

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT ĐÃ ĐƯỢC
SOÁT XÉT**

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026

**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY LẮP PHÁT TRIỂN NHÀ
ĐÀ NẴNG**

MỤC LỤC

----- oOo -----

	Trang
1. BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	01 - 03
2. BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ	04 - 05
3. BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT	06 - 10
4. BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT	11
5. BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT	12 - 13
6. BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT	14 - 50

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026

Ban Tổng Giám đốc trân trọng đề trình báo cáo này cùng với các Báo cáo tài chính hợp nhất đã được soát xét cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026.

1. Thông tin chung về Công ty:

Thành lập:

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

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

Hoạt động kinh doanh của Công ty:

- Xây dựng nhà để ở. Chi tiết: Xây dựng công trình dân dụng;
- Xây dựng nhà không để ở. Chi tiết: Xây dựng công trình công nghiệp;
- Xây dựng công trình đường bộ;
- Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác. Chi tiết: Xây dựng các công trình thủy lợi, thủy điện, cầu cảng, hạ tầng kỹ thuật đô thị, khu công nghiệp. Xây 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 đầu.

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 kỳ của Công ty được trình bày trong các báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm.

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026

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 kỳ 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
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
Ông	Nguyễn Văn Hiếu	Phó Tổng Giám đốc
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 kỳ và đến ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất như sau:

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

4. 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 kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026.

5. Cam kết của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm lập và trình bày 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 30 tháng 06 năm 2026, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và các luồng lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026. 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 khi cơ sở này không còn thích hợp;
- Công bố danh tính của các bên liên quan của Công ty và tất cả các mối quan hệ và giao dịch với các bên liên quan đã phát sinh đầy đủ.

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026

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

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm thiết lập và duy trì hệ thống kế toán phù hợp nhằm phản ánh trung thực, hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Công ty và làm cơ sở lập báo cáo tài chính hợp nhất tuân thủ các Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán Việt Nam. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm bảo vệ tài sản và thiết lập các kiểm soát cần thiết nhằm phòng ngừa và phát hiện gian lận hoặc sai sót. Ban Tổng Giám đốc xác nhận rằng, tại thời điểm lập báo cáo hợp nhất, không có thông tin về gian lận hoặc nghi ngờ gian lận có ảnh hưởng trọng yếu đến báo cáo tài chính hợp nhất liên quan đến Ban Tổng Giám đốc, Ban Giám đốc các đơn vị thành viên hoặc các cá nhân giữ vai trò quan trọng trong hệ thống kiểm soát nội bộ.

6. Phê chuẩn báo cáo tài chính hợp nhất

Theo đây, Chúng tôi phê chuẩn 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 tại ngày 30 tháng 06 năm 2026 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, 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.

Người sử dụng báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty nên đọc cùng với báo cáo tài chính riêng của Công ty và công ty con cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026 để có đủ thông tin về tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của toàn Công ty.

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

Phê duyệt, ngày 28 tháng 08 năm 2026

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc



Lương Thanh Viên

Tổng Giám đốc

Số: A0526029-SXHN/MOORE AISDN-DN

BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**KÍNH GỬI: QUÝ CỔ ĐÔNG, HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC
CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY LẬP PHÁT TRIỂN NHÀ ĐÀ NẴNG**

Chúng tôi đã soát xét báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo của **Công ty Cổ phần Xây lập Phát triển Nhà Đà Nẵng** và công ty con (gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 28 tháng 08 năm 2026, từ trang 06 đến trang 50, bao gồm Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất tại ngày 30 tháng 06 năm 2026, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho kỳ kế toán 06 tháng 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 lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 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 giữa niên độ và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để bảo đảm cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 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 kết luận về báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ dựa trên kết quả soát xét của chúng tôi. Chúng tôi đã thực hiện công việc soát xét theo *Chuẩn mực Việt Nam về hợp đồng dịch vụ soát xét số 2410 - Soát xét thông tin tài chính giữa niên độ* do kiểm toán viên độc lập của đơn vị thực hiện.

Công việc soát xét thông tin tài chính giữa niên độ bao gồm việc thực hiện các cuộc phỏng vấn, chủ yếu là phỏng vấn những người chịu trách nhiệm về các vấn đề tài chính kế toán, và thực hiện thủ tục phân tích và các thủ tục soát xét khác. Một cuộc soát xét về cơ bản có phạm vi hẹp hơn một cuộc kiểm toán được thực hiện theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam và do vậy không cho phép chúng tôi đạt được sự đảm bảo rằng chúng tôi sẽ nhận biết được tất cả các vấn đề trọng yếu có thể được phát hiện trong một cuộc kiểm toán. Theo đó, chúng tôi không đưa ra ý kiến kiểm toán.

BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)**Kết luận của Kiểm toán viên**

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đính kèm không 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 30 tháng 6 năm 2026, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho kỳ kế toán 06 tháng 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 giữa niên độ.

Đà Nẵng, ngày 28 tháng 08 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

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	30/06/2026	01/01/2026
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		158.082.459.347	152.119.496.413
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	1.407.118.364	15.741.266.461
1. Tiền	111		1.170.492.171	15.741.266.461
2. Các khoản tương đương tiền	112		236.626.193	-
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	V.2a	1.707.300	1.758.830
1. Chứng khoán kinh doanh	121		1.758.830	1.758.830
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		(51.530)	-
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	123		-	-
4. Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	124		-	-
5. Đầu tư ngắn hạn khác	125		-	-
6. Dự phòng tổn thất các khoản đầu tư ngắn hạn khác	126		-	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		117.532.958.650	117.496.098.463
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	41.929.338.115	48.829.038.004
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	150.263.879	10.000.000
3. Phải thu theo tiến độ hợp đồng xây dựng	134		-	-
4. Phải thu ngắn hạn khác	135	V.5	77.731.333.150	70.961.046.286
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	136	V.6	(2.277.976.494)	(2.303.985.827)
6. Tài sản thiếu chờ xử lý	137		-	-
IV. Hàng tồn kho	140	V.7	34.525.425.569	14.705.096.290
1. Hàng tồn kho	141		34.525.425.569	14.705.096.290
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	142		-	-
V. Tài sản sinh học ngắn hạn	150		-	-
1. Súc vật nuôi lấy sản phẩm một lần ngắn hạn	151		-	-
2. Cây trồng theo mùa vụ hoặc lấy sản phẩm một lần ngắn hạn	152		-	-
3. Dự phòng tổn thất tài sản sinh học ngắn hạn	153		-	-
VI. Tài sản ngắn hạn khác	160		4.615.249.464	4.175.276.369
1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161	V.8a	677.519.661	588.054.544
2. Thuế GTGT được khấu trừ	162	V.15b	3.937.729.803	3.576.265.975
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	163	V.15b	-	10.955.850
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	164		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	165		-	-

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	30/06/2026	01/01/2026
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		58.962.875.300	51.890.168.824
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		-	-
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212		-	-
3. Phải thu dài hạn khác	215		-	-
4. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	216		-	-
II. Tài sản cố định	220		39.234.188.634	41.006.963.879
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.9	34.439.108.638	36.128.805.543
<i>Nguyên giá</i>	222		102.492.411.301	102.460.249.301
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	223		(68.053.302.663)	(66.331.443.758)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
<i>Nguyên giá</i>	225		-	-
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	226		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227	V.10	4.795.079.996	4.878.158.336
<i>Nguyên giá</i>	228		5.355.270.029	5.355.270.029
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	229		(560.190.033)	(477.111.693)
III. Tài sản sinh học dài hạn	230		-	-
1. Súc vật nuôi cho sản phẩm định kỳ	231		-	-
a) Súc vật nuôi cho sản phẩm định kỳ chưa đến giai đoạn trưởng thành	232		-	-
b) Súc vật nuôi cho sản phẩm định kỳ đến giai đoạn trưởng thành	233		-	-
<i>Nguyên giá</i>	234		-	-
<i>Giá trị khấu hao lũy kế</i>	235		-	-
2. Súc vật nuôi lấy sản phẩm một lần dài hạn	236		-	-
3. Cây trồng theo mùa vụ hoặc lấy sản phẩm một lần dài hạn	237		-	-
4. Dự phòng tổn thất tài sản sinh học dài hạn	238		-	-

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	30/06/2026	01/01/2026
IV. Bất động sản đầu tư	240	V.11	1.089.385.376	1.108.396.484
Nguyên giá	241		1.283.337.318	1.283.337.318
Giá trị hao mòn lũy kế	242		(193.951.942)	(174.940.834)
V. Tài sản dở dang dài hạn	250		-	-
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	251		-	-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	252		-	-
VI. Đầu tư tài chính dài hạn	260	V.2b	17.735.193.616	9.121.368.230
1. Đầu tư vào công ty con	261		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	262		17.735.193.616	9.121.368.230
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	263		-	-
4. Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác dài hạn	264		-	-
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn	265		-	-
6. Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn	266		-	-
VII. Tài sản dài hạn khác	270		904.107.674	653.440.231
1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271	V.8b	904.107.674	653.440.231
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	272		-	-
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	273		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	274		-	-
5. Lợi thế thương mại	279		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (100+200)	280		217.045.334.647	204.009.665.237

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	30/06/2026	01/01/2026
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		93.622.343.051	78.910.202.345
I. Nợ ngắn hạn	310		92.036.410.282	75.480.560.507
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.12	15.322.522.692	11.530.650.013
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.13	6.521.143.953	37.119.672
3. Phải trả cổ tức, lợi nhuận	313	V.14	5.163.745.157	65.693.071
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	314	V.15a	1.167.373.552	1.497.524.192
5. Phải trả người lao động	315	V.16	1.014.167.738	1.145.293.600
6. Chi phí phải trả ngắn hạn	316	V.17	214.810.910	174.972.345
7. Phải trả theo tiến độ hợp đồng xây dựng ngắn hạn	318		-	-
8. Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn	319	V.18	33.764.236	31.582.418
9. Phải trả ngắn hạn khác	320	V.19a	20.295.934.082	20.711.945.986
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	321	V.20a	41.749.484.460	39.871.934.239
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	322		-	-
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323	V.21	553.463.502	413.844.971
13. Quỹ bình ổn giá	324		-	-
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	325		-	-
II. Nợ dài hạn	330		1.585.932.769	3.429.641.838
1. Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	-
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước dài hạn	333		-	-
4. Chi phí phải trả dài hạn	334		-	-
5. Doanh thu chờ phân bổ dài hạn	337		-	-
6. Phải trả dài hạn khác	338	V.19b	171.000.000	171.000.000
7. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	339	V.20b	-	1.992.958.001
8. Trái phiếu chuyển đổi	340		-	-
9. Cổ phiếu ưu đãi	341		-	-
10. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	342	VI.11	1.414.932.769	1.265.683.837
11. Dự phòng phải trả dài hạn	343		-	-
12. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	344		-	-

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	30/06/2026	01/01/2026
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400	V.22	123.422.991.596	125.099.462.892
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		99.875.570.000	99.875.570.000
<i>Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết</i>	411a		99.875.570.000	99.875.570.000
<i>Cổ phiếu ưu đãi</i>	411b		-	-
2. Thặng dư vốn	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 mua lại của chính mình	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 khác thuộc vốn chủ sở hữu	419		-	-
10. Lợi nhuận sau thuế (LNST) chưa phân phối	420		20.153.800.331	21.893.376.697
<i>LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước</i>	420a		16.527.006.080	16.497.454.901
<i>LNST chưa phân phối kỳ này</i>	420b		3.626.794.251	5.395.921.796
11. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		9.298.174.300	9.235.069.230
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (300+400)	440		217.045.334.647	204.009.665.237

Phê duyệt, ngày 28 tháng 08 năm 2026

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người lập

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc



Đỗ Thị Thùy Trang

Lê Thị Anh Trúc

Lương Thanh Viên

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	06 tháng đầu năm 2026	06 tháng đầu năm 2025
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	56.770.126.863	25.940.524.850
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02)	10		56.770.126.863	25.940.524.850
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	50.396.680.306	23.824.453.578
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		6.373.446.557	2.116.071.272
6. Lãi/lỗ của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư	21		-	-
7. Doanh thu hoạt động tài chính	22	VI.3	3.683.875.361	3.209.790.189
8. Chi phí tài chính	23	VI.4	1.476.111.811	604.431.171
Trong đó: Chi phí đi vay	24		1.475.270.029	1.121.670.867
9. Chi phí bán hàng	25	VI.5	944.387.800	220.514.900
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.6	1.338.945.920	1.457.499.998
11. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	27		(1.386.174.614)	(171.679.437)
12. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30 = 20 + 21 + (22 - 23) - (25 + 26) + 27)	30		4.911.701.773	2.871.735.955
13. Thu nhập khác	31	VI.7	19.720.260	53.765.746
14. Chi phí khác	32	VI.8	46.683.943	51.071.875
15. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		(26.963.683)	2.693.871
16. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		4.884.738.090	2.874.429.826
17. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.10	1.045.589.837	633.293.060
18. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	VI.11	149.248.932	23.733.328
19. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)	60		3.689.899.321	2.217.403.438
20. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		3.626.794.251	2.220.188.325
21. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		63.105.070	(2.784.887)
22. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.12	378	204
23. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	VI.13	378	204

Phê duyệt, ngày 28 tháng 08 năm 2026

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người lập

Kế toán trưởng

Tổng 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 kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	06 tháng đầu năm 2026	06 tháng đầu năm 2025
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		4.884.738.090	2.874.429.826
2. Điều chỉnh cho các khoản :				
Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02		1.823.948.353	2.505.861.234
Các khoản dự phòng	03		(25.957.803)	793.068
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, tài chính	05		(2.297.680.537)	(3.038.034.511)
Chi phí đi vay	06	VI.4	1.475.270.029	1.121.670.867
Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		5.860.318.132	3.464.720.484
Tăng (-), giảm (+) các khoản phải thu	09		(360.833.588)	670.692.350
Tăng (-), giảm (+) hàng tồn kho	10		(19.820.329.279)	(12.945.619.477)
Tăng (+), giảm (-) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập phải nộp)	11		9.861.647.366	6.557.023.939
Tăng (-), giảm (+) chi phí chờ phân bổ	12		(340.132.560)	221.397.162
Tăng (-), giảm (+) chứng khoán kinh doanh	13		-	-
Chi phí đi vay đã trả	14		(1.419.191.464)	(1.329.173.594)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	V.15a	(1.522.686.831)	(93.747.545)
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	-
Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		(128.700.000)	(317.960.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(7.869.908.224)	(3.772.666.681)
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(32.162.000)	(647.000.000)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		-	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		-	-
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		-	-
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(10.000.000.000)	(9.010.386.884)
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		3.683.329.907	3.249.945.455
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(6.348.832.093)	(6.407.441.429)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	06 tháng đầu năm 2026	06 tháng đầu năm 2025
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		-	-
2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu đã phát hành	32		-	-
3. Tiền thu từ đi vay	33		43.571.408.045	26.992.621.788
4. Tiền trả nợ gốc vay	34		(43.686.815.825)	(20.167.499.210)
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		-	(1.431.412)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(115.407.780)	6.823.691.166
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (20+ 30 + 40)	50		(14.334.148.097)	(3.356.416.944)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		15.741.266.461	4.602.445.954
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (50+60+61)	70	V.1	<u>1.407.118.364</u>	<u>1.246.029.010</u>

Phê duyệt, ngày 28 tháng 08 năm 2026

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người lập

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc

Đỗ Thị Thùy Trang

Lê Thị Anh Trúc

Lương Thanh Viên



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP**I.1. Thông tin về Công ty**

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

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.

I.2. Hình thức sở hữu vốn: Công ty cổ phần đại chúng niêm yết.**I.3. Lĩnh vực kinh doanh**

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

I.4. Ngành nghề kinh doanh chính của Công ty

- Xây dựng nhà ở. Chi tiết: Xây dựng công trình dân dụng;
- Xây dựng nhà không ở. Chi tiết: Xây dựng công trình công nghiệp;
- Xây dựng công trình đường bộ;
- Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác. Chi tiết: Xây dựng các công trình thủy lợi, thủy điện, cầu cảng, hạ tầng kỹ thuật đô thị, khu công nghiệp. Xây 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.

I.5. 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.

I.6. Đặc điểm hoạt động của Công ty trong kỳ kế toán có ảnh hưởng đến báo cáo tài chính hợp nhất: Không có.**I.7. Số người lao động của Công ty tại thời điểm cuối kỳ**

Tổng số người lao động đến ngày 30 tháng 06 năm 2026: 108 nhân viên. (Ngày 31 tháng 12 năm 2025: 86 nhân viên)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

I.8. Cấu trúc Công ty

I.8.1. Tổng số công ty con có tại ngày 30/06/2026 là 01 công ty con sở hữu trực tiếp (Tại ngày 31/12/2025, Công ty có 01 công ty con sở hữu trực tiếp).

Số lượng công ty con được hợp nhất tại ngày 30/06/2026 là 01 công ty (Ngày 31/12/2025 là 01 công ty).

Số lượng công ty con không được hợp nhất tại ngày 30/06/2026 là không có.

I.8.2. Danh sách công ty con được hợp nhất

Tên công ty con, địa chỉ và hoạt động chính tại ngày 30/06/2026	% Tỷ lệ sở hữu trực tiếp	% Tỷ lệ sở hữu gián tiếp	% Tỷ lệ quyền biểu quyết
1. Công ty CP Cấp nước Đà Nẵng Ngọc Hồi Địa chỉ: Tổ dân phố 5, Xã Bờ Y, Tỉnh Quảng Ngãi, Việt Nam. Hoạt động chính: Khai thác, xử lý và cung cấp nước.	62,20%	0,00%	62,20%

I.8.3. Danh sách công ty liên kết được phản ánh trong BCTC hợp nhất theo phương pháp vốn chủ sở hữu

Các khoản đầu tư mà Công ty không có quyền kiểm soát nhưng có ảnh hưởng đáng kể được trình bày như sau:

Tại ngày 30/06/2026, Công ty có 01 công ty liên kết sở hữu trực tiếp (Tại ngày 31/12/2025, Công ty có 01 công ty liên kết sở hữu trực tiếp) như sau:

Tên công ty liên kết, địa chỉ và hoạt động chính tại ngày 30/06/2026	% Tỷ lệ sở hữu trực tiếp	% Tỷ lệ sở hữu gián tiếp	% Tỷ lệ quyền biểu quyết
1. Công ty CP Đầu tư Tia sáng mới Địa chỉ: Số 38 Nguyễn Chí Thanh, Phường Hải Châu, TP Đà Nẵng. Hoạt động chính: Thương mại và Dịch vụ.	39,97%	0,00%	39,97%

I.9. Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính hợp nhất

Trong kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026, Công ty đã chuyển đổi việc lập và trình bày Báo cáo tài chính từ Chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC sang Chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27 tháng 10 năm 2025 của Bộ Tài chính. Đồng thời, việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất được thực hiện theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ trưởng Bộ Tài chính, được sửa đổi, bổ sung bởi Thông tư số 43/2026/TT-BTC ngày 20 tháng 04 năm 2026. Do đó, một số chỉ tiêu trên Báo cáo tài chính hợp nhất kỳ này không hoàn toàn so sánh được với số liệu tương ứng của kỳ trước. Các số liệu so sánh của kỳ trước đã được trình bày lại để phản ánh các thay đổi nêu trên nhằm đảm bảo tính nhất quán và khả năng so sánh giữa các kỳ và đã được trình bày tại thuyết minh "Thông tin so sánh".

Không ảnh hưởng

Việc chuyển đổi và áp dụng các quy định nêu trên không ảnh hưởng trọng yếu đến Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty.

I.10. Áp dụng cơ sở hoạt động liên tục trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất được lập trên cơ sở giả định Công ty sẽ tiếp tục hoạt động liên tục trong tương lai gần. Ban Tổng Giám đốc đã đánh giá khả năng hoạt động liên tục của Công ty trên cơ sở các thông tin hiện có tại ngày kết thúc kỳ kế toán và kết luận rằng việc áp dụng cơ sở hoạt động liên tục là phù hợp. Ban Tổng Giám đốc không nhận thấy có yếu tố không chắc chắn trọng yếu nào có thể dẫn đến nghi ngờ đáng kể về khả năng hoạt động liên tục của Công ty.

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

II.1. Niên độ kế toán

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

II.2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán của Công ty là Đồng Việt Nam (VND).

Trong kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026, Công ty không có thay đổi về đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán so với năm trước.

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG**III.1. Chế độ kế toán áp dụng**

Công ty áp dụng các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27 tháng 10 năm 2025 của Bộ Tài chính, Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ trưởng Bộ Tài chính hướng dẫn phương pháp lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất, được sửa đổi, bổ sung bởi Thông tư số 43/2026/TT-BTC ngày 20 tháng 04 năm 2026 của Bộ trưởng Bộ Tài chính và các quy định pháp luật có liên quan trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

Báo cáo tài chính hợp nhất được lập trên cơ sở áp dụng chính sách kế toán thống nhất cho các giao dịch và sự kiện cùng loại trong những hoàn cảnh tương tự trong toàn Công ty.

Trường hợp công ty con sử dụng các chính sách kế toán khác với chính sách kế toán áp dụng thống nhất trong Công ty thì Báo cáo tài chính được sử dụng để hợp nhất được điều chỉnh lại theo chính sách chung của Công ty. Công ty mẹ hướng dẫn công ty con thực hiện việc điều chỉnh lại Báo cáo tài chính dựa trên bản chất của các giao dịch và sự kiện. Trường hợp công ty con không thể sử dụng cùng một chính sách kế toán với chính sách chung của Công ty thì trong Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất trình bày rõ về các khoản mục đã được ghi nhận và trình bày theo các chính sách kế toán khác nhau và thuyết minh rõ các chính sách kế toán khác đó.

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

Công ty xác nhận Báo cáo tài chính hợp nhất đã được lập và trình bày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp và các quy định pháp luật có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất. Báo cáo tài chính hợp nhất phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Công ty tại ngày kết thúc kỳ kế toán, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày.

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 số 25 "Báo cáo tài chính hợp nhất và kế toán khoản đầu tư vào công ty con".

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG**IV.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 lập Phát triển Nhà Đà Nẵng và Công ty con cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026.

Công ty con là doanh nghiệp chịu sự kiểm soát của Công ty mẹ. Việc kiểm soát đạt được khi Công ty mẹ có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của doanh nghiệp nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích kinh tế từ các hoạt động của doanh nghiệp đó. Thường đi kèm việc Công ty mẹ nắm giữ hơn 50% quyền biểu quyết trực tiếp hoặc gián tiếp ở Công ty con. Sự tồn tại và tính hữu hiệu của quyền biểu quyết tiềm tàng đang được thực thi hoặc chuyển đổi sẽ được xem xét khi đánh giá liệu Công ty có quyền kiểm soát doanh nghiệp hay không.

Công ty con (cấp 1) kiểm soát trực tiếp là bị công ty mẹ kiểm soát trực tiếp thông qua quyền biểu quyết trực tiếp của công ty mẹ. Công ty con (cấp 2) kiểm soát gián tiếp là công ty con bị công ty mẹ kiểm soát gián tiếp thông qua các công ty con khác.

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 đối với Công ty con.

Các báo cáo tài chính của Công ty con được lập cùng kỳ kế toán với Công ty mẹ theo các chính sách kế toán thống nhất với các chính sách kế toán của Công ty mẹ. 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 mẹ.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

IV.1. Cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính (tiếp theo)

Giá trị ghi sổ khoản đầu tư của công ty mẹ trong công ty con và phần vốn của công ty mẹ trong vốn chủ sở hữu của công ty con được loại trừ toàn bộ đồng thời ghi nhận lợi thế thương mại hoặc lãi từ giao dịch mua giá rẻ (nếu có); Số dư các khoản mục phải thu, phải trả, cho vay... giữa các đơn vị trong cùng Công ty được loại trừ hoàn toàn;

Các khoản doanh thu, thu nhập, chi phí phát sinh từ các giao dịch trong nội bộ Công ty được loại trừ toàn bộ; Các khoản lãi chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch trong nội bộ Công ty đang nằm trong giá trị tài sản (như hàng tồn kho, tài sản cố định...) 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 (hàng tồn kho, tài sản cố định...) cũng được loại bỏ trừ khi chi phí gây ra khoản lỗ đó không thể thu hồi được. Toàn bộ các luồng tiền phát sinh từ các giao dịch giữa công ty mẹ và công ty con trong nội bộ Công ty được loại trừ hoàn toàn trên Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất.

IV.2. Chuyển đổi báo cáo tài chính sang đồng tiền khác

Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty được lập bằng Đồng Việt Nam (VND), do đó không phát sinh việc chuyển đổi Báo cáo tài chính hợp nhất từ ngoại tệ sang Đồng Việt Nam.

IV.3. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền và các khoản tương đương tiền

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

Các khoản tương đương tiền: Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi không quá 3 tháng (tiền gửi có kỳ hạn gốc không quá 3 tháng) kể từ ngày đầu tư, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có rủi ro trong việc chuyển đổi thành tiền tại thời điểm kết thúc kỳ kế toán.

IV.4. Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính**IV.4.1. Chứng khoán kinh doanh**

Chứng khoán kinh doanh là các khoản đầu tư được doanh nghiệp nắm giữ vì mục đích kinh doanh theo quy định của pháp luật trong ngắn hạn, bao gồm cổ phiếu được doanh nghiệp mua bán lại để kiếm lời.

Chứng khoán kinh doanh được ghi nhận ban đầu theo giá trị hợp lý tại thời điểm giao dịch. Các chi phí liên quan đến việc mua chứng khoán (nếu có) được ghi nhận vào chi phí tài chính trong kỳ. 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.

Thu nhập từ chứng khoán kinh doanh được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính, cụ thể

- Cổ tức, lãi trái phiếu phát sinh sau ngày đầu tư được ghi nhận vào doanh thu tài chính;
- Các khoản liên quan đến giai đoạn trước khi đầu tư được ghi giảm giá trị khoản đầu tư.

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, nếu giá trị thị trường của chứng khoán thấp hơn giá gốc, doanh nghiệp thực hiện trích lập dự phòng giảm giá theo quy định. Trong quá trình nắm giữ, doanh nghiệp không được tái phân loại chứng khoán kinh doanh thành khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn và ngược lại.

Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh

Doanh nghiệp trích lập dự phòng đối với phần giá trị bị tổn thất có thể xảy ra khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy giá trị thị trường của các loại chứng khoán doanh nghiệp đang nắm giữ vì mục đích kinh doanh bị giảm so với giá trị ghi sổ.

Đối với chứng khoán niêm yết hoặc có giá trị hợp lý xác định được: dự phòng được xác định căn cứ theo giá thị trường tại ngày kết thúc kỳ kế toán. Đối với chứng khoán không xác định được giá trị hợp lý: dự phòng được xác định căn cứ vào khoản lỗ của đơn vị được đầu tư.

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, doanh nghiệp xác định mức dự phòng phải lập đối với từng khoản đầu tư. Trường hợp mức dự phòng phải lập lớn hơn số dự phòng đã trích lập, doanh nghiệp trích lập bổ sung và ghi nhận vào chi phí tài chính. Trường hợp mức dự phòng phải lập nhỏ hơn số dự phòng đã trích lập nhưng chưa sử dụng hết, doanh nghiệp hoàn nhập phần chênh lệch và ghi giảm chi phí tài chính trong kỳ. Việc hoàn nhập có thể được thực hiện tại thời điểm bán, chuyển nhượng chứng khoán hoặc tại ngày kết thúc kỳ kế toán khi xác định lại mức dự phòng phải lập. Doanh nghiệp phải áp dụng nhất quán phương pháp đã lựa chọn giữa các kỳ kế toán.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

IV.4.2. Đầu tư vào công ty con; công ty liên kết

Công ty con: Là đơn vị bị Công ty kiểm soát. Các khoản đầu tư vào công ty con và quyền lợi của cổ đông không kiểm soát được loại trừ toàn bộ khi lập Báo cáo tài chính hợp nhất. Kết quả hoạt động kinh doanh của công ty con được đưa vào Báo cáo tài chính hợp nhất kể từ ngày công ty mẹ nắm quyền kiểm soát công ty con và chấm dứt vào ngày công ty mẹ thực sự chấm dứt quyền kiểm soát công ty con. Khi đơn vị nhận đầu tư không còn là công ty con và cũng không trở thành công ty liên doanh, liên kết của nhà đầu tư thì nhà đầu tư Công ty kế toán khoản đầu tư còn lại một cách phù hợp với quy định của pháp luật

Công ty liên kết là doanh nghiệp mà Công ty có ảnh hưởng đáng kể nhưng không có quyền kiểm soát. Ảnh hưởng đáng kể thường được thể hiện thông qua việc nắm giữ từ 20% đến dưới 50% quyền biểu quyết hoặc có khả năng tham gia vào các quyết định về chính sách tài chính và hoạt động của đơn vị được đầu tư. Trên Báo cáo tài chính hợp nhất, các khoản đầu tư này được ghi nhận ban đầu theo giá gốc và sau đó được điều chỉnh theo phương pháp vốn chủ sở hữu (phản ánh phần sở hữu của Công ty trong tài sản thuần và kết quả hoạt động kinh doanh sau ngày mua của bên nhận đầu tư).

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 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 sau khi mua thành một chỉ tiêu riêng biệt.

Báo cáo tài chính của Công ty liên kết 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.

Xử lý khoản lỗ của công ty liên kết: Phần sở hữu của Công ty trong lỗ của công ty liên kết sau ngày mua được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và giảm trừ trực tiếp vào giá trị ghi sổ của khoản đầu tư. Công ty ngừng ghi nhận phần lỗ thuộc về mình khi giá trị ghi sổ của khoản đầu tư đã giảm về bằng không (0), trừ khi Công ty có nghĩa vụ pháp lý hoặc cam kết thanh toán các khoản nợ thay cho công ty liên kết đó.

IV.5. Nguyên tắc kế toán nợ phải thu

Các khoản phải thu phản ánh quyền đòi tiền hoặc lợi ích kinh tế của Công ty từ các đối tượng phát sinh từ các giao dịch đã thực hiện. Khoản phải thu được xác định theo giá trị gốc, theo dõi chi tiết theo đối tượng và kỳ hạn. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, các khoản phải thu được trình bày theo giá trị gốc sau khi trừ đi dự phòng phải thu khó đòi (nếu có) đã trích lập.

Các khoản phải thu được phân loại thành ngắn hạn hoặc dài hạn căn cứ vào bản chất khoản phải thu và thời gian thu hồi dự kiến không quá hoặc trên 12 tháng kể từ ngày kết thúc kỳ kế toán.

Các khoản phải thu của Công ty bao gồm:

Phải thu của khách hàng là các khoản nợ phát sinh từ doanh thu về bán thành phẩm, cung cấp dịch vụ và các giao dịch khác với khách hàng, trong đó quyền thu tiền chỉ phụ thuộc vào yếu tố thời gian. Khoản mục này cũng bao gồm các khoản phải thu của bên nhận thầu xây dựng cơ bản đối với bên giao thầu về khối lượng công việc đã hoàn thành.

Phải thu khác bao gồm các khoản phải thu phát sinh ngoài hoạt động bán hàng, cung cấp dịch vụ và các khoản phải thu khác theo quy định. Đối với các khoản phải thu khác có giá trị trọng yếu, Công ty thực hiện theo dõi và thuyết minh chi tiết về bản chất giao dịch, giá trị, thời gian phát sinh, thời hạn hoàn trả/thu hồi, tình trạng quá hạn (nếu có) và các điều khoản liên quan theo quy định hiện hành.

Dự phòng phải thu khó đòi: Công ty đánh giá khả năng thu hồi các khoản phải thu dựa trên các bằng chứng khách quan như: tình trạng nợ quá hạn, năng lực tài chính của khách nợ và các dấu hiệu suy giảm khả năng thanh toán khác. Dự phòng được trích lập đối với các khoản nợ quá hạn hoặc nợ chưa đến hạn nhưng có bằng chứng cho thấy có thể không thu hồi được một phần hoặc toàn bộ giá trị. Mức trích lập được xác định căn cứ vào thời gian quá hạn hoặc mức tổn thất không thu hồi được ước tính đối với từng khoản phải thu theo quy định hiện hành. Khoản dự phòng được ghi nhận vào chi phí quản lý doanh nghiệp trong kỳ. Việc hoàn nhập được thực hiện khi số dự phòng cần lập thấp hơn số dự phòng hiện có trên sổ kế toán.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

IV.6. Nguyên tắc kế toán hàng tồn kho

Hàng tồn kho bao gồm các tài sản được mua vào để sản xuất hoặc để bán trong kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường, bao gồm: nguyên liệu, vật liệu, công cụ dụng cụ, chi phí sản xuất dở dang và thành phẩm.

Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho: Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá gốc, bao gồm chi phí mua, chi phí chế biến, các khoản thuế không được hoàn lại và các chi phí liên quan trực tiếp khác để đưa hàng tồn kho đến địa điểm và trạng thái hiện tại, sau khi trừ các khoản giảm giá và chiết khấu. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, hàng tồn kho được trình bày theo giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Nguyên liệu, vật liệu được ghi nhận theo giá gốc, bao gồm giá mua và các chi phí liên quan trực tiếp phát sinh để đưa vật tư về đến kho.

Công cụ, dụng cụ được ghi nhận theo giá gốc, bao gồm giá mua và các chi phí liên quan trực tiếp phát sinh để đưa công cụ, dụng cụ đến địa điểm và trạng thái sẵn sàng sử dụng. Đối với công cụ, dụng cụ có giá trị nhỏ, Công ty ghi nhận toàn bộ vào chi phí trong kỳ khi xuất dùng. Đối với công cụ, dụng cụ có giá trị lớn, chi phí được phân bổ dần trong các kỳ phù hợp với thời gian sử dụng.

Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang: bao gồm chi phí nguyên vật liệu chính, nhân công trực tiếp và chi phí sản xuất chung phát sinh trong quá trình sản xuất thực hiện xây lắp các công trình xây dựng cơ bản dở dang.

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.

Phương pháp tính giá trị hàng tồn kho: Giá trị hàng tồn kho được xác định theo phương pháp giá bình quân gia quyền quyền tại Công ty mẹ và phương pháp nhập trước – xuất trước (FIFO) tại Công ty con. Phương pháp này được áp dụng nhất quán giữa các kỳ kế toán.

Phương pháp hạch toán hàng tồn kho: Hàng tồn kho được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên, theo đó các nghiệp vụ nhập, xuất và tồn kho được phản ánh thường xuyên, liên tục trên sổ kế toán.

Phương pháp trích lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho: Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được trích lập khi có bằng chứng cho thấy giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho thấp hơn giá gốc. Giá trị thuần có thể thực hiện được được xác định trên cơ sở giá bán ước tính trong điều kiện kinh doanh bình thường trừ (-) chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm và chi phí ước tính cần thiết để tiêu thụ. Khoản dự phòng được ghi nhận vào giá vốn hàng bán trong kỳ. Việc trích lập và hoàn nhập được thực hiện trên cơ sở so sánh giữa số dự phòng phải lập và số dư dự phòng đã ghi nhận.

IV.7. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư**IV.7.1. Nguyên tắc kế toán tài sản cố định (TSCĐ) hữu hình**

TSCĐ hữu hình là những tài sản có hình thái vật chất do Công ty nắm giữ để sử dụng cho hoạt động sản xuất, kinh doanh, thỏa mãn đồng thời các tiêu chuẩn ghi nhận theo quy định hiện hành, bao gồm: chắc chắn thu được lợi ích kinh tế trong tương lai, nguyên giá được xác định một cách đáng tin cậy, có thời gian sử dụng trên 1 năm và có đủ tiêu chuẩn giá trị theo quy định hiện hành.

TSCĐ 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 TSCĐ 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 TSCĐ 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 TSCĐ 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.

Tùy thuộc vào nguồn hình thành, nguyên giá TSCĐ hữu hình được xác định như sau:

Nguyên giá TSCĐ hữu hình mua sắm bao gồm giá mua sau khi trừ các khoản chiết khấu thương mại, giảm giá, các khoản thuế phát sinh khi mua TSCĐ không được hoàn lại và các chi phí liên quan trực tiếp để đưa tài sản đến vị trí và trạng thái cần thiết để nó có khả năng hoạt động theo cách thức dự định của doanh nghiệp như chi phí chuẩn bị mặt bằng, chi phí vận chuyển, bốc xếp, lắp đặt, chạy thử và các chi phí liên quan khác. Đối với tài sản là bất động sản, giá trị quyền sử dụng đất và tài sản trên đất được xác định và ghi nhận riêng biệt theo quy định của pháp luật.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

IV.7. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư (tiếp theo)

Nguyên giá TSCĐ theo phương thức giao thầu là giá quyết toán công trình xây dựng theo quy định của pháp luật về quản lý chi phí đầu tư xây dựng, các chi phí khác có liên quan trực tiếp và lệ phí trước bạ (nếu có).

IV.7.2. Nguyên tắc kế toán TSCĐ vô hình

TSCĐ vô hình là các tài sản không có hình thái vật chất do Công ty nắm giữ để sử dụng trong hoạt động sản xuất, kinh doanh, cung cấp dịch vụ hoặc cho thuê, thỏa mãn các tiêu chuẩn ghi nhận theo quy định hiện hành.

TSCĐ vô hình được ghi nhận theo nguyên giá trừ đi (-) giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá của TSCĐ vô hình là toàn bộ các chi phí mà doanh nghiệp phải bỏ ra để có được TSCĐ vô hình tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái có khả năng hoạt động theo cách thức dự định của doanh nghiệp. Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu được ghi nhận vào chi phí trong kỳ, trừ khi làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai và được xác định một cách đáng tin cậy được vốn hóa vào nguyên giá.

Khi ghi giảm tài sản cố định vô hình do bán hoặc thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ; phần chênh lệch giữa giá trị thu hồi và giá trị còn lại được ghi nhận vào thu nhập hoặc chi phí trong kỳ.

Tùy thuộc vào nguồn hình thành, nguyên giá TSCĐ vô hình được xác định như sau:

Nguyên giá TSCĐ vô hình mua riêng biệt, 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 có khả năng hoạt động theo cách thức dự định của Công ty;

Nguyên giá TSCĐ vô hình là quyền sử dụng đất thì nguyên giá TSCĐ là số tiền Công ty đã trả để có được quyền sử dụng đất hợp pháp (gồm chi phí đã trả cho tổ chức, cá nhân chuyển nhượng; chi phí đền bù, giải phóng mặt bằng, san lấp mặt bằng, lệ phí trước bạ,...) hoặc theo thỏa thuận của các bên góp vốn. Việc xác định TSCĐ vô hình là quyền sử dụng đất tuân thủ các quy định của pháp luật có liên quan hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao TSCĐ;

IV.7.3. Nguyên tắc kế toán bất động sản đầu tư (BĐSDT)

Bất động sản đầu tư bao gồm quyền sử dụng đất, nhà, một phần nhà hoặc cả nhà và đất, cơ sở hạ tầng do Công ty nắm giữ nhằm mục đích cho thuê hoặc chờ tăng giá, không sử dụng cho hoạt động sản xuất, kinh doanh, quản lý hoặc để bán trong kỳ kinh doanh thông thường.

BĐSDT được ghi nhận ban đầu theo nguyên giá, bao gồm toàn bộ chi phí thực tế hoặc giá trị hợp lý của tài sản trao đổi để có được tài sản đến thời điểm đưa vào sử dụng. Nguyên giá được xác định tùy theo từng trường hợp: mua (gồm giá mua và chi phí liên quan trực tiếp), tự xây dựng (gồm giá thành thực tế và chi phí liên quan). Các chi phí không cần thiết để đưa tài sản vào trạng thái hoạt động, chi phí phát sinh trước khi tài sản hoạt động bình thường và các chi phí bất thường không được tính vào nguyên giá. Chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu được ghi nhận vào chi phí trong kỳ, trừ khi làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai được ghi tăng nguyên giá tài sản.

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, Công ty thuyết minh giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư trên cơ sở thông tin thị trường hoặc các phương pháp định giá phù hợp. Trường hợp không thể xác định được giá trị hợp lý một cách đáng tin cậy, Công ty thuyết minh rõ lý do trong Báo cáo tài chính theo quy định hiện hành.

Việc chuyển đổi giữa BĐSĐT, bất động sản chủ sở hữu sử dụng và hàng tồn kho chỉ được thực hiện khi có thay đổi mục đích sử dụng và không làm thay đổi nguyên giá. BĐSĐT được ghi giảm khi có sự thay đổi mục đích sử dụng, bán, thanh lý hoặc hết thời hạn thuê tài chính và hoàn trả tài sản.

IV.7.4. Nguyên tắc kế toán khấu hao TSCĐ và BĐSĐT

TSCĐ và BĐSĐT liên quan đến hoạt động sản xuất, kinh doanh hoặc cho thuê đều phải trích khấu hao theo quy định hiện hành. Chi phí khấu hao được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ.

Công ty áp dụng các phương pháp khấu hao TSCĐ và BĐSĐT theo quy định hiện hành phương pháp đường thẳng phân bổ đều giá trị tài sản trong suốt thời gian sử dụng hữu ích. Thời gian khấu hao được xác định phù hợp với khung quy định của Bộ Tài chính và điều kiện sử dụng thực tế của Công ty.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

IV.7. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư (tiếp theo)**Thời gian hữu dụng ước tính của các TSCĐ và BĐSĐT cho thuê như sau:**

Nhà xưởng, vật kiến trúc	06 - 50 năm
Máy móc, thiết bị	06 - 12 năm
Phương tiện vận tải, thiết bị 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).	

IV.8. Nguyên tắc kế toán chi phí chờ phân bổ

Chi phí chờ phân bổ bao gồm các khoản chi phí phát sinh phục vụ hoạt động sản xuất, kinh doanh trong nhiều kỳ kế toán như công cụ, dụng cụ, chi phí sửa chữa, chi phí bảo hiểm, chi phí hóa đơn và các chi phí trả trước khác.

Các khoản chi phí chờ phân bổ được phân bổ vào chi phí sản xuất, kinh doanh theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian hưởng lợi ước tính của từng khoản chi phí. Thời gian phân bổ được xác định căn cứ vào bản chất chi phí, thời hạn hợp đồng hoặc thời gian sử dụng hữu ích dự kiến như 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.

Chi phí bảo hiểm công trình xây dựng, phí bảo hiểm cháy nổ đã được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng với thời gian là 12 tháng.

Chi phí hoá đơn điện tử đã đưa vào sử dụng và phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng với thời gian là 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.

IV.9. Nguyên tắc kế toán phải trả

Các khoản nợ phải trả được ghi nhận khi Công ty có nghĩa vụ hiện tại phát sinh từ các giao dịch hoặc sự kiện đã xảy ra và việc thanh toán nghĩa vụ này dự kiến làm giảm nguồn lực kinh tế của Công ty. Các khoản nợ phải trả được ghi nhận khi nghĩa vụ có khả năng phát sinh và giá trị có thể được xác định một cách đáng tin cậy.

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, các khoản nợ phải trả được phân loại là ngắn hạn hoặc dài hạn căn cứ vào thời hạn còn lại của nghĩa vụ thanh toán theo quy định của chuẩn mực và chế độ kế toán hiện hành.

Các khoản nợ phải trả phải được theo dõi chi tiết theo từng đối tượng, kỳ hạn phải trả, loại nguyên tệ phải trả và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của doanh nghiệp, được thực hiện theo nguyên tắc sau:

Phải trả người bán phản ánh nghĩa vụ thanh toán của Công ty đối với người bán hàng hóa, dịch vụ và các đối tượng liên quan theo hợp đồng. Các khoản này được theo dõi chi tiết theo từng đối tượng, bao gồm cả các khoản ứng trước cho người bán. Các khoản chiết khấu và giảm giá (nếu có) được hạch toán riêng theo quy định.

Các khoản phải trả khác phản ánh các khoản phải trả, phải nộp không mang tính thương mại thông thường và không phát sinh trực tiếp từ hoạt động mua bán hàng hóa, cung cấp dịch vụ, bao gồm: các khoản phải nộp bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp, kinh phí công đoàn; các khoản nhận ký quỹ, ký cược; doanh thu chờ phân bổ; và các khoản phải trả khác cho Ban chỉ huy theo quy định. Các khoản này được theo dõi chi tiết theo từng đối tượng và nội dung phải trả. Các khoản này được theo dõi chi tiết theo từng đối tượng và nội dung phải trả.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

IV.10. Phúc lợi người lao động

Phúc lợi người lao động là các khoản tiền lương, tiền công, tiền thưởng, các khoản bảo hiểm bắt buộc và các khoản phúc lợi khác mà Công ty có nghĩa vụ chi trả cho người lao động theo quy định của pháp luật, hợp đồng lao động, thỏa ước lao động tập thể hoặc quy chế của Công ty để đổi lấy dịch vụ mà người lao động đã cung cấp. Các khoản phúc lợi người lao động được ghi nhận vào chi phí trong kỳ khi người lao động đã cung cấp dịch vụ làm phát sinh nghĩa vụ hiện tại của Công ty. Các khoản chưa thanh toán tại ngày kết thúc kỳ kế toán được ghi nhận là khoản phải trả người lao động hoặc các khoản phải trả, phải nộp liên quan theo quy định.

Tiền lương, tiền công và các khoản có tính chất tiền lương phải trả cho người lao động được ghi nhận vào chi phí trong kỳ trên cơ sở thời gian làm việc hoặc khối lượng công việc hoàn thành theo hợp đồng lao động và các quy định có liên quan của Công ty.

Các khoản bảo hiểm bắt buộc, bao gồm bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp và các khoản phải nộp khác theo quy định của pháp luật, được ghi nhận vào chi phí trong kỳ theo quy định của pháp luật và được ghi nhận là khoản phải trả cho đến khi thanh toán cho cơ quan có thẩm quyền.

Các khoản khấu trừ vào tiền lương của người lao động theo quy định của pháp luật hoặc theo thỏa thuận được ghi nhận là khoản phải trả hoặc phải nộp đối với các bên có liên quan cho đến khi được thanh toán.

Các khoản tiền thưởng và các khoản phúc lợi khác (nếu có) được ghi nhận khi Công ty có nghĩa vụ hiện tại phát sinh từ các sự kiện đã xảy ra, có khả năng làm phát sinh dòng tiền chi ra và giá trị của nghĩa vụ được xác định một cách đáng tin cậy.

IV.11. Nguyên tắc kế toán phải trả cổ tức, lợi nhuận

Phải trả cổ tức, lợi nhuận phản ánh số cổ tức, lợi nhuận Công ty có nghĩa vụ phải thanh toán cho cổ đông bằng tiền hoặc tài sản khác theo nghị quyết, quyết định phân phối lợi nhuận và quy định của pháp luật hiện hành. Khoản phải trả được ghi nhận khi Công ty phát sinh nghĩa vụ thanh toán và không còn quyền từ chối việc chi trả cho các cổ đông.

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

Chi phí phải trả phản ánh các khoản chi phí thực tế đã phát sinh hoặc chắc chắn sẽ phát sinh liên quan đến hoạt động sản xuất, kinh doanh trong kỳ nhưng đến thời điểm lập báo cáo tài chính hợp nhất chưa có đủ chứng từ, chưa thanh toán hoặc chưa đến hạn thanh toán, được ghi nhận trên cơ sở phù hợp giữa doanh thu và chi phí, bảo đảm chi phí được ghi nhận đúng kỳ kế toán phát sinh. Việc trích trước chi phí phải có căn cứ hợp lý, đáng tin cậy và được tính toán phù hợp với chi phí thực tế dự kiến phát sinh.

Chi phí phải trả bao gồm các khoản như: chi phí lãi vay phải trả và các khoản chi phí phải trả khác liên quan đến hoạt động sản xuất, kinh doanh của doanh nghiệp không bao gồm các khoản dự phòng phải trả.

IV.13. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu chờ phân bổ

Doanh thu chờ phân bổ phản ánh các khoản doanh thu doanh nghiệp đã nhận trước nhưng chưa đủ điều kiện ghi nhận ngay vào doanh thu trong kỳ, bao gồm khách hàng đã trả trước cho một hoặc nhiều kỳ kế toán về cho thuê tài sản cần được phân bổ phù hợp với thời gian. Không bao gồm các khoản tiền người mua trả trước khi doanh nghiệp chưa cung cấp hàng hóa, dịch vụ hoặc các khoản doanh thu chưa thu được tiền.

Các khoản doanh thu chờ phân bổ được ghi nhận ban đầu theo số tiền thực tế nhận được và được phân bổ dần vào doanh thu hoặc thu nhập khác trong các kỳ kế toán phù hợp với nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí.

IV.14. Nguyên tắc ghi nhận vay

Các khoản vay của Công ty bao gồm các khoản vay ngắn hạn, vay ngân hàng, vay từ các bên liên quan phục vụ cho hoạt động sản xuất kinh doanh và đầu tư của Công ty. Các khoản vay được ghi nhận theo giá trị thực tế các khoản tiền đã nhận và các khoản còn phải thanh toán không bao gồm chi phí đi vay, đồng thời được theo dõi chi tiết theo từng đối tượng cho vay, từng khế ước vay, kỳ hạn vay và đồng tiền vay.

Các khoản vay có thời hạn thanh toán còn lại trên 12 tháng kể từ ngày kết thúc kỳ kế toán được phân loại là vay dài hạn. Các khoản có thời hạn thanh toán còn lại từ 12 tháng trở xuống hoặc Công ty không có quyền vô điều kiện để hoãn việc thanh toán trong ít nhất 12 tháng kể từ ngày kết thúc kỳ kế toán được phân loại là vay ngắn hạn.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

IV.15. Nguyên tắc ghi nhận và vốn hoá các khoản chi phí đi vay

Chi phí đi vay bao gồm lãi vay. Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí tài chính trong kỳ khi phát sinh, trừ các khoản chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang đáp ứng điều kiện vốn hóa thì được vốn hóa vào nguyên giá của tài sản đó khi có đủ điều kiện quy định tại chuẩn mực kế toán số 16 "Chi phí đi vay".

IV.16. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

Vốn đầu tư của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực tế đã góp và không ghi nhận theo số vốn cam kết góp, số phải thu của các cổ đông.

Thặng dư vốn phản ánh khoản chênh lệch giữa mệnh giá và giá phát hành cổ phiếu (kể cả các trường hợp tái phát hành cổ phiếu mua lại của chính mình) và có thể là thặng dư dương (nếu giá phát hành cao hơn mệnh giá) hoặc thặng dư âm (nếu giá phát hành thấp hơn mệnh giá).

Cổ phiếu mua lại của chính mình được phản ánh giảm vốn chủ sở hữu theo giá thực tế mua lại, bao gồm các chi phí liên quan trực tiếp đến giao dịch mua lại cổ phiếu. Khi tái phát hành hoặc hủy bỏ cổ phiếu mua lại của chính mình, phần chênh lệch giữa giá tái phát hành hoặc giá hủy và giá trị ghi sổ của cổ phiếu mua lại của chính mình được ghi nhận điều chỉnh vào thặng dư vốn cổ phần theo quy định hiện hành.

Quỹ đầu tư phát triển được trích lập từ lợi nhuận sau thuế chưa phân phối và được sử dụng cho mục đích đầu tư mở rộng quy mô sản xuất, kinh doanh hoặc đầu tư chiều sâu của Công ty theo quy định hiện hành hoặc quyết định của chủ sở hữu. Việc trích lập và sử dụng quỹ đầu tư phát triển được thực hiện theo quy định của pháp luật và Điều lệ Công ty.

Nguyên tắc ghi nhận lợi nhuận chưa phân phối

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối phản ánh kết quả hoạt động kinh doanh sau thuế thu nhập doanh nghiệp, cũng như tình hình phân phối lợi nhuận hoặc xử lý lỗ lũy kế của Công ty theo các quy định pháp luật hiện hành và Điều lệ Công ty.

Việc phân phối lợi nhuận cho chủ sở hữu được thực hiện trên cơ sở Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế tại ngày khóa sổ. Quá trình này đảm bảo tuân thủ Điều lệ tổ chức, Nghị quyết của cấp có thẩm quyền (Đại hội đồng cổ đông) và các hạn chế pháp lý hiện hành; đồng thời không vượt quá mức lợi nhuận thấp hơn giữa Báo cáo tài chính riêng của Công ty mẹ và Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty.

Khi quyết định phương án phân phối, Công ty xem xét toàn diện tình hình tài chính hợp nhất, khả năng thanh toán, dòng tiền và nhu cầu vốn cho hoạt động sản xuất kinh doanh của toàn Công ty. Đặc biệt, Công ty thực hiện loại trừ ảnh hưởng của các khoản mục phi tiền tệ nhằm đảm bảo năng lực chi trả thực tế, bao gồm: các khoản lãi do đánh giá lại tài sản mang đi góp vốn, chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện từ việc đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ, đánh giá lại 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.

IV.17. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu và thu nhập khác

Ghi nhận doanh thu bán hàng khi đồng thời thỏa mãn 5 (năm) điều kiện sau:

1. Doanh nghiệp đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm, hàng hóa cho người mua;
2. Doanh nghiệp không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;
3. Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
4. Doanh nghiệp đã 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.

Ghi nhận doanh thu cung cấp dịch vụ khi đồng thời thỏa mãn 4 (bốn) điều kiện sau:

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 nghiệp chỉ được ghi nhận doanh thu 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. Doanh nghiệp đã hoặc sẽ 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 thời điểm báo cáo;
4. Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

IV.17. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu và thu nhập khác (tiếp theo)

Ghi nhận doanh thu hợp đồng xây dựng: Doanh thu hợp đồng xây dựng bao gồm: Doanh thu ghi trong hợp đồng; Các khoản điều chỉnh tăng/giảm; Tiền thưởng; Các khoản bồi thường hoặc thanh toán khác nếu có khả năng làm thay đổi doanh thu; và xác định được một cách đáng tin cậy. Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng không thể ước tính được một cách đáng tin cậy kết quả hợp đồng, doanh thu chỉ ghi nhận tương ứng với phần chi phí có khả năng thu hồi; Chi phí phát sinh ghi nhận ngay vào chi phí trong kỳ.

Ghi nhận doanh thu cho thuê tài sản hoạt động. Đối với cho thuê tài sản nhận trước nhiều kỳ, doanh thu được phân bổ theo thời gian cho thuê.

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.

IV.18. Nguyên tắc kế toán giá vốn hàng bán

Giá vốn hàng bán phản ánh trị giá vốn của sản phẩm, dịch vụ và giá thành sản xuất của sản phẩm xây lắp (đối với doanh nghiệp xây lắp) 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.

IV.19. Nguyên tắc kế toán chi phí tài chính

Chi phí tài chính bao gồm: Chi phí tài chính bao gồm các khoản chi phí và khoản lỗ phát sinh từ hoạt động tài chính, bao gồm: chi phí đi vay không được vốn hóa theo quy định; dự phòng/hoàn nhập tổn thất đầu tư tài chính dài hạn; dự phòng/hoàn nhập giảm giá chứng khoán thương mại; và các khoản chi phí tài chính 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.

IV.20. Nguyên tắc kế toán chi phí bán hàng, chi phí quản lý doanh nghiệp

Chi phí bán hàng: Phản ánh các chi phí thực tế phát sinh trong quá trình tiêu thụ sản phẩm, hàng hóa, cung cấp dịch vụ của Công ty. Chi phí bán hàng bao gồm chi phí nhân viên bán hàng và các chi phí bằng tiền khác.

Chi phí quản lý doanh nghiệp: Phản ánh các chi phí quản lý chung của toàn bộ doanh nghiệp. Chi phí quản lý doanh nghiệp bao gồm chi phí nhân viên quản lý (lương, các khoản trích theo lương, bảo hiểm); chi phí khấu hao tài sản cố định dùng cho quản lý; các khoản thuế, phí và lệ phí; chi phí dự phòng phải thu khó đòi; chi phí dịch vụ mua ngoài và các chi phí bằng tiền khác thuộc bộ phận văn phòng.

Nguyên tắc ghi nhận: Các khoản chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất theo nguyên tắc phù hợp và nguyên tắc dồn tích tại thời điểm phát sinh, không phụ thuộc vào thời điểm thực tế chi trả tiền. Các khoản chi phí không được coi là chi phí hợp lý, hợp lệ theo Luật thuế TNDN nhưng có đầy đủ hóa đơn, chứng từ kế toán vẫn được ghi nhận đầy đủ vào chi phí kế toán trong kỳ và được điều chỉnh loại trừ khi tính thuế TNDN.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

IV.21. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế TNDN hiện hành, chi phí TNDN hoãn lại

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp bao gồm chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành 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 Thuế thu nhập hiện hành là số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp (hoặc được hoàn) được xác định trên cơ sở thu nhập chịu thuế và thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp áp dụng trong năm. Thu nhập chịu thuế được xác định trên cơ sở lợi nhuận kế toán sau khi điều chỉnh các khoản chênh lệch theo quy định của pháp luật về thuế thu nhập doanh nghiệp, bao gồm các khoản chi phí không được trừ, thu nhập được miễn thuế hoặc không chịu thuế, các khoản lỗ được chuyển theo quy định và các khoản điều chỉnh khác.

Công ty mẹ đã được thanh tra kiểm tra thuế đến năm 2018. Công ty con chưa được thanh tra kiểm tra thuế.

Các nghĩa vụ thuế của Công ty được kê khai và xác định trên cơ sở các quy định của pháp luật thuế hiện hành. Do việc áp dụng và diễn giải các quy định của pháp luật thuế có thể khác nhau, các báo cáo thuế của Công ty có thể được cơ quan thuế kiểm tra và xác định lại theo quy định. Chênh lệch (nếu có) giữa số thuế đã ghi nhận và số thuế theo kết luận của cơ quan thuế sẽ được ghi nhận vào Báo cáo tài chính hợp nhất trong kỳ khi có quyết định hoặc kết luận chính thức của cơ quan thuế.

Chính sách thuế theo những điều kiện quy định cho công ty mẹ kỳ 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 kỳ 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.

IV.22. 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.

IV.23. Bên liên quan

Trong quá trình hoạt động, Công ty phát sinh các giao dịch với các bên liên quan. Các bên được coi là liên quan nếu một bên có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định các chính sách tài chính và hoạt động. Trong việc xem xét từng mối quan hệ của các bên liên quan bản chất của mối quan hệ chứ không chỉ hình thức pháp lý của các quan hệ đó.

Theo quy định của Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 26, các bên liên quan của Công ty bao gồm:

- Đơn vị có quyền kiểm soát hoặc cùng Công ty: Công ty mẹ, công ty con.
- Công ty liên kết: Các doanh nghiệp mà Công ty có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải là Công ty con.
- Cá nhân có quyền biểu quyết lớn: Các cá nhân có quyền trực tiếp hoặc gián tiếp biểu quyết dẫn đến có ảnh hưởng đáng kể tới Công ty, bao gồm cả thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này.
- Thành viên quản lý chủ chốt: Các cá nhân có thẩm quyền và trách nhiệm lập kế hoạch, quản lý, kiểm soát các hoạt động của Công ty (bao gồm ban lãnh đạo, các nhân viên quản lý điều hành và các thành viên mật thiết trong gia đình họ).

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

IV.23. Bên liên quan (tiếp theo)

- Doanh nghiệp chịu ảnh hưởng từ cá nhân có liên quan: Các đơn vị do thành viên quản lý chủ chốt hoặc cá nhân có quyền biểu quyết lớn (đã nêu trên) nắm giữ trực tiếp/gián tiếp phần quan trọng quyền biểu quyết, hoặc chịu ảnh hưởng đáng kể từ các cá nhân này.

IV.24. Nguyên tắc trình bày tài sản, doanh thu, kết quả kinh doanh hợp nhất theo bộ phận

Bộ phận báo cáo của Công ty được xác định dựa trên cơ cấu tổ chức quản lý và hệ thống báo cáo nội bộ, bao gồm báo cáo theo lĩnh vực kinh doanh và báo cáo theo khu vực địa lý.

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh (Bộ phận chính yếu): Phản ánh các hoạt động sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ riêng lẻ (hoặc nhóm các sản phẩm, dịch vụ có liên quan) mang tính chất phân biệt rõ ràng. Bộ phận này chịu các rủi ro và lợi ích kinh tế khác biệt với các bộ phận kinh doanh khác của Công ty.

Bộ phận theo khu vực địa lý (Bộ phận thứ yếu): Phản ánh hoạt động sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ trong phạm vi một môi trường kinh tế cụ thể. Bộ phận này chịu các rủi ro và lợi ích kinh tế khác biệt với các bộ phận kinh doanh hoạt động trong các môi trường kinh tế khác.

Căn cứ vào mô hình quản trị và đặc điểm hoạt động sản xuất kinh doanh hợp nhất, Công ty lựa chọn lĩnh vực kinh doanh làm hình thức báo cáo bộ phận chính yếu và khu vực địa lý làm hình thức báo cáo bộ phận thứ yếu.

IV.25. Ước tính kế toán

Báo cáo tài chính hợp nhất được lập tuân thủ các Chuẩn mực Kế toán, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý hiện hành. Quá trình này đòi hỏi Ban điều hành phải đưa ra các ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về tài sản, nợ phải trả, doanh thu, chi phí, cũng như việc trình bày các khoản tài sản và nợ tiềm tàng tại ngày khóa sổ. Các ước tính và giả định này được đánh giá một cách liên tục dựa trên kinh nghiệm lịch sử và các yếu tố phù hợp khác, bao gồm cả những kỳ vọng về các sự kiện trong tương lai được cho là hợp lý tại thời điểm lập báo cáo. Kết quả hoạt động kinh doanh thực tế có thể có sự khác biệt với các ước tính và giả định đã đưa ra.

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**V.1. Tiền và các khoản tương đương tiền**

Các khoản tiền và tương đương tiền doanh nghiệp đang nắm giữ nhưng không hạn chế sử dụng

	30/06/2026	01/01/2026
Tiền mặt	809.881.706	1.199.352.303
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	360.610.465	14.541.914.158
Các khoản tương đương tiền	236.626.193	-
+ Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam	236.626.193	-
Cộng	1.407.118.364	15.741.266.461

Khoản tiền gửi tại Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam với thời hạn 1 tháng, lãi suất 2,8%/ năm, ngày mở tài khoản 01/04/2026.

V.2. Các khoản đầu tư tài chính (xem thuyết minh chi tiết trang số 43-44)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

V.3. Phải thu của khách hàng ngắn hạn

	30/06/2026		01/01/2026	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
+ Công ty TNHH MTV Hàn Giang Việt	12.019.676.015	-	13.821.067.015	-
+ Chi nhánh Công ty Cổ phần Xây dựng số 5 - Xi nghiệp xây dựng số 9	14.394.373.214	-	14.744.373.214	-
+ Công ty CP Xây dựng Thương Mại Thanh Trọng Hiếu	4.742.420.391	-	5.010.383.391	-
+ Các khách hàng khác	10.772.868.495	(2.059.613.124)	15.253.214.384	(2.085.622.457)
Cộng	41.929.338.115	(2.059.613.124)	48.829.038.004	(2.085.622.457)

V.4. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	30/06/2026		01/01/2026	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
+ Công ty TNHH MTV môi trường và tài nguyên Sinh vật Hướng sáng	-	-	10.000.000	-
+ Công ty TNHH Duy Thịnh (Trạm HN)	126.274.039	-	-	-
+ Các nhà cung cấp khác	23.989.840	-	-	-
Cộng	150.263.879	-	10.000.000	-

V.5. Phải thu khác ngắn hạn

	30/06/2026		01/01/2026	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
Phải thu tạm ứng người lao động	20.032.320	-	43.324.218	-
Ký cược, ký quỹ	397.240.935	-	91.438.838	-
Bảo hiểm xã hội nộp thừa	3.072.000	-	-	-
Phải thu khác	77.310.987.895	(218.363.370)	70.826.283.230	(218.363.370)
+ Ban chỉ huy 5	68.873.479.685	-	62.388.775.020	-
+ Phải thu khác	8.437.508.210	(218.363.370)	8.437.508.210	(218.363.370)
Cộng	77.731.333.150	(218.363.370)	70.961.046.286	(218.363.370)

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

	30/06/2026	01/01/2026
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	45.047.676.975	47.840.255.587
Các công trình khác	32.044.947.550	22.767.664.273
Cộng	77.092.624.525	70.607.919.860

V.6. Nợ xấu - Dự phòng phải thu khó đòi (xem thuyết minh chi tiết trang số 45-46)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

V.7. Hàng tồn kho

	30/06/2026		01/01/2026	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	2.010.960.777	-	418.584.244	-
Công cụ, dụng cụ	63.380.830	-	33.624.739	-
Chi phí SXKD dở dang	32.395.727.258	-	14.197.530.603	-
Thành phẩm	55.356.704	-	55.356.704	-
Cộng	34.525.425.569	-	14.705.096.290	-

Tiêu thức phân bổ nguyên liệu, vật liệu

Công ty thực hiện phân bổ nguyên liệu, vật liệu trên cơ sở hợp lý và nhất quán giữa các kỳ kế toán, phù hợp với bản chất sử dụng và đặc điểm hoạt động của từng công trình.

V.8. Chi phí chờ phân bổ

	30/06/2026	01/01/2026
a. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	677.519.661	588.054.544
Chi phí sửa chữa, bảo hiểm, khám xe	634.212.962	547.495.310
Chi phí công cụ, dụng cụ chờ phân bổ	37.456.699	4.250.000
Các khoản khác	5.850.000	36.309.234
b. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	904.107.674	653.440.231
Chi phí sửa chữa	635.613.701	243.386.381
Chi phí công cụ, dụng cụ chờ phân bổ	229.794.454	223.525.312
Các khoản khác	38.699.519	186.528.538
Cộng	1.581.627.335	1.241.494.775

V.9. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình (xem thuyết minh chi tiết trang số 47)

V.10. Tăng, giảm tài sản cố định vô hình

Khoản mục	Quyền sử dụng đất	Chương trình phần mềm	Tổng cộng
Nguyên giá			
Số dư tại ngày 01/01/2026	5.279.628.029	75.642.000	5.355.270.029
Số dư tại ngày 30/06/2026	5.279.628.029	75.642.000	5.355.270.029
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư tại ngày 01/01/2026	401.469.693	75.642.000	477.111.693
Khấu hao trong kỳ	83.078.340	-	83.078.340
Số dư tại ngày 30/06/2026	484.548.033	75.642.000	560.190.033
Giá trị còn lại			
Số dư tại ngày 01/01/2026	4.878.158.336	-	4.878.158.336
Số dư tại ngày 30/06/2026	4.795.079.996	-	4.795.079.996

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

V.10. Tăng, giảm tài sản cố định vô hình (tiếp theo)

- Quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận số AC 148860 tại 31 Núi Thành, phường Hoà Cường, Thành phố Đà Nẵng với thời hạn sử dụng là 50 năm đến ngày 01/11/2054.
- Giá trị còn lại của TSCĐVH đã dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: 4.795.079.996 đồng.
- Nguyên giá tài sản cố định cuối kỳ 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.
- Các thay đổi khác về Tài sản cố định vô hình: Không có.

V.11. Tăng, giảm bất động sản đầu tư

Khoản mục	Quyền sử dụng đất	Nhà cửa	Tổng cộng
Nguyên giá			
Số dư tại ngày 01/01/2026	1.199.468.955	83.868.363	1.283.337.318
Số dư tại ngày 30/06/2026	1.199.468.955	83.868.363	1.283.337.318
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư tại ngày 01/01/2026	91.209.163	83.731.671	174.940.834
Khấu hao trong kỳ	18.874.416	136.692	19.011.108
Số dư tại ngày 30/06/2026	110.083.579	83.868.363	193.951.942
Giá trị còn lại			
Số dư tại ngày 01/01/2026	1.108.259.792	136.692	1.108.396.484
Số dư tại ngày 30/06/2026	1.089.385.376	-	1.089.385.376

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

Danh mục bất động sản đầu tư tại ngày kết thúc kỳ kế toán như sau:

	Nguyên giá	Hao mòn lũy kế	Giá trị còn lại
Nhà văn phòng tại 31 Núi Thành, phường Hoà Cường, Thành phố Đà Nẵng	83.868.363	83.868.363	-
Quyền sử dụng đất tại 31 Núi Thành, phường Hoà Cường, Thành phố Đà Nẵng	1.199.468.955	110.083.579	1.089.385.376
Cộng	1.283.337.318	193.951.942	1.089.385.376

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

	06 tháng đầu năm 2026	06 tháng đầu năm 2025
Thu nhập từ việc cho thuê	380.727.273	360.000.001
Chi phí liên quan đến việc tạo ra thu nhập từ việc cho thuê	19.011.108	19.694.358

- Giá trị còn lại cuối kỳ của BĐSĐT cho thuê dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo khoản vay: 1.089.385.376 đồng.
- Nguyên giá BĐSĐT đã khấu hao hết nhưng vẫn cho thuê: 83.868.363 đồng.

Thuyết minh số liệu và giải trình khác: Tại ngày báo cáo, Công ty hiện chưa xác định được giá trị hợp lý của các bất động sản đầu tư do chưa có điều kiện để thực hiện, ngoài ra bất động sản đầu tư chỉ dùng mục đích để cho thuê. Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư này có thể khác với giá trị ghi sổ, tuy nhiên Công ty đánh giá giá trị các bất động sản này chưa có sự suy giảm giá trị trên thị trường.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

V.12. Phải trả người bán ngắn hạn

	30/06/2026	01/01/2026
Nhà cung cấp bên thứ ba	15.322.522.692	11.530.650.013
+ Công ty TNHH MTV Distribution Xi măng Quảng Nam	5.170.185.435	4.718.759.847
+ Công ty TNHH Vận tải Mai Ngọc Ánh	1.817.958.733	1.577.673.234
+ Công ty TNHH TMDV Lê Trung Gia	1.245.453.267	2.901.930.767
+ Công ty TNHH Khởi Phát Lộc	2.497.888.915	731.184.000
+ Các nhà cung cấp khác	4.591.036.342	1.601.102.165
Cộng	15.322.522.692	11.530.650.013

V.13. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	30/06/2026	01/01/2026
Khách hàng bên thứ ba	6.521.143.953	37.119.672
+ Công ty CP Đông Sơn Holdings	1.549.230.893	-
+ Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Dacincó	4.722.721.660	-
+ Các khách hàng khác	249.191.400	37.119.672
Cộng	6.521.143.953	37.119.672

V.14. Phải trả cổ tức, lợi nhuận

	30/06/2026	01/01/2026
Phải trả về cổ tức, lợi nhuận	5.163.745.157	65.693.071
Cộng	5.163.745.157	65.693.071

V.15. Thuế và các khoản phải thu và phải nộp Nhà nước**a. Thuế và các khoản phải nộp ngắn hạn**

Chỉ tiêu	01/01/2026	Số phải nộp trong kỳ	Số đã thực nộp trong kỳ	30/06/2026
Thuế giá trị gia tăng (GTGT)	-	30.287.518	30.287.518	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	1.449.394.791	1.075.720.476	1.522.686.831	1.002.428.436
Thuế thu nhập cá nhân	43.556.890	315.125.435	205.354.596	153.327.729
Thuế tài nguyên	94.797	15.371.450	12.920.047	2.546.200
Phí, lệ phí và các khoản khác	4.477.714	279.703.817	275.110.344	9.071.187
Cộng	1.497.524.192	1.716.208.696	2.046.359.336	1.167.373.552

b. Thuế và các khoản phải thu ngắn hạn

Chỉ tiêu	01/01/2026	Phát sinh tăng trong kỳ	Đã nhận/đã bù trừ trong kỳ	30/06/2026
Thuế GTGT được khấu trừ	3.576.265.975	4.930.588.753	4.569.124.925	3.937.729.803
Thuế TNDN nộp thừa	10.955.850	10.955.850	-	-
Cộng	3.587.221.825	3.587.221.825	3.587.221.825	3.587.221.825

Ban Tổng Giám đốc đánh giá việc kê khai và thực hiện nghĩa vụ thuế của Công ty phù hợp với các quy định hiện hành. Tuy nhiên, việc áp dụng pháp luật thuế phụ thuộc vào cách hiểu và diễn giải của cơ quan quản lý nhà nước có thẩm quyền tại từng thời điểm. Do đó, số thuế quyết toán cuối cùng có thể khác với số liệu hiện đang được ghi nhận trên Báo cáo tài chính hợp nhất.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

V.15. Thuế và các khoản phải thu và phải nộp Nhà nước (tiếp theo)

Trình bày cách xác định và thuế suất các loại thuế

Thuế GTGT: Áp dụng phương pháp khấu trừ, thuế suất phổ biến từ 5% và 8% theo quy định hiện hành.

Trong 06 tháng đầu năm, Công ty được giảm 2% thuế GTGT theo Nghị định 174/2025/NĐ-CP từ 01/07/2025 đến ngày 31/12/2026 và Nghị quyết Kỳ họp thứ 9, Nghị quyết 204/2025/QH15 ngày 17/06/2025.

Thuế thu nhập doanh nghiệp: Công ty mẹ được xác định trên thu nhập chịu thuế với thuế suất thông thường là 20%. Công ty con được hưởng ưu đãi thuế với thuế suất 10%.

Thuế thu nhập cá nhân: Được khấu trừ, kê khai và nộp thay người lao động theo quy định của pháp luật thuế hiện hành.

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: Các nghĩa vụ tài chính về đất bao gồm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, thuế sử dụng đất phi nông nghiệp và các khoản phí, lệ phí liên quan được xác định theo quy định của pháp luật đất đai và pháp luật thuế hiện hành. Công ty thuê đất tại Tổ dân phố 5, Xã Bồ 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 m² 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, phí và lệ phí khác: Được xác định và kê khai theo các quy định pháp luật có liên quan tại từng thời điểm.

V.16. Phải trả người lao động

Tiền lương phải trả

Cộng

30/06/2026 01/01/2026

1.014.167.738 1.145.293.600

1.014.167.738 1.145.293.600

V.17. Chi phí phải trả ngắn hạn

Chi phí lãi vay phải trả

Các khoản trích trước khác

Cộng

30/06/2026 01/01/2026

207.610.910 151.532.345

7.200.000 23.440.000

214.810.910 174.972.345

V.18. Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn

Doanh thu cho thuê mặt bằng nhận trước

+ Công ty CP Dược phẩm FPT Long Châu

Cộng

30/06/2026 01/01/2026

33.764.236 31.582.418

33.764.236 31.582.418

33.764.236 31.582.418

V.19. Phải trả khác

V.19. a. Phải trả khác ngắn hạn

Kinh phí công đoàn

Nhận ký quỹ, ký cược

Phải trả các đội

+ Ban chỉ huy 1

+ Ban chỉ huy 4

+ Ban chỉ huy 5

+ Các đội khác

Các khoản phải trả, phải nộp khác

30/06/2026 01/01/2026

20.295.934.082 20.711.945.986

611.381.912 582.387.112

22.500.000 20.500.000

19.545.699.433 19.973.774.292

1.887.822.513 1.818.552.323

66.748.123 6.331.243.279

16.781.411.245 10.993.278.738

809.717.552 830.699.952

116.352.737 135.284.582

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

V.19. Phải trả khác (tiếp theo)	30/06/2026	01/01/2026	
V.19. b. Phải trả khác dài hạn	171.000.000	171.000.000	
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	171.000.000	171.000.000	
Cộng	20.466.934.082	20.882.945.986	
Trong đó: Phải trả các đối chi tiết theo công trình			
Khu phức hợp nghỉ dưỡng Monarchy Block B	66.748.123	6.331.243.279	
Trạm xử lý nước thải Liên Chiểu	3.374.910.933	6.599.688.253	
Các công trình khác	16.104.040.377	7.042.842.760	
Cộng	19.545.699.433	19.973.774.292	
V.20. Vay (xem thuyết minh chi tiết trang số 48-49)			
V.21. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	06 tháng đầu năm 2026	06 tháng đầu năm 2025	
Số đầu kỳ	413.844.971	753.582.860	
Tăng do trích lập từ lợi nhuận	268.318.531	-	
Chi quỹ	(128.700.000)	(332.537.889)	
Số cuối kỳ	553.463.502	421.044.971	
V.22. Vốn chủ sở hữu			
V.22. 1. Bảng đối chiếu biến động của Vốn chủ sở hữu (xem thuyết minh chi tiết trang số 50)			
V.22. 2. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu	Tỷ lệ vốn góp	30/06/2026	01/01/2026
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 Nguyễn Quang Chính	6,25%	6.244.000.000	4.960.000.000
Ông Trần Viết Em	5,42%	5.418.000.000	1.219.000.000
Vốn góp của các cổ đông khác	34,95%	34.910.630.000	40.393.630.000
Cổ phiếu quỹ	4,00%	4.000.000.000	4.000.000.000
Cộng	100,00%	99.875.570.000	99.875.570.000

Tình hình góp vốn điều lệ như sau:

	Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp		Vốn điều lệ đã góp	Vốn điều lệ còn phải góp
	VND	Tỷ lệ %	VND	VND
Góp vốn bằng tiền	99.875.570.000	100%	99.875.570.000	-
Cộng	99.875.570.000	100%	99.875.570.000	-

Đến ngày 30 tháng 06 năm 2026, Công ty đã góp đủ vốn điều lệ theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp là 99.875.570.000 đồng.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

	06 tháng đầu năm 2026	06 tháng đầu năm 2025
V.22. 3. Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận		
Vốn góp của chủ sở hữu		
<i>Vốn góp đầu kỳ</i>	99.875.570.000	99.875.570.000
<i>Vốn góp cuối kỳ</i>	99.875.570.000	99.875.570.000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	5.098.052.086	-
	06 tháng đầu năm 2026	06 tháng đầu năm 2025
V.22. 4. Cổ tức, lợi nhuận		
Cổ tức đã công bố sau ngày kết thúc kỳ kế toán		
<i>Cổ tức đã công bố trên cổ phiếu phổ thông</i>	<i>Chưa công bố</i>	<i>5,32%</i>
V.22. 5. Cổ phiếu	30/06/2026	01/01/2026
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
<i>Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: đồng Việt Nam/cổ phiếu.</i>	<i>10.000</i>	<i>10.000</i>
V.22. 6. Phân phối lợi nhuận		
Trình bày thông tin về việc phân phối lợi nhuận trong kỳ:		
Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 số 01/NQ-ĐHĐCĐ-NDX ngày 18 tháng 04 năm 2026 đã thông qua phương án phân chia lợi nhuận năm 2025.		
		Số tiền
Phân phối lợi nhuận cho các cổ đông		5.098.052.086
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi		268.318.531
Cộng		5.366.370.617
V.22. 7. Cổ phiếu mua lại của chính mình		
Tại ngày 30/06/2026 số lượng cổ phiếu mua lại của chính mình là 400.000 cổ phiếu với giá trị là 7.426.893.655 đồng (Tại ngày 31/12/2025 là 400.000 cổ phiếu quỹ giá trị 7.426.893.655 đồng).		
V.22. 8. Các quỹ của doanh nghiệp	30/06/2026	01/01/2026
Quỹ đầu tư phát triển	1.272.340.620	1.272.340.620
Cộng	1.272.340.620	1.272.340.620
- Mục đích trích lập và sử dụng các quỹ của doanh nghiệp		
<i>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.</i>		

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

	06 tháng đầu năm 2026	06 tháng đầu năm 2025
Doanh thu bán thành phẩm, hàng hóa	37.867.701.418	17.561.112.958
Doanh thu cung cấp dịch vụ	2.189.787.474	2.119.969.124
Doanh thu hợp đồng xây dựng	16.712.637.971	6.259.442.768
Cộng	56.770.126.863	25.940.524.850

VI.2. Giá vốn hàng bán

	06 tháng đầu năm 2026	06 tháng đầu năm 2025
Giá vốn của thành phẩm, hàng hoá đã bán	33.410.805.895	16.679.107.957
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	1.108.339.968	1.193.276.392
Giá vốn của hợp đồng xây dựng	15.877.534.443	5.952.069.229
Cộng	50.396.680.306	23.824.453.578

VI.3. Doanh thu hoạt động tài chính

	06 tháng đầu năm 2026	06 tháng đầu năm 2025
Lãi tiền gửi, tiền sử dụng vốn	3.683.855.151	3.209.713.948
Lãi bán chứng khoán	20.210	76.241
Cộng	3.683.875.361	3.209.790.189

VI.4. Chi phí tài chính

	06 tháng đầu năm 2026	06 tháng đầu năm 2025
Chi phí đi vay	1.475.270.029	1.121.670.867
Dự phòng/Hoàn nhập giảm giá chứng khoán thương mại	51.530	(409.550)
Phí lưu ký chứng khoán, phí SMS	790.252	784.208
Giảm khác	-	(517.614.354)
Cộng	1.476.111.811	604.431.171

VI.5. Chi phí bán hàng

	06 tháng đầu năm 2026	06 tháng đầu năm 2025
Chi phí cho nhân viên	873.867.800	220.514.900
Chi phí bằng tiền khác	70.520.000	-
Cộng	944.387.800	220.514.900

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

VI.6. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	06 tháng đầu năm 2026	06 tháng đầu năm 2025
Chi phí nhân viên quản lý	808.768.900	747.905.000
Chi phí đồ dùng văn phòng	5.089.800	5.076.500
Chi phí khấu hao tài sản cố định	89.583.684	48.044.514
Thuế, phí và lệ phí	-	16.440.738
Dự phòng/(Hoàn nhập) dự phòng phải thu khó đòi	(26.009.333)	1.202.618
Chi phí dịch vụ mua ngoài	87.905.920	85.989.574
Chi phí bằng tiền khác	373.606.949	552.841.054
Cộng	1.338.945.920	1.457.499.998

VI.7. Thu nhập khác

	06 tháng đầu năm 2026	06 tháng đầu năm 2025
Tiền nước văn phòng cho thuê	6.154.259	-
Phí mở lại nước	10.560.001	6.105.000
Phí lắp đặt đồng hồ	2.000.000	1.500.000
Các khoản thu nhập khác	1.006.000	46.160.746
Cộng	19.720.260	53.765.746

VI.8. Chi phí khác

	06 tháng đầu năm 2026	06 tháng đầu năm 2025
Truy thu thuế	11.161.951	371.105
Các khoản chi phí khác	35.521.992	50.700.770
Cộng	46.683.943	51.071.875

VI.9. Chi phí sản xuất, kinh doanh theo yếu tố

	06 tháng đầu năm 2026	06 tháng đầu năm 2025
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	48.659.504.827	24.129.998.031
Chi phí nhân công	16.401.660.083	9.518.693.450
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.823.948.353	2.505.861.234
Dự phòng phải thu công nợ khó đòi	(26.009.333)	1.202.618
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.871.070.545	773.590.545
Chi phí khác bằng tiền	1.148.036.206	1.059.929.300
Cộng	70.878.210.681	37.989.275.178

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

VI.10. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp trong kỳ được dự tính như sau:

	06 tháng đầu năm 2026	06 tháng đầu năm 2025
1. Chi phí thuế TNDN hiện hành.	1.045.589.837	633.293.060
Công ty Cổ phần Xây lắp Phát triển Nhà Đà Nẵng	1.031.261.551	592.437.922
Công ty Cổ phần Cấp nước Đà Nẵng Ngọc Hồi	14.328.286	40.855.138
2. Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	1.045.589.837	633.293.060
3. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	06 tháng đầu năm 2026	06 tháng đầu năm 2025
- Thu nhập Thuế TNDN hoãn lại phát sinh từ việc hoàn nhập thuế thu nhập hoãn lại phải trả	149.248.932	23.733.328
4. Tổng chi phí thuế TNDN hoãn lại	149.248.932	23.733.328

Chi phí thuế TNDN cho kỳ kế toán được ước tính dựa vào thu nhập chịu thuế và có thể có những điều chỉnh tùy thuộc vào sự kiểm tra của cơ quan thuế.

VI.11. Thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại

1. Thuế TNDN hoãn lại trình bày trên Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất và Báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất

Chỉ tiêu	Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất		Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	
			06 tháng đầu năm 2026	06 tháng đầu năm 2025
	30/06/2026	01/01/2026		
a. Thuế TNDN hoãn lại phải trả	(1.414.932.769)	(1.265.683.837)	(149.248.932)	(23.733.328)
Các khoản chênh lệch phát sinh khi hợp nhất Báo cáo tài chính	(1.414.932.769)	(1.265.683.837)	(149.248.932)	(23.733.328)
b. Thuế thu nhập hoãn lại thuần trình bày BCTHTC hợp nhất	1.414.932.769	1.265.683.837		
c. Thuế TNDN hoãn lại tính vào KQHĐKD hợp nhất			149.248.932	23.733.328

2. 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:

	30/06/2026	01/01/2026
Tài sản thuế chưa được ghi nhận cho những khoản sau:	4.308.514.598	4.203.953.149
Chi phí lãi vay vượt ngưỡng quy định	4.308.514.598	4.203.953.149

11/01/2026
CH
MC
T
H

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

VI.11. Thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại (tiếp theo)

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

Năm phát sinh	Số lãi vay phát sinh trong kỳ	Số lãi vay sử dụng trong kỳ	Số lãi vay đã sử dụng lũy kế	Số lãi vay còn lại chưa sử dụng
Năm 2021 chưa thanh tra thuế	1.449.686.696	-	-	1.449.686.696
Năm 2022 chưa thanh tra thuế	1.040.752.259	-	-	1.040.752.259
Năm 2023 chưa thanh tra thuế	907.744.697	-	-	907.744.697
Năm 2024 chưa thanh tra thuế	482.496.526	-	-	482.496.526
Năm 2025 chưa thanh tra thuế	323.272.971	-	-	323.272.971
6 tháng đầu năm 2026 chưa thanh tra thuế	104.561.449	-	-	104.561.449
Cộng	4.308.514.598	-	-	4.308.514.598

Theo Luật thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành, Công ty được phép chuyển các khoản chi phí lãi vay vượt ngưỡng quy định của cơ quan thuế và chưa được trừ khi thuế TNDN cho năm hiện tại ("chi phí lãi vay chưa được trừ") sang năm sau khi xác định tổng chi phí lãi vay được trừ năm sau. Thời gian chuyển chi phí lãi vay chuyển sang năm sau được tính liên tục không quá 5 năm kể từ năm tiếp sau năm phát sinh khoản chi phí lãi vay chưa được trừ đó.

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.

VI.12. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	06 tháng đầu năm 2026	06 tháng đầu năm 2025
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	3.626.794.251	2.220.188.325
Các khoản điều chỉnh tăng hoặc (giảm)	-	(268.318.531)
Các khoản điều chỉnh giảm	-	(268.318.531)
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	(268.318.531)
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	3.626.794.251	1.951.869.794
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ	9.587.557	9.587.557
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	378	204

Trong kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026, Công ty đã trích lập bổ sung quỹ khen thưởng, phúc lợi từ lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm 2025. Vì vậy lãi cơ bản trên cổ phiếu cùng kỳ năm trước đã được điều chỉnh lại theo các khoản trích bổ sung này. Việc điều chỉnh hồi tố này làm cho lãi cơ bản trên cổ phiếu năm trước giảm từ 232 đồng xuống 204 đồng.

Kỳ này, Công ty chưa có dự tính trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi trên lợi nhuận sau thuế nên lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Công ty để tính lãi cơ bản, lãi suy giảm trên cổ phiếu của kỳ này là toàn bộ lợi nhuận sau thuế.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

	06 tháng đầu năm 2026	06 tháng đầu năm 2025
VI.13. Lãi suy giảm trên cổ phiếu		
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	3.626.794.251	1.951.869.794
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	3.626.794.251	1.951.869.794
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ	9.587.557	9.587.557
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ sau khi đã điều chỉnh các yếu tố suy giảm	9.587.557	9.587.557
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	378	204

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

Công ty chịu ảnh hưởng của các rủi ro tài chính phát sinh từ hoạt động kinh doanh và đầu tư, bao gồm rủi ro thị trường, rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản. Ban Tổng Giám đốc thường xuyên theo dõi và áp dụng các biện pháp quản lý phù hợp nhằm hạn chế các tác động bất lợi của các rủi ro này.

VII.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 lãi suất

Rủi ro lãi suất phát sinh chủ yếu từ các khoản vay và tiền gửi có lãi suất của Công ty. Công ty quản lý rủi ro này bằng cách theo dõi diễn biến lãi suất thị trường, cân đối cơ cấu nguồn vốn và duy trì khả năng thanh toán phù hợp.

VII.2. Rủi ro tín dụng

Rủi ro tín dụng phát sinh từ khả năng khách hàng, đối tác hoặc các tổ chức tài chính không thực hiện đầy đủ nghĩa vụ thanh toán theo cam kết. Công ty quản lý rủi ro này thông qua việc đánh giá năng lực tài chính của khách hàng, theo dõi công nợ thường xuyên và duy trì tiền gửi tại các tổ chức tín dụng có uy tín.

VII.3. Rủi ro thanh khoản

Rủi ro thanh khoản phát sinh khi Công ty không có đủ nguồn lực tài chính để thực hiện các nghĩa vụ thanh toán khi đến hạn. Rủi ro này chủ yếu liên quan đến sự không phù hợp về thời gian giữa dòng tiền thu từ tài sản tài chính và các nghĩa vụ thanh toán nợ phải trả. Công ty quản lý rủi ro thanh khoản thông qua việc duy trì lượng tiền và các khoản tương đương tiền phù hợp, đồng thời thường xuyên theo dõi dòng tiền và kế hoạch sử dụng vốn nhằm đảm bảo khả năng đáp ứng các nghĩa vụ tài chính khi đến hạn.

Ban Tổng Giám đốc đánh giá rằng Công ty có đủ khả năng tiếp cận các nguồn vốn và duy trì các hạn mức tín dụng hiện có để đáp ứng nhu cầu vốn lưu động và các nghĩa vụ thanh toán trong tương lai.

VII.4. Rủi ro pháp lý và tuân thủ:

Công ty quản lý rủi ro pháp lý và tuân thủ thông qua việc thường xuyên cập nhật các quy định pháp luật, rà soát tính tuân thủ và thực hiện các biện pháp kiểm soát phù hợp nhằm hạn chế các rủi ro phát sinh.

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

VIII.1. Các khoản giao dịch không bằng tiền ảnh hưởng đến báo cáo lưu chuyển tiền tệ trong tương lai

	06 tháng đầu năm 2026	06 tháng đầu năm 2025
Chuyển nợ cho vay và lãi thành khoản đầu tư vào công ty liên kết	-	7.055.000.000

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

VIII.2. Số tiền đi vay thực thu trong kỳ

	06 tháng đầu năm 2026	06 tháng đầu năm 2025
Tiền thu từ đi vay theo khế ước thông thường	43.571.408.045	26.992.621.788

VIII.3. Số tiền đã thực trả gốc vay trong kỳ

	06 tháng đầu năm 2026	06 tháng đầu năm 2025
Tiền trả nợ gốc vay theo khế ước thông thường	43.686.815.825	20.167.499.210

IX. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

IX.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.

IX.2. Các sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán

Không có sự kiện trọng yếu nào phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán kể từ ngày 30/06/2026 cho đến ngày phê duyệt Bản thuyết minh này yêu cầu phải thực hiện điều chỉnh số liệu hoặc công bố thông tin trên Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty.

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

Chi tiết định nghĩa về các bên liên quan trình bày tại thuyết minh số IV.23.

Chi tiết đối tượng và mối quan hệ các bên liên quan chính trình bày như sau:

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.

- Công ty liên kết trực tiếp (Xem danh sách tại Thuyết minh I.8).
- Các cá nhân trong Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát, Ban Tổng Giám đốc, Kế toán trưởng và các thành viên gia đình liên quan các cá nhân này.
- Công ty CP Đầu tư Phát triển Nhà Đà Nẵng là cổ đông lớn.

Ban Tổng Giám đốc cam kết đã công bố đầy đủ danh tính của các bên liên quan của Công ty và tất cả các mối quan hệ và giao dịch với các bên liên quan mà Công ty được biết. Công ty cam kết thực hiện các quy định về việc xác định giá giao dịch bên liên quan theo giá thị trường độc lập.

a. Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt của Công ty

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.

Bên liên quan	Chức vụ	Tính chất thu nhập	06 tháng đầu năm 2026	06 tháng đầu năm 2025
1. Thủ lao thành viên Hội đồng quản trị và Ban Kiểm soát			150.000.000	150.000.000
Ông Nguyễn Văn Hiếu	Chủ tịch	Thủ lao	30.000.000	30.000.000
Bà Võ Thị Ngọc	Phó chủ tịch	Thủ lao	24.000.000	24.000.000
Ông Nguyễn Quang Minh Khánh	Thành viên	Thủ lao	18.000.000	18.000.000
Ông Nguyễn Quang Minh Khoa	Thành viên	Thủ lao	18.000.000	18.000.000

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

IX.3. Giao dịch và số dư với các bên liên quan (tiếp theo)

Bên liên quan	Chức vụ	Tính chất thu nhập	06 tháng đầu năm 2026	06 tháng đầu năm 2025
Ông Lương Thanh Viên	Thành viên	Thù lao	18.000.000	18.000.000
Bà Dương Thị Thanh Hải	Thành viên	Thù lao	18.000.000	18.000.000
Bà Hoàng Yến Ninh	Thành viên	Thù lao	12.000.000	12.000.000
Bà Phạm Thị Thanh Thủy	Thành viên	Thù lao	12.000.000	12.000.000
2. Thu thập Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng			443.323.100	517.362.000
Ông Lương Thanh Viên	Tổng Giám đốc	Tiền lương + thưởng	151.953.000	151.974.000
Ông Nguyễn Văn Hiếu	Phó Tổng Giám đốc	Tiền lương + thưởng	93.485.000	74.869.000
Ông Ông Văn Hùng (miễn nhiệm từ 01/07/2025)	Phó Tổng Giám đốc	Tiền lương + thưởng	-	91.316.000
Ông Phạm Trường Châu	Phó Tổng Giám đốc	Tiền lương + thưởng	118.620.600	110.939.000
Bà Lê Thị Anh Trúc	Kế toán trưởng	Tiền lương + thưởng	79.264.500	88.264.000

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

b.1. Số dư với các bên liên quan

Bên liên quan - Nợ phải trả	Số dư tại ngày	
	30/06/2026	01/01/2026
1. Vay ngắn hạn	11.800.000.000	-
Công ty CP Đầu tư Phát triển Nhà Đà Nẵng	11.800.000.000	-

b.2. Giao dịch phát sinh bên liên quan trên Kết quả kinh doanh hợp nhất	Phát sinh trong kỳ	
	06 tháng đầu năm 2026	06 tháng đầu năm 2025
1. Chi phí tài chính	252.920.548	115.046.576
Chi phí đi vay	252.920.548	115.046.576
Công ty CP Đầu tư Phát triển Nhà Đà Nẵng	252.920.548	115.046.576

IX.3. b.3. Giao dịch thu - chi tiền và giao dịch khác bên liên quan trong kỳ

	Phát sinh trong kỳ	
	06 tháng đầu năm 2026	06 tháng đầu năm 2025
1. Tiền chi trả hộ	10.705.280	-
Công ty CP Đầu tư Phát triển Nhà Đà Nẵng	10.705.280	-
2. Tiền thu đi vay	-	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà Đà Nẵng	3.400.000.000	-

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

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

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

a. Báo cáo kết quả kinh doanh bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026, Công ty báo cáo hoạt động theo các bộ phận kinh doanh: Bán thành phẩm, bán hàng hóa; cung cấp dịch vụ và xây lắp. Công ty phân tích doanh thu và giá vốn theo bộ phận như sau:

Bộ phận	Doanh thu thuần	Giá vốn	Lãi gộp
Doanh thu bán thành phẩm, hàng hoá	37.867.701.418	33.410.805.895	4.456.895.523
Doanh thu cung cấp dịch vụ	2.189.787.474	1.108.339.968	1.081.447.506
Doanh thu xây lắp	16.712.637.971	15.877.534.443	835.103.528
Cộng	56.770.126.863	50.396.680.306	6.373.446.557

b. Báo cáo kết quả kinh doanh bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2025

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2025, Bán thành phẩm, bán hàng hóa; cung cấp dịch vụ và xây lắp. Công ty phân tích doanh thu và giá vốn theo bộ phận như sau:

Bộ phận	Doanh thu thuần	Giá vốn	Lãi gộp
Doanh thu bán thành phẩm, hàng hoá	17.561.112.958	16.679.107.957	882.005.001
Doanh thu cung cấp dịch vụ	2.119.969.124	1.193.276.392	926.692.732
Doanh thu xây lắp	6.259.442.768	5.952.069.229	307.373.539
Cộng	25.940.524.850	23.824.453.578	2.116.071.272

X.5. Thông tin so sánh

Chuyển đổi và trình bày lại số dư đầu kỳ khi áp dụng TT99/2025/TT-BTC ngày 27 tháng 10 năm 2025 của Bộ Tài chính

a. Áp dụng chế độ kế toán mới

Như đã trình bày tại Thuyết minh số III.1, kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2026, Công ty đã áp dụng Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27 tháng 10 năm 2025 của Bộ Tài chính hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp. Ban Tổng Giám đốc đã đánh giá ảnh hưởng của việc áp dụng Thông tư số 99/2025/TT-BTC đối với Báo cáo tài chính riêng của Công ty. Các thay đổi chủ yếu liên quan đến việc phân loại, trình bày và thuyết minh một số khoản mục trên Báo cáo tài chính hợp nhất. Việc áp dụng Thông tư này không làm phát sinh ảnh hưởng trọng yếu đến tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Công ty.

b. Ảnh hưởng của việc áp dụng chế độ kế toán mới

Việc áp dụng chế độ kế toán mới không ảnh hưởng trọng yếu đến số liệu so sánh trong Báo cáo tài chính hợp nhất. Ảnh hưởng của việc trình bày lại đến số liệu so sánh như sau:

Chỉ tiêu	Mã số	01/01/2026		Chênh lệch do các điều chỉnh
		Số liệu trước điều chỉnh	Số liệu sau điều chỉnh	
Trên báo cáo tình hình tài chính hợp nhất				
1. Khoản mục Phải trả cổ tức, lợi nhuận	313	-	65.693.071	65.693.071
2. Khoản mục Phải trả ngắn hạn khác	320	20.777.639.057	20.711.945.986	(65.693.071)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

Phê duyệt, ngày 28 tháng 08 năm 2026

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người lập

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc



Đỗ Thị Thùy Trang

Lê Thị Anh Trúc

Lương Thanh Viên

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

		30/06/2026			01/01/2026		
Số lượng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Giá trị dự phòng	Số lượng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Giá trị dự phòng
126	1.758.830	1.707.300	(51.530)	126	1.758.830	2.060.100	-
126	1.758.830	1.707.300	(51.530)	126	1.758.830	2.060.100	-
126	1.758.830	1.707.300	(51.530)	126	1.758.830	2.060.100	-
V.2. a.2. Cơ sở xác định giá trị hợp lý đối với chứng khoán kinh doanh							
Giá trị hợp lý của chứng khoán niêm yết được xác định căn cứ theo giá đóng cửa tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất.							
Công ty thực hiện trích lập dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh đối với các khoản đầu tư có giá thị trường thấp hơn giá gốc tại ngày kết thúc kỳ kế toán.							
VI.2. b. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		30/06/2026			01/01/2026		
		Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị dự phòng	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị dự phòng
VI.2. b.1. Đầu tư vào công ty liên kết Công ty CP Đầu tư Tia sáng mới		17.735.193.616	17.735.193.616	-	9.121.368.230	9.121.368.230	-
		17.735.193.616	17.735.193.616	-	9.121.368.230	9.121.368.230	-
		17.735.193.616	17.735.193.616	-	9.121.368.230	9.121.368.230	-

VI.2. b2. Tình hình đầu tư và hoạt động các khoản đầu tư vào công ty liên kết trong kỳ

Công ty Cổ phần Đầu tư Tia Sáng Mới được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0401402429 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP Đà Nẵng cấp ngày 26 tháng 05 năm 2025 với vốn điều lệ là 49.000.000.000 VND. Trong kỳ, Công ty đã góp vốn bổ sung vào Công ty Cổ phần Tia Sáng Mới với giá trị là 10.000.000.000 đồng. Tại ngày lập báo cáo tài chính, Công ty đã đầu tư vào Công ty Cổ phần Đầu tư Tia Sáng Mới số tiền 19.585.000.000 VND, tương đương 39,97% vốn điều lệ và đã góp đủ 100% phần vốn cam kết. Tình hình hoạt động 06 tháng đầu năm 2026: kinh doanh có lỗ.

VI.2. b3. Giao dịch với công ty liên kết

Trong kỳ, Công ty không phát sinh giao dịch với công ty liên kết.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

VI.2. b4. Tình hình biến động dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh

	01/01/2026	Trích lập dự phòng	Hoàn nhập dự phòng	30/06/2026
Ngắn hạn	-	51.530	-	51.530
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	-	51.530	-	51.530
Tổng	-	51.530	-	51.530

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

V.6. Nợ xấu

Chi tiêu	30/06/2026			01/01/2026		
	Giá trị gốc nợ	Giá trị có thể thu hồi	Thời gian quá hạn	Giá trị gốc nợ	Giá trị có thể thu hồi	Thời gian quá hạn
a. Nợ xấu - Nợ phải thu ngắn hạn	3.732.276.073	9.775.096		2.316.137.893	12.152.066	
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	2.069.388.220	9.775.096		2.097.774.523	12.152.066	
+ Công ty CP Xây Dựng Thương Mại An Xuân Thịnh	338.630.000	-	Trên 3 năm	338.630.000	-	Trên 3 năm
+ Công ty CP Xây dựng Trường Xuân	229.261.006	-	Trên 3 năm	229.261.006	-	Trên 3 năm
+ Các đối tượng khác	1.440.894.850	-	Trên 3 năm	1.467.894.850	-	Trên 3 năm
	40.573.675	-	Trên 3 năm	39.917.983	-	Trên 3 năm
+ Các khách hàng sử dụng dịch vụ cấp nước sạch	2.412.931	723.879	Từ 2 năm đến dưới 3 năm	3.836.952	1.151.084	Từ 2 năm đến dưới 3 năm
	16.399.056	8.199.528	Từ 1 năm đến dưới 2 năm	8.813.151	4.406.575	Từ 1 năm đến dưới 2 năm
	1.216.702	851.689	Từ 06 tháng đến dưới 1 năm	9.420.581	6.594.407	Từ 06 tháng đến dưới 1 năm
Phải thu ngắn hạn khác	218.363.370	-		218.363.370	-	
+ Ông Phan Xuân Long	218.363.370	-	Trên 3 năm	218.363.370	-	Trên 3 năm
Tổng cộng	2.287.751.590	9.775.096		2.316.137.893	12.152.066	

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

V.6. Nợ xấu (tiếp theo)

b. Tình hình biến động dự phòng nợ phải thu

Dự phòng nợ phải thu khó đòi các khoản sau

Phải thu của khách hàng ngắn hạn

Phải thu khác ngắn hạn

Tổng

01/01/2026	Trích lập dự phòng	Hoàn nhập dự phòng	Điều chỉnh tăng (giảm) khác	30/06/2026
2.085.622.457	3.151.980	(29.161.313)	-	2.059.613.124
218.363.370	-	-	-	218.363.370
2.303.985.827	3.151.980	(29.161.313)	-	2.277.976.494

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

V.9. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị dụng cụ quản lý	Tổng cộng
Nguyên giá					
Số dư đầu kỳ	42.642.154.966	16.889.376.088	42.779.168.247	149.550.000	102.460.249.301
Mua trong kỳ	-	32.162.000	-	-	32.162.000
Số dư cuối kỳ	42.642.154.966	16.921.538.088	42.779.168.247	149.550.000	102.492.411.301
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số dư đầu kỳ	9.127.757.489	16.027.467.091	41.026.669.178	149.550.000	66.331.443.758
Khấu hao trong kỳ	461.899.630	432.891.111	827.068.164	-	1.721.858.905
Số dư cuối kỳ	9.589.657.119	16.460.358.202	41.853.737.342	149.550.000	68.053.302.663
Giá trị còn lại					
Số dư đầu kỳ	33.514.397.477	861.908.997	1.752.499.069	-	36.128.805.543
Số dư cuối kỳ	33.052.497.847	461.179.886	925.430.905	-	34.439.108.638

- Giá trị còn lại của TSCĐHH đã dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: 414.877.725 đồng.

- Nguyên giá tài sản cố định hữu hình cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 42.691.604.847 đồng.

- Nguyên giá tài sản cố định cuối kỳ chờ thanh lý: Không có.

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

V.20. Vay

Khoản mục	Trong kỳ		01/01/2026
	Tăng	Giảm	
30/06/2026			
a. Vay ngắn hạn	41.749.484.460	3.400.000.000	39.871.934.239
Vay ngắn hạn và dài hạn đến hạn trả ngân hàng (20.1)	29.949.484.460	-	31.471.934.239
+ Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - CN Sông Hàn	29.949.484.460	-	29.071.934.239
+ Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Kon Tum	-	2.400.000.000	2.400.000.000
Vay ngắn hạn bên liên quan (20.2)	11.800.000.000	3.400.000.000	8.400.000.000
+ Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà Đà Nẵng	11.800.000.000	3.400.000.000	8.400.000.000
b. Vay dài hạn	-	1.992.958.001	1.992.958.001
Vay dài hạn ngân hàng (20.1)	-	1.992.958.001	1.992.958.001
+ Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Kon Tum	-	1.992.958.001	1.992.958.001
Cộng	41.749.484.460	3.400.000.000	41.864.892.240

V.20. 1. Vay ngân hàng

Bên cho vay	Lãi suất	Ngày đáo hạn	Dư nợ tại ngày	
			30/06/2026	01/01/2026
1. Vay ngắn hạn ngân hàng			29.949.484.460	31.471.934.239
+ Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - CN Sông Hàn				
+ Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Kon Tum		12/09/2026	29.949.484.460	29.071.934.239
2. Vay dài hạn ngân hàng			-	2.400.000.000
+ Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Kon Tum			-	1.992.958.001
Cộng			29.949.484.460	33.464.892.240

Lãi suất theo từng
giấy nhận nợ

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

V.20. Vay (tiếp theo)

Thuyết minh các khoản vay

Vay Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - CN Sông Hàn

Khoản vay bằng Đồng Việt Nam tại Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - CN Sông Hàn, theo hợp đồng tín dụng số 3014116454/2025/HĐHMCV/NHCT49-NDX ngày 12/09/2025, với hạn mức tín dụng 30 tỷ đồng đồng. Khoản vay có thời hạn 12 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Lãi suất vay được xác định theo lãi suất thả nổi, bằng lãi suất tham chiếu của ngân hàng cho vay và được điều chỉnh định kỳ theo các điều khoản của hợp đồng tín dụng. Khoản vay được bảo đảm bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất theo hợp đồng bảo đảm đã ký kết. Tại ngày lập báo cáo tài chính này, dư nợ gốc còn lại là 29.949.484.460 đồng.

V.20. 2. Vay bên liên quan

Khoản vay nêu trên là giao dịch với bên liên quan và được trình bày tại Thuyết minh số IX.3 – Giao dịch với các bên liên quan.

Vay từ cổ đông

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, thời hạn vay đến khi Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà Đà Nẵng yêu cầu hoàn trả. Khoản vay này không có tài sản đảm bảo. Điều chỉnh lãi suất vay từ 4% lên 7% bắt đầu vào ngày 01/04/2026.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

V.22. 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 mua lại của chính mình	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	Cộng
Số dư tại ngày 01/01/2025	99.875.570.000	250.000.000	(7.426.893.655)	1.272.340.620	16.482.519.381	9.430.535.064	119.884.071.410
Lợi nhuận 06 tháng đầu năm 2025	-	-	-	-	2.220.188.325	(2.784.887)	2.217.403.438
Giảm khác	-	-	-	-	-	(174.990.056)	(174.990.056)
Số dư tại ngày 30/06/2025	99.875.570.000	250.000.000	(7.426.893.655)	1.272.340.620	18.702.707.706	9.252.760.121	121.926.484.792
Lợi nhuận 06 tháng cuối năm 2025	-	-	-	-	3.175.733.471	(26.766.292)	3.148.967.179
Tăng khác	-	-	-	-	14.935.520	9.075.401	24.010.921
Số dư tại ngày 31/12/2025	99.875.570.000	250.000.000	(7.426.893.655)	1.272.340.620	21.893.376.697	9.235.069.230	125.099.462.892
Số dư tại ngày 01/01/2026	99.875.570.000	250.000.000	(7.426.893.655)	1.272.340.620	21.893.376.697	9.235.069.230	125.099.462.892
Lợi nhuận 06 tháng đầu năm 2026	-	-	-	-	3.626.794.251	63.105.070	3.689.899.321
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	(268.318.531)	-	(268.318.531)
Chia cổ tức	-	-	-	-	(5.098.052.086)	-	(5.098.052.086)
Số dư tại ngày 30/06/2026	99.875.570.000	250.000.000	(7.426.893.655)	1.272.340.620	20.153.800.331	9.298.174.300	123.422.991.596