng                 | 131        | V.3         | 48.829.038.004         | 63.032.020.092         |
| 2. Trả trước cho người bán ngắn hạn                 | 132        | V.4         | 10.000.000             | 35.000.000             |
| 3. Phải thu nội bộ ngắn hạn                         | 133        |             | -                      | -                      |
| 4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng | 134        |             | -                      | -                      |
| 5. Phải thu về cho vay ngắn hạn                     | 135        |             | -                      | -                      |
| 6. Phải thu ngắn hạn khác                           | 136        | V.5         | 70.961.046.286         | 65.432.560.172         |
| 7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi               | 137        | V.6         | (2.303.985.827)        | (2.846.807.169)        |
| 8. Tài sản thiếu chờ xử lý                          | 139        |             | -                      | -                      |
| <b>IV. Hàng tồn kho</b>                             | <b>140</b> | <b>V.7</b>  | <b>14.705.096.290</b>  | <b>5.153.825.885</b>   |
| 1. Hàng tồn kho                                     | 141        |             | 14.705.096.290         | 5.153.825.885          |
| 2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho                   | 149        |             | -                      | -                      |
| <b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>                     | <b>150</b> |             | <b>4.175.276.369</b>   | <b>4.540.386.857</b>   |
| 1. Chi phí trả trước ngắn hạn                       | 151        | V.8a        | 588.054.544            | 777.211.844            |
| 2. Thuế GTGT được khấu trừ                          | 152        |             | 3.576.265.975          | 3.745.911.360          |
| 3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước         | 153        | V.15b       | 10.955.850             | 17.263.653             |
| 4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ       | 154        |             | -                      | -                      |
| 5. Tài sản ngắn hạn khác                            | 155        |             | -                      | -                      |

Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất là phần không thể tách rời của báo cáo này.

Trang 6

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

| <b>TÀI SẢN</b>                                  | <b>Mã số</b> | <b>Thuyết minh</b> | <b>31/12/2025</b>      | <b>01/01/2025</b>      |
|---|--------------|--------------------|------------------------|------------------------|
| <b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>                       | <b>200</b>   |                    | <b>51.890.168.824</b>  | <b>73.596.560.401</b>  |
| <b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>            | <b>210</b>   |                    | -                      | -                      |
| 1. Phải thu dài hạn của khách hàng              | 211          |                    | -                      | -                      |
| 2. Trả trước cho người bán dài hạn              | 212          |                    | -                      | -                      |
| 3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc           | 213          |                    | -                      | -                      |
| 4. Phải thu nội bộ dài hạn                      | 214          |                    | -                      | -                      |
| 5. Phải thu về cho vay dài hạn                  | 215          |                    | -                      | -                      |
| 6. Phải thu dài hạn khác                        | 216          |                    | -                      | -                      |
| 7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi            | 219          |                    | -                      | -                      |
| <b>II. Tài sản cố định</b>                      | <b>220</b>   |                    | <b>41.006.963.879</b>  | <b>45.351.229.768</b>  |
| 1. Tài sản cố định hữu hình                     | 221          | V.9                | 36.128.805.543         | 40.306.914.752         |
| - Nguyên giá                                    | 222          |                    | 102.460.249.301        | 101.768.582.635        |
| - Giá trị hao mòn lũy kế                        | 223          |                    | (66.331.443.758)       | (61.461.667.883)       |
| 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.10               | 4.878.158.336          | 5.044.315.016          |
| - Nguyên giá                                    | 228          |                    | 5.355.270.029          | 5.355.270.029          |
| - Giá trị hao mòn lũy kế                        | 229          |                    | (477.111.693)          | (310.955.013)          |
| <b>III. Bất động sản đầu tư</b>                 | <b>230</b>   | <b>V.11</b>        | <b>1.108.396.484</b>   | <b>27.502.977.200</b>  |
| - Nguyên giá                                    | 231          |                    | 1.283.337.318          | 27.638.529.318         |
| - Giá trị hao mòn lũy kế                        | 232          |                    | (174.940.834)          | (135.552.118)          |
| <b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>              | <b>240</b>   |                    | -                      | -                      |
| 1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn | 241          |                    | -                      | -                      |
| 2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang              | 242          |                    | -                      | -                      |
| <b>V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>    | <b>250</b>   | <b>V.2b</b>        | <b>9.121.368.230</b>   | -                      |
| 1. Đầu tư vào công ty con                       | 251          |                    | -                      | -                      |
| 2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết      | 252          |                    | 9.121.368.230          | -                      |
| 3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác               | 253          |                    | -                      | -                      |
| 4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn            | 254          |                    | -                      | -                      |
| 5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn              | 255          |                    | -                      | -                      |
| <b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>                 | <b>260</b>   |                    | <b>653.440.231</b>     | <b>742.353.433</b>     |
| 1. Chi phí trả trước dài hạn                    | 261          | V.8b               | 653.440.231            | 742.353.433            |
| 2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại               | 262          |                    | -                      | -                      |
| 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          |                    | -                      | -                      |
| <b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>                        | <b>270</b>   |                    | <b>204.009.665.237</b> | <b>213.547.027.442</b> |

Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất là phần không thể tách rời của báo cáo này.

Trang 7

**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            |
|---|------------|-------------|-----------------------|-----------------------|
| <b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>                               | <b>300</b> |             | <b>78.910.202.345</b> | <b>93.662.956.032</b> |
| <b>I. Nợ ngắn hạn</b>                               | <b>310</b> |             | <b>75.480.560.507</b> | <b>87.132.874.952</b> |
| 1. Phải trả cho người bán ngắn hạn                  | 311        | V.13        | 11.530.650.013        | 6.593.787.602         |
| 2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn                | 312        | V.14        | 37.119.672            | 36.336.328            |
| 3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước              | 313        | V.15a       | 1.497.524.192         | 139.576.189           |
| 4. Phải trả người lao động                          | 314        | V.16        | 1.145.293.600         | 574.466.817           |
| 5. Chi phí phải trả ngắn hạn                        | 315        | V.17        | 174.972.345           | 371.398.811           |
| 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.18        | 31.582.418            | 29.988.012            |
| 9. Phải trả ngắn hạn khác                           | 319        | V.19a       | 20.777.639.057        | 31.432.715.106        |
| 10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn               | 320        | V.20a       | 39.871.934.239        | 47.201.023.227        |
| 11. Dự phòng phải trả ngắn hạn                      | 321        |             | -                     | -                     |
| 12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi                       | 322        | V.21        | 413.844.971           | 753.582.860           |
| 13. Quỹ bình ổn giá                                 | 323        |             | -                     | -                     |
| 14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ      | 324        |             | -                     | -                     |
| <b>II. Nợ dài hạn</b>                               | <b>330</b> |             | <b>3.429.641.838</b>  | <b>6.530.081.080</b>  |
| 1. Phải trả người bán dài hạn                       | 331        |             | -                     | -                     |
| 2. Người mua trả tiền trước dài hạn                 | 332        |             | -                     | -                     |
| 3. Chi phí phải trả dài hạn                         | 333        |             | -                     | -                     |
| 4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh                | 334        |             | -                     | -                     |
| 5. Phải trả nội bộ dài hạn                          | 335        |             | -                     | -                     |
| 6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn                 | 336        |             | -                     | -                     |
| 7. Phải trả dài hạn khác                            | 337        | V.19b       | 171.000.000           | 171.000.000           |
| 8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn                 | 338        | V.20b       | 1.992.958.001         | 5.192.958.001         |
| 9. Trái phiếu chuyển đổi                            | 339        |             | -                     | -                     |
| 10. Cổ phiếu ưu đãi                                 | 340        |             | -                     | -                     |
| 11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả                 | 341        | V.22        | 1.265.683.837         | 1.166.123.079         |
| 12. Dự phòng phải trả dài hạn                       | 342        |             | -                     | -                     |
| 13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ            | 343        |             | -                     | -                     |

15/12/2025  
 HHH  
 VÀ  
 HOC  
 8C  
 NH

## 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             |
|---|------------|-------------|------------------------|------------------------|
| <b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>                        | <b>400</b> |             | <b>125.099.462.892</b> | <b>119.884.071.410</b> |
| <b>I. Vốn chủ sở hữu</b>                        | <b>410</b> | <b>V.23</b> | <b>125.099.462.892</b> | <b>119.884.071.410</b> |
| 1. Vốn góp của chủ sở hữu                       | 411        |             | 99.875.570.000         | 99.875.570.000         |
| - Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết        | 411a       |             | 99.875.570.000         | 99.875.570.000         |
| - Cổ phiếu ưu đãi                               | 411b       |             | -                      | -                      |
| 2. Thặng dư vốn cổ phần                         | 412        |             | 250.000.000            | 250.000.000            |
| 3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu             | 413        |             | -                      | -                      |
| 4. Vốn khác của chủ sở hữu                      | 414        |             | -                      | -                      |
| 5. Cổ phiếu quỹ                                 | 415        |             | (7.426.893.655)        | (7.426.893.655)        |
| 6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản              | 416        |             | -                      | -                      |
| 7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái                   | 417        |             | -                      | -                      |
| 8. Quỹ đầu tư phát triển                        | 418        |             | 1.272.340.620          | 1.272.340.620          |
| 9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp              | 419        |             | -                      | -                      |
| 10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu               | 420        |             | -                      | -                      |
| 11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối           | 421        |             | 21.893.376.697         | 16.482.519.381         |
| - LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước | 421a       |             | 16.497.454.901         | 16.325.343.738         |
| - LNST chưa phân phối năm nay                   | 421b       |             | 5.395.921.796          | 157.175.643            |
| 12. Nguồn vốn đầu tư XDCB                       | 422        |             | -                      | -                      |
| 13. Lợi ích cổ đông không kiểm soát             | 429        |             | 9.235.069.230          | 9.430.535.064          |
| <b>II. Nguồn kinh phí, quỹ khác</b>             | <b>430</b> |             | <b>-</b>               | <b>-</b>               |
| 1. Nguồn kinh phí                               | 431        |             | -                      | -                      |
| 2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ            | 432        |             | -                      | -                      |
| <b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>                      | <b>440</b> |             | <b>204.009.665.237</b> | <b>213.547.027.442</b> |

Đà Nẵng, ngày 26 tháng 03 năm 2026

NGƯỜI LẬP BIỂU

Đỗ Thị Thùy Trang

KẾ TOÁN TRƯỞNG

Lê Thị Anh Trúc

TỔNG GIÁM ĐỐC



Lương Thanh Viên

**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        | 75.007.497.200 | 48.574.095.529 |
| 2. Các khoản giảm trừ doanh thu   | 02    |             | -              | -              |
| 3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ                                    | 10    | VI.2        | 75.007.497.200 | 48.574.095.529 |
| 4. Giá vốn hàng bán   | 11    | VI.3        | 68.783.901.081 | 48.744.479.112 |
| 5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ<br>(20 = 10 - 11)                    | 20    |             | 6.223.596.119  | (170.383.583)  |
| 6. Doanh thu hoạt động tài chính  | 21    | VI.4        | 6.854.381.573  | 6.584.343.335  |
| 7. Chi phí tài chính  | 22    | VI.5        | 1.782.943.124  | 2.676.914.996  |
| Trong đó: Chi phí lãi vay   | 23    |             | 2.299.688.412  | 2.676.785.711  |
| 8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết                                | 24    |             | (463.631.770)  | -              |
| 9. Chi phí bán hàng   | 25    | VI.6        | 955.000.400    | 698.543.720    |
| 10. Chi phí quản lý doanh nghiệp  | 26    | VI.7        | 2.956.349.778  | 2.811.508.564  |
| 11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh<br>(30 = 20 + (21 - 22) + 24 - (25 + 26)) | 30    |             | 6.920.052.620  | 226.992.472    |
| 12. Thu nhập khác   | 31    | VI.8        | 99.076.659     | 25.797.574     |
| 13. Chi phí khác  | 32    | VI.9        | 85.767.036     | 32.548.249     |
| 14. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)   | 40    |             | 13.309.623     | (6.750.675)    |
| 15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế<br>(50 = 30 + 40)                               | 50    |             | 6.933.362.243  | 220.241.797    |
| 16. Chi phí thuế TNDN hiện hành   | 51    | VI.11       | 1.467.430.868  | 133.660.147    |
| 17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại  | 52    | VI.12       | 99.560.758     | 20.509.637     |
| 18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp<br>(60 = 50 - 51 - 52)                   | 60    |             | 5.366.370.617  | 66.072.013     |
| Cổ đông của Công ty mẹ  | 61    |             | 5.395.921.796  | 157.175.643    |
| Cổ đông không kiểm soát   | 62    |             | (29.551.179)   | (91.103.630)   |
| 19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu  | 70    | VI.13       | 563            | 16             |
| 20. Lãi suy giảm trên cổ phiếu  | 71    | VI.14       | 563            | 16             |

Đà Nẵng, ngày 26 tháng 03 năm 2026

NGƯỜI LẬP BIỂU

KẾ TOÁN TRƯỞNG

ĐỒNG GIÁM ĐỐC



Đỗ Thị Thùy Trang

Lê Thị Anh Trúc

Lương Thanh Viên

**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             |
|---|-------|-------------|----------------------|----------------------|
| <b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>   |       |             |                      |                      |
| 1. Lợi nhuận trước thuế   | 01    |             | 6.933.362.243        | 220.241.797          |
| 2. Điều chỉnh cho các khoản :   |       |             |                      |                      |
| - Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư   | 02    | V.9         | 5.075.321.271        | 5.075.072.826        |
| - Các khoản dự phòng  | 03    |             | 145.044.215          | (1.131.664.756)      |
| - 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    |             | (6.390.653.197)      | (6.584.248.710)      |
| - Chi phí lãi vay   | 06    | VI.5        | 2.299.688.412        | 2.676.785.711        |
| - Các khoản điều chỉnh khác   | 07    |             | -                    | -                    |
| 3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động                            | 08    |             | 8.062.762.944        | 256.186.868          |
| - Tăng (-), giảm (+) các khoản phải thu   | 09    |             | 8.090.067.588        | 19.997.720.925       |
| - Tăng (-), giảm (+) hàng tồn kho   | 10    |             | (11.654.919.523)     | (1.768.260.560)      |
| - Tăng (+), giảm (-) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập phải nộp) | 11    |             | (138.714.392)        | (5.306.470.032)      |
| - Tăng (-), giảm (+) chi phí trả trước  | 12    |             | 276.758.002          | (540.730.764)        |
| - Tăng (-), giảm (+) chứng khoán kinh doanh   | 13    |             | -                    | 1.014.581            |
| - Tiền lãi vay đã trả   | 14    |             | (2.472.821.020)      | (2.384.393.665)      |
| - Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp   | 15    | V.15        | (117.477.804)        | (974.856.143)        |
| - Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh   | 16    |             | -                    | -                    |
| - Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh   | 17    |             | (325.160.000)        | (708.958.333)        |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>  | 20    |             | <b>1.720.495.795</b> | <b>8.571.252.877</b> |
| <b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>  |       |             |                      |                      |
| 1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác                                      | 21    |             | (747.000.000)        | -                    |
| 2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TSDH khác                                   | 22    |             | -                    | -                    |
| 3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác                                     | 23    |             | -                    | -                    |
| 4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác                             | 24    |             | -                    | -                    |
| 5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác  | 25    |             | (1.986.375.963)      | -                    |
| 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        | 6.894.516.474        | 6.544.017.203        |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>  | 30    |             | <b>4.161.140.511</b> | <b>6.544.017.203</b> |

**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                |
|--|-----------|-------------|-----------------------|-------------------------|
| <b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>   |           |             |                       |                         |
| 1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của CSH                                    | 31        |             | -                     | -                       |
| 2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành | 32        |             | -                     | -                       |
| 3. Tiền thu từ đi vay  | 33        | VII.1       | 62.014.084.516        | 55.424.932.682          |
| 4. Tiền trả nợ gốc vay   | 34        | VII.2       | (56.743.173.504)      | (63.533.071.797)        |
| 5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính  | 35        |             | -                     | -                       |
| 6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu   | 36        |             | (13.726.811)          | (3.589.636.442)         |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>  | <b>40</b> |             | <b>5.257.184.201</b>  | <b>(11.697.775.557)</b> |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50 = 20+ 30 + 40)</b>                                  | <b>50</b> |             | <b>11.138.820.507</b> | <b>3.417.494.523</b>    |
| Tiền và tương đương tiền đầu năm   | 60        |             | 4.602.445.954         | 1.184.951.431           |
| Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ                                    | 61        |             | -                     | -                       |
| <b>Tiền và tương đương tiền cuối năm (70 = 50+60+61)</b>                                   | <b>70</b> | <b>V.1</b>  | <b>15.741.266.461</b> | <b>4.602.445.954</b>    |

Đà Nẵng, ngày 26 tháng 03 năm 2026

NGƯỜI LẬP BIỂU

KẾ TOÁN TRƯỞNG




Đỗ Thị Thùy Trang

Lê Thị Anh Trúc



00  
 01  
 02  
 03  
 04  
 05  
 06  
 07  
 08  
 09  
 10  
 11  
 12  
 13  
 14  
 15  
 16  
 17  
 18  
 19  
 20  
 21  
 22  
 23  
 24  
 25  
 26  
 27  
 28  
 29  
 30  
 31  
 32  
 33  
 34  
 35  
 36  
 37  
 38  
 39  
 40  
 41  
 42  
 43  
 44  
 45  
 46  
 47  
 48  
 49  
 50

**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 Xây lắp Phát triển Nhà Đà Nẵng (sau đây gọi tắt là "Công ty") là công ty cổ phần được chuyển đổi cổ phần hóa theo Quyết định số 1629/QĐ-UBND ngày 19/02/2008 của UBND Thành phố Đà Nẵng từ Xi nghiệp Công trình Giao thông và Xây dựng thuộc Công ty Đầu tư Phát triển Nhà Đà Nẵng. Công ty hoạt động sản xuất kinh doanh theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần số 0400620833 ngày 02/05/2008 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Đà Nẵng cấp. Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần thay đổi lần thứ 12 ngày 10 tháng 01 năm 2025 về việc Thành phố Đà Nẵng sáp nhập đơn vị hành chính.

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

Tên tiếng anh: DANANG HOUSING DEVELOPMENT JOINT STOCK COMPANY.

Tên viết tắt: NDX.

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

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

**2. Lĩnh vực kinh doanh**

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

**3. Ngành nghề kinh doanh**

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

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

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

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

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

**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. Tổng số nhân viên đến ngày 31 tháng 12 năm 2025: 86 nhân viên. (Ngày 31 tháng 12 năm 2024: 76 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.

**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 Cấp nước Đà Nẵng Ngọc Hồi - Tổ dân phố 5, Xã Bờ Y, Tỉnh Quảng Ngãi, Việt Nam | Khai thác, xử lý và cung cấp nước | 62,2%         | 62,2%         | 62,2%                  |

**7.3. 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 một (01) 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 Đầu tư Tia sáng mới - Số 38 Nguyễn Chí Thanh, Phường Hải Châu, Thành phố Đà Nẵng, Việt Nam | Thương mại dịch vụ | 24,58%        | 24,58%       | 24,58%                 |

**8. Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính 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 Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014, Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 03 năm 2016 sửa đổi bổ sung một số điều Thông tư số 200/2014/TT-BTC, Thông tư 202/2014/TT-BTC được Bộ Tài chính Việt Nam ban hành ngày 22/12/2014 hướng dẫn phương pháp lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

**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.

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

Trang 14

**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 (tiếp theo).**

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 Xây lắp Phát triển Nhà Đà Nẵng và Công ty con cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 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.

Báo cáo tài chính của Công ty con được lập cùng kỳ kế toán với Công ty Cổ phần Xây lắp Phát triển Nhà Đà Nẵng theo các chính sách kế toán thống nhất với các chính sách kế toán của Công ty Cổ phần Xây lắp 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 Xây lắp 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 và 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 tiền.

**3. Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính**

**Nguyên tắc kế toán đối với chứng khoán kinh doanh**

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

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

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

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

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Chợ 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)**

Tiền lãi, cổ tức và lợi nhuận của các kỳ trước khi chứng khoán kinh doanh được mua được hạch toán giảm giá trị của chính chứng khoán kinh doanh đó. Tiền lãi, cổ tức và lợi nhuận của các kỳ sau khi chứng khoán kinh doanh được mua được ghi nhận doanh thu. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được/được ghi nhận theo mệnh giá (trừ công ty nhà nước thực hiện theo quy định hiện hành của pháp luật - chi để cập nhật với công ty nhà nước).

Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh được lập cho từng loại chứng khoán được mua bán trên thị trường và có giá thị trường thấp hơn giá gốc. Việc xác định giá trị hợp lý của chứng khoán kinh doanh niêm yết trên thị trường chứng khoán hoặc được giao dịch trên sàn UPCOM, giá trị hợp lý của chứng khoán là giá đóng cửa tại ngày kết thúc kỳ kế toán. Trường hợp tại ngày kết thúc kỳ kế toán thị trường chứng khoán hay sàn UPCOM không giao dịch thì giá trị hợp lý của chứng khoán là giá đóng cửa phiên giao dịch trước liền kề với ngày kết thúc kỳ kế toán.

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

**Nguyên tắc kế toán 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.

**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 dự phòng nợ phải thu khó đòi cần phải trích lập tại ngày kết thúc kỳ kế toán được ghi nhận vào chi phí quản lý doanh nghiệp.

**5. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho:**

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

**Giá gốc hàng tồn kho** được xác định như sau:

- **Nguyên vật liệu, 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.

- **Thành phẩm:** bao gồm chi phí nguyên vật liệu, nhân công trực tiếp và chi phí sản xuất chung có liên quan tiếp được phân bổ dựa trên mức độ hoạt động bình thường.

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

Trang 16

**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):**

- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang: bao gồm chi phí nguyên vật liệu chính, nhân công trực tiếp và chi phí sản xuất chung phát sinh trong quá trình thi công các công trình dở dang.

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

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

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

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

**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 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

*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.

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

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

*Chương trình phần mềm*

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

**6.3 Phương pháp khấu hao TSCĐ**

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

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

|                                 |             |
|---------------------------------|-------------|
| Nhà xưởng, vật kiến trúc        | 06 - 50 năm |
| Máy móc, thiết bị               | 06 - 12 năm |
| Phương tiện vận tải, truyền dẫn | 08 - 15 năm |
| Thiết bị, dụng cụ quản lý       | 06 năm      |
| Chương trình phần mềm           | 03 - 05 năm |

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

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

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

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

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

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

|                          |        |
|--------------------------|--------|
| Nhà xưởng, vật kiến trúc | 15 năm |
|--------------------------|--------|

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

**8. Nguyên tắc ghi nhận chi phí trả trước**

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

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

**Công cụ, dụng cụ:** Các công cụ, dụng cụ đã đưa vào sử dụng được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng với thời gian phân bổ không quá 36 tháng.

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

**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 chi phí trả trước (tiếp theo)**

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

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

**9. Nguyên tắc ghi nhận nợ phải trả**

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

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

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

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

**10. Nguyên tắc ghi nhận vay**

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

Các khoản vay được theo dõi chi tiết theo từng đối tượng cho vay, cho nợ, từng kế ước vay nợ và từng loại tài sản vay nợ.

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

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

**12. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả**

Chi phí phải trả phản ánh khoản chi phí lãi vay và 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.

**13. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu chưa thực hiện**

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

Doanh thu chưa thực hiện bao gồm số tiền của khách hàng đã trả trước cho một hoặc nhiều kỳ kế toán về cho thuê tài sản; khoản lãi nhận trước khi cho vay vốn hoặc mua các công cụ nợ; khoản chênh lệch giữa giá bán hàng trả chậm, trả góp theo cam kết với giá bán trả tiền ngay, khoản doanh thu tương ứng với giá trị hàng hóa, dịch vụ hoặc số phải chiết khấu giảm giá cho khách hàng trong chương trình khách hàng truyền thống.

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

**14. 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 quy định của pháp luật và đã được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

**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 ghi nhận vốn chủ sở hữu (tiếp theo)**

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.

**15. Nguyên tắc ghi nhận Cổ phiếu quỹ**

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

**16. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận Doanh thu và thu nhập khác****Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu bán hàng hóa, thành phẩm**

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

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

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

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

**Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu hợp đồng xây dựng**

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

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

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

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

**Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu cho thuê tài 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.

**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. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận Doanh thu và thu nhập khác (tiếp theo)****Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu hoạt động tài chính**

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

Doanh thu hoạt động tài chính gồm: lãi tiền gửi, tiền sử dụng vốn và lãi đầu tư chứng khoán.

Tiền lãi được ghi nhận trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các 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.

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

Giá vốn hàng bán phản ánh trị giá vốn của sản phẩm, xây lắp và dịch vụ bán trong kỳ được ghi nhận vào giá vốn hoặc ghi giảm giá vốn trong kỳ báo cáo. Giá vốn được ghi nhận tại thời điểm giao dịch phát sinh hoặc khi có khả năng tương đối chắc chắn sẽ phát sinh trong tương lai không phân biệt đã chi tiền hay chưa. Giá vốn hàng bán và doanh thu được ghi nhận đồng thời theo nguyên tắc phù hợp. Các chi phí vượt trên mức tiêu hao bình thường được ghi nhận ngay vào giá vốn theo nguyên tắc thận trọng.

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

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

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

**19. 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 2018. 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 mẹ năm hiện hành như sau: thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp 20% trên thu nhập chịu thuế.

Chính sách thuế theo những điều kiện quy định cho công ty con - Công ty Cổ phần Cấp nước Đà Nẵng Ngọc Hồi năm hiện hành như sau: Công ty áp dụng mức thuế suất TNDN 10%.

Công ty có dự án đầu tư thực hiện tại địa bàn tỉnh Quảng Ngãi (tỉnh Kon Tum cũ) (địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn) đáp ứng điều kiện ưu đãi thuế thu nhập doanh nghiệp theo địa bàn và theo lĩnh vực đầu tư như sau:

- Ưu đãi về thuế suất thuế TNDN: được áp dụng thuế suất 10% trong thời hạn 15 năm kể từ năm đầu tiên có doanh thu từ dự án đầu tư.

- Ưu đãi về thời gian miễn thuế, giảm thuế: miễn 4 năm, giảm 50% số thuế phải nộp trong 9 năm tiếp theo. Thời gian miễn thuế, giảm thuế TNDN được tính liên tục từ năm đầu tiên Công ty có thu nhập chịu thuế từ dự án đầu tư mới được hưởng ưu đãi thuế theo quy định tại khoản 2 Điều 12 Thông tư số 96/2015/TT-BTC.

**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

**20. 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 trường hợp tất cả các cổ phiếu phổ thông tiềm năng có tác động suy giảm đều được chuyển thành cổ phiếu phổ thông.

**21. 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 hợp nhất, thành tài sản tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, 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 hợp nhất, 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 hợp nhất, 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 hợp nhất 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.

**22. 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) Công ty liên kết (quy định tại Chuẩn mực kế toán số 07 "Kế toán các khoản đầu tư vào công ty liên kết");
- (iii) Các cá nhân có quyền trực tiếp hoặc gián tiếp biểu quyết ở các doanh nghiệp báo cáo dẫn đến có ảnh hưởng đáng kể tới doanh nghiệp này, kể cả các thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này. Thành viên mật thiết trong gia đình của một cá nhân là những người có thể chi phối hoặc bị chi phối bởi người đó khi giao dịch với doanh nghiệp như quan hệ: Bố, mẹ, vợ, chồng, con, anh, chị em ruột;

**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. Các bên liên quan (tiếp theo)**

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

(v) Các doanh nghiệp do các cá nhân được nêu ở trường hợp (iii) hoặc trường hợp (iv) của Mục 22 nắm trực tiếp hoặc gián tiếp phần quan trọng quyền biểu quyết hoặc thông qua việc này người đó có thể có ảnh hưởng đáng kể tới doanh nghiệp. Trường hợp này bao gồm những doanh nghiệp được sở hữu bởi những người lãnh đạo hoặc các cổ đông chính của doanh nghiệp báo cáo và những doanh nghiệp có chung một thành viên quản lý chủ chốt với doanh nghiệp báo cáo.

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

**23. 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.

**24. 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 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           |
|---|-----------------------|----------------------|
| <b>Tiền</b>   | <b>15.741.266.461</b> | <b>3.602.445.954</b> |
| Tiền mặt  | 1.199.352.303         | 688.554.224          |
| Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn                               | 14.541.914.158        | 2.913.891.730        |
| <b>Các khoản tương đương tiền</b>                             | <b>-</b>              | <b>1.000.000.000</b> |
| Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Đà Nẵng (*) | -                     | 1.000.000.000        |
| <b>Cộng</b>   | <b>15.741.266.461</b> | <b>4.602.445.954</b> |

**2. Các khoản đầu tư tài chính (xem trang 42-43)**



**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. Phải thu ngắn hạn khác (tiếp theo)**

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

**6. Nợ xấu - Dự phòng phải thu khó đòi (xem trang 44)****7. Hàng tồn kho**

|                        | 31/12/2025            |          | 01/01/2025           |          |
|------------------------|-----------------------|----------|----------------------|----------|
|                        | Giá gốc               | Dự phòng | Giá gốc              | Dự phòng |
| Nguyên liệu, vật liệu  | 418.584.244           | -        | 2.300.982.532        | -        |
| Công cụ, dụng cụ       | 33.624.739            | -        | 69.539.126           | -        |
| Chi phí SX, KD dở dang | 14.197.530.603        | -        | 2.718.744.273        | -        |
| Thành phẩm             | 55.356.704            | -        | 55.356.704           | -        |
| Hàng hoá               | -                     | -        | 9.203.250            | -        |
| <b>Cộng</b>            | <b>14.705.096.290</b> | <b>-</b> | <b>5.153.825.885</b> | <b>-</b> |

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

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

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

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

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

|                                     | 31/12/2025  | 01/01/2025  |
|-------------------------------------|-------------|-------------|
| Chi phí sửa chữa, bảo hiểm, khám xe | 547.495.310 | 765.252.759 |
| Chi phí công cụ dụng cụ chờ phân bổ | 4.250.000   | 11.959.085  |
| Các khoản khác                      | 36.309.234  | -           |

**b. Chi phí trả trước dài hạn**

|                                     | 31/12/2025           | 01/01/2025           |
|-------------------------------------|----------------------|----------------------|
| Chi phí sửa chữa                    | 243.386.381          | 505.169.459          |
| Chi phí công cụ dụng cụ chờ phân bổ | 223.525.312          | 232.790.129          |
| Các chi phí khác                    | 186.528.538          | 4.393.845            |
| <b>Cộng</b>                         | <b>1.241.494.775</b> | <b>1.519.565.277</b> |

**9. Tài sản cố định hữu hình (xem trang 45)**

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

Trang 25

**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 vô hình**

| Khoản mục                     | Quyền sử dụng đất (*) | Chương trình phần mềm | Tổng cộng     |
|-------------------------------|-----------------------|-----------------------|---------------|
| <b>Nguyên giá</b>             |                       |                       |               |
| Số dư đầu năm                 | 5.279.628.029         | 75.642.000            | 5.355.270.029 |
| Số dư cuối năm                | 5.279.628.029         | 75.642.000            | 5.355.270.029 |
| <b>Giá trị hao mòn lũy kế</b> |                       |                       |               |
| Số dư đầu năm                 | 235.313.013           | 75.642.000            | 310.955.013   |
| <i>Khấu hao trong năm</i>     | 166.156.680           | -                     | 166.156.680   |
| Số dư cuối năm                | 401.469.693           | 75.642.000            | 477.111.693   |
| <b>Giá trị còn lại</b>        |                       |                       |               |
| Số dư đầu năm                 | 5.044.315.016         | -                     | 5.044.315.016 |
| Số dư cuối năm                | 4.878.158.336         | -                     | 4.878.158.336 |

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

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

\* Nguyên giá tài sản cố định vô hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 75.642.000 đồng

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

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

| Khoản mục                     | Quyền sử dụng đất (*) | Nhà cửa    | Tổng cộng        |
|-------------------------------|-----------------------|------------|------------------|
| <b>Nguyên giá</b>             |                       |            |                  |
| Số dư đầu năm                 | 27.554.660.955        | 83.868.363 | 27.638.529.318   |
| <i>Giảm khác</i>              | (26.355.192.000)      | -          | (26.355.192.000) |
| Số dư cuối năm                | 1.199.468.955         | 83.868.363 | 1.283.337.318    |
| <b>Giá trị hao mòn lũy kế</b> |                       |            |                  |
| Số dư đầu năm                 | 53.460.331            | 82.091.787 | 135.552.118      |
| <i>Khấu hao trong kỳ</i>      | 37.748.832            | 1.639.884  | 39.388.716       |
| Số dư cuối năm                | 91.209.163            | 83.731.671 | 174.940.834      |
| <b>Giá trị còn lại</b>        |                       |            |                  |
| Số dư đầu năm                 | 27.501.200.624        | 1.776.576  | 27.502.977.200   |
| Số dư cuối năm                | 1.108.259.792         | 136.692    | 1.108.396.484    |

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

**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

**11. 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      |
|---|----------------------|----------------------|----------------------|
| Nhà văn phòng tại 31 Núi Thành, phường Hòa Cường, Thành phố Đà Nẵng     | 83.868.363           | (83.731.671)         | 136.692              |
| Quyền sử dụng đất tại 31 Núi Thành, phường Hòa Cường, Thành phố Đà Nẵng | 1.199.468.955        | (91.209.163)         | 1.108.259.792        |
| <b>Cộng</b>   | <b>1.283.337.318</b> | <b>(174.940.834)</b> | <b>1.108.396.484</b> |

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

|   | Năm 2025    | Năm 2024    |
|---|-------------|-------------|
| Thu nhập từ việc cho thuê                                   | 727.132.868 | 720.011.990 |
| Chi phí liên quan đến việc tạo ra thu nhập từ việc cho thuê | 39.388.716  | 55.100.215  |

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

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

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

**12. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại****Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa được ghi nhận tại Công ty con - Công ty CP Cấp nước Đà Nẵng Ngọc Hồi cho những khoản sau:**

|                             | 31/12/2025           | 01/01/2025           |
|-----------------------------|----------------------|----------------------|
| Lãi vay còn được kết chuyển | 4.203.953.149        | 5.643.723.003        |
| <b>Cộng</b>                 | <b>4.203.953.149</b> | <b>5.643.723.003</b> |

**Thời hạn của phần lãi vay được chuyển sang các năm sau như sau:**

| Năm phát sinh lãi vay loại trừ | Tình trạng thanh tra, kiểm tra của cơ quan thuế | Số lãi vay loại trừ  |                       | Số lãi vay đã sử dụng | Lãi vay còn được chuyển sang các kỳ tính thuế sau |
|--------------------------------|---|----------------------|-----------------------|-----------------------|---|
|                                |   | Số lãi vay loại trừ  | Số lãi vay đã sử dụng |                       |   |
| Năm 2021                       | Chưa thanh tra                                  | 1.449.686.696        | -                     | -                     | 1.449.686.696                                     |
| Năm 2022                       | Chưa thanh tra                                  | 1.040.752.259        | -                     | -                     | 1.040.752.259                                     |
| Năm 2023                       | Chưa thanh tra                                  | 907.744.697          | -                     | -                     | 907.744.697                                       |
| Năm 2024                       | Chưa thanh tra                                  | 482.496.526          | -                     | -                     | 482.496.526                                       |
| Năm 2025                       | Chưa thanh tra                                  | 323.272.971          | -                     | -                     | 323.272.971                                       |
| <b>Cộng</b>                    |   | <b>4.203.953.149</b> | <b>-</b>              | <b>-</b>              | <b>4.203.953.149</b>                              |

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.

**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. Phải trả người bán ngắn hạn                         | 31/12/2025            |                       | 01/01/2025           |                       |
|---|-----------------------|-----------------------|----------------------|-----------------------|
|   | Giá trị               | Số có khả năng trả nợ | Giá trị              | Số có khả năng trả nợ |
| Nhà cung cấp trong nước                                 | 11.530.650.013        | 11.530.650.013        | 6.593.787.602        | 6.593.787.602         |
| + Công ty TNHH MTV<br>Distribution xi măng<br>Quảng Nam | 4.718.759.847         | 4.718.759.847         | 1.993.677.546        | 1.993.677.546         |
| + Công ty TNHH Vận tải<br>Mai Ngọc Ánh                  | 1.577.673.234         | 1.577.673.234         | 2.408.031.734        | 2.408.031.734         |
| + Công ty TNHH TMDV<br>Lê Trung Gia                     | 2.901.930.767         | 2.901.930.767         | 1.306.095.945        | 1.306.095.945         |
| + Nhà cung cấp khác                                     | 2.332.286.165         | 2.332.286.165         | 885.982.377          | 885.982.377           |
| <b>Cộng</b>   | <b>11.530.650.013</b> | <b>11.530.650.013</b> | <b>6.593.787.602</b> | <b>6.593.787.602</b>  |

| 14. Người mua trả tiền trước ngắn hạn                         | 31/12/2025        | 01/01/2025        |
|---|-------------------|-------------------|
| Khách hàng trong nước   | 37.119.672        | 36.336.328        |
| + Công ty TNHH Xây dựng Thương mại và Dịch vụ Đại Hương Thành | 500.000           | -                 |
| + Khách hàng khác   | 36.619.672        | 36.336.328        |
| <b>Cộng</b>   | <b>37.119.672</b> | <b>36.336.328</b> |

| 15. 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           | 01/01/2025               | 31/12/2025           |
| <b>a. Phải nộp</b>                               |                       |                      |                          |                      |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp                       | 121.448.987           | 1.445.423.608        | 117.477.804              | 1.449.394.791        |
| Thuế thu nhập cá nhân                            | 9.874.630             | 770.055.118          | 736.372.858              | 43.556.890           |
| Thuế tài nguyên                                  | 2.180.300             | 28.390.950           | 30.476.453               | 94.797               |
| Thuế nhà đất và tiền thuế đất                    | -                     | 10.440.738           | 10.440.738               | -                    |
| Các loại thuế khác                               | -                     | 6.000.000            | 6.000.000                | -                    |
| Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác | 6.072.272             | 315.112.804          | 316.707.362              | 4.477.714            |
| <b>Cộng</b>                                      | <b>139.576.189</b>    | <b>2.575.423.218</b> | <b>1.217.475.215</b>     | <b>1.497.524.192</b> |
| <b>b. Phải thu</b>                               |                       |                      |                          |                      |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp nộp thừa              | 17.263.653            | 17.263.653           | 10.955.850               | 10.955.850           |
| <b>Cộng</b>                                      | <b>17.263.653</b>     | <b>17.263.653</b>    | <b>10.955.850</b>        | <b>10.955.850</b>    |

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

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

**Thuế giá trị gia tăng**

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

|   | Mức thuế suất |
|---|---------------|
| - Thuế suất thuế giá trị gia tăng dịch vụ cung cấp nước sinh hoạt                         | 5%            |
| - Thuế suất thuế giá trị gia tăng cho doanh thu xây lắp, bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ | 10%           |

**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

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

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

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

**Thuế thu nhập doanh nghiệp**

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

Thu nhập từ các hoạt động kinh doanh của Công ty con phải nộp thuế thu nhập doanh nghiệp với thuế suất 10%.

Đơn vị được hưởng ưu đãi về thuế suất thuế TNDN: được áp dụng thuế suất 10% trong thời hạn 15 năm kể từ năm đầu tiên có doanh thu từ dự án đầu tư.

Ưu đãi về thời gian miễn thuế, giảm thuế: miễn 4 năm (từ năm 2018 đến năm 2021), giảm 50% số thuế phải nộp trong 9 năm tiếp theo (từ năm 2022 đến năm 2030). Thời gian miễn thuế, giảm thuế TNDN được tính liên tục từ năm đầu tiên Công ty có thu nhập chịu thuế từ dự án đầu tư mới được hưởng ưu đãi thuế theo quy định tại khoản 2 Điều 12 Thông tư số 96/2015/TT-BTC.

**Thuế tài nguyên**

Công ty phải nộp thuế tài nguyên cho hoạt động khai thác nước mặt phục vụ cho các nhà máy cung cấp nước sinh hoạt với mức thuế suất 1%.

**Tiền thuê đất**

Công ty thuê đất tại Tổ dân phố 5, Xã Bờ Y, Tỉnh Quảng Ngãi theo Quyết định cho thuê đất số 1401/QĐ-UBND ngày 16/11/2016, thời hạn thuê từ tháng 12/2016 đến tháng 11/2066. Và được miễn tiền thuê đất theo Quyết định số 6848/QĐ-CT ngày 14 tháng 12 năm 2016. Diện tích đất thuê là 2.783,3 m<sup>2</sup> và thời gian thuê đất 50 năm.

**Phí bảo vệ môi trường**

Số tiền phí bảo vệ môi trường đối với nước thải, khí thải thu được của Công ty là 10% của doanh thu dịch vụ cung cấp nước sinh hoạt. Trong đó, Công ty phải nộp cho Nhà nước là 90% số tiền phí bảo vệ môi trường thu được.

**Các loại thuế khác**

Công ty kê khai và nộp theo quy định.

**16. Phải trả người lao động**

Tiền lương phải trả

Cộng

31/12/2025

1.145.293.600

1.145.293.600

01/01/2025

574.466.817

574.466.817

**17. Chi phí phải trả ngắn hạn**

Chi phí lãi vay

Chi phí tiền điện

Các khoản trích trước khác

Cộng

31/12/2025

151.532.345

-

23.440.000

174.972.345

01/01/2025

309.986.046

43.412.765

18.000.000

371.398.811

**18. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn**

Doanh thu cho thuê mặt bằng nhận trước

Cộng

31/12/2025

31.582.418

31.582.418

01/01/2025

29.988.012

29.988.012

**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. Phải trả khác  | 31/12/2025            |                              | 01/01/2025            |                              |
|--|-----------------------|------------------------------|-----------------------|------------------------------|
|  | <b>a. Ngắn hạn</b>    |                              |                       |                              |
| Kinh phí công đoàn   |                       | 582.387.112                  |                       | 735.988.114                  |
| Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn                              |                       | 20.500.000                   |                       | 38.500.000                   |
| Cổ tức, lợi nhuận phải trả                                 |                       | 65.693.071                   |                       | 79.419.882                   |
| Phải trả các đội   |                       | 19.973.774.292               |                       | 30.448.747.427               |
| + Ban chỉ huy 1  |                       | 1.818.552.323                |                       | 1.687.543.901                |
| + Ban chỉ huy 4  |                       | 6.331.243.279                |                       | 9.043.494.692                |
| + Ban chỉ huy 5  |                       | 10.993.278.738               |                       | 13.731.973.898               |
| + Các đội khác   |                       | 830.699.952                  |                       | 5.985.734.936                |
| Các khoản phải trả, phải nộp khác                          |                       | 135.284.582                  |                       | 130.059.683                  |
| <b>Cộng</b>  |                       | <b>20.777.639.057</b>        |                       | <b>31.432.715.106</b>        |
| <b>b. Dài hạn</b>  |                       | <b>31/12/2025</b>            |                       | <b>01/01/2025</b>            |
| Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn                               |                       | 171.000.000                  |                       | 171.000.000                  |
| <b>Cộng</b>  |                       | <b>171.000.000</b>           |                       | <b>171.000.000</b>           |
| <b>Trong đó: Phải trả các đội chi tiết theo công trình</b> |                       | <b>31/12/2025</b>            |                       | <b>01/01/2025</b>            |
| Khu phức hợp nghỉ dưỡng Monarchy Block B                   |                       | 6.331.243.279                |                       | 9.043.494.692                |
| Trạm xử lý nước thải Liên Chiểu                            |                       | 6.599.688.253                |                       | 6.543.481.488                |
| Các công trình khác  |                       | 7.042.842.760                |                       | 14.861.771.247               |
| <b>Cộng</b>  |                       | <b>19.973.774.292</b>        |                       | <b>30.448.747.427</b>        |
| <b>20. Vay</b>   | <b>31/12/2025</b>     |                              | <b>01/01/2025</b>     |                              |
|  | <b>Giá trị</b>        | <b>Số có khả năng trả nợ</b> | <b>Giá trị</b>        | <b>Số có khả năng trả nợ</b> |
| <b>a. Vay ngắn hạn</b>                                     | <b>39.871.934.239</b> | <b>39.871.934.239</b>        | <b>47.201.023.227</b> | <b>47.201.023.227</b>        |
| Vay bên liên quan (20.1)                                   | 8.400.000.000         | 8.400.000.000                | 21.600.000.000        | 21.600.000.000               |
| + Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà Đà Nẵng            | 8.400.000.000         | 8.400.000.000                | 21.600.000.000        | 21.600.000.000               |
| Vay ngân hàng (20.2)                                       | 29.071.934.239        | 29.071.934.239               | 23.201.023.227        | 23.201.023.227               |
| + Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - CN Sông Hàn        | 29.071.934.239        | 29.071.934.239               | 23.201.023.227        | 23.201.023.227               |
| Vay ngân hàng dài hạn đến hạn trả (20.2)                   | 2.400.000.000         | 2.400.000.000                | 2.400.000.000         | 2.400.000.000                |
| + Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Kon Tum  | 2.400.000.000         | 2.400.000.000                | 2.400.000.000         | 2.400.000.000                |
| <b>b. Vay dài hạn</b>                                      | <b>1.992.958.001</b>  | <b>1.992.958.001</b>         | <b>5.192.958.001</b>  | <b>5.192.958.001</b>         |
| Vay ngân hàng (20.2)                                       | 1.992.958.001         | 1.992.958.001                | 5.192.958.001         | 5.192.958.001                |
| + Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Kon Tum  | 1.992.958.001         | 1.992.958.001                | 5.192.958.001         | 5.192.958.001                |
| <b>Cộng</b>  | <b>41.864.892.240</b> | <b>41.864.892.240</b>        | <b>52.393.981.228</b> | <b>52.393.981.228</b>        |

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

Trang 30

**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

**20. Vay (tiếp theo)**

Trình bày thông tin chi tiết về từng khoản vay

**20.1 Thuyết minh về khoản vay bên liên quan**

Khoản vay Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà Đà Nẵng để bổ sung vốn lưu động phục vụ sản xuất kinh doanh với lãi suất 4%/năm, thời hạn vay đến khi Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà Đà Nẵng yêu cầu. Khoản vay này không có tài sản đảm bảo.

**20.2 Thuyết minh về các khoản vay ngân hàng**

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

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

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

Khoản vay Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh Kon Tum để bổ sung vốn lưu động phục vụ chi phí đầu tư Dự án Đầu tư Xây dựng nhà máy nước Ngọc Hồi với lãi suất 9,1%/năm trong vòng 36 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên; Từ năm thứ tư trở đi, lãi suất thả nổi được xác định bằng lãi suất huy động tiết kiệm kỳ hạn 12 tháng trả sau cộng biên độ 3,2%/năm, thời hạn vay 120 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Khoản vay này được đảm bảo bằng việc thế chấp tài sản theo hợp đồng thế chấp sau:

+ Hợp đồng thế chấp tài sản gắn liền với đất số 87.17A/HĐTC Ngày 09/06/2017;

+ Hợp đồng thế chấp tài sản gắn liền với đất số 87.17B/HĐTC Ngày 09/06/2017;

+ Hợp đồng thế chấp tài sản gắn liền với đất số 87.17C/HĐTC Ngày 09/06/2017.

**20.3 Chi tiết số phát sinh về các khoản vay trong năm như sau**

|                                 | Dài hạn              |                      | Ngắn hạn              |                       |
|---------------------------------|----------------------|----------------------|-----------------------|-----------------------|
|                                 | Năm 2025             | Năm 2024             | Năm 2025              | Năm 2024              |
| <b>Vay</b>                      |                      |                      |                       |                       |
| Số đầu năm                      | 5.192.958.001        | 8.392.958.001        | 47.201.023.227        | 52.109.162.342        |
| Số tiền vay phát sinh           | -                    | -                    | 62.014.084.516        | 58.624.932.682        |
| Kết chuyển từ vay và nợ dài hạn | (3.200.000.000)      | -                    | 3.200.000.000         | -                     |
| Giảm khác                       | -                    | -                    | (15.800.000.000)      | -                     |
| Số tiền vay đã trả              | -                    | (3.200.000.000)      | (56.743.173.504)      | (63.533.071.797)      |
| <b>Số cuối năm</b>              | <b>1.992.958.001</b> | <b>5.192.958.001</b> | <b>39.871.934.239</b> | <b>47.201.023.227</b> |

**20.4 Kỳ hạn thanh toán các khoản vay dài hạn như sau:**

|                       | Từ 1 năm trở xuống   | Trên 1 năm đến 5 năm | Trên 5 năm | Tổng nợ              |
|-----------------------|----------------------|----------------------|------------|----------------------|
|                       | <b>Số cuối năm</b>   |                      |            |                      |
| Vay dài hạn ngân hàng | 2.400.000.000        | 1.992.958.001        | -          | 4.392.958.001        |
| <b>Cộng</b>           | <b>2.400.000.000</b> | <b>1.992.958.001</b> | <b>-</b>   | <b>4.392.958.001</b> |
| <b>Số đầu năm</b>     |                      |                      |            |                      |
| Vay dài hạn ngân hàng | 2.400.000.000        | 5.192.958.001        | -          | 7.592.958.001        |
| <b>Cộng</b>           | <b>2.400.000.000</b> | <b>5.192.958.001</b> | <b>-</b>   | <b>7.592.958.001</b> |

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

Trang 31

**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

|  |  |                           |                                 |
|--|--|---------------------------|---------------------------------|
| <b>21. Quỹ khen thưởng, phúc lợi</b>   |  | <b>Năm 2025</b>           | <b>Năm 2024</b>                 |
| Số đầu năm   |  | 753.582.860               | 1.272.961.193                   |
| Tăng do trích lập từ lợi nhuận   |  | -                         | 189.580.000                     |
| Chi quỹ  |  | (339.737.889)             | (708.958.333)                   |
| Số cuối năm  |  | <u>413.844.971</u>        | <u>753.582.860</u>              |
| <b>22. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả</b>   |  | <b>31/12/2025</b>         | <b>01/01/2025</b>               |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phải trả   |  | 1.265.683.837             | 1.166.123.079                   |
| Thuế TNDN hoãn lại phải trả do ảnh hưởng hợp nhất báo cáo tài chính  |  | 1.265.683.837             | 1.166.123.079                   |
| Cộng   |  | <u>1.265.683.837</u>      | <u>1.166.123.079</u>            |
| <b>23. Vốn chủ sở hữu</b>  |  |                           |                                 |
| 1. Bảng đối chiếu biến động của Vốn chủ sở hữu (xem trang 46)  |  |                           |                                 |
| 2. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu   |  |                           |                                 |
|  | <b>Tỷ lệ vốn góp</b>                             | <b>31/12/2025</b>         | <b>01/01/2025</b>               |
| Công ty CP Đầu tư Phát triển Nhà Đà Nẵng   | 44,12%   | 44.070.000.000            | 44.070.000.000                  |
| Bà Võ Thị Ngọc   | 5,24%  | 5.232.940.000             | 5.232.940.000                   |
| Ông Trần Xuân Đức  | 0,00%  | -                         | 5.200.000.000                   |
| Vốn góp của các cổ đông khác   | 46,63%   | 46.572.630.000            | 41.372.630.000                  |
| Cổ phiếu quỹ   | 4,00%  | 4.000.000.000             | 4.000.000.000                   |
| Cộng   | 100,00%  | <u>99.875.570.000</u>     | <u>99.875.570.000</u>           |
| Tình hình góp vốn điều lệ như sau:   |  |                           |                                 |
|  | <i>Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp</i> | <i>Vốn điều lệ đã góp</i> | <i>Vốn điều lệ còn phải góp</i> |
|  | <u>VND</u>                                       | <u>VND</u>                | <u>VND</u>                      |
| Góp vốn bằng tiền  | 99.875.570.000                                   | 99.875.570.000            | -                               |
| Cộng   | <u>99.875.570.000</u>                            | <u>99.875.570.000</u>     | <u>-</u>                        |
| Đến ngày 31 tháng 12 năm 2025, Công ty đã góp đủ vốn điều lệ theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp là 99.875.570.000 đồng. |  |                           |                                 |
| <b>3. Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận</b>  |  | <b>Năm 2025</b>           | <b>Năm 2024</b>                 |
| Vốn góp của chủ sở hữu   |  |                           |                                 |
| Vốn góp đầu năm  |  | 99.875.570.000            | 99.875.570.000                  |
| Vốn góp cuối năm   |  | 99.875.570.000            | 99.875.570.000                  |
| Cổ tức, lợi nhuận đã chia  |  | -                         | 3.595.333.875                   |
| <b>4. Cổ tức</b>   |  | <b>Năm 2025</b>           | <b>Năm 2024</b>                 |
| Cổ tức đã công bố sau ngày kết thúc niên độ  |  |                           |                                 |
| Cổ tức đã công bố trên cổ phiếu thường   |  | Chưa công bố              | 0%                              |

**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 (tiếp theo)**

| 5. Cổ phiếu  | 31/12/2025 | 01/01/2025 |
|--|------------|------------|
| Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành                      | 9.987.557  | 9.987.557  |
| Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng                   | 9.987.557  | 9.987.557  |
| <i>Cổ phiếu phổ thông</i>                                | 9.987.557  | 9.987.557  |
| Số lượng cổ phiếu được mua lại                           | 400.000    | 400.000    |
| <i>Cổ phiếu phổ thông</i>                                | 400.000    | 400.000    |
| Số lượng cổ phiếu đang lưu hành                          | 9.587.557  | 9.587.557  |
| <i>Cổ phiếu phổ thông</i>                                | 9.587.557  | 9.587.557  |
| Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: đồng Việt Nam/cổ phiếu. | 10.000     | 10.000     |

**6. Phân phối lợi nhuận**

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

**7. Cổ phiếu quỹ**

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

**8. Các quỹ của doanh nghiệp**

|                       | 31/12/2025           | 01/01/2025           |
|-----------------------|----------------------|----------------------|
| Quỹ đầu tư phát triển | 1.272.340.620        | 1.272.340.620        |
| <b>Cộng</b>           | <b>1.272.340.620</b> | <b>1.272.340.620</b> |

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

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

**VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT****1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

|                                    | Năm 2025              | Năm 2024              |
|------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Doanh thu bán thành phẩm, hàng hóa | 49.728.844.292        | 25.888.797.721        |
| Doanh thu cung cấp dịch vụ         | 3.965.165.697         | 3.849.908.693         |
| Doanh thu hợp đồng xây dựng        | 21.313.487.211        | 18.835.389.115        |
| <b>Cộng</b>                        | <b>75.007.497.200</b> | <b>48.574.095.529</b> |

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

|  | Năm 2025              | Năm 2024              |
|--|-----------------------|-----------------------|
| Doanh thu thuần bán thành phẩm, hàng hóa | 49.728.844.292        | 25.888.797.721        |
| Doanh thu thuần cung cấp dịch vụ         | 3.965.165.697         | 3.849.908.693         |
| Doanh thu thuần hợp đồng xây dựng        | 21.313.487.211        | 18.835.389.115        |
| <b>Cộng</b>                              | <b>75.007.497.200</b> | <b>48.574.095.529</b> |

**3. Giá vốn hàng bán**

|   | Năm 2025              | Năm 2024              |
|---|-----------------------|-----------------------|
| Giá vốn của thành phẩm, hàng hóa đã bán | 46.365.885.492        | 28.499.671.243        |
| Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp         | 2.061.404.605         | 2.231.840.452         |
| Giá vốn của hợp đồng xây dựng           | 20.356.610.984        | 18.012.967.417        |
| <b>Cộng</b>                             | <b>68.783.901.081</b> | <b>48.744.479.112</b> |

**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             |
|--|----------------------|----------------------|
| <b>4. Doanh thu hoạt động tài chính</b>            |                      |                      |
| Lãi tiền gửi, tiền sử dụng vốn                     | 6.854.284.967        | 6.584.248.710        |
| Lãi bán chứng khoán                                | 96.606               | 94.625               |
| <b>Cộng</b>  | <b>6.854.381.573</b> | <b>6.584.343.335</b> |
| <b>5. Chi phí tài chính</b>                        |                      |                      |
| Lãi tiền vay                                       | 2.299.688.412        | 2.676.785.711        |
| Lỗ bán chứng khoán                                 | -                    | 363.140              |
| Dự phòng/Hoàn nhập giảm giá chứng khoán thương mại | (723.580)            | (354.231)            |
| Phí lưu ký chứng khoán, phí SMS                    | 1.592.646            | 120.376              |
| Giảm khác  | (517.614.354)        | -                    |
| <b>Cộng</b>  | <b>1.782.943.124</b> | <b>2.676.914.996</b> |
| <b>6. Chi phí bán hàng</b>                         |                      |                      |
| Chi phí nhân viên                                  | 954.460.400          | 593.820.220          |
| Chi phí bằng tiền khác                             | 540.000              | 104.723.500          |
| <b>Cộng</b>  | <b>955.000.400</b>   | <b>698.543.720</b>   |
| <b>7. Chi phí quản lý doanh nghiệp</b>             |                      |                      |
| Chi phí nhân viên                                  | 1.587.851.000        | 1.446.038.000        |
| Chi phí vật liệu quản lý                           | -                    | 17.029.104           |
| Chi phí đồ dùng văn phòng                          | 10.536.934           | 23.788.169           |
| Chi phí khấu hao TSCĐ                              | 96.089.028           | 252.742.967          |
| Thuế, phí, lệ phí                                  | 16.440.738           | 41.489.136           |
| Dự phòng/(Hoàn nhập) phải thu khó đòi              | 145.767.795          | 7.127.742            |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài                          | 181.038.856          | 214.692.131          |
| Chi phí bằng tiền khác                             | 918.625.427          | 808.601.315          |
| <b>Cộng</b>  | <b>2.956.349.778</b> | <b>2.811.508.564</b> |
| <b>8. Thu nhập khác</b>                            |                      |                      |
| Phí mở lại nước                                    | 15.170.000           | 11.735.000           |
| Phí lắp đặt đồng hồ                                | 2.000.000            | 3.961.300            |
| Bảo hiểm đền bù TNDS                               | 68.050.000           | -                    |
| Các khoản thu nhập khác                            | 13.856.659           | 10.101.274           |
| <b>Cộng</b>  | <b>99.076.659</b>    | <b>25.797.574</b>    |
| <b>9. Chi phí khác</b>                             |                      |                      |
| Các khoản phạt vi phạm hành chính                  | 2.571.105            | 14.938.930           |
| Chi phí khắc phục TNDS                             | 27.000.000           | -                    |
| Các chi phí khác                                   | 56.195.931           | 17.609.319           |
| <b>Cộng</b>  | <b>85.767.036</b>    | <b>32.548.249</b>    |

**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              |
|---|-----------------------|-----------------------|
| <b>10. Chi phí sản xuất, kinh doanh theo yếu tố</b>   |                       |                       |
| Chi phí nguyên liệu, vật liệu   | 49.539.163.607        | 36.200.035.722        |
| Chi phí nhân công   | 18.968.916.681        | 5.777.121.654         |
| Chi phí khấu hao tài sản cố định  | 5.075.321.271         | 5.075.072.826         |
| Chi phí/(Hoàn nhập) dự phòng  | 145.767.795           | -                     |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài   | 10.565.014.719        | 2.125.340.691         |
| Chi phí khác bằng tiền  | 1.983.502.634         | 415.373.599           |
| <b>Cộng</b>   | <b>86.277.686.707</b> | <b>49.592.944.492</b> |
| <b>11. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>   | <b>Năm 2025</b>       | <b>Năm 2024</b>       |
| <b>1. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành</b>   | <b>1.467.430.868</b>  | <b>133.660.147</b>    |
| <i>Công ty Cổ phần Xây lắp Phát triển Nhà Đà Nẵng</i>   | <i>1.454.375.797</i>  | <i>122.445.796</i>    |
| <i>Công ty Cổ phần Đầu tư Tia Sáng Mới</i>  | <i>-</i>              | <i>(21.468.097)</i>   |
| <i>Công ty Cổ phần Cấp nước Đà Nẵng Ngọc Hồi</i>  | <i>13.055.071</i>     | <i>32.682.448</i>     |
| <b>2. Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>   | <b>1.467.430.868</b>  | <b>133.660.147</b>    |
| <b>12. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại</b>  | <b>Năm 2025</b>       | <b>Năm 2024</b>       |
| - Thu nhập Thuế TNDN hoãn lại phát sinh từ việc hoàn nhập thuế thu nhập hoãn lại phải trả   | 99.560.758            | 20.509.637            |
| <b>Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại</b>   | <b>99.560.758</b>     | <b>20.509.637</b>     |
| <b>13. Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>   | <b>Năm 2025</b>       | <b>Năm 2024</b>       |
| Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp  | 5.395.921.796         | 157.175.643           |
| Các khoản điều chỉnh tăng hoặc giảm   | -                     | -                     |
| Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông   | 5.395.921.796         | 157.175.643           |
| Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm  | 9.587.557             | 9.587.557             |
| <b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>   | <b>563</b>            | <b>16</b>             |
| <i>Năm 2025, Công ty chưa có dự tính trích Quỹ khen thưởng phúc lợi trên lợi nhuận sau thuế nên lợi nhuận sau thuế thực thu nhập doanh nghiệp của Công ty để tính lãi cơ bản, lãi suy giảm trên cổ phiếu của năm nay là toàn bộ lợi nhuận sau thuế.</i> |                       |                       |
| <b>Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm được tính như sau:</b>  |                       |                       |
|   | <b>Năm 2025</b>       | <b>Năm 2024</b>       |
| Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành đầu năm  | 9.587.557             | 9.587.557             |
| <b>Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm</b>   | <b>9.587.557</b>      | <b>9.587.557</b>      |
| <b>14. Lãi suy giảm trên cổ phiếu</b>   | <b>Năm 2025</b>       | <b>Năm 2024</b>       |
| Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông   | 5.395.921.796         | 157.175.643           |
| 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   | 5.395.921.796         | 157.175.643           |
| Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm  | 9.587.557             | 9.587.557             |
| Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm sau khi đã điều chỉnh các yếu tố suy giảm  | 9.587.557             | 9.587.557             |
| <b>Lãi suy giảm trên cổ phiếu</b>   | <b>563</b>            | <b>16</b>             |

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

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

**Tiền gửi ngân hàng**

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

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

**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          |
| <b>Ngày 31 tháng 12 năm 2025</b> |                       |             |                   |                      |
| Dưới 90 ngày                     | 46.731.263.481        | -           | -                 |                      |
| >181 ngày                        | -                     | -           | -                 | 2.097.774.523        |
| <b>Tổng cộng giá trị ghi sổ</b>  | <b>46.731.263.481</b> | <b>-</b>    | <b>-</b>          | <b>2.097.774.523</b> |
| Dự phòng giảm giá trị            | -                     | -           | -                 | (2.085.622.457)      |
| <b>Giá trị thuần</b>             | <b>46.731.263.481</b> | <b>-</b>    | <b>-</b>          | <b>12.152.066</b>    |
| <b>Ngày 31 tháng 12 năm 2024</b> |                       |             |                   |                      |
| Dưới 90 ngày                     | 60.256.408.350        | -           | -                 |                      |
| >181 ngày                        | -                     | -           | -                 | 2.775.611.742        |
| <b>Tổng cộng giá trị ghi sổ</b>  | <b>60.256.408.350</b> | <b>-</b>    | <b>-</b>          | <b>2.775.611.742</b> |
| Dự phòng giảm giá trị            | -                     | -           | -                 | (2.628.443.799)      |
| <b>Giá trị thuần</b>             | <b>60.256.408.350</b> | <b>-</b>    | <b>-</b>          | <b>147.167.943</b>   |

**3. Rủi ro thanh khoản**

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

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

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

| Ngày 31 tháng 12 năm 2025         | Dưới 1 năm            | Từ 1-5 năm           | Trên 5 năm | Tổng cộng             |
|-----------------------------------|-----------------------|----------------------|------------|-----------------------|
| Các khoản vay và nợ               | 39.871.934.239        | 1.992.958.001        | -          | 41.864.892.240        |
| Phải trả người bán                | 11.530.650.013        | -                    | -          | 11.530.650.013        |
| Các khoản phải trả, phải nộp khác | 28.090.687            | -                    | -          | 28.090.687            |
| Chi phí phải trả                  | 174.972.345           | -                    | -          | 174.972.345           |
| <b>Cộng</b>                       | <b>51.605.647.284</b> | <b>1.992.958.001</b> | <b>-</b>   | <b>53.598.605.285</b> |
| Ngày 31 tháng 12 năm 2024         | Dưới 1 năm            | Từ 1-5 năm           | Trên 5 năm | Tổng cộng             |
| Các khoản vay và nợ               | 47.201.023.227        | 5.192.958.001        | -          | 52.393.981.228        |
| Phải trả người bán                | 6.593.787.602         | -                    | -          | 6.593.787.602         |
| Các khoản phải trả, phải nộp khác | 21.384.797            | -                    | -          | 21.384.797            |
| Chi phí phải trả                  | 371.398.811           | -                    | -          | 371.398.811           |
| <b>Cộng</b>                       | <b>54.187.594.437</b> | <b>5.192.958.001</b> | <b>-</b>   | <b>59.380.552.438</b> |

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.

**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. Tài sản đảm bảo**

Công ty đã sử dụng một phần máy móc, phương tiện vận tải, nhà cửa vật kiến trúc, quyền sử dụng đất và bất động sản làm tài sản thế chấp cho các khoản vay ngân hàng (Thuyết minh số V.20 - Vay).

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 47.

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 giá 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.

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.

**THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYÊN TIỀN TỆ****IX. HỢP NHẤT****1. Các khoản giao dịch không bằng tiền ảnh hưởng đến báo cáo lưu chuyển tiền tệ trong tương lai**

|  | Năm 2025      | Năm 2024 |
|--|---------------|----------|
| - Chuyển nợ cho vay và lãi thành khoản đầu tư vào công ty liên kết | 7.055.000.000 | -        |

**2. Số tiền đi vay thực thu trong năm**

|   | Năm 2025       | Năm 2024       |
|---|----------------|----------------|
| - Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường | 62.014.084.516 | 55.424.932.682 |

**3. Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm**

|  | Năm 2025       | Năm 2024       |
|--|----------------|----------------|
| - Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường | 56.743.173.504 | 63.533.071.797 |

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

Công ty thuê đất tại Tổ dân phố 5, Xã Bờ Y, Tỉnh Quảng Ngãi theo quyết định cho thuê đất số 1401/QĐ-UBND ngày 16/11/2016, thời hạn thuê từ tháng 12/2016 đến tháng 11/2066 và được miễn tiền thuê đất theo Quyết định số 6848/QĐ-CT ngày 14/12/2016.

Không có các khoản nợ tiềm tàng, khoản cam kết yêu cầu phải có các điều chỉnh hoặc thuyết minh trong các báo cáo tài chính hợp nhất.

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

**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. 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**

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.

**3a.2. Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt****Thù lao thành viên Hội đồng Quản trị và Ban Kiểm soát**

|                             | Chức vụ      | Năm 2025           | Năm 2024           |
|-----------------------------|--------------|--------------------|--------------------|
| Ông Nguyễn Văn Hiếu         | Chủ tịch     | 60.000.000         | 60.000.000         |
| Bà Võ Thị Ngọc              | Phó Chủ tịch | 48.000.000         | 48.000.000         |
| Ông Nguyễn Quang Minh Khánh | Thành viên   | 36.000.000         | 36.000.000         |
| Ông Nguyễn Quang Minh Khoa  | Thành viên   | 36.000.000         | 36.000.000         |
| Ông Lương Thanh Viên        | Thành viên   | 36.000.000         | 36.000.000         |
| Bà Dương Thị Thanh Hải      | Trưởng ban   | 36.000.000         | 36.000.000         |
| Bà Hoàng Yến Ninh           | Thành viên   | 24.000.000         | 24.000.000         |
| Bà Phạm Thị Thanh Thủy      | Thành viên   | 24.000.000         | 24.000.000         |
| <b>Cộng</b>                 |              | <b>300.000.000</b> | <b>300.000.000</b> |

**Thu nhập Ban Tổng Giám đốc**

|   | Chức vụ           | Năm 2025           | Năm 2024           |
|---|-------------------|--------------------|--------------------|
| Ông Lương Thanh Viên                          | Tổng Giám đốc     | 303.974.000        | 296.885.000        |
| Ông Nguyễn Văn Hiếu                           | Phó Tổng Giám đốc | 161.375.000        | 160.218.507        |
| Ông Ông Văn Hùng (miễn nhiệm ngày 01/07/2025) | Phó Tổng Giám đốc | 91.316.000         | 76.526.000         |
| Ông Phạm Trường Châu                          | Phó Tổng Giám đốc | 221.276.000        | 95.178.000         |
| <b>Cộng</b>                                   |                   | <b>777.941.000</b> | <b>628.807.507</b> |

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

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

| Bên liên quan khác                       | Mối quan hệ      |
|--|------------------|
| Công ty CP Đầu tư Phát triển Nhà Đà Nẵng | Cổ đông lớn      |
| Công ty CP Cấp nước Đà Nẵng Ngọc Hồi     | Công ty con      |
| Công ty CP Đầu tư Tia Sáng Mới           | Công ty liên kết |

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

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

**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)**

| Bên liên quan khác                       | Tính chất giao dịch                                      | Năm 2025       | Năm 2024      |
|--|--|----------------|---------------|
| Công ty CP Đầu tư Phát triển Nhà Đà Nẵng | Thanh toán tiền khối lượng xây lắp                       | 12.345.027.050 | -             |
|  | Điều chỉnh giảm khối lượng xây lắp công trình Monarchy B | 1.144.045.000  | -             |
|  | Mua dịch vụ  | 5.705.280      | 5.705.280     |
|  | Thanh toán dịch vụ                                       | 5.705.280      | 5.705.280     |
|  | Lãi vay  | 259.923.289    | 322.213.702   |
|  | Trả lãi vay  | -              | 755.967.123   |
|  | Đi vay   | 2.600.000.000  | 2.600.000.000 |
|  | Trả nợ vay   | -              | 3.200.000.000 |

**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 V3b và V20a.

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

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

**Báo cáo bộ phận chính yếu: theo lĩnh vực kinh doanh****a. Báo cáo kết quả kinh doanh bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh niên độ năm 2025**

Công ty báo cáo hoạt động theo các bộ phận kinh doanh: Bán thành phẩm, bán hàng hóa; cung cấp dịch vụ và xây lắp. Công ty phân tích doanh thu và giá vốn theo bộ phận như sau:

|                                    | Doanh thu thuần       | Giá vốn               | Lãi gộp              |
|------------------------------------|-----------------------|-----------------------|----------------------|
| Doanh thu bán thành phẩm, hàng hóa | 49.728.844.292        | 46.365.885.492        | 3.362.958.800        |
| Doanh thu cung cấp dịch vụ         | 3.965.165.697         | 2.061.404.605         | 1.903.761.092        |
| Doanh thu xây lắp                  | 21.313.487.211        | 20.356.610.984        | 956.876.227          |
| <b>Cộng</b>                        | <b>75.007.497.200</b> | <b>68.783.901.081</b> | <b>6.223.596.119</b> |

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

Công ty báo cáo hoạt động theo các bộ phận kinh doanh: Bán thành phẩm, bán hàng hóa; cung cấp dịch vụ và xây lắp. Công ty phân tích doanh thu và giá vốn theo bộ phận như sau:

|                                    | Doanh thu thuần       | Giá vốn               | Lãi gộp              |
|------------------------------------|-----------------------|-----------------------|----------------------|
| Doanh thu bán thành phẩm, hàng hóa | 25.888.797.721        | 28.499.671.243        | (2.610.873.522)      |
| Doanh thu cung cấp dịch vụ         | 3.849.908.693         | 2.231.840.452         | 1.618.068.241        |
| Doanh thu xây lắp                  | 18.835.389.115        | 18.012.967.417        | 822.421.698          |
| <b>Cộng</b>                        | <b>48.574.095.529</b> | <b>48.744.479.112</b> | <b>(170.383.583)</b> |

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

Đà Nẵng, ngày 26 tháng 03 năm 2026

NGƯỜI LẬP BIỂU

KẾ TOÁN TRƯỞNG

TỔNG GIÁM ĐỐC



Đỗ Thị Thùy Trang

Lê Thị Anh Trúc

Lương Thanh Viên

12/03/2026

**BÁ 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**

**a. Chứng khoán kinh doanh**

|                                  | 31/12/2025       |                  | 01/01/2025 |                  |
|----------------------------------|------------------|------------------|------------|------------------|
|                                  | Giá gốc          | Giá trị hợp lý   | Dự phòng   | Giá trị hợp lý   |
| 1. Tổng giá trị cổ phiếu         | 1.758.830        | 2.060.100        | -          | 1.035.250        |
| Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Đà Nẵng | 1.758.830        | 2.060.100        | -          | 1.035.250        |
| <b>Cộng</b>                      | <b>1.758.830</b> | <b>2.060.100</b> | <b>-</b>   | <b>1.035.250</b> |

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

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

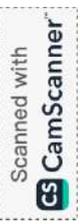
Tình hình biến động dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh như sau:

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

**b. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác**

|                                | 31/12/2025           |          | 01/01/2025     |                |
|--------------------------------|----------------------|----------|----------------|----------------|
|                                | Giá trị ghi số       | Dự phòng | Giá trị hợp lý | Giá trị ghi số |
| - Đầu tư vào công ty, liên kết | 9.121.368.230        | -        | -              | -              |
| Công ty CP Đầu tư Tia sáng mới | 9.121.368.230        | -        | (*)            | -              |
| <b>Cộng</b>                    | <b>9.121.368.230</b> | <b>-</b> | <b>-</b>       | <b>-</b>       |

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



**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)**

Trình bày bổ sung thông tin cho khoản đầu tư vào công ty liên kết

Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0401402429, đăng ký thay đổi lần thứ 9 do Sở Tài chính Thành phố Đà Nẵng cấp ngày 26 tháng 05 năm 2025, Công ty đang ký đầu tư vào Công ty Cổ phần Đầu tư Tia Sáng Mới là 9.585.000.000 đồng, tương đương 24,58% vốn điều lệ. Tình hình hoạt động năm 2025: kinh doanh có lãi nhưng Công ty lỗ lũy kế.

(\*) Giá trị hợp lý của các đầu tư dài hạn góp vốn vào công ty liên kết chưa được đánh giá và xác định chính thức vào ngày 31/12/2025 và 31/12/2024 do các Công ty này không niêm yết trên các thị trường chứng khoán nên không có giá tham chiếu tin cậy. Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này có thể khác với giá trị ghi số.

**Giao dịch với Công ty liên kết**

Giao dịch trọng yếu giữa Công ty với công ty liên kết như sau:

Chuyển nợ cho vay và lãi thành khoản đầu tư vào Công ty liên kết

Năm 2025 Năm 2024

7.055.000.000 -

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

**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.6. 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          |
| <b>Ngắn hạn</b>                                |                      |                        |                            |                      |                        |                            |
| Phải thu ngắn hạn của khách hàng               | 2.097.774.523        | 12.152.066             |                            | 2.775.611.742        | 147.167.943            |                            |
| + Công ty CP Xây Dựng Thương Mại An Xuân Thịnh | 338.630.000          | -                      | Trên 3 năm                 | 338.630.000          | 56.100.000             | Trên 3 năm                 |
| + Công ty CP Xây dựng Trường Xuân              | 229.261.006          | -                      | Trên 3 năm                 | 304.117.360          | -                      | Trên 3 năm                 |
| + Các đối tượng khác                           | 1.467.894.850        | -                      | Trên 3 năm                 | 2.120.946.261        | 86.043.700             | Trên 3 năm                 |
|  | 39.917.983           | -                      | Trên 3 năm                 | -                    | -                      |                            |
| + Các khách hàng sử dụng dịch vụ cấp nước sạch | 3.836.952            | 1.151.084              | Từ 2 năm đến dưới 3 năm    | 4.536.337            | 624.384                | Từ 2 năm đến dưới 3 năm    |
|  | 8.813.151            | 4.406.575              | Từ 1 năm đến dưới 2 năm    | 3.836.952            | 1.918.476              | Từ 1 năm đến dưới 2 năm    |
|  | 9.420.581            | 6.594.407              | Từ 06 tháng đến dưới 1 năm | 3.544.832            | 2.481.382              | Từ 06 tháng đến dưới 1 năm |
| Phải thu ngắn hạn khác                         | 218.363.370          | -                      |                            | 218.363.370          | -                      |                            |
| + Phan Xuân Long                               | 218.363.370          | -                      | Trên 3 năm                 | 218.363.370          | -                      | Trên 3 năm                 |
| <b>Tổng cộng</b>                               | <b>2.316.137.893</b> | <b>12.152.066</b>      |                            | <b>2.993.975.112</b> | <b>147.167.943</b>     |                            |

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

| Số đầu năm                 | Nợ phải thu ngắn hạn | Tổng cộng            |
|----------------------------|----------------------|----------------------|
| Trích lập dự phòng bổ sung | 2.846.807.169        | 2.846.807.169        |
| Hoàn nhập dự phòng         | 150.295.103          | 150.295.103          |
| Giảm khác                  | (4.527.308)          | (4.527.308)          |
| Số cuối năm                | (688.589.137)        | -                    |
|                            | <b>2.303.985.827</b> | <b>2.303.985.827</b> |

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

**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.9. Tài sản cố định hữu hình**

| Khoản mục                     | Nhà cửa,<br>vật kiến trúc | Máy móc thiết bị | Phương tiện<br>vận tải, truyền dẫn | Thiết bị dụng cụ quản<br>lý | Tổng cộng       |
|-------------------------------|---------------------------|------------------|------------------------------------|-----------------------------|-----------------|
| <b>Nguyên giá</b>             |                           |                  |                                    |                             |                 |
| Số dư đầu năm                 | 42.642.154.966            | 16.197.709.422   | 42.779.168.247                     | 149.550.000                 | 101.768.582.635 |
| Mua trong năm                 | -                         | 691.666.666      | -                                  | -                           | 691.666.666     |
| Số dư cuối năm                | 42.642.154.966            | 16.889.376.088   | 42.779.168.247                     | 149.550.000                 | 102.460.249.301 |
| <b>Giá trị hao mòn lũy kế</b> |                           |                  |                                    |                             |                 |
| Số dư đầu năm                 | 8.182.915.745             | 14.936.614.637   | 38.192.587.501                     | 149.550.000                 | 61.461.667.883  |
| Khấu hao trong năm            | 944.841.744               | 1.090.852.454    | 2.834.081.677                      | -                           | 4.869.775.875   |
| Số dư cuối năm                | 9.127.757.489             | 16.027.467.091   | 41.026.669.178                     | 149.550.000                 | 66.331.443.758  |
| <b>Giá trị còn lại</b>        |                           |                  |                                    |                             |                 |
| Số dư đầu năm                 | 34.459.239.221            | 1.261.094.785    | 4.586.580.746                      | -                           | 40.306.914.752  |
| Số dư cuối năm                | 33.514.397.477            | 861.908.997      | 1.752.499.069                      | -                           | 36.128.805.543  |

\* Giá trị còn lại của tài sản cố định hữu hình đã dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: 37.325.280.181 đồng.

\* Nguyên giá tài sản cố định hữu hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 23.258.169.240 đồng.

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

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

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

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



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

| Khoản mục  | Vốn góp của chủ sở hữu | Thặng dư vốn cổ phần | Cổ phiếu quỹ           | Quỹ đầu tư phát triển | Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối | Lợi ích của cổ đông không kiểm soát | Cộng                   |
|--|------------------------|----------------------|------------------------|-----------------------|-----------------------------------|-------------------------------------|------------------------|
| <b>Số dư tại ngày 01/01/2024</b>                     | <b>99.875.570.000</b>  | <b>250.000.000</b>   | <b>(7.426.893.655)</b> | <b>1.272.340.620</b>  | <b>20.110.257.613</b>             | <b>9.521.638.694</b>                | <b>123.602.913.272</b> |
| Lợi nhuận trong năm                                  | -                      | -                    | -                      | -                     | 157.175.643                       | (91.103.630)                        | 66.072.013             |
| Trích quỹ khen thưởng phúc lợi từ lợi nhuận năm 2023 | -                      | -                    | -                      | -                     | (189.580.000)                     | -                                   | (189.580.000)          |
| Chia cổ tức bằng tiền từ lợi nhuận năm 2023          | -                      | -                    | -                      | -                     | (3.595.333.875)                   | -                                   | (3.595.333.875)        |
| <b>Số dư tại ngày 31/12/2024</b>                     | <b>99.875.570.000</b>  | <b>250.000.000</b>   | <b>(7.426.893.655)</b> | <b>1.272.340.620</b>  | <b>16.482.519.381</b>             | <b>9.430.535.064</b>                | <b>119.884.071.410</b> |
| <b>Số dư tại ngày 01/01/2025</b>                     | <b>99.875.570.000</b>  | <b>250.000.000</b>   | <b>(7.426.893.655)</b> | <b>1.272.340.620</b>  | <b>16.482.519.381</b>             | <b>9.430.535.064</b>                | <b>119.884.071.410</b> |
| Lợi nhuận trong năm                                  | -                      | -                    | -                      | -                     | 5.395.921.796                     | (29.551.179)                        | 5.366.370.617          |
| Tăng khác  | -                      | -                    | -                      | -                     | 14.935.520                        | (165.914.655)                       | (150.979.135)          |
| <b>Số dư tại ngày 31/12/2025</b>                     | <b>99.875.570.000</b>  | <b>250.000.000</b>   | <b>(7.426.893.655)</b> | <b>1.272.340.620</b>  | <b>21.893.376.697</b>             | <b>9.235.069.230</b>                | <b>125.099.462.892</b> |

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

**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 hợp nhất của Công ty.

|                                      | Giá trị ghi số        |                        | Giá trị hợp lý        |                        |
|--------------------------------------|-----------------------|------------------------|-----------------------|------------------------|
|                                      | 31/12/2025            | 31/12/2024             | 31/12/2025            | 31/12/2024             |
|                                      | Giá trị               | Dự phòng               | Giá trị               | Dự phòng               |
| <b>Tài sản tài chính</b>             |                       |                        |                       |                        |
| - Phải thu khách hàng                | 48.829.038.004        | (2.085.622.457)        | 63.032.020.092        | (2.628.443.799)        |
| - Phải thu khác                      | 218.363.370           | (218.363.370)          | 258.594.877           | (218.363.370)          |
| - Tiền và các khoản tương đương tiền | 15.741.266.461        | -                      | 4.602.445.954         | -                      |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                     | <b>64.788.667.835</b> | <b>(2.303.985.827)</b> | <b>67.893.060.923</b> | <b>(2.846.807.169)</b> |
| <b>Nợ phải trả tài chính</b>         |                       |                        |                       |                        |
| - Vay và nợ                          | 41.864.892.240        | -                      | 52.393.981.228        | -                      |
| - Phải trả người bán                 | 11.530.650.013        | -                      | 6.593.787.602         | -                      |
| - Phải trả khác                      | 28.090.687            | -                      | 21.384.797            | -                      |
| - Chi phí phải trả                   | 174.972.345           | -                      | 371.398.811           | -                      |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                     | <b>53.598.605.285</b> | <b>-</b>               | <b>59.380.552.438</b> | <b>-</b>               |

Các thuyết minh này là một phần không thể tách rời thành các Báo cáo tài chính hợp nhất.