

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH 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 GIỮA NIÊN ĐỘ | 04 - 05 |
| 3. BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH                       | 06 - 10 |
| 4. BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH              | 11      |
| 5. BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ                        | 12 - 13 |
| 6. BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH                 | 14 - 43 |

---

## 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 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 dựng công trình điện từ 110kV trở xuống, công trình cấp thoát nước đô thị, công trình bưu chính viễn thông, công trình xăng dầu. Đầu tư nhà máy nước;
- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sở hữu hoặc đi thuê. Chi tiết: Kinh doanh bất động sản. Đầu tư phát triển các dự án bất động sản, trung tâm thương mại, văn phòng cho thuê. Đầu tư - kinh doanh - chuyển giao (BOT), đầu tư chuyển giao (BT);
- Lắp đặt hệ thống điện;
- Lắp đặt hệ thống xây dựng khác;
- Hoàn thiện công trình xây dựng;
- Lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước, hệ thống sưởi và điều hòa không khí;
- Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng;
- Sản xuất bê tông và các sản phẩm khác từ bê tông, xi măng và thạch cao (không hoạt động tại trụ sở chính);
- Cho thuê máy móc, thiết bị và đồ dùng hữu hình khác không kèm người điều khiển. Chi tiết: Cho thuê máy móc, thiết bị xây dựng; Cho thuê máy móc, thiết bị văn phòng (kể cả máy vi tính); Cho thuê máy móc, thiết bị và đồ dùng hữu hình khác chưa được phân vào đâu.

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

**Tên viết tắt:** NDX.

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

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

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

Tình hình tài chính và kết quả hoạt động trong kỳ của Công ty được trình bày trong các báo cáo tài chính 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 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 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 thể hiện trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại ngày 30 tháng 06 năm 2026, kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026. Trong việc soạn lập các báo cáo tài chính này, Ban Tổng Giám đốc đã xem xét và tuân thủ các vấn đề sau đây:

- Chọn lựa các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng một cách nhất quán;
- Thực hiện các xét đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Báo cáo tài chính được lập trên cơ sở hoạt động liên tục trừ 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 của Công ty và làm cơ sở lập báo cáo tài chính 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, không có thông tin về gian lận hoặc nghi ngờ gian lận có ảnh hưởng trọng yếu đến báo cáo tài chính liên quan đến Ban Tổng Giám đốc hoặc các cá nhân giữ vai trò quan trọng trong hệ thống kiểm soát nội bộ.

### 6. Phê chuẩn báo cáo tài chính

Theo đây, Chúng tôi phê chuẩn báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty tại ngày 30 tháng 06 năm 2026 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ 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.

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng của Công ty nên đọc cùng với báo cáo tài chính hợp nhất 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, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của toàn Công ty.

Báo cáo tài chính 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-SXR/MOORE AISDN-DN

**BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH 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 giữa niên độ kèm theo của **Công ty Cổ phần Xây lắp Phát triển Nhà Đà Nẵng** (gọi tắt là “Công ty”), được lập ngày 28 tháng 08 năm 2026, từ trang 06 đến trang 43, bao gồm Báo cáo tình hình tài chính tại ngày 30 tháng 06 năm 2026, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính.

**Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc**

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính 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 giữa niên độ và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo việc lập và trình bày báo cáo tài chính 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 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 Công ty 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.



**MOORE AISC**

**BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH 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 giữa niên độ đính kèm không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của **Công ty Cổ phần Xây lắp Phát triển Nhà Đà Nẵng** tại ngày 30 tháng 06 năm 2026, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho kỳ kế toán 6 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 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**

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

| <b>TÀI SẢN</b>                                              | <b>Mã số</b> | <b>Thuyết minh</b> | <b>30/06/2026</b>      | <b>01/01/2026</b>      |
|-------------------------------------------------------------|--------------|--------------------|------------------------|------------------------|
| <b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>                                  | <b>100</b>   |                    | <b>154.279.919.396</b> | <b>147.912.520.579</b> |
| <b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>                | <b>110</b>   | <b>V.1</b>         | <b>1.076.201.700</b>   | <b>14.948.867.744</b>  |
| 1. Tiền                                                     | 111          |                    | 839.575.507            | 14.948.867.744         |
| 2. Các khoản tương đương tiền                               | 112          |                    | 236.626.193            | -                      |
| <b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>                        | <b>120</b>   | <b>V.2a</b>        | <b>1.707.300</b>       | <b>1.758.830</b>       |
| 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          |                    | -                      | -                      |
| <b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>                     | <b>130</b>   |                    | <b>117.337.994.018</b> | <b>117.372.920.889</b> |
| 1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng                         | 131          | V.3                | 41.683.546.215         | 48.656.023.829         |
| 2. Trả trước cho người bán ngắn hạn                         | 132          | V.4                | 150.263.879            | 10.000.000             |
| 3. Phải thu nội bộ ngắn hạn                                 | 133          |                    | -                      | -                      |
| 4. Phải thu theo tiến độ hợp đồng xây dựng                  | 134          |                    | -                      | -                      |
| 5. Phải thu ngắn hạn khác                                   | 135          | V.5                | 77.731.333.150         | 70.961.046.286         |
| 6. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi                       | 136          | V.6                | (2.227.149.226)        | (2.254.149.226)        |
| 7. Tài sản thiếu chờ xử lý                                  | 137          |                    | -                      | -                      |
| <b>IV. Hàng tồn kho</b>                                     | <b>140</b>   | <b>V.7</b>         | <b>34.437.602.939</b>  | <b>14.656.987.551</b>  |
| 1. Hàng tồn kho                                             | 141          |                    | 34.437.602.939         | 14.656.987.551         |
| 2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho                           | 142          |                    | -                      | -                      |
| <b>V. Tài sản sinh học ngắn hạn</b>                         | <b>150</b>   |                    | <b>-</b>               | <b>-</b>               |
| 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          |                    | -                      | -                      |
| <b>VI. Tài sản ngắn hạn khác</b>                            | <b>160</b>   |                    | <b>1.426.413.439</b>   | <b>931.985.565</b>     |
| 1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn                             | 161          | V.8a               | 666.544.661            | 583.804.544            |
| 2. Thuế GTGT được khấu trừ                                  | 162          | V.15b              | 759.868.778            | 348.181.021            |
| 3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước                 | 163          |                    | -                      | -                      |
| 4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ               | 164          |                    | -                      | -                      |
| 5. Tài sản ngắn hạn khác                                    | 165          |                    | -                      | -                      |

## BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

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>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>                                            | <b>200</b> |             | <b>41.290.849.363</b> | <b>33.743.519.884</b> |
| <b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>                                 | <b>210</b> |             | -                     | -                     |
| 1. Phải thu dài hạn của khách hàng                                   | 211        |             | -                     | -                     |
| 2. Trả trước cho người bán dài hạn                                   | 212        |             | -                     | -                     |
| 3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc                                | 213        |             | -                     | -                     |
| 4. Phải thu nội bộ dài hạn                                           | 214        |             | -                     | -                     |
| 5. Phải thu dài hạn khác                                             | 215        |             | -                     | -                     |
| 6. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi                                 | 216        |             | -                     | -                     |
| <b>II. Tài sản cố định</b>                                           | <b>220</b> | <b>V.9</b>  | <b>6.489.814.614</b>  | <b>7.885.550.659</b>  |
| 1. Tài sản cố định hữu hình                                          | 221        |             | 1.694.734.618         | 3.007.392.323         |
| <i>Nguyên giá</i>                                                    | 222        |             | 63.066.897.157        | 63.066.897.157        |
| <i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>                                        | 223        |             | (61.372.162.539)      | (60.059.504.834)      |
| 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        | <b>V.10</b> | 4.795.079.996         | 4.878.158.336         |
| <i>Nguyên giá</i>                                                    | 228        |             | 5.317.449.029         | 5.317.449.029         |
| <i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>                                        | 229        |             | (522.369.033)         | (439.290.693)         |
| <b>III. Tài sản sinh học dài hạn</b>                                 | <b>230</b> |             | -                     | -                     |
| 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

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        | 33.037.336.153  | 24.319.657.822  |
| 1. Đầu tư vào công ty con                           | 261   |             | 20.527.000.000  | 20.527.000.000  |
| 2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết          | 262   |             | 19.585.000.000  | 9.585.000.000   |
| 3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác                   | 263   |             | -               | -               |
| 4. Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác dài hạn | 264   |             | (7.074.663.847) | (5.792.342.178) |
| 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   |             | 674.313.220     | 429.914.919     |
| 1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn                      | 271   | V.8b        | 674.313.220     | 429.914.919     |
| 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   |             | -               | -               |
| TỔNG CỘNG TÀI SẢN (100+200)                         | 280   |             | 195.570.768.759 | 181.656.040.463 |

**BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH**

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            |
|-----------------------------------------------------|------------|-------------|-----------------------|-----------------------|
| <b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>                               | <b>300</b> |             | <b>80.031.018.693</b> | <b>64.525.962.963</b> |
| <b>I. Nợ ngắn hạn</b>                               | <b>310</b> |             | <b>79.860.018.693</b> | <b>64.354.962.963</b> |
| 1. Phải trả người bán ngắn hạn                      | 311        | V.12        | 15.255.540.913        | 11.517.890.013        |
| 2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn                | 312        | V.13        | 6.476.065.938         | 995.000               |
| 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       | 1.152.383.729         | 1.492.951.681         |
| 5. Phải trả người lao động                          | 315        | V.16        | 971.291.738           | 1.076.049.600         |
| 6. Chi phí phải trả ngắn hạn                        | 316        | V.17        | 37.539.678            | -                     |
| 7. Phải trả nội bộ ngắn hạn                         | 317        |             | -                     | -                     |
| 8. Phải trả theo tiến độ hợp đồng xây dựng ngắn hạn | 318        |             | -                     | -                     |
| 9. Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn                   | 319        | V.18        | 33.764.236            | 31.582.418            |
| 10. Phải trả ngắn hạn khác                          | 320        | V.19a       | 20.266.739.342        | 20.684.021.970        |
| 11. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn               | 321        | V.20        | 29.949.484.460        | 29.071.934.239        |
| 12. Dự phòng phải trả ngắn hạn                      | 322        |             | -                     | -                     |
| 13. Quỹ khen thưởng, phúc lợi                       | 323        | V.21        | 553.463.502           | 413.844.971           |
| 14. Quỹ bình ổn giá                                 | 324        |             | -                     | -                     |
| 15. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ      | 325        |             | -                     | -                     |
| <b>II. Nợ dài hạn</b>                               | <b>330</b> |             | <b>171.000.000</b>    | <b>171.000.000</b>    |
| 1. Phải trả người bán dài hạn                       | 331        |             | -                     | -                     |
| 2. Người mua trả tiền trước dài hạn                 | 332        |             | -                     | -                     |
| 3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước dài hạn      | 333        |             | -                     | -                     |
| 4. Chi phí phải trả dài hạn                         | 334        |             | -                     | -                     |
| 5. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh                | 335        |             | -                     | -                     |
| 6. Phải trả nội bộ dài hạn                          | 336        |             | -                     | -                     |
| 7. Doanh thu chờ phân bổ dài hạn                    | 337        |             | -                     | -                     |
| 8. Phải trả dài hạn khác                            | 338        | V.19b       | 171.000.000           | 171.000.000           |
| 9. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn                 | 339        |             | -                     | -                     |
| 10. Trái phiếu chuyển đổi                           | 340        |             | -                     | -                     |
| 11. Cổ phiếu ưu đãi                                 | 341        |             | -                     | -                     |
| 12. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả                 | 342        |             | -                     | -                     |
| 13. Dự phòng phải trả dài hạn                       | 343        |             | -                     | -                     |
| 14. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ            | 344        |             | -                     | -                     |

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

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        | 115.539.750.066 | 117.130.077.500 |
| 1. Vốn góp của chủ sở hữu                    | 411   |             | 99.875.570.000  | 99.875.570.000  |
| Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết       | 411a  |             | 99.875.570.000  | 99.875.570.000  |
| Cổ phiếu ưu đãi                              | 411b  |             | -               | -               |
| 2. Thặng dư vốn                              | 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   |             | 21.568.733.101  | 23.159.060.535  |
| LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước | 420a  |             | 17.792.689.918  | 17.649.117.188  |
| LNST chưa phân phối kỳ nay                   | 420b  |             | 3.776.043.183   | 5.509.943.347   |
| TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (300+400)                | 440   |             | 195.570.768.759 | 181.656.040.463 |

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

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        | 54.961.066.662        | 24.241.451.997        |
| 2. Các khoản giảm trừ doanh thu                                                                   | 02        |             | -                     | -                     |
| <b>3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b><br><b>(10 = 01 - 02)</b>                | <b>10</b> |             | <b>54.961.066.662</b> | <b>24.241.451.997</b> |
| 4. Giá vốn hàng bán                                                                               | 11        | VI.2        | 49.348.890.616        | 22.803.445.122        |
| <b>5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b><br><b>(20 = 10 - 11)</b>                  | <b>20</b> |             | <b>5.612.176.046</b>  | <b>1.438.006.875</b>  |
| 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        | 3.683.093.442         | 3.209.236.883         |
| 8. Chi phí tài chính                                                                              | 23        | VI.4        | 2.360.990.631         | 311.633.407           |
| <i>Trong đó: Chi phí đi vay</i>                                                                   | 24        |             | 1.077.827.180         | 710.206.464           |
| 9. Chi phí bán hàng                                                                               | 25        | VI.5        | 944.387.800           | 220.514.900           |
| 10. Chi phí quản lý doanh nghiệp                                                                  | 26        | VI.6        | 1.142.139.147         | 1.216.712.252         |
| <b>11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh</b><br><b>(30 = 20 + 21 + 22 - (23 + 25 + 26))</b> | <b>30</b> |             | <b>4.847.751.910</b>  | <b>2.898.383.199</b>  |
| 12. Thu nhập khác                                                                                 | 31        | VI.7        | 6.236.759             | 46.160.746            |
| 13. Chi phí khác                                                                                  | 32        | VI.8        | 46.683.935            | 50.588.443            |
| <b>14. Lợi nhuận khác</b><br><b>(40 = 31 - 32)</b>                                                | <b>40</b> |             | <b>(40.447.176)</b>   | <b>(4.427.697)</b>    |
| <b>15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b><br><b>(50 = 30 + 40)</b>                             | <b>50</b> |             | <b>4.807.304.734</b>  | <b>2.893.955.502</b>  |
| 16. Chi phí thuế TNDN hiện hành                                                                   | 51        | VI.10       | 1.031.261.551         | 592.437.922           |
| 17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại                                                                    | 52        |             | -                     | -                     |
| <b>18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp</b><br><b>(60 = 50 - 51 - 52)</b>                 | <b>60</b> |             | <b>3.776.043.183</b>  | <b>2.301.517.580</b>  |

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**

(Theo phương pháp trực 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  |
|---------------------------------------------------------------------------|-----------|-------------|------------------------|------------------------|
| <b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>                         |           |             |                        |                        |
| 1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác               | 01        |             | 69.198.724.820         | 34.668.145.414         |
| 2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ                    | 02        |             | (69.335.421.495)       | (34.807.549.580)       |
| 3. Tiền chi trả cho người lao động                                        | 03        |             | (4.047.022.380)        | (2.172.236.072)        |
| 4. Tiền chi phí đi vay đã trả                                             | 04        |             | (1.068.444.400)        | (731.591.261)          |
| 5. Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp                                      | 05        | V.15a       | (1.522.686.831)        | (93.747.545)           |
| 6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh                                  | 06        |             | 25.525.436             | 51.846.363             |
| 7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh                                 | 07        |             | (1.683.409.152)        | (1.474.817.437)        |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>                      | <b>20</b> |             | <b>(8.432.734.002)</b> | <b>(4.559.950.118)</b> |
| <b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>                            |           |             |                        |                        |
| 1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác         | 21        |             | -                      | (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)       | -                      |
| 6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác                            | 26        |             | -                      | -                      |
| 7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia                    | 27        |             | 3.682.517.737          | 3.193.994.889          |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>                          | <b>30</b> |             | <b>(6.317.482.263)</b> | <b>2.546.994.889</b>   |
| <b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>                        |           |             |                        |                        |
| 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        |             | 40.171.408.046         | 26.992.621.788         |
| 4. Tiền trả nợ gốc vay                                                    | 34        |             | (39.293.857.825)       | (26.367.499.210)       |
| 5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính                                         | 35        |             | -                      | -                      |
| 6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu                                | 36        |             | -                      | (1.431.412)            |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>                       | <b>40</b> |             | <b>877.550.221</b>     | <b>623.691.166</b>     |

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**

(Theo phương pháp trực 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 |
|---------------------------------------------------------|-------|-------------|-----------------------|-----------------------|
| Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ ( $50=20+30+40$ )        | 50    |             | (13.872.666.044)      | (1.389.264.063)       |
| Tiền và tương đương tiền đầu kỳ                         | 60    |             | 14.948.867.744        | 2.602.722.195         |
| Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ | 61    |             | -                     | -                     |
| Tiền và tương đương tiền cuối kỳ ( $70=50+60+61$ )      | 70    | V.1         | <u>1.076.201.700</u>  | <u>1.213.458.132</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**

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**

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

**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.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**I.6. Đặc điểm hoạt động của Công ty trong kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026 có ảnh hưởng đến báo cáo tài chính:**  
Không có.

**I.7. Số người lao động tại thời điểm cuối kỳ**  
Tổng số người lao động đến ngày 30 tháng 06 năm 2026: 101 nhân viên. (Ngày 31 tháng 12 năm 2025: 80 nhân viên).

**I.8. Cấu trúc doanh nghiệp**

**I.8.1. Danh sách các công ty con**

Tại ngày 30/06/2026, Công ty có 01 công ty con sở hữu trực tiếp (Tại ngày 31/12/2025, Công ty có 01 công ty con sở hữu trực tiếp) được hợp nhất toàn bộ như sau:

| 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<br>Địa chỉ: Tổ dân phố 5, Xã Bồ Y, Tỉnh Quảng Ngãi, Việt Nam.<br>Hoạt động chính: Khai thác, xử lý và cung cấp nước. | 62,20%                   | 0,00%                    | 62,20%                   |

**I.8.2. Danh sách các công ty liên doanh, liên kết**

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<br>Địa chỉ: Số 38 Nguyễn Chí Thanh, Phường Hải Châu, TP Đà Nẵng.<br>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**

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 theo Thông tư 200/2014/TT-BTC sang Thông tư 99/2025/TT-BTC có hiệu lực từ ngày 01/01/2026. Do đó, một số chỉ tiêu trên Báo cáo tài chính 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**

Báo cáo tài chính 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 ngày 31 tháng 12 hàng năm.

**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

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**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 được ban hành theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27 tháng 10 năm 2025 của Bộ Tài chính "Thông tư 99" và các quy định có liên quan trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

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

Công ty cam kết rằng Báo cáo tài chính 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. Báo cáo tài chính phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ của Công ty.

**IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN, ƯỚC TÍNH KẾ TOÁN VÀ CÁC QUY ĐỊNH PHÁP LUẬT CÓ LIÊN QUAN ÁP DỤNG****IV.1. Nguyên tắc chuyển đổi Báo cáo tài chính lập bằng ngoại tệ sang Đồng Việt Nam**

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

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

Tiền bao gồm tiền mặt và tiền gửi ngân hàng không có 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.3. Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính****IV.3.1. 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.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**IV.3.1. Chứng khoán kinh doanh (tiếp theo)**

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.

**IV.3.2. Đầu tư vào công ty con; công ty liên kết**

**Đầu tư vào công ty con** Đầu tư vào công ty con phản ánh giá trị các khoản đầu tư trực tiếp tại các đơn vị có tư cách pháp nhân và hạch toán độc lập mà Công ty nắm quyền kiểm soát. Quyền này được xác lập khi Công ty sở hữu trên 50% quyền biểu quyết hoặc có quyền chi phối các chính sách tài chính và hoạt động của bên nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích kinh tế từ các hoạt động của bên nhận đầu tư đó. Việc xác định quyền kiểm soát dựa trên bản chất thực tế của mối quan hệ, một khoản đầu tư vẫn được phân loại là công ty con dù tỷ lệ sở hữu dưới 50% nếu Công ty nắm quyền chi phối thực tế, và ngược lại.

**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.

Các khoản đầu tư này được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá mua cộng các chi phí liên quan trực tiếp đến giao dịch. Trường hợp đầu tư bằng tài sản phi tiền tệ, giá trị khoản đầu tư được ghi nhận theo giá trị hợp lý của tài sản phi tiền tệ tại thời điểm phát sinh. Cổ tức và lợi nhuận phát sinh trước thời điểm mua khoản đầu tư được ghi giảm giá trị khoản đầu tư. Cổ tức và lợi nhuận phát sinh sau thời điểm mua được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính. Đối với cổ tức nhận bằng cổ phiếu, Công ty chỉ theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm và không ghi nhận giá trị.

Việc xác định quyền kiểm soát và ảnh hưởng đáng kể được thực hiện trên cơ sở bản chất giao dịch tại thời điểm lập Báo cáo tài chính và không bị ảnh hưởng bởi kế hoạch thanh lý trong tương lai. Trường hợp quyền này bị hạn chế bởi các yếu tố pháp lý hoặc điều hành, Công ty đánh giá theo thực tế để phân loại khoản đầu tư. Khi không còn quyền kiểm soát hoặc ảnh hưởng đáng kể, khoản đầu tư được ghi giảm; chênh lệch giữa giá trị thu hồi và giá trị ghi sổ được ghi nhận vào kết quả tài chính trong kỳ.

Tại thời điểm kết thúc kỳ kế toán, Công ty đánh giá khả năng tổn thất của các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết trên cơ sở các bằng chứng khách quan và thông tin hiện có, bao gồm tình hình lỗ lũy kế, suy giảm giá trị tài sản hoặc khả năng thu hồi vốn của đơn vị được đầu tư, đối với các khoản đầu tư niêm yết, giá trị hợp lý được xác định theo giá đóng cửa tại ngày kết thúc kỳ kế toán. Dự phòng được trích lập khi giá trị có thể thu hồi của khoản đầu tư thấp hơn giá trị ghi sổ. Giá trị có thể thu hồi được xác định trên cơ sở giá trị hợp lý (nếu xác định được) hoặc giá trị tài sản thuần của đơn vị được đầu tư (được xác định trên cơ sở tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và khả năng tạo dòng tiền trong tương lai của đơn vị nhận đầu tư). Khoản dự phòng được ghi nhận vào chi phí tài chính trong kỳ và được hoàn nhập khi nguyên nhân dẫn đến việc trích lập không còn.

Việc trích lập dự phòng tổn thất đối với khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết được thực hiện căn cứ vào Báo cáo tài chính hợp nhất của doanh nghiệp được đầu tư. Trường hợp đơn vị được đầu tư là doanh nghiệp độc lập không có công ty con, việc trích lập dự phòng được căn cứ vào Báo cáo tài chính riêng của doanh nghiệp được đầu tư.

**IV.4. 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.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**IV.4. Nguyên tắc kế toán nợ phải thu (tiếp theo)**

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 sản phẩm, hàng hóa, 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 các 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.

**IV.5. 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, sản phẩm dở dang, và sản 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.

**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:** Theo giá bình quân gia quyền.

**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 dự phòng đã ghi nhận.

**IV.6. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao tài sản cố định, bất động sản đầu tư****IV.6.1. 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.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**IV.6.1. Nguyên tắc kế toán tài sản cố định (TSCĐ) hữu hình (tiếp theo)**

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.

**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.6.2. 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.6.3. 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), hoặc thuê tài chính theo quy định hiện hành. 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.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**IV.6.3. Nguyên tắc kế toán bất động sản đầu tư (BĐST) (tiếp theo)**

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.6.4. Nguyên tắc kế toán khấu hao TSCĐ, 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.

**Thời gian hữu dụng ước tính của các TSCĐ và BĐSĐT cho thuê như sau:**

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

**IV.7. Nguyên tắc kế toán chi phí chờ phân bổ**

**Chi phí chờ phân bổ** tại Công ty bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động kinh doanh của nhiều kỳ kế toán như chi phí sửa chữa, chi phí bảo hiểm, công cụ, dụng cụ xuất dùng và các khoản chi phí khác không đáp ứng điều kiện ghi nhận là tài sản cố định.

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 12 tháng.

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

**Chi phí 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.8. 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.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**IV.8. Nguyên tắc kế toán phải trả (tiếp theo)**

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.

**IV.9. 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.10. 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.11. 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 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.

**IV.12. 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.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**IV.13. Nguyên tắc ghi nhận vay**

Các khoản vay của Công ty bao gồm các khoản vay ngắn hạn, vay ngân hàng phục vụ cho hoạt động sản xuất kinh doanh 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.

**IV.14. 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.15. 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 và tình hình phân phối lợi nhuận hoặc xử lý lỗ của Công ty theo quy định của pháp luật và Điều lệ Công ty.

Việc phân phối lợi nhuận được thực hiện trên cơ sở lợi nhuận sau thuế chưa phân phối của Công ty sau khi xem xét tình hình tài chính, dòng tiền và các hạn chế theo quy định của pháp luật, Điều lệ Công ty và nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông.

Khi phân phối lợi nhuận, Công ty xem xét ảnh hưởng của các khoản mục phi tiền tệ có thể ảnh hưởng đến khả năng chi trả cổ tức hoặc lợi nhuận, bao gồm các khoản lãi do đánh giá lại tài sản mang đi góp vốn, 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.

Trường hợp Công ty lập Báo cáo tài chính hợp nhất, việc phân phối lợi nhuận được căn cứ trên lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể phân phối cho chủ sở hữu sau khi xem xét tình hình tài chính, khả năng thanh toán và nhu cầu vốn cho hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty và các đơn vị thành viên, đồng thời không vượt quá mức lợi nhuận sau thuế chưa phân phối thấp hơn giữa Báo cáo tài chính riêng và Báo cáo tài chính hợp nhất.

**IV.16. 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.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**IV.16. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu và thu nhập khác (tiếp theo)**

**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.

**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.

**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.

**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.17. 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.18. 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.19. 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.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**IV.19 Nguyên tắc kế toán chi phí bán hàng, chi phí quản lý doanh nghiệp (tiếp theo)**

**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 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.

**IV.20. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế TNDN hiện hành**

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp bao gồm chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành phát sinh trong năm làm căn cứ xác định kết quả hoạt động kinh doanh sau thuế của Công ty cho kỳ kế toán hiện tại.

**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 đã được thanh tra kiểm tra thuế đến năm 2018.

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

**IV.21. 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).

**IV.22. Nguyên tắc trình bày tài sản, doanh thu, kết quả kinh doanh 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.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**IV.23. Ước tính kế toán**

Việc lập báo cáo tài chính riêng tuân thủ theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu về tài sản, nợ phải trả và việc trình bày các khoản nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày kết thúc kỳ kế toán cũng như các số liệu về doanh thu và chi phí trong suốt năm tài chính. Các ước tính và giả định thường xuyên được đánh giá dựa trên kinh nghiệm trong quá khứ và các yếu tố khác, bao gồm các giả định trong tương lai có ảnh hưởng trọng yếu tới báo cáo tài chính riêng của Công ty và được Ban Tổng Giám đốc đánh giá hợp lý.

**V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH****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                                                                                 | 773.945.529          | 1.144.889.351         |
| Tiền gửi không kỳ hạn                                                                    | 65.629.978           | 13.803.978.393        |
| + Ngân hàng TMCP Đầu tư & Phát triển Việt Nam - CN ĐN                                    | 23.484.651           | 13.316.789.304        |
| + Các ngân hàng khác                                                                     | 42.145.327           | 487.189.089           |
| Các khoản tương đương tiền                                                               | 236.626.193          | -                     |
| + Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam                                                       | 236.626.193          | -                     |
| <b>Cộng</b>                                                                              | <b>1.076.201.700</b> | <b>14.948.867.744</b> |

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 39 - 40)****V.3. Phải thu của khách hàng ngắn hạn**

|                                                         | 30/06/2026            |                         | 01/01/2026            |                         |
|---------------------------------------------------------|-----------------------|-------------------------|-----------------------|-------------------------|
|                                                         | <u>Giá trị ghi sổ</u> | <u>Giá trị dự phòng</u> | <u>Giá trị ghi sổ</u> | <u>Giá trị dự phòng</u> |
| + Chi nhánh Công ty CP Xây Dựng Số 5 - XN Xây Dựng Số 9 | 14.394.373.214        | -                       | 14.744.373.214        | -                       |
| + Công ty TNHH MTV Hàn Giang Việt                       | 12.019.676.015        | -                       | 13.821.067.015        | -                       |
| + Công ty CP Xây dựng Thương Mại Thanh Trọng Hiếu       | 4.742.420.391         | -                       | 5.010.383.391         | -                       |
| + Các khách hàng khác                                   | 10.527.076.595        | (2.008.785.856)         | 15.080.200.209        | (2.035.785.856)         |
| <b>Cộng</b>                                             | <b>41.683.546.215</b> | <b>(2.008.785.856)</b>  | <b>48.656.023.829</b> | <b>(2.035.785.856)</b>  |

**V.4. Trả trước cho người bán ngắn hạn**

|                                                                 | 30/06/2026            |                         | 01/01/2026            |                         |
|-----------------------------------------------------------------|-----------------------|-------------------------|-----------------------|-------------------------|
|                                                                 | <u>Giá trị ghi sổ</u> | <u>Giá trị dự phòng</u> | <u>Giá trị ghi sổ</u> | <u>Giá trị dự phòng</u> |
| + 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            | -                       | -                     | -                       |
| <b>Cộng</b>                                                     | <b>150.263.879</b>    | <b>-</b>                | <b>10.000.000</b>     | <b>-</b>                |

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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 41)

V.7. Hàng tồn kho

|                       | 30/06/2026     |          | 01/01/2026     |          |
|-----------------------|----------------|----------|----------------|----------|
|                       | Giá gốc        | Dự phòng | Giá gốc        | Dự phòng |
| Nguyên liệu, vật liệu | 1.986.518.977  | -        | 404.100.244    | -        |
| Chi phí SXKD dở dang  | 32.395.727.258 | -        | 14.197.530.603 | -        |
| Thành phẩm            | 55.356.704     | -        | 55.356.704     | -        |
| Cộng                  | 34.437.602.939 | -        | 14.656.987.551 | -        |

V.7. 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         |
|----------------------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>a. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn</b> | <b>666.544.661</b> | <b>583.804.544</b> |
| Chi phí sửa chữa, bảo hiểm, khám xe    | 629.087.962        | 547.495.310        |
| Chi phí công cụ, dụng cụ chờ phân bổ   | 37.456.699         | -                  |
| Các khoản khác                         | -                  | 36.309.234         |
| <b>b. Chi phí chờ phân bổ dài hạn</b>  | <b>674.313.220</b> | <b>429.914.919</b> |
| Chi phí sửa chữa                       | 635.613.701        | 243.386.381        |
| Các khoản khác                         | 38.699.519         | 186.528.538        |
| Cộng                                   | 1.340.857.881      | 1.013.719.463      |

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

| Khoản mục                     | Nhà cửa,<br>vật kiến trúc | Máy móc<br>thiết bị | Phương tiện<br>vận tải | Tổng cộng      |
|-------------------------------|---------------------------|---------------------|------------------------|----------------|
| <b>Nguyên giá</b>             |                           |                     |                        |                |
| Số dư tại ngày 01/01/2026     | 3.779.352.822             | 16.508.376.088      | 42.779.168.247         | 63.066.897.157 |
| Số dư tại ngày 30/06/2026     | 3.779.352.822             | 16.508.376.088      | 42.779.168.247         | 63.066.897.157 |
| <b>Giá trị hao mòn lũy kế</b> |                           |                     |                        |                |
| Số dư tại ngày 01/01/2026     | 3.291.118.565             | 15.741.717.091      | 41.026.669.178         | 60.059.504.834 |
| <i>Khấu hao trong kỳ</i>      | 73.356.532                | 412.233.009         | 827.068.164            | 1.312.657.705  |
| Số dư tại ngày 30/06/2026     | 3.364.475.097             | 16.153.950.100      | 41.853.737.342         | 61.372.162.539 |
| <b>Giá trị còn lại</b>        |                           |                     |                        |                |
| Số dư tại ngày 01/01/2026     | 488.234.257               | 766.658.997         | 1.752.499.069          | 3.007.392.323  |
| Số dư tại ngày 30/06/2026     | 414.877.725               | 354.425.988         | 925.430.905            | 1.694.734.618  |

- 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: 42.542.054.847 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.

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

| Khoản mục                     | Quyền sử<br>dụng đất | Chương trình phần<br>mềm | Tổng cộng     |
|-------------------------------|----------------------|--------------------------|---------------|
| <b>Nguyên giá</b>             |                      |                          |               |
| Số dư tại ngày 01/01/2026     | 5.279.628.029        | 37.821.000               | 5.317.449.029 |
| Số dư tại ngày 30/06/2026     | 5.279.628.029        | 37.821.000               | 5.317.449.029 |
| <b>Giá trị hao mòn lũy kế</b> |                      |                          |               |
| Số dư tại ngày 01/01/2026     | 401.469.693          | 37.821.000               | 439.290.693   |
| <i>Khấu hao trong kỳ</i>      | 83.078.340           | -                        | 83.078.340    |
| Số dư tại ngày 30/06/2026     | 484.548.033          | 37.821.000               | 522.369.033   |
| <b>Giá trị còn lại</b>        |                      |                          |               |
| 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 |

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: 37.821.000 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.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**V.11 Bất động sản đầu tư**

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

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

|                                                             | 6 tháng đầu năm 2026 | 6 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**

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     |
|---------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Phải trả nhà cung cấp bên thứ 3                   | 15.255.540.913 | 11.517.890.013 |
| + Công ty TNHH MTV Distribution Xi măng Quảng Nam | 5.170.185.435  | 4.718.759.847  |
| + Công ty TNHH TMDV Lê Trung Gia                  | 1.245.453.267  | 2.901.930.767  |
| + Công ty TNHH Vận tải Mai Ngọc Ánh               | 1.817.958.733  | 1.577.673.234  |
| + Công ty TNHH Khởi Phát Lộc                      | 2.497.888.915  | 731.184.000    |
| + Các nhà cung cấp khác                           | 4.524.054.563  | 1.588.342.165  |
| Cộng                                              | 15.255.540.913 | 11.517.890.013 |

**V.13. Người mua trả tiền trước ngắn hạn**

|                                         | 30/06/2026    | 01/01/2026 |
|-----------------------------------------|---------------|------------|
| Khách hàng bên thứ ba                   | 6.476.065.938 | 995.000    |
| + Công ty CP Đông Sơn Holdings          | 1.549.230.893 | -          |
| + Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Dacincro | 4.722.721.660 | -          |
| + Các khách hàng khác                   | 204.113.385   | 995.000    |
| Cộng                                    | 6.476.065.938 | 995.000    |

**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**

**V.15. a. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước 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 | 1.072.348.040        | 1.522.686.831           | 999.056.000   |
| Thuế thu nhập cá nhân         | 43.556.890    | 315.125.435          | 205.354.596             | 153.327.729   |
| Phí, lệ phí và các khoản khác | -             | 100.370.661          | 100.370.661             | -             |
| Cộng                          | 1.492.951.681 | 1.518.131.654        | 1.858.699.606           | 1.152.383.729 |

**V.15. 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 | 348.181.021 | 4.888.826.715           | 4.477.138.958              | 759.868.778 |
| Cộng                    | 348.181.021 | 4.888.826.715           | 4.477.138.958              | 759.868.778 |

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.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**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: Được xác định trên thu nhập chịu thuế với thuế suất thông thường là 20%.

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.

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.

|                                                                  |                       |                       |
|------------------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| <b>V.16. Phải trả người lao động</b>                             | <b>30/06/2026</b>     | <b>01/01/2026</b>     |
| Tiền lương phải trả                                              | 971.291.738           | 1.076.049.600         |
| <b>Cộng</b>                                                      | <b>971.291.738</b>    | <b>1.076.049.600</b>  |
| <b>V.17. Chi phí phải trả ngắn hạn</b>                           | <b>30/06/2026</b>     | <b>01/01/2026</b>     |
| Chi phí lãi vay phải trả                                         | 37.539.678            | -                     |
| <b>Cộng</b>                                                      | <b>37.539.678</b>     | <b>-</b>              |
| <b>V.18. Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn</b>                      | <b>30/06/2026</b>     | <b>01/01/2026</b>     |
| Doanh thu cho thuê tài sản chờ phân bổ                           | 33.764.236            | 31.582.418            |
| + Công ty CP Dược phẩm FPT Long Châu                             | 33.764.236            | 31.582.418            |
| <b>Cộng</b>                                                      | <b>33.764.236</b>     | <b>31.582.418</b>     |
| <b>V.19. Phải trả khác</b>                                       | <b>30/06/2026</b>     | <b>01/01/2026</b>     |
| <b>V.19. a. Phải trả khác ngắn hạn</b>                           | <b>20.266.739.342</b> | <b>20.684.021.970</b> |
| Kinh phí công đoàn                                               | 611.381.912           | 582.387.112           |
| Phải trả các đội giá trị                                         | 19.545.699.433        | 19.973.774.292        |
| + Ban chỉ huy 1                                                  | 1.887.822.513         | 1.818.552.323         |
| + Ban chỉ huy 4                                                  | 66.748.123            | 6.331.243.279         |
| + Ban chỉ huy 5                                                  | 16.781.411.245        | 10.993.278.738        |
| + Các đội khác                                                   | 809.717.552           | 830.699.952           |
| Các khoản phải trả, phải nộp khác                                | 109.657.997           | 127.860.566           |
| <b>V.19. b. Phải trả khác dài hạn</b>                            | <b>171.000.000</b>    | <b>171.000.000</b>    |
| Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn                                     | 171.000.000           | 171.000.000           |
| <b>Cộng</b>                                                      | <b>20.437.739.342</b> | <b>20.855.021.970</b> |
| <b>Trong đó: Phải trả các đội chi tiết theo công trình</b>       |                       |                       |
| 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         |
| <b>Cộng</b>                                                      | <b>19.545.699.433</b> | <b>19.973.774.292</b> |
| <b>V.20. Vay ngắn hạn (xem thuyết minh chi tiết trang số 42)</b> |                       |                       |

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

|                                       |                    |                    |
|---------------------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>V.21 Quỹ khen thưởng, phúc lợi</b> | <b>30/06/2026</b>  | <b>01/01/2026</b>  |
| Số đầu kỳ                             | 413.844.971        | 739.004.971        |
| Tăng do trích lập từ lợi nhuận        | 268.318.531        | -                  |
| Chi quỹ                               | (128.700.000)      | (325.160.000)      |
| Số cuối kỳ                            | <u>553.463.502</u> | <u>413.844.971</u> |

**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 43)**

|                                                 |                      |                       |                       |
|-------------------------------------------------|----------------------|-----------------------|-----------------------|
| <b>V.22. 2. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu</b> | <b>Tỷ lệ vốn góp</b> | <b>30/06/2026</b>     | <b>01/01/2026</b>     |
| Công ty CP Đầu tư Phát triển Nhà Đà Nẵng        | 44,12%               | 44.070.000.000        | 44.070.000.000        |
| Bà Võ Thị Ngọc                                  | 5,24%                | 5.232.940.000         | 5.232.940.000         |
| Vốn góp của các cổ đông khác                    | 46,63%               | 46.572.630.000        | 46.572.630.000        |
| Cổ phiếu quỹ                                    | 4,00%                | 4.000.000.000         | 4.000.000.000         |
| Cộng                                            | 100,00%              | <u>99.875.570.000</u> | <u>99.875.570.000</u> |

Tình hình góp vốn điều lệ như sau:

|                   | <i>Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp</i> |                | <i>Vốn điều lệ đã góp</i> | <i>Vốn điều lệ còn phải góp</i> |
|-------------------|--------------------------------------------------|----------------|---------------------------|---------------------------------|
| Chỉ tiêu          | VND                                              | Tỷ lệ %        | VND                       | VND                             |
| Góp vốn bằng tiền | 99.875.570.000                                   | 100,00%        | 99.875.570.000            | -                               |
| Cộng              | <u>99.875.570.000</u>                            | <u>100,00%</u> | <u>99.875.570.000</u>     | <u>-</u>                        |

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.

|                                                                                             |                              |                              |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|------------------------------|
| <b>V.22. 3. Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận</b> | <b>06 tháng đầu năm 2026</b> | <b>06 tháng đầu năm 2025</b> |
| Vốn góp của chủ sở hữu                                                                      |                              |                              |
| Vốn góp đầu kỳ                                                                              | 99.875.570.000               | 99.875.570.000               |
| Vốn góp cuối kỳ                                                                             | 99.875.570.000               | 99.875.570.000               |
| Cổ tức, lợi nhuận đã chia                                                                   | <u>5.098.052.086</u>         | <u>-</u>                     |

**V.22. 4. Cổ tức**

|                                                |                     |       |
|------------------------------------------------|---------------------|-------|
| Cổ tức đã công bố sau ngày kết thúc kỳ kế toán |                     |       |
| Cổ tức đã công bố trên cổ phiếu phổ thông      | <i>Chưa công bố</i> | 5,32% |

**V.22. 5. Cổ phiếu**

|                                                          |                   |                   |
|----------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
|                                                          | <b>30/06/2026</b> | <b>01/01/2026</b> |
| 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         |
| Cổ phiếu phổ thông                                       | 9.987.557         | 9.987.557         |
| Số lượng cổ phiếu được mua lại                           | 400.000           | 400.000           |
| Cổ phiếu phổ thông                                       | 400.000           | 400.000           |
| Số lượng cổ phiếu đang lưu hành                          | 9.587.557         | 9.587.557         |
| Cổ phiếu phổ thông                                       | 9.587.557         | 9.587.557         |
| Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: đồng Việt Nam/cổ phiếu. | <u>10.000</u>     | <u>10.000</u>     |

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**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          |
| <b>Cộng</b>                         | <b>5.366.370.617</b> |

**V.22. 7. Cổ phiếu quỹ**

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        |
| <b>Cộng</b>           | <b>1.272.340.620</b> | <b>1.272.340.620</b> |

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

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

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

**VI.1 Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

|                                    | 06 tháng đầu năm<br>2026 | 06 tháng đầu năm<br>2025 |
|------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Doanh thu bán thành phẩm, hàng hóa | 37.867.701.418           | 17.561.112.958           |
| Doanh thu cung cấp dịch vụ         | 380.727.273              | 420.896.271              |
| Doanh thu hợp đồng xây dựng        | 16.712.637.971           | 6.259.442.768            |
| <b>Cộng</b>                        | <b>54.961.066.662</b>    | <b>24.241.451.997</b>    |

**VI.2. Giá vốn hàng bán**

|                                         | 06 tháng đầu năm<br>2026 | 06 tháng đầu năm<br>2025 |
|-----------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Giá vốn của thành phẩm, hàng hóa đã bán | 33.410.805.895           | 16.679.107.957           |
| Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp         | 60.550.278               | 172.267.936              |
| Giá vốn của hợp đồng xây dựng           | 15.877.534.443           | 5.952.069.229            |
| <b>Cộng</b>                             | <b>49.348.890.616</b>    | <b>22.803.445.122</b>    |

**VI.3. Doanh thu hoạt động tài chính**

|                                | 06 tháng đầu năm<br>2026 | 06 tháng đầu năm<br>2025 |
|--------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Lãi tiền gửi, tiền sử dụng vốn | 3.683.073.232            | 3.209.160.642            |
| Lãi bán chứng khoán            | 20.210                   | 76.241                   |
| <b>Cộng</b>                    | <b>3.683.093.442</b>     | <b>3.209.236.883</b>     |

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**VI.4. Chi phí tài chính**

|                                                    | 06 tháng đầu năm<br>2026 | 06 tháng đầu năm<br>2025 |
|----------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Chi phí đi vay                                     | 1.077.827.180            | 710.206.464              |
| Dự phòng/Hoàn nhập đầu tư tài chính dài hạn        | 1.282.321.669            | (398.947.715)            |
| 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                  |
| <b>Cộng</b>                                        | <b>2.360.990.631</b>     | <b>311.633.407</b>       |

**VI.5. Chi phí bán hàng**

|                        | 06 tháng đầu năm<br>2026 | 06 tháng đầu năm<br>2025 |
|------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Chi phí cho nhân viên  | 873.867.800              | 220.514.900              |
| Chi phí bằng tiền khác | 70.520.000               | -                        |
| <b>Cộng</b>            | <b>944.387.800</b>       | <b>220.514.900</b>       |

**VI.6. Chi phí quản lý doanh nghiệp**

|                                     | 06 tháng đầu năm<br>2026 | 06 tháng đầu năm<br>2025 |
|-------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Chi phí nhân viên quản lý           | 717.622.900              | 657.772.000              |
| Chi phí khấu hao tài sản cố định    | 89.583.684               | 48.044.514               |
| Thuế, phí và lệ phí                 | -                        | 13.440.738               |
| Hoàn nhập dự phòng phải thu khó đòi | (27.000.000)             | -                        |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài           | 37.672.432               | 33.212.574               |
| Chi phí bằng tiền khác              | 324.260.131              | 464.242.426              |
| <b>Cộng</b>                         | <b>1.142.139.147</b>     | <b>1.216.712.252</b>     |

**VI.7. Thu nhập khác**

|                              | 06 tháng đầu năm<br>2026 | 06 tháng đầu năm<br>2025 |
|------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Tiền nước văn phòng cho thuê | 6.154.259                | -                        |
| Các khoản thu nhập khác      | 82.500                   | 46.160.746               |
| <b>Cộng</b>                  | <b>6.236.759</b>         | <b>46.160.746</b>        |

**VI.8. Chi phí khác**

|                | 06 tháng đầu năm<br>2026 | 06 tháng đầu năm<br>2025 |
|----------------|--------------------------|--------------------------|
| Truy thu thuế  | 11.161.951               | 371.105                  |
| Các khoản khác | 35.521.984               | 50.217.338               |
| <b>Cộng</b>    | <b>46.683.935</b>        | <b>50.588.443</b>        |

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

|                                   | 06 tháng đầu năm<br>2026 | 06 tháng đầu năm<br>2025 |
|-----------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Chi phí nguyên liệu, vật liệu     | 48.640.800.327           | 24.099.456.881           |
| Chi phí nhân công                 | 16.101.197.083           | 9.216.894.450            |
| Chi phí khấu hao tài sản cố định  | 1.414.747.153            | 2.098.268.136            |
| Dự phòng phải thu công nợ khó đòi | (27.000.000)             | -                        |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài         | 2.620.130.244            | 573.811.294              |
| Chi phí khác bằng tiền            | 883.739.411              | 739.048.215              |
| <b>Cộng</b>                       | <b>69.633.614.218</b>    | <b>36.727.478.976</b>    |

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<br>2026 | 06 tháng đầu năm<br>2025 |
|----------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>1. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế thu nhập doanh nghiệp</b>          | <b>4.807.304.734</b>     | <b>2.893.955.502</b>     |
| <b>2. Điều chỉnh tăng/(giảm) tổng lợi nhuận trước thuế TNDN (2.1+2.2)</b>  | <b>203.540.296</b>       | <b>65.614.106</b>        |
| 2.1. Điều chỉnh tăng tổng lợi nhuận trước thuế TNDN                        | 203.540.296              | 107.670.106              |
| - Chi phí không phục vụ sản xuất kinh doanh                                | 143.540.296              | 47.670.106               |
| - Thù lao HĐQT không tham gia điều hành                                    | 60.000.000               | 60.000.000               |
| 2.2. Điều chỉnh giảm tổng lợi nhuận trước thuế thu nhập doanh nghiệp       | -                        | (42.056.000)             |
| - Bảo hiểm bồi thường                                                      | -                        | (42.000.000)             |
| - Cổ tức và các khoản khác                                                 | -                        | (56.000)                 |
| <b>3. Thu nhập chịu thuế theo Luật thuế TNDN (3=1+2)</b>                   | <b>5.010.845.030</b>     | <b>2.959.569.608</b>     |
| 3.1. Thu nhập chịu thuế từ hoạt động sản xuất kinh doanh                   | 5.010.845.030            | 2.959.569.608            |
| <b>4. Thu nhập tính thuế sau khi đã trích lập quỹ khoa học công nghệ</b>   | <b>5.010.845.030</b>     | <b>2.959.569.608</b>     |
| 4.1. Thu nhập tính thuế áp dụng thuế suất 20%                              | 5.010.845.030            | 2.959.569.608            |
| <b>5. Thuế TNDN từ hoạt động SXKD theo thuế suất phổ thông 20% (4*20%)</b> | <b>1.002.169.006</b>     | <b>591.913.922</b>       |
| <b>6. Điều chỉnh thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp của các năm trước</b> | <b>29.092.545</b>        | <b>524.000</b>           |
| - Điều chỉnh quyết toán thuế TNDN các năm trước                            | 1.344.000                | 524.000                  |
| - Truy thu thuế sau QĐ thanh tra thuế 2018- Số QĐ 195/QĐ-KPHQ - 06/02/26   | 27.748.545               | -                        |
| <b>7. Tổng chi phí thuế TNDN hiện hành</b>                                 | <b>1.031.261.551</b>     | <b>592.437.922</b>       |

VI.11. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

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

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

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.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**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.

**1.1. 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****VIII.1 Số tiền đi vay thực thu trong kỳ**

|                                             | 06 tháng đầu năm<br>2026 | 06 tháng đầu năm<br>2025 |
|---------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường | 40.171.408.046           | 26.992.621.788           |

**VIII.2 Số tiền đã thực trả gốc vay trong kỳ**

|                                              | 06 tháng đầu năm<br>2026 | 06 tháng đầu năm<br>2025 |
|----------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường | 39.293.857.825           | 26.367.499.210           |

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

Tại ngày 30/06/2026, Công ty không có khoản nợ tiềm tàng hoặc cam kết tài chính trọng yếu nào cần phải công bố.

**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 của Công ty.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Chi tiết định nghĩa về các bên liên quan trình bày tại thuyết minh số IV.21.

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

- Công ty con trực tiếp (Xem danh sách tại Thuyết minh I.8);
- Công ty liên kết trực (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 Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà Đà Nẵng là cổ đông lớn của Công ty.

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.

IX.3. 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 |
|--------------------------------------------------------|-------------------|---------------------|-----------------------|-----------------------|
| <b>1. Thù lao hội đồng quản trị và Ban Kiểm soát</b>   |                   |                     | <b>150.000.000</b>    | <b>150.000.000</b>    |
| Ông Nguyễn Văn Hiếu                                    | Chủ tịch          | Thù lao             | 30.000.000            | 30.000.000            |
| Bà Võ Thị Ngọc                                         | Phó Chủ tịch      | Thù lao             | 24.000.000            | 24.000.000            |
| Ông Nguyễn Quang Minh Khánh                            | Thành viên        | Thù lao             | 18.000.000            | 18.000.000            |
| Ông Nguyễn Quang Minh Khoa                             | Thành viên        | Thù lao             | 18.000.000            | 18.000.000            |
| Ông Lương Thanh Viên                                   | Thành viên        | Thù lao             | 18.000.000            | 18.000.000            |
| Bà Dương Thị Thanh Hải                                 | Trưởng ban        | 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            |
| <b>2. Thu nhập Ban Tổng giám đốc và Kế toán trưởng</b> |                   |                     | <b>443.323.100</b>    | <b>517.362.000</b>    |
| 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 01/7/2025)             | 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

Trong kỳ, đơn vị không phát sinh số dư công nợ đối với Bên liên quan.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

IX.3. b. Giao dịch phát sinh với các bên liên quan

| IX.3. b1. Giao dịch thu - chi tiền và giao dịch khác bên liên quan trong kỳ | Phát sinh trong kỳ       |                          |
|-----------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|                                                                             | 06 tháng đầu năm<br>2026 | 06 tháng đầu năm<br>2025 |
| 1. Tiền chi trả hộ                                                          | 10.705.280               | -                        |
| Công ty CP Đầu tư Phát triển Nhà Đà Nẵng                                    | 10.705.280               | -                        |

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.

IX.4. 1. Báo cáo bộ phận chính yếu: theo lĩnh vực kinh doanh

IX.4. 1.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 hóa | 37.867.701.418  | 33.410.805.895 | 4.456.895.523 |
| Doanh thu cung cấp dịch vụ         | 380.727.273     | 60.550.278     | 320.176.995   |
| Doanh thu xây lắp                  | 16.712.637.971  | 15.877.534.443 | 835.103.528   |
| Cộng                               | 54.961.066.662  | 49.348.890.616 | 5.612.176.046 |

IX.4. 1.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, Công ty báo cáo hoạt động theo các bộ phận kinh doanh: Bán thành phẩm, bán hàng hóa; cung cấp dịch vụ và xây lắp. Công ty phân tích doanh thu và giá vốn theo bộ phận như sau:

| Bộ phận                            | Doanh thu thuần | Giá vốn        | Lãi gộp       |
|------------------------------------|-----------------|----------------|---------------|
| Doanh thu bán thành phẩm, hàng hóa | 17.561.112.958  | 16.679.107.957 | 882.005.001   |
| Doanh thu cung cấp dịch vụ         | 420.896.271     | 172.267.936    | 248.628.335   |
| Doanh thu xây lắp                  | 6.259.442.768   | 5.952.069.229  | 307.373.539   |
| Cộng                               | 24.241.451.997  | 22.803.445.122 | 1.438.006.875 |

IX.4. 2. Báo cáo bộ phận thứ yếu: theo khu vực địa lý

Công ty chỉ hoạt động chủ yếu trong lĩnh vực xây dựng và sản xuất bê tông thương phẩm. Công ty tọa lạc ở địa bàn thành phố Đà Nẵng và không có chi nhánh ở địa phương khác. Vì vậy, công ty không trình bày thuyết minh báo cáo theo khu vực địa lý.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**IX.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.

**IX.5. 1. 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 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. Việc áp dụng Thông tư này không làm phát sinh ảnh hưởng trọng yếu đến tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ của Công ty.

**2. 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. Ảnh hưởng của việc trình bày lại đến việc trình bày lại số liệu so sánh như sau:

| Chỉ tiêu                                | Mã số | 01/01/2026               |                        |                              |
|-----------------------------------------|-------|--------------------------|------------------------|------------------------------|
|                                         |       | Số liệu trước điều chỉnh | Số liệu sau điều chỉnh | Chênh lệch do các điều chỉnh |
| <b>Trên báo cáo tình hình tài chính</b> |       |                          |                        |                              |
| 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   | 20.749.715.041           | 20.684.021.970         | (65.693.071)                 |

**IX.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

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

## V.2. Các khoản đầu tư tài chính

## V.2. a. Chứng khoán kinh doanh

| 30/06/2026                         |           |                | 01/01/2026       |          |           |
|------------------------------------|-----------|----------------|------------------|----------|-----------|
| Số lượng                           | Giá gốc   | Giá trị hợp lý | Giá trị dự phòng | Số lượng | Giá gốc   |
| 126                                | 1.758.830 | 1.707.300      | (51.530)         | 126      | 1.758.830 |
| + Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Đà Nẵng |           |                |                  |          |           |
| 126                                | 1.758.830 | 1.707.300      | (51.530)         | 126      | 1.758.830 |
| Cộng                               | 1.758.830 | 1.707.300      | (51.530)         | 126      | 1.758.830 |
|                                    |           |                |                  |          | 2.060.100 |

## V.2. a2. 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. Đối với các khoản đầu tư chưa niêm yết, Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý một cách đáng tin cậy.

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.

## V.2. b. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

| 30/06/2026     |                        |                  | 01 January 2026 |                        |                  |
|----------------|------------------------|------------------|-----------------|------------------------|------------------|
| Giá gốc        | Giá trị có thể thu hồi |                  | Giá gốc         | Giá trị có thể thu hồi |                  |
|                | Giá trị dự phòng       | Giá trị dự phòng |                 | Giá trị dự phòng       | Giá trị dự phòng |
| 20.527.000.000 | 15.302.142.536         | (5.224.857.464)  | 20.527.000.000  | 15.198.289.591         | (5.328.710.409)  |
| 20.527.000.000 | 15.302.142.536         | (5.224.857.464)  | 20.527.000.000  | 15.198.289.591         | (5.328.710.409)  |
| 19.585.000.000 | 17.735.193.617         | (1.849.806.383)  | 9.585.000.000   | 9.121.368.231          | (463.631.769)    |
| 19.585.000.000 | 17.735.193.617         | (1.849.806.383)  | 9.585.000.000   | 9.121.368.231          | (463.631.769)    |
| 40.112.000.000 | 33.037.336.153         | (7.074.663.847)  | 30.112.000.000  | 24.319.657.822         | (5.792.342.178)  |

## V.2. b3. Tình hình đầu tư và hoạt động các khoản đầu tư vào Công ty con trong kỳ

(1) Công ty Cổ phần Cấp nước Đà Nẵng Ngọc Hồi được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 6101209288 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Kon Tum cấp ngày 04 tháng 05 năm 2022 với vốn điều lệ là 33.000.000.000 đồng. Tại ngày lập báo cáo tài chính, Công ty đã đầu tư vào Công ty Cổ phần Cấp nước Đà Nẵng Ngọc Hồi số tiền 20.527.000.000 đồng tương đương 62,2% vốn điều lệ và đã góp đủ 100% phần vốn cam kết. Do vốn chủ sở hữu của Công ty Cổ phần Cấp nước Đà Nẵng Ngọc Hồi suy giảm, Ban Tổng Giám đốc đánh giá khoản đầu tư có dấu hiệu tổn thất và đã ghi nhận dự phòng phù hợp căn cứ trên giá trị có thể thu hồi tại ngày lập báo cáo tài chính.

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY LẬP PHÁT TRIỂN NHÀ ĐÀ NẴNG

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026

Mẫu số B 09 - DN

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

V.2. b4. Tình hình đầu tư và hoạt động các khoản đầu tư vào công ty liên kết trong kỳ

(2) 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 Đầu tư 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. Do kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty Cổ phần Đầu tư Tia Sáng Mới bị lỗ và vốn chủ sở hữu suy giảm, Ban Tổng Giám đốc đánh giá khoản đầu tư có dấu hiệu tổn thất và đã ghi nhận dự phòng phù hợp căn cứ trên giá trị có thể thu hồi tại ngày lập báo cáo tài chính.

V.2. b5. Giao dịch với công ty con và công ty liên kết

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

V.2. b6. Tình hình biến động dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và dự phòng tổn thất các khoản đầu tư vào đơn vị khác dài hạn

|                                                  | 01/01/2026    | Trích lập<br>dự phòng | Hoàn nhập<br>dự phòng | 30/06/2026    |
|--------------------------------------------------|---------------|-----------------------|-----------------------|---------------|
| Ngắn hạn                                         | -             | 51.530                | -                     | 51.530        |
| Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh         | -             | 51.530                | -                     | 51.530        |
| Dài hạn                                          | 5.792.342.178 | 1.429.621.007         | (147.299.338)         | 7.074.663.847 |
| Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác dài hạn | 5.792.342.178 | 1.429.621.007         | (147.299.338)         | 7.074.663.847 |
| Tổng                                             | 5.792.342.178 | 1.429.672.537         | (147.299.338)         | 7.074.715.377 |

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

V.6. Nợ xấu

| Chỉ 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 |
| V.6. a. Nợ xấu - Nợ phải thu ngắn hạn          | 2.227.149.226  | -                      |                   | 2.254.149.226  | -                      |                   |
| Phải thu ngắn hạn của khách hàng               | 2.008.785.856  | -                      |                   | 2.035.785.856  | -                      |                   |
| + 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        |
| Phải thu 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                                      | 2.227.149.226  | -                      |                   | 2.254.149.226  | -                      |                   |

V.6. b. Tình hình biến động dự phòng nợ phải thu

| Dự phòng nợ phải thu khó đòi các khoản sau | 01/01/2026    |   | Trích lập dự phòng | Hoàn nhập dự phòng | Điều chỉnh tăng (giảm) khác | 30/06/2026    |
|--------------------------------------------|---------------|---|--------------------|--------------------|-----------------------------|---------------|
|                                            | 01/01/2026    |   |                    |                    |                             |               |
| Phải thu của khách hàng ngắn hạn           | 2.035.785.856 | - | -                  | (27.000.000)       | -                           | 2.008.785.856 |
| Phải thu khác ngắn hạn                     | 218.363.370   | - | -                  | -                  | -                           | 218.363.370   |
| Tổng                                       | 2.254.149.226 | - | -                  | (27.000.000)       | -                           | 2.227.149.226 |



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

V.20. Vay

Khoản mục

|                | Trong kỳ       |                | 01/01/2026     |
|----------------|----------------|----------------|----------------|
|                | Tăng           | Giảm           |                |
| 30/06/2026     |                |                |                |
| 29.949.484.460 | 40.171.408.046 | 39.293.857.825 | 29.071.934.239 |
| 29.949.484.460 | 40.171.408.046 | 39.293.857.825 | 29.071.934.239 |
| 29.949.484.460 | 40.171.408.046 | 39.293.857.825 | 29.071.934.239 |

a. Vay ngắn hạn

Vay ngắn hạn ngân hàng

Cộng

V.20. 1. Vay ngắn hạn

Bên cho vay

| Lãi suất                           | Ngày đáo hạn | Dư nợ tại ngày |                |
|------------------------------------|--------------|----------------|----------------|
|                                    |              | 30/06/2026     | 01/01/2026     |
| 29.949.484.460                     |              | 29.949.484.460 | 29.071.934.239 |
| Lãi suất theo từng<br>giấy nhận nợ | 12/09/2026   | 29.949.484.460 | 29.071.934.239 |
| 29.949.484.460                     |              | 29.949.484.460 | 29.071.934.239 |

1. Vay ngắn hạn ngân hàng

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

Cộng

Thuyết minh các khoản vay

(1) 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. 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.

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu 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 quỹ    | Quỹ đầu tư phát triển | Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối | Cộng            |
|---------------------------------|------------------------|----------------------|-----------------|-----------------------|-----------------------------------|-----------------|
| Số dư tại ngày 01/01/2025       | 99.875.570.000         | 250.000.000          | (7.426.893.655) | 1.272.340.620         | 17.649.117.188                    | 111.620.134.153 |
| Lợi nhuận 6 tháng đầu năm 2025  | -                      | -                    | -               | -                     | 2.301.517.580                     | 2.301.517.580   |
| Số dư tại ngày 30/06/2025       | 99.875.570.000         | 250.000.000          | (7.426.893.655) | 1.272.340.620         | 19.950.634.768                    | 113.921.651.733 |
| Lợi nhuận 6 tháng cuối năm 2025 | -                      | -                    | -               | -                     | 3.208.425.767                     | 3.208.425.767   |
| Số dư tại ngày 31/12/2025       | 99.875.570.000         | 250.000.000          | (7.426.893.655) | 1.272.340.620         | 23.159.060.535                    | 117.130.077.500 |
| Số dư tại ngày 01/01/2026       | 99.875.570.000         | 250.000.000          | (7.426.893.655) | 1.272.340.620         | 23.159.060.535                    | 117.130.077.500 |
| Lợi nhuận 6 tháng đầu năm 2026  | -                      | -                    | -               | -                     | 3.776.043.183                     | 3.776.043.183   |
| Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi | -                      | -                    | -               | -                     | (268.318.531)                     | (268.318.531)   |
| Chia cổ tức năm 2025            | -                      | -                    | -               | -                     | (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         | 21.568.733.101                    | 115.539.750.066 |