

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán Quý I năm 2026

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

MỤC LỤC

----- oOo -----

	Trang
1. BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	01 - 03
2. BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT	04 - 07
3. BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT	8
4. BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT	9 - 10
5. BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT	11 - 43

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Cho kỳ kế toán Quý I năm 2026

Ban Tổng Giám đốc trân trọng đề trình báo cáo này cùng với các Báo cáo tài chính hợp nhất cho kỳ kế toán Quý I năm 2026.

1. Thông tin chung về Công ty:

Thành lập:

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

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

Hoạt động kinh doanh của Công ty:

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

Tên tiếng anh: DANANG HOUSING DEVELOPMENT JOINT STOCK COMPANY.

Tên viết tắt: NDX.

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

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

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

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

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Cho kỳ kế toán Quý I năm 2026

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

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

Hội đồng Quản trị

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

Ban Kiểm soát

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

Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng

Ông	Lương Thanh Viên	Tổng Giám đốc
Ông	Nguyễn Văn Hiếu	Phó Tổng Giám đốc
Ông	Phạm Trường Châu	Phó Tổng Giám đốc
Bà	Lê Thị Anh Trúc	Kế toán trưởng

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

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

4. Các thông tin khác

Trong 03 tháng đầu năm 2026, cơ cấu sở hữu vốn của Công ty Cổ phần Xây lắp Phát triển Nhà Đà Nẵng tại Công ty Cổ phần Tia Sáng Mới có thay đổi do Công ty Cổ phần Tia Sáng Mới thực hiện tăng vốn điều lệ. Theo đó, tỷ lệ sở hữu của Công ty tăng từ 24,58% lên 37,41%, Công ty Cổ phần Tia Sáng Mới là công ty liên kết của Công ty Cổ phần Xây lắp Phát triển Nhà Đà Nẵng.

5. Cam kết của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm lập các báo cáo tài chính hợp nhất thể hiện trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Công ty tại ngày 31 tháng 03 năm 2026, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và các luồng lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho kỳ kế toán Quý I năm 2026. Trong việc soạn lập các báo cáo tài chính hợp nhất này, Ban Tổng Giám đốc đã xem xét và tuân thủ các vấn đề sau đây:

- Chọn lựa các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng một cách nhất quán;
- Thực hiện các xét đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Báo cáo tài chính hợp nhất được lập trên cơ sở hoạt động liên tục, trừ trường hợp không thể giả định rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động liên tục.

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Cho kỳ kế toán Quý I năm 2026

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

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

6. Phê chuẩn Báo cáo tài chính hợp nhất

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, chúng tôi xác nhận rằng các Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 03 năm 2026, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất và các Thuyết minh đính kèm được soạn thảo đã thể hiện quan điểm trung thực và hợp lý về tình hình tài chính hợp nhất cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và các luồng lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Công ty cho kỳ kế toán Quý I năm 2026.

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

Đà Nẵng, ngày 28 tháng 04 năm 2026

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc



Lương Thanh Viên

Tổng Giám đốc

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/03/2026	01/01/2026
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		146.569.182.220	152.119.496.413
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	4.635.590.569	15.741.266.461
1. Tiền	111		4.635.590.569	15.741.266.461
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	-
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120	V.2a	1.758.830	1.758.830
1. Chứng khoán kinh doanh	121		1.758.830	1.758.830
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		-	-
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		-	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		114.157.329.075	117.496.098.463
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	39.767.840.876	48.829.038.004
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	156.856.000	10.000.000
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
5. Phải thu ngắn hạn khác	135	V.5	76.540.848.789	70.961.046.286
6. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	136	V.6	(2.308.216.590)	(2.303.985.827)
7. Tài sản thiếu chờ xử lý	137		-	-
IV. Hàng tồn kho	140	V.7	23.180.201.391	14.705.096.290
1. Hàng tồn kho	141		23.180.201.391	14.705.096.290
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	142		-	-
V. Tài sản sinh học ngắn hạn	150		-	-
VI. Tài sản ngắn hạn khác	160		4.594.302.355	4.175.276.369
1. Chi phí chờ phân bổ	161	V.8a	523.488.831	588.054.544
2. Thuế GTGT được khấu trừ	162		4.047.490.426	3.576.265.975
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	163	V.15b	23.323.098	10.955.850
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	164		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	165		-	-

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

Trang 4

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/03/2026	01/01/2026
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		57.472.556.399	51.890.168.824
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		-	-
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212		-	-
3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213		-	-
4. Phải thu nội bộ dài hạn	214		-	-
6. Phải thu dài hạn khác	215		-	-
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	216		-	-
II. Tài sản cố định	220		40.104.123.881	41.006.963.879
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.9	35.267.504.715	36.128.805.543
- Nguyên giá	222		102.492.411.301	102.460.249.301
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(67.224.906.586)	(66.331.443.758)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
- Nguyên giá	225		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	226		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227	V.10	4.836.619.166	4.878.158.336
- Nguyên giá	228		5.355.270.029	5.355.270.029
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(518.650.863)	(477.111.693)
III. Tài sản sinh học dài hạn	230		-	-
IV. Bất động sản đầu tư	240	V.11	1.098.822.584	1.108.396.484
- Nguyên giá	241		1.283.337.318	1.283.337.318
- Giá trị hao mòn lũy kế	242		(184.514.734)	(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. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	260	V.2b	15.592.754.695	9.121.368.230
1. Đầu tư vào công ty con	261		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	262		16.155.378.993	9.121.368.230
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	263		-	-
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	264		(562.624.298)	-
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	265		-	-
6. Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn	266		-	-
VII. Tài sản dài hạn khác	270		676.855.239	653.440.231
1. Chi phí trả trước dài hạn	271	V.8b	676.855.239	653.440.231
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	272		-	-
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	273		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	274		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	280		204.041.738.619	204.009.665.237

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

Trang 5

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/03/2026	01/01/2026
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		79.652.259.781	78.910.202.345
I. Nợ ngắn hạn	310		77.149.828.932	75.480.560.507
1. Phải trả cho người bán ngắn hạn	311	V.13	12.098.801.346	11.530.650.013
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.14	5.559.818.456	37.119.672
3. Phải trả cổ tức, lợi nhuận	313	V.14	65.693.071	-
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	V.15a	1.637.050	1.497.524.192
5. Phải trả người lao động	315	V.16	506.364.730	1.145.293.600
6. Chi phí phải trả ngắn hạn	316	V.17	151.867.934	174.972.345
7. Phải trả nội bộ ngắn hạn	317		-	-
8. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	318		-	-
9. Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn	319	V.18	31.582.418	31.582.418
10. Phải trả ngắn hạn khác	320	V.19a	16.828.320.988	20.777.639.057
11. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	321	V.20a	41.497.097.968	39.871.934.239
12. Dự phòng phải trả ngắn hạn	322		-	-
13. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323	V.21	408.644.971	413.844.971
14. Quỹ bình ổn giá	324		-	-
15. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	325		-	-
II. Nợ dài hạn	330		2.502.430.849	3.429.641.838
1. Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	-
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước dài hạn	333		-	-
4. Chi phí phải trả dài hạn	334		-	-
5. 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	V.20b	892.958.001	1.992.958.001
10. Trái phiếu chuyển đổi	340		-	-
11. Cổ phiếu ưu đãi	341		-	-
12. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	342	V.22	1.438.472.848	1.265.683.837
13. Dự phòng phải trả dài hạn	343		-	-
14. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	344		-	-

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/03/2026	01/01/2026
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400	V.23	124.389.478.838	125.099.462.892
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 quỹ	415		(7.426.893.655)	(7.426.893.655)
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		-	-
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		-	-
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		1.272.340.620	1.272.340.620
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419		-	-
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		21.153.836.852	21.893.376.697
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	420a		21.893.376.697	16.497.454.901
- LNST chưa phân phối kỳ này	420b		(739.539.845)	5.395.921.796
12. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	421		9.264.625.021	9.235.069.230
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		204.041.738.619	204.009.665.237

NGƯỜI LẬP BIỂU

Đỗ Thị Thùy Trang

KẾ TOÁN TRƯỞNG

Lê Thị Anh Trúc

Đà Nẵng, ngày 28 tháng 04 năm 2026



TỔNG GIÁM ĐỐC

Lương Thanh Viên

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán Quý I năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý I Năm 2026	Quý I Năm 2025	Lũy kế từ đầu năm đến cuối Quý này (Năm nay)	Lũy kế từ đầu năm đến cuối Quý này (Năm trước)
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	14.707.903.311	7.075.631.134	14.707.903.311	7.075.631.134
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-	-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	VI.2	14.707.903.311	7.075.631.134	14.707.903.311	7.075.631.134
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.3	13.889.108.558	7.029.993.886	13.889.108.558	7.029.993.886
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		818.794.753	45.637.248	818.794.753	45.637.248
6. Lãi/(Lỗ) của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư	21		-	-	-	-
7. Doanh thu hoạt động tài chính	22	VI.4	1.785.371.671	1.550.927.257	1.785.371.671	1.550.927.257
8. Chi phí tài chính	23	VI.5	623.397.327	589.537.910	623.397.327	589.537.910
Trong đó: Chi phí lãi vay	24		623.004.203	589.791.226	623.004.203	589.791.226
9. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	25		(1.429.621.007)	-	(1.429.621.007)	-
10. Chi phí bán hàng	26	VI.6	334.219.500	91.143.800	334.219.500	91.143.800
11. Chi phí quản lý doanh nghiệp	27	VI.7	583.321.704	673.495.493	583.321.704	673.495.493
12. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30 = 20 + (22 - 23) + 25 - (26 + 27))	30		(366.393.114)	242.387.302	(366.393.114)	242.387.302
13. Thu nhập khác	31	VI.8	10.255.670	47.513.410	10.255.670	47.513.410
14. Chi phí khác	32	VI.9	42.595.189	47.938.047	42.595.189	47.938.047
15. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		(32.339.519)	(424.637)	(32.339.519)	(424.637)
16. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		(398.732.633)	241.962.665	(398.732.633)	241.962.665
17. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.11	35.055.300	73.295.916	35.055.300	73.295.916
18. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	VI.12	276.196.121	2.615.563	276.196.121	2.615.563
19. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)	60		(709.984.054)	166.051.186	(709.984.054)	166.051.186
Cổ đông của Công ty mẹ	61		(739.539.845)	182.861.263	(739.539.845)	182.861.263
Cổ đông không kiểm soát	62		29.555.791	(16.810.077)	29.555.791	(16.810.077)
20. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.13	(77)	19	(77)	19
21. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	VI.14	(77)	19	(77)	19

NGƯỜI LẬP BIỂU



Đỗ Thị Thùy Trang

KẾ TOÁN TRƯỞNG



Lê Thị Anh Trúc



Lương Thanh Viên

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho kỳ kế toán Quý I năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý I Năm 2026	Quý I Năm 2025
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		(398.732.633)	241.962.665
2. Điều chỉnh cho các khoản :				
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	V.9	944.575.898	1.215.535.590
- Các khoản dự phòng	03		4.230.763	(297.134)
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		-	-
- (Lãi), lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(355.740.663)	(1.550.927.257)
- Chi phí lãi vay	06	VI.5	623.004.203	589.791.226
- Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		817.337.568	496.065.090
- Tăng (-), giảm (+) các khoản phải thu	09		2.850.946.926	4.878.231.819
- Tăng (-), giảm (+) hàng tồn kho	10		(8.475.105.101)	(7.187.051.694)
- Tăng (+), giảm (-) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập phải nộp)	11		2.061.310.224	(966.090)
- Tăng (-), giảm (+) chi phí trả trước	12		41.150.705	98.823.601
- Tăng (-), giảm (+) chứng khoán kinh doanh	13		-	-
- Tiền lãi vay đã trả	14		(644.053.411)	(571.902.724)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	V.15	(1.514.580.730)	(125.085.993)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	52.700.000
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(5.200.000)	(354.722.792)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(4.868.193.819)	(2.713.908.783)
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác	21		(647.000.000)	
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TSDH khác	22		-	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		-	-
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		-	-
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(7.901.007.472)	-
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	-
7. Tiền thu từ lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	VI.4	1.785.361.670	1.550.927.257
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(6.762.645.802)	1.550.927.257

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

Trang 9

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho kỳ kế toán Quý I năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý I Năm 2026	Quý I Năm 2025
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của CSH	31		-	-
2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	-
3. Tiền thu từ đi vay	33	VII.1	14.829.346.577	13.375.628.685
4. Tiền trả nợ gốc vay	34	VII.2	(14.304.182.848)	(13.318.783.489)
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		-	(1.431.412)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		525.163.729	55.413.784
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+ 30 + 40)	50		(11.105.675.892)	(1.107.567.742)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		15.741.266.461	4.602.445.954
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)	70	V.1	4.635.590.569	3.494.878.212

Đà Nẵng, ngày 28 tháng 04 năm 2026

NGƯỜI LẬP BIỂU

KẾ TOÁN TRƯỞNG

Đỗ Thị Thùy Trang

Lê Thị Anh Trúc



Lương Thanh Viên

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán Quý I năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

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

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

Tên tiếng anh: DANANG HOUSING DEVELOPMENT JOINT STOCK COMPANY.

Tên viết tắt: NDX.

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

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

2. Lĩnh vực kinh doanh

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

3. Ngành nghề kinh doanh

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

4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

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

Trong 03 tháng đầu năm 2026, cơ cấu sở hữu vốn của Công ty Cổ phần Xây lắp Phát triển Nhà Đà Nẵng tại Công ty Cổ phần Tia Sáng Mới có thay đổi do Công ty Cổ phần Tia Sáng Mới thực hiện tăng vốn điều lệ. Theo đó, tỷ lệ sở hữu của Công ty tăng từ 24,58% lên 37,41%, Công ty Cổ phần Tia Sáng Mới là công ty liên kết của Công ty Cổ phần Xây lắp Phát triển Nhà Đà Nẵng.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán Quý I năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

6. Tổng số nhân viên đến ngày 31 tháng 03 năm 2026: 82 nhân viên. (Ngày 31 tháng 12 năm 2025: 80 nhân viên)

7. Cấu trúc doanh nghiệp**7.1. Tổng số các Công ty con:**

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

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

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2026, Công ty có một (01) công ty con sở hữu trực tiếp như sau:

Tên Công ty con và địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động chính	Tỷ lệ vốn góp	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết
Công ty CP Cấp nước Đà Nẵng Ngọc Hồi - Tổ dân phố 5, Xã Bờ Y, Tỉnh Quảng Ngãi, Việt Nam	Khai thác, xử lý và cung cấp nước	62,2%	62,2%	62,2%

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

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2026, Công ty có một (01) công ty liên kết như sau:

Tên Công ty liên kết và địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động chính	Tỷ lệ vốn góp	Tỷ lệ sở hữu	Tỷ lệ quyền biểu quyết
Công ty CP Đầu tư Tia sáng mới - Số 38 Nguyễn Chí Thanh, Phường Hải Châu, Thành phố Đà Nẵng, Việt Nam	Thương mại dịch vụ	37,41%	37,41%	37,41%

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

Việc lựa chọn số liệu và thông tin cần phải trình bày trong báo cáo tài chính hợp nhất được thực hiện theo nguyên tắc có thể so sánh được giữa các kỳ kế toán tương ứng.

II. NIÊN ĐỘ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN**1. Niên độ kế toán**

Niên độ kế toán của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc ngày 31 tháng 12 hàng năm.

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Đồng Việt Nam (VND) được sử dụng làm đơn vị tiền tệ để ghi sổ kế toán.

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

Công ty áp dụng Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014, Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 03 năm 2016 sửa đổi bổ sung một số điều Thông tư số 200/2014/TT-BTC, Thông tư 202/2014/TT-BTC được Bộ Tài chính Việt Nam ban hành ngày 22/12/2014 hướng dẫn phương pháp lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán Quý I năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

2. Tuyên bố về việc tuân thủ chuẩn mực kế toán và chế độ kế toán (tiếp theo).

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

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

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

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm các báo cáo tài chính của Công ty Cổ phần Xây lập Phát triển Nhà Đà Nẵng và Công ty con cho kỳ kế toán Quý I năm 2026.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính**Nguyên tắc kế toán đối với chứng khoán kinh doanh**

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

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

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

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán Quý I năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

3. Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính (tiếp theo)

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

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

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

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

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

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

4. Nguyên tắc ghi nhận các khoản phải thu thương mại và phải thu khác:

Các khoản nợ phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi.

Việc phân loại các khoản phải thu được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- **Phải thu của khách hàng** phản ánh các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua – bán giữa Doanh nghiệp và người mua là đơn vị độc lập với Công ty.
- **Phải thu khác** phản ánh các khoản phải thu không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua – bán.

Dự phòng phải thu khó đòi được lập cho từng khoản nợ phải thu khó đòi căn cứ vào tuổi nợ quá hạn của các khoản nợ hoặc dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra, cụ thể như sau:

- Đối với nợ phải thu quá hạn thanh toán: doanh nghiệp ước tính cho phần giá trị bị tổn thất có bản chất là tổn thất khó có khả năng thu hồi, và trích lập dự phòng theo quy định hiện hành.
- Đối với nợ phải thu chưa quá hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi: căn cứ vào dự kiến mức tổn thất để lập dự phòng.

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

5. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho:

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

Giá gốc hàng tồn kho được xác định như sau:

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

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán Quý I năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

5. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho (tiếp theo):

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

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

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

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

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

Xác định nguyên giá trong từng trường hợp

Tài sản cố định hữu hình mua sắm

Nguyên giá tài sản cố định bao gồm giá mua (trừ (-) các khoản được chiết khấu thương mại hoặc giảm giá), các khoản thuế (không bao gồm các khoản thuế được hoàn lại) và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng, như chi phí lắp đặt, chạy thử, chuyên gia và các chi phí liên quan trực tiếp khác.

Tài sản cố định hình thành do đầu tư xây dựng theo phương thức giao thầu, nguyên giá là giá quyết toán công trình đầu tư xây dựng, các chi phí liên quan trực tiếp khác và lệ phí trước bạ (nếu có).

Tài sản cố định là nhà cửa, vật kiến trúc gắn liền với quyền sử dụng đất thì giá trị quyền sử dụng đất được xác định riêng biệt và ghi nhận là tài sản cố định vô hình.

6.2 Nguyên tắc ghi nhận TSCĐ vô hình:

Tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo quyền giá trừ đi (-) giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định vô hình bao gồm các chi phí mà Công ty phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Chi phí liên quan đến tài sản cố định vô hình phát sinh sau khi ghi nhận ban đầu được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ trừ khi các chi phí này gắn liền với một tài sản cố định vô hình cụ thể và làm tăng lợi ích kinh tế từ các tài sản này.

Khi tài sản cố định vô hình được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và lãi, lỗ phát sinh do thanh lý được ghi nhận vào thu nhập hay chi phí trong kỳ.

Xác định nguyên giá trong từng trường hợp

Quyền sử dụng đất

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

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

Chương trình phần mềm

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán Quý I năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

6.3 Phương pháp khấu hao TSCĐ

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

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

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

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

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

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

Nguyên giá của bất động sản đầu tư: Là toàn bộ các chi phí bằng tiền hoặc tương đương tiền mà doanh nghiệp phải bỏ ra hoặc giá trị hợp lý của các khoản đưa ra để trao đổi nhằm có được bất động sản đầu tư tính đến thời điểm mua hoặc xây dựng hoàn thành bất động sản đầu tư đó.

Chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được ghi nhận là chi phí kinh doanh trong kỳ, trừ khi chi phí này có khả năng chắc chắn làm cho bất động sản đầu tư tạo ra lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu thì được ghi tăng nguyên giá bất động sản đầu tư.

Khi bất động sản đầu tư được bán, nguyên giá và khấu hao lũy kế được xoá sổ và bất kỳ khoản lãi lỗ nào phát sinh đều được hạch toán vào thu nhập hay chi phí trong kỳ.

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

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

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

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

8. Nguyên tắc ghi nhận chi phí trả trước

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

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

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

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 3 năm.

Chi phí bảo hiểm: Chi phí bảo hiểm vật chất xe, cháy nổ phát sinh từng lần được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng không quá 1 năm.

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 3 năm.

9. Nguyên tắc ghi nhận nợ phải trả

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

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

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

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

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

Trang 16

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán Quý I năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

10. Nguyên tắc ghi nhận vay

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

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

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

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

12. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

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

13. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu chưa thực hiện

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

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

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

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

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

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

Nguyên tắc ghi nhận lợi nhuận chưa phân phối

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

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

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

15. Nguyên tắc ghi nhận Cổ phiếu quỹ

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

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán Quý I năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

16. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận Doanh thu và thu nhập khác (Tiếp theo)**Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu cung cấp dịch vụ**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán Quý I năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

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

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

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

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

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

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

Thuế thu nhập hiện hành là khoản thuế được tính dựa trên thu nhập tính thuế. Thu nhập tính thuế chênh lệch so với lợi nhuận kế toán là do điều chỉnh các khoản chênh lệch tạm thời giữa thuế và kế toán, các chi phí không được trừ cũng như điều chỉnh các khoản thu nhập không phải chịu thuế và các khoản lỗ được chuyển.

Thuế thu nhập hoãn lại là khoản thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ phải nộp hoặc sẽ được hoàn lại do chênh lệch tạm thời giữa giá trị ghi sổ của tài sản và nợ phải trả cho mục đích lập Báo cáo tài chính và cơ sở tính thuế thu nhập. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ này.

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

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

Chính sách thuế theo những điều kiện quy định cho công ty kỳ hiện hành như sau: thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp 20% trên thu nhập chịu thuế.

20. Nguyên tắc ghi nhận lãi trên cổ phiếu

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

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

21. Công cụ tài chính:**Ghi nhận ban đầu:****Tài sản tài chính**

Theo thông tư số 210/2009/TT-BTC ngày 6 tháng 11 năm 2009 ("Thông tư 210"), tài sản tài chính được phân loại một cách phù hợp, cho mục đích thuyết minh trong các báo cáo tài chính hợp nhất, thành tài sản tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, các khoản cho vay và phải thu, các khoản đầu tư giữ đến ngày đáo hạn và tài sản tài chính sẵn sàng để bán. Công ty quyết định phân loại các tài sản tài chính này tại thời điểm ghi nhận lần đầu.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán Quý I năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

21. Công cụ tài chính (tiếp theo):

Tại thời điểm ghi nhận lần đầu, tài sản tài chính được xác định theo nguyên giá cộng với chi phí giao dịch trực tiếp có liên quan.

Các tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền và các khoản tiền gửi ngắn hạn, các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác.

Nợ phải trả tài chính

Nợ phải trả tài chính theo phạm vi của Thông tư 210, cho mục đích thuyết minh trong các báo cáo tài chính hợp nhất, được phân loại một cách phù hợp thành các khoản nợ phải trả tài chính được ghi nhận thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, các khoản nợ phải trả tài chính được xác định theo giá trị phân bổ. Công ty xác định việc phân loại các khoản nợ phải trả tài chính tại thời điểm ghi nhận lần đầu.

Tất cả nợ phải trả tài chính được ghi nhận ban đầu theo nguyên giá cộng với các chi phí giao dịch trực tiếp có liên quan.

Nợ phải trả tài chính của Công ty bao gồm các khoản vay, phải trả người bán, chi phí phải trả và các khoản phải trả khác.

Giá trị sau ghi nhận lần đầu

Hiện tại không có yêu cầu xác định lại giá trị của các công cụ tài chính sau ghi nhận ban đầu.

Bù trừ các công cụ tài chính

Các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính được bù trừ và giá trị thuần sẽ được trình bày trên các báo cáo tài chính hợp nhất nếu, và chỉ nếu, đơn vị có quyền hợp pháp thi hành việc bù trừ các giá trị đã được ghi nhận này và có ý định bù trừ trên cơ sở thuần, hoặc thu được các tài sản và thanh toán nợ phải trả đồng thời.

22. Các bên liên quan

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

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

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

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

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

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

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

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

Bộ phận kinh doanh bao gồm bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh và bộ phận theo khu vực địa lý.

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh là một bộ phận có thể phân biệt được của Công ty tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ riêng lẻ, một nhóm các sản phẩm hoặc các dịch vụ có liên quan mà bộ phận này có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh khác.

Bộ phận theo khu vực địa lý là một bộ phận có thể phân biệt được của Công ty tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ trong phạm vi một môi trường kinh tế cụ thể mà bộ phận này có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh trong các môi trường kinh tế khác.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán Quý I năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

24. Ước tính kế toán

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

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

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

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

1. Tiền và các khoản tương đương tiền	31/03/2026	01/01/2026
Tiền	4.635.590.569	15.741.266.461
Tiền mặt	1.176.700.896	1.199.352.303
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	3.458.889.673	14.541.914.158
Cộng	4.635.590.569	15.741.266.461

2. Các khoản đầu tư tài chính (xem trang 38-39)

3. Phải thu của khách hàng	31/03/2026		01/01/2026	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	39.767.840.876	(2.089.853.220)	48.829.038.004	(2.085.622.457)
Khách hàng trong nước	39.767.840.876	(2.089.853.220)	48.829.038.004	(2.085.622.457)
+ Công ty TNHH MTV Hàn Giang Việt	12.019.676.015	-	13.821.067.015	-
+ Chi nhánh Công ty Cổ phần Xây dựng số 5 - Xi nghiệp xây dựng số 9	14.370.452.123	-	14.744.373.214	-
+ Khách hàng khác	13.377.712.738	(2.089.853.220)	20.263.597.775	(2.085.622.457)
Cộng	39.767.840.876	(2.089.853.220)	48.829.038.004	(2.085.622.457)

4. Trả trước cho người bán ngắn hạn	31/03/2026		01/01/2026	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	10.000.000	-	10.000.000	-
Nhà cung cấp trong nước	10.000.000	-	10.000.000	-
+ Công ty TNHH MTV môi trường và tài nguyên Sinh vật Hướng sáng	10.000.000	-	10.000.000	-
+ Nhà cung cấp khác	146.856.000	-	-	-
Cộng	156.856.000	-	10.000.000	-

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán Quý I năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

5. Phải thu ngắn hạn khác	31/03/2026		01/01/2026	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Phải thu ngắn hạn khác	76.540.848.789	(218.363.370)	70.961.046.286	(218.363.370)
Ký cược, ký quỹ	279.329.842	-	91.438.838	-
Tạm ứng	46.058.256	-	43.324.218	-
Lãi dự thu	-	-	-	-
Phải thu khác	76.215.460.691	(218.363.370)	70.826.283.230	(218.363.370)
+ Ban chỉ huy 2	8.219.144.840	-	8.219.144.840	-
+ Ban chỉ huy 5	67.777.952.481	-	62.388.775.020	-
+ Phải thu khác	218.363.370	(218.363.370)	218.363.370	(218.363.370)
Cộng	76.540.848.789	(218.363.370)	70.961.046.286	(218.363.370)
Phải thu khác theo công trình			31/03/2026	01/01/2026
Xây dựng hạ tầng thu gom nước thải riêng và các tuyến cống chuyên nước mưa về Sông Hàn cho lưu vực từ Hồ Xuân Hương đến giáp tỉnh Quảng Nam			47.840.255.587	47.840.255.587
Trạm Xử lý nước thải Liên Chiểu-Xây dựng HTKT và các hạng mục phụ trợ			6.109.281.187	6.109.281.187
Các công trình khác			22.047.560.547	16.658.383.086
Tổng cộng			75.997.097.321	70.607.919.860

6. Nợ xấu - Dự phòng phải thu khó đòi (xem trang 40)

7. Hàng tồn kho	31/03/2026		01/01/2026	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	844.913.909	-	418.584.244	-
Công cụ, dụng cụ	52.347.350	-	33.624.739	-
Chi phí SX, KD dở dang	22.227.583.428	-	14.197.530.603	-
Thành phẩm	55.356.704	-	55.356.704	-
Hàng hoá	-	-	-	-
Cộng	23.180.201.391	-	14.705.096.290	-

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

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

8. Chi phí trả trước	31/03/2026		01/01/2026	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
a. Chi phí trả trước ngắn hạn	523.488.831	-	588.054.544	-
Chi phí sửa chữa, bảo hiểm, khám xe	496.745.399	-	547.495.310	-
Chi phí công cụ dụng cụ chờ phân bổ	9.837.500	-	4.250.000	-
Các khoản khác	16.905.932	-	36.309.234	-
b. Chi phí trả trước dài hạn	676.855.239	-	653.440.231	-
Chi phí sửa chữa	460.524.669	-	243.386.381	-
Chi phí công cụ dụng cụ chờ phân bổ	207.634.570	-	223.525.312	-
Các chi phí khác	8.696.000	-	186.528.538	-
Cộng	1.200.344.070	-	1.241.494.775	-

9. Tài sản cố định hữu hình (xem trang 41)

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

Trang 22

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán Quý I năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

10. Tài sản cố định vô hình

Khoản mục	Quyền sử dụng đất (*)	Chương trình phần mềm	Tổng cộng
Nguyên giá			
Số dư đầu kỳ	5.279.628.029	75.642.000	5.355.270.029
Số dư cuối kỳ	5.279.628.029	75.642.000	5.355.270.029
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư đầu kỳ	401.469.693	75.642.000	477.111.693
<i>Khấu hao trong kỳ</i>	41.539.170	-	41.539.170
Số dư cuối kỳ	443.008.863	75.642.000	518.650.863
Giá trị còn lại			
Số dư đầu kỳ	4.878.158.336	-	4.878.158.336
Số dư cuối kỳ	4.836.619.166	-	4.836.619.166

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

* Giá trị còn lại của TSCĐVH đã dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: 4.961.236.676 đồng.

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

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

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

Khoản mục	Quyền sử dụng đất (*)	Nhà cửa	Tổng cộng
Nguyên giá			
Số dư đầu kỳ	1.199.468.955	83.868.363	1.283.337.318
<i>Giảm khác</i>	-	-	-
Số dư cuối kỳ	1.199.468.955	83.868.363	1.283.337.318
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư đầu kỳ	91.209.163	83.731.671	174.940.834
<i>Khấu hao trong kỳ</i>	9.437.208	136.692	9.573.900
Số dư cuối kỳ	100.646.371	83.868.363	184.514.734
Giá trị còn lại			
Số dư đầu kỳ	1.108.259.792	136.692	1.108.396.484
Số dư cuối kỳ	1.098.822.584	-	1.098.822.584

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

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 Hòa Cường, Thành phố Đà Nẵng	83.868.363	(83.868.363)	-
Quyền sử dụng đất tại 31 Núi Thành, phường Hòa Cường, Thành phố Đà Nẵng	1.199.468.955	(100.646.371)	1.098.822.584
Cộng	1.283.337.318	(184.514.734)	1.098.822.584

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán Quý I năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

* Giá trị còn lại cuối kỳ của BĐSĐT cho thuê dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo khoản vay: 1.128.090.842 đồng.

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

* Thuyết minh số liệu và giải trình khác: Tại ngày báo cáo, Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư nắm giữ để thuyết minh trong báo cáo tài chính hợp nhất do Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam hiện chưa có hướng dẫn về cách tính giá trị hợp lý sử dụng các kỹ thuật định giá. Giá trị hợp lý của các bất động sản đầu tư này có thể khác với giá trị ghi sổ. Tuy nhiên dựa trên tình hình cho thuê và giá thị trường của các tài sản này, Ban Tổng Giám đốc Công ty tin tưởng rằng giá trị hợp lý của các tài sản đầu tư lớn hơn giá trị ghi sổ tại thời điểm kết thúc kỳ kế toán.

12. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại

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

	31/03/2026	01/01/2026
Lãi vay còn được kết chuyển	5.875.791.574	4.203.953.149
Cộng	5.875.791.574	4.203.953.149

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

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

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

13. Phải trả người bán ngắn hạn

	31/03/2026		01/01/2026	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Nhà cung cấp trong nước	12.098.801.346	12.098.801.346	11.530.650.013	11.530.650.013
+ Công ty TNHH MTV Distribution xi măng Quảng Nam	3.958.238.789	3.958.238.789	4.718.759.847	4.718.759.847
+ Công ty TNHH Vận tải Mai Ngọc Ánh	1.748.720.233	1.748.720.233	1.577.673.234	1.577.673.234
+ Công ty TNHH TMDV Lê Trung Gia	2.016.223.267	2.016.223.267	2.901.930.767	2.901.930.767
+ Nhà cung cấp khác	4.375.619.057	4.375.619.057	2.332.286.165	2.332.286.165
Cộng	12.098.801.346	12.098.801.346	11.530.650.013	11.530.650.013

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán Quý I năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

14. Người mua trả tiền trước ngắn hạn		31/03/2026	01/01/2026		
Khách hàng trong nước		5.559.818.456	37.119.672		
+ Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Dacinco		3.961.895.700	-		
+ Công ty CP Đầu tư Hạ tầng Đông Sơn		1.524.350.905	-		
+ Công ty TNHH Xây dựng Thương mại và Dịch vụ Đạt Hương Thành		25.928.385	500.000		
+ Khách hàng khác		47.643.466	36.619.672		
Cộng		5.559.818.456	37.119.672		
15. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước		Số phải nộp trong kỳ	Số đã thực nộp trong kỳ	01/01/2026	31/03/2026
a. Phải nộp					
Thuế giá trị gia tăng	-	1.201.308.069	1.201.308.069	-	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	1.449.394.791	65.185.939	1.514.580.730	-	-
Thuế thu nhập cá nhân	43.556.890	143.688.734	187.245.624	-	-
Thuế tài nguyên	94.797	7.427.900	5.885.647	-	1.637.050
Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	4.477.714	186.457.853	190.935.567	-	-
Cộng	1.497.524.192	1.604.068.495	3.099.955.637	1.637.050	
b. Phải thu					
Thuế thu nhập doanh nghiệp nộp thừa	10.955.850	10.955.850	8.106.101	-	8.106.101
Thuế thu nhập cá nhân nộp thừa	-	-	13.530.975	-	13.530.975
Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác nộp thừa	-	-	1.686.022	-	1.686.022
Cộng	10.955.850	10.955.850	23.323.098		23.323.098

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

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

Thuế giá trị gia tăng

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

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

Trong 03 tháng đầu năm 2026, Công ty được giảm thuế GTGT theo Nghị định 174/2025/NĐ-CP giảm thuế GTGT 8% theo Nghị quyết Kỳ họp thứ 9, Nghị quyết 204/2025/QH15 ngày 17/06/2025.

Thuế thu nhập doanh nghiệp

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

Thuế tài nguyên

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán Quý I năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

15. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước (Tiếp theo)**Tiền thuê đất**

Công ty thuê đất tại Tô dân phố 5, Xã Bờ Y, Tỉnh Quảng Ngãi theo Quyết định cho thuê đất số 1401/QĐ-UBND ngày 16/11/2016, thời hạn thuê từ tháng 12/2016 đến tháng 11/2066. Và được miễn tiền thuê đất theo Quyết định số 6848/QĐ-CT ngày 14 tháng 12 năm 2016. Diện tích đất thuê là 2.783,3 m² và thời gian thuê đất 50 năm.

Phí bảo vệ môi trường

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

Các loại thuế khác

Công ty kê khai và nộp theo quy định.

	31/03/2026	01/01/2026
16. Phải trả người lao động		
Tiền lương phải trả	506.364.730	1.145.293.600
Cộng	506.364.730	1.145.293.600
17. Chi phí phải trả ngắn hạn		
Chi phí lãi vay	151.867.934	151.532.345
Chi phí tiền điện	-	-
Các khoản trích trước khác	-	23.440.000
Cộng	151.867.934	174.972.345
18. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn		
Doanh thu cho thuê mặt bằng nhận trước	31.582.418	31.582.418
Cộng	31.582.418	31.582.418
19. Phải trả khác		
a. Ngắn hạn		
Kinh phí công đoàn	613.724.262	582.387.112
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	21.500.000	20.500.000
Cổ tức, lợi nhuận phải trả	65.693.071	65.693.071
Phải trả các đội	16.061.116.936	19.973.774.292
- Ban chỉ huy 1	1.852.863.734	1.818.552.323
- Ban chỉ huy 2	756.457.730	-
- Ban chỉ huy 4	84.706.205	6.331.243.279
- Ban chỉ huy 5	13.313.829.445	10.993.278.738
- Các đội khác	53.259.822	830.699.952
Các khoản phải trả, phải nộp khác	131.979.790	135.284.582
Cộng	16.894.014.059	20.777.639.057
b. Dài hạn		
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	171.000.000	171.000.000
Cộng	171.000.000	171.000.000

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán Quý I năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

20. Vay	31/03/2026		01/01/2026	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
a. Vay ngắn hạn	41.497.097.968	41.497.097.968	39.871.934.239	39.871.934.239
Vay bên liên quan (20.1)	8.400.000.000	8.400.000.000	8.400.000.000	8.400.000.000
+ Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà Đà Nẵng	8.400.000.000	8.400.000.000	8.400.000.000	8.400.000.000
Vay ngân hàng (20.2)	29.597.097.968	29.597.097.968	29.071.934.239	29.071.934.239
+ Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - CN Sông Hàn	29.597.097.968	29.597.097.968	29.071.934.239	29.071.934.239
Vay ngân hàng dài hạn đến hạn trả (20.2)	3.500.000.000	3.500.000.000	2.400.000.000	2.400.000.000
+ Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Kon Tum	3.500.000.000	3.500.000.000	2.400.000.000	2.400.000.000
b. Vay dài hạn	892.958.001	892.958.001	1.992.958.001	1.992.958.001
Vay ngân hàng (20.2)	892.958.001	892.958.001	1.992.958.001	1.992.958.001
+ Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Kon Tum	892.958.001	892.958.001	1.992.958.001	1.992.958.001
Cộng	42.390.055.969	42.390.055.969	41.864.892.240	41.864.892.240

Trình bày thông tin chi tiết về từng khoản vay**20.1 Thuyết minh về khoản vay bên liên quan**

Khoản vay Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà Đà Nẵng để bổ sung vốn lưu động phục vụ sản xuất kinh doanh với lãi suất 4%/năm, thời hạn vay đến khi Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà Đà Nẵng yêu cầu. Khoản vay này không có tài sản đảm bảo. Số dư tại ngày 31/03/2026 là 8.400.000.000 đồng.

20.2 Thuyết minh về các khoản vay ngân hàng

Khoản vay Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - CN Sông Hàn để bổ sung vốn lưu động phục vụ sản xuất kinh doanh theo Hợp đồng cho vay hạn mức số 3014116454/2024/HĐHMCV/NHCT490-NDX ngày 12/09/2025. Với tổng hạn mức vay là 30 tỷ đồng. Thời hạn duy trì hạn mức: từ ngày 12/09/2025 đến hết ngày 12/09/2026. Lãi suất cho vay: theo từng giấy nhận nợ. Khoản vay này được đảm bảo bằng tài sản là ô tô chuyên dụng, máy móc thiết bị và bất động sản bao gồm các hợp đồng thế chấp như sau:

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

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

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

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

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán Quý I năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

20. Vay (tiếp theo)**20.3 Chi tiết số phát sinh về các khoản vay trong kỳ như sau**

	Dài hạn		Ngắn hạn	
	Quý I Năm 2026	Quý I Năm 2025	Quý I Năm 2026	Quý I Năm 2025
Vay				
Số đầu kỳ	1.992.958.001	12.192.958.001	39.871.934.239	47.201.023.227
Số tiền vay phát sinh	-	-	14.829.346.577	13.375.628.685
Kết chuyển từ vay và nợ dài hạn	(1.100.000.000)	(800.000.000)	1.100.000.000	800.000.000
Số tiền vay đã trả	-	-	(14.304.182.848)	(13.318.783.489)
Số cuối kỳ	892.958.001	11.392.958.001	41.497.097.968	48.057.868.423

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

	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Tổng nợ
Số cuối kỳ				
Vay dài hạn ngân hàng	3.500.000.000	892.958.001	-	4.392.958.001
Cộng	3.500.000.000	892.958.001	-	4.392.958.001
Số đầu kỳ				
Vay dài hạn ngân hàng	2.400.000.000	1.992.958.001	-	4.392.958.001
Cộng	2.400.000.000	1.992.958.001	-	4.392.958.001

21. Quỹ khen thưởng, phúc lợi

	Quý I Năm 2026	Quý I Năm 2025
Số đầu kỳ	413.844.971	1.272.961.193
Tăng do trích lập từ lợi nhuận	-	-
Chi quỹ	(5.200.000)	(859.116.222)
Số cuối kỳ	408.644.971	413.844.971

22. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả

	31/03/2026	01/01/2026
Thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phải trả	1.438.472.848	1.265.683.837
Thuế TNDN hoãn lại phải trả do ảnh hưởng hợp nhất báo cáo tài chính	1.438.472.848	1.265.683.837
Cộng	1.438.472.848	1.265.683.837

23. Vốn chủ sở hữu**1. Bảng đối chiếu biến động của Vốn chủ sở hữu (xem trang 42)****2. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu**

	Tỷ lệ vốn góp	31/03/2026	01/01/2026
Công ty CP Đầu tư Phát triển Nhà Đà Nẵng	44,12%	44.070.000.000	44.070.000.000
Bà Võ Thị Ngọc	5,24%	5.232.940.000	5.232.940.000
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%	99.875.570.000	99.875.570.000

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán Quý I năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

23. Vốn chủ sở hữu (tiếp theo)

Tình hình góp vốn điều lệ như sau:

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

Đến ngày 31 tháng 03 năm 2026, Công ty đã góp đủ vốn điều lệ theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp là 99.875.570.000 đồng.

3. Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu

và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận

Vốn góp của chủ sở hữu

Vốn góp đầu kỳ

Vốn góp cuối kỳ

Cổ tức, lợi nhuận đã chia

Quý I Năm 2026

Quý I Năm 2025

99.875.570.000

99.875.570.000

99.875.570.000

99.875.570.000

-

-

4. Cổ tức

Cổ tức đã công bố sau ngày kết thúc kỳ kế toán

Cổ tức đã công bố trên cổ phiếu thường

Quý I Năm 2026

Quý I Năm 2025

Chưa công bố

Chưa công bố

5. Cổ phiếu

Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành

Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng

Cổ phiếu phổ thông

Số lượng cổ phiếu được mua lại

Cổ phiếu phổ thông

Số lượng cổ phiếu đang lưu hành

Cổ phiếu phổ thông

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

31/03/2026

01/01/2026

9.987.557

9.987.557

9.987.557

9.987.557

9.987.557

9.987.557

400.000

400.000

400.000

400.000

9.587.557

9.587.557

9.587.557

9.587.557

10.000

10.000

6. Phân phối lợi nhuận

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 chia lợi nhuận năm 2025 với tỉ lệ 5% bằng tiền mặt.

7. Cổ phiếu quỹ

Tại ngày 31/03/2026, số lượng cổ phiếu quỹ là 400.000 cổ phiếu với giá trị là 7.426.893.655 đồng (Tại ngày 31/03/2026 là 400.000 cổ phiếu quỹ giá trị 7.426.893.655 đồng).

8. Các quỹ của doanh nghiệp

Quỹ đầu tư phát triển

Cộng

31/03/2026

01/01/2026

1.272.340.620

1.272.340.620

1.272.340.620

1.272.340.620

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán Quý I năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

	Quý I Năm 2026	Quý I Năm 2025
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ		
Doanh thu bán thành phẩm, hàng hóa	10.951.784.267	5.681.766.661
Doanh thu hợp đồng xây dựng	3.570.119.044	328.604.208
Doanh thu hợp cung cấp dịch vụ	186.000.000	1.065.260.265
Cộng	14.707.903.311	7.075.631.134
2. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ		
Doanh thu thuần bán thành phẩm, hàng hóa	10.951.784.267	5.681.766.661
Doanh thu thuần hợp đồng xây dựng	3.570.119.044	328.604.208
Doanh thu thuần hợp cung cấp dịch vụ	186.000.000	1.065.260.265
Cộng	14.707.903.311	7.075.631.134
3. Giá vốn hàng bán		
Giá vốn của thành phẩm, hàng hóa đã bán	10.732.670.308	6.143.644.377
Giá vốn của hợp đồng xây dựng	3.105.325.180	328.604.208
Giá vốn của dịch vụ cung cấp	51.113.070	557.745.301
Cộng	13.889.108.558	7.029.993.886
4. Doanh thu hoạt động tài chính		
Lãi tiền gửi, tiền sử dụng vốn	1.785.361.670	1.550.927.257
Lãi bán chứng khoán	10.001	-
Cộng	1.785.371.671	1.550.927.257
5. Chi phí tài chính		
Lãi tiền vay	623.004.203	589.791.226
Lỗ bán chứng khoán	-	30.084
Dự phòng/Hoàn nhập giảm giá chứng khoán thương mại	-	(283.400)
Phí lưu ký chứng khoán, phí SMS	393.124	-
Trích dự phòng tổn thất đầu tư	1.429.621.007	-
Cộng	2.053.018.334	589.537.910
6. Chi phí bán hàng		
Chi phí nhân viên	263.699.500	91.143.800
Chi phí bằng tiền khác	70.520.000	-
Cộng	334.219.500	91.143.800

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán Quý I năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

	Quý I Năm 2026	Quý I Năm 2025
7. Chi phí quản lý doanh nghiệp		
Chi phí nhân viên	309.749.000	284.317.000
Chi phí đồ dùng văn phòng	2.509.970	-
Chi phí khấu hao TSCĐ	24.022.257	26.392.257
Thuế, phí, lệ phí	-	8.650.000
Chi phí dịch vụ mua ngoài	213.369.196	42.390.555
Chi phí bằng tiền khác	33.671.281	311.745.681
Cộng	583.321.704	673.495.493
8. Thu nhập khác		
Phí mở lại nước	7.473.500	-
Phí lắp đặt đồng hồ	705.000	-
Các khoản thu nhập khác	2.077.170	47.513.410
Cộng	10.255.670	47.513.410
9. Chi phí khác		
Các chi phí khác	42.595.189	47.938.047
Cộng	42.595.189	47.938.047
10. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành		
1. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế kỳ hiện hành	35.055.300	73.295.916
<i>Công ty Cổ phần Xây lập Phát triển Nhà Đà Nẵng</i>	<i>29.092.545</i>	<i>49.179.071</i>
<i>Công ty Cổ phần Đầu tư Tia Sáng Mới</i>	<i>-</i>	<i>9.468.073</i>
<i>Công ty Cổ phần Cấp nước Đà Nẵng Ngọc Hồi</i>	<i>5.962.755</i>	<i>14.648.772</i>
2. Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	35.055.300	73.295.916
11. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại		
- Thu nhập Thuế TNDN hoãn lại phát sinh từ việc hoàn nhập thuế thu nhập hoãn lại phải trả	276.196.121	2.615.563
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	276.196.121	2.615.563
12. Lãi cơ bản trên cổ phiếu		
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	(739.539.845)	182.861.263
Các khoản điều chỉnh tăng hoặc giảm	-	-
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	(739.539.845)	182.861.263
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ	9.587.557	9.587.557
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	(77)	19

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

Trang 31

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán Quý I năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

12. Lãi cơ bản trên cổ phiếu (tiếp theo)

Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ được tính như sau:

	Quý I Năm 2026	Quý I Năm 2025
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành đầu kỳ	9.587.557	9.587.557
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ	9.587.557	9.587.557

13. Lãi suy giảm trên cổ phiếu

	Quý I Năm 2026	Quý I Năm 2025
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	(739.539.845)	182.861.263
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông sau khi đã điều chỉnh các yếu tố suy giảm	(739.539.845)	182.861.263
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ	9.587.557	9.587.557
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ sau khi đã điều chỉnh các yếu tố suy giảm	9.587.557	9.587.557
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	(77)	19

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

Các rủi ro chính từ công cụ tài chính bao gồm rủi ro thị trường, rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản

Ban Tổng Giám đốc xem xét và áp dụng các chính sách quản lý cho những rủi ro nói trên như sau:

1. Rủi ro thị trường

Rủi ro thị trường là rủi ro mà giá trị hợp lý của các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của giá thị trường. Rủi ro thị trường có ba loại rủi ro: rủi ro lãi suất, rủi ro tiền tệ và rủi ro về giá khác, chẳng hạn như rủi ro về giá cổ phần. Công cụ tài chính bị ảnh hưởng bởi rủi ro thị trường bao gồm các khoản vay và nợ, tiền gửi.

Các phân tích độ nhạy như được trình bày dưới đây liên quan đến tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 03 năm 2026 và ngày 31 tháng 12 năm 2025.

Các phân tích độ nhạy này đã được lập trên cơ sở giá trị các khoản nợ thuần, tỷ lệ giữa các khoản nợ có lãi suất cố định và các khoản nợ có lãi suất thả nổi và tỷ lệ tương quan giữa các công cụ tài chính có gốc ngoại tệ là không thay đổi

Khi tính toán các phân tích độ nhạy, Ban Tổng Giám đốc giả định rằng độ nhạy của các công cụ nợ sẵn sàng để bán trên bảng cân đối kế toán và các khoản mục có liên quan trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh bị ảnh hưởng bởi các thay đổi trong giả định về rủi ro thị trường tương ứng. Phép phân tích này được dựa trên các tài sản và nợ phải trả tài chính mà Công ty nắm giữ tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 và ngày 31 tháng 03 năm 2026.

Rủi ro lãi suất

Rủi ro lãi suất là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của lãi suất thị trường. Rủi ro thị trường do thay đổi lãi suất của Công ty chủ yếu liên quan đến khoản vay và nợ, tiền và các khoản tiền gửi ngắn hạn của Công ty.

Công ty quản lý rủi ro lãi suất bằng cách phân tích tình hình cạnh tranh trên thị trường để có được các lãi suất có lợi cho mục đích của Công ty và vẫn nằm trong giới hạn quản lý rủi ro của mình.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán Quý I năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

2. Rủi ro tín dụng

Rủi ro tín dụng là rủi ro mà một bên tham gia trong một công cụ tài chính hoặc hợp đồng khách hàng không thực hiện các nghĩa vụ của mình, dẫn đến tổn thất về tài chính. Công ty có rủi ro tín dụng từ các hoạt động sản xuất kinh doanh của mình (chủ yếu đối với các khoản phải thu khách hàng) và từ hoạt động tài chính của mình, bao gồm tiền gửi ngân hàng.

Phải thu khách hàng

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

Tiền gửi ngân hàng

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

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

	Không quá hạn		Quá hạn	
	không bị suy giảm	bị suy giảm	không bị suy giảm	bị suy giảm
Ngày 31 tháng 03 năm 2026				
Dưới 90 ngày	37.670.066.353	-	-	-
>181 ngày	-	-	-	2.097.774.523
Tổng cộng giá trị ghi sổ	37.670.066.353	-	-	2.097.774.523
Dự phòng giảm giá trị	-	-	-	(2.089.853.220)
Giá trị thuần	37.670.066.353	-	-	7.921.303
Ngày 31 tháng 12 năm 2025				
Dưới 90 ngày	46.731.263.481	-	-	-
>181 ngày	-	-	-	2.097.774.523
Tổng cộng giá trị ghi sổ	46.731.263.481	-	-	2.097.774.523
Dự phòng giảm giá trị	-	-	-	(2.085.622.457)
Giá trị thuần	46.731.263.481	-	-	12.152.066

3. Rủi ro thanh khoản

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

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

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

Ngày 31 tháng 03 năm 2026	Dưới 1 năm	Từ 1-5 năm	Trên 5 năm	Tổng cộng
Các khoản vay và nợ	41.497.097.968	892.958.001	-	42.390.055.969
Phải trả người bán	12.098.801.346	-	-	12.098.801.346
Các khoản phải trả, phải nộp khác và chi phí phải trả	173.367.934	171.000.000	-	344.367.934
Cộng	53.769.267.248	1.063.958.001	-	54.833.225.249

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán Quý I năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

3. Rủi ro thanh khoản (tiếp theo)

Ngày 31 tháng 12 năm 2025	Dưới 1 năm	Từ 1-5 năm	Trên 5 năm	Tổng cộng
Các khoản vay và nợ	39.871.934.239	1.992.958.001	-	41.864.892.240
Phải trả người bán	11.530.650.013	-	-	11.530.650.013
Các khoản phải trả, phải nộp khác và chi phí phải trả	195.472.345	171.000.000	-	366.472.345
Cộng	51.598.056.597	2.163.958.001	-	53.762.014.598

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

4. Tài sản đảm bảo

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

Công ty không nắm giữ bất kỳ tài sản đảm bảo nào của bên thứ ba vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và ngày 31 tháng 03 năm 2026.

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

Xem bảng trình bày trang 43.

Giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính được phản ánh theo giá trị mà công cụ tài chính có thể chuyển đổi trong một giao dịch hiện tại giữa các bên tham gia, ngoại trừ trường hợp bắt buộc phải bán hoặc thanh lý.

Công ty sử dụng phương pháp và giả định sau đây được dùng để ước tính giá trị hợp lý:

Giá trị hợp lý của tiền mặt và tiền gửi không kỳ hạn, các khoản phải thu khách hàng, các khoản phải trả người bán và nợ phải trả ngắn hạn khác tương đương với giá trị ghi sổ của các khoản mục này do những công cụ này có kỳ hạn ngắn.

Ngoại trừ các khoản đề cập ở trên, giá trị hợp lý của tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính dài hạn chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và 31 tháng 03 năm 2026. Tuy nhiên, Ban Tổng Giám đốc Công ty đánh giá giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính này không có khác biệt trọng yếu so với giá trị ghi sổ vào ngày kết thúc kỳ kế toán.

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

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

2. Số tiền đi vay thực thu trong kỳ

	Quý I Năm 2026	Quý I Năm 2025
- Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường	14.829.346.577	13.375.628.685

3. Số tiền đã thực trả gốc vay trong kỳ

	Quý I Năm 2026	Quý I Năm 2025
- Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	14.304.182.848	13.318.783.489

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán Quý I năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

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

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

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

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

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

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

3a. Giao dịch và số dư với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt

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

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

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

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

Ông Nguyễn Văn Hiếu

Chức vụ

Quý I Năm 2026

Quý I Năm 2025

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

-

-

Bà Dương Thị Thanh Hải

Trưởng ban

-

-

Bà Hoàng Yến Ninh

Thành viên

-

-

Bà Phạm Thị Thanh Thùy

Thành viên

-

-

Cộng

-

-

Thu nhập Ban Tổng Giám đốc

Chức vụ

Quý I Năm 2026

Quý I Năm 2025

Ông Lương Thanh Viên

Tổng Giám đốc

76.053.000

76.974.000

Ông Nguyễn Văn Hiếu

Phó Tổng Giám đốc

39.217.000

34.233.000

Ông Ông Văn Hùng (Thôi nhiệm từ 30/06/2025)

Phó Tổng Giám đốc

-

36.018.000

Ông Phạm Trường Châu

Phó Tổng Giám đốc

46.676.000

52.888.000

Cộng**161.946.000****200.113.000**

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán Quý I năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

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

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

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

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

Bên liên quan khác	Tính chất giao dịch	Quý I Năm 2026	Năm 2025
Công ty CP Đầu tư Phát triển Nhà Đà Nẵng	Thanh toán tiền khối lượng xây lắp	-	12.345.027.050
	Điều chỉnh giảm khối lượng xây lắp công trình Monarchy B	-	1.144.045.000
	Mua dịch vụ	-	5.705.280
	Thanh toán dịch vụ	-	5.705.280
	Lãi vay	-	259.923.289
	Trả lãi vay	-	-
	Đi vay	-	2.600.000.000
	Trả nợ vay	-	-

3b.2. Công nợ các bên liên quan khác

Công nợ với các bên liên quan được trình bày tại mục phải thu, phải trả trong các thuyết minh V3b, V20a.

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

4. Trình bày tài sản, doanh thu, kết quả kinh doanh hợp nhất theo bộ phận:

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

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

a. Báo cáo kết quả kinh doanh bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 03 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:

	Doanh thu thuần	Giá vốn	Lãi gộp
Doanh thu bán thành phẩm, hàng hóa	10.951.784.267	10.732.670.308	219.113.959
Doanh thu cung cấp dịch vụ	3.570.119.044	3.105.325.180	464.793.864
Doanh thu xây lắp	186.000.000	51.113.070	134.886.930
Cộng	14.707.903.311	13.889.108.558	818.794.753

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán Quý I năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

4. Trình bày tài sản, doanh thu, kết quả kinh doanh hợp nhất theo bộ phận (Tiếp theo):**b. Báo cáo kết quả kinh doanh bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2025**

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

	Doanh thu thuần	Giá vốn	Lãi gộp
Doanh thu bán thành phẩm, hàng hóa	5.681.766.661	6.143.644.377	(461.877.716)
Doanh thu cung cấp dịch vụ	328.604.208	328.604.208	-
Doanh thu xây lắp	1.065.260.265	557.745.301	507.514.964
Cộng	7.075.631.134	7.029.993.886	45.637.248

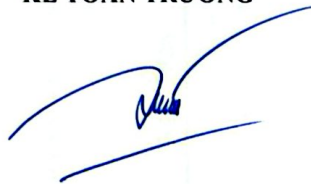
5. Thông tin về hoạt động liên tục: Công ty vẫn tiếp tục hoạt động trong tương lai.

Đà Nẵng, ngày 28 tháng 04 năm 2026

NGƯỜI LẬP BIỂU

KẾ TOÁN TRƯỞNG

TỔNG GIÁM ĐỐC


Đỗ Thị Thùy Trang

Lê Thị Anh Trúc

Lương Thanh Viên

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán Quý I năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

V.2. Các khoản đầu tư tài chính**a. Chứng khoán kinh doanh**

	31/03/2026			01/01/2026		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
Tổng giá trị cổ phiếu	1.758.830	1.959.300	-	1.758.830	2.060.100	-
Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Đà Nẵng	1.758.830	1.959.300	-	1.758.830	2.060.100	-
Cộng	1.758.830	1.959.300	-	1.758.830	2.060.100	-

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

	Năm 2026	Năm 2025
Số đầu kỳ	-	723.580
Trích lập dự phòng bổ sung	-	-
Hoàn nhập dự phòng	-	(723.580)
Số cuối kỳ	-	-

b. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	31/03/2026			01/01/2026		
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý
- Đầu tư vào công ty, liên kết	16.155.378.993	-	-	-	-	-
Công ty CP Đầu tư Tia sáng mới	16.155.378.993	-	(*)	-	-	-
Cộng	16.155.378.993	-	-	-	-	-

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

Trang 38

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán Quý I năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

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

Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0401402429, đăng ký thay đổi lần thứ 10 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP Đà Nẵng cấp ngày 19 tháng 01 năm 2026, Công ty đăng ký đầu tư vào Công ty Cổ phần Đầu tư Tia Sáng Mới là 17.585.000.000 đồng, tương đương 37,41% vốn điều lệ. Tình hình hoạt động Quý I năm 2026: Công ty lỗ lũy kế nên đã được lập dự phòng đầy đủ.

(*) Giá trị hợp lý của khoản đầu tư dài hạn góp vốn vào Công ty liên kết chưa được đánh giá và xác định chính thức vào ngày 31/03/2026 và 31/12/2025 do Công ty này không niêm yết trên các thị trường chứng khoán nên không có giá tham chiếu tin cậy. Giá trị hợp lý của khoản đầu tư này có thể khác với giá trị ghi sổ.

Giao dịch với Công ty liên kết

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

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

	Năm 2026	Năm 2025
	-	7.055.000.000

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán Quý I năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

V.6. Nợ xấu	31/03/2026			01/01/2026		
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Thời gian quá hạn	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Thời gian quá hạn
Ngắn hạn						
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	2.097.774.523	7.921.303		2.097.774.523	12.152.066	
+ Công ty CP Xây Dựng Thương Mại An Xuân Thịnh	338.630.000	-	Trên 3 năm	338.630.000	-	Trên 3 năm
+ Công ty CP Xây dựng Trường Xuân	229.261.006	-	Trên 3 năm	229.261.006	-	Trên 3 năm
+ Các đối tượng khác	1.467.894.850	-	Trên 3 năm	1.467.894.850	-	Trên 3 năm
	39.917.983	-	Trên 3 năm	39.917.983	-	Trên 3 năm
			Từ 2 năm đến dưới 3 năm			Từ 2 năm đến dưới 3 năm
+ Các khách hàng sử dụng dịch vụ cấp nước sạch	3.836.952	1.151.084	3 năm	3.836.952	1.151.084	3 năm
	8.813.151	4.406.575	Từ 1 năm đến dưới 2 năm	8.813.151	4.406.575	Từ 1 năm đến dưới 2 năm
	9.420.581	2.363.644	Từ 06 tháng đến dưới 1 năm	9.420.581	6.594.407	Từ 06 tháng đến dưới 1 năm
Phải thu ngắn hạn khác	218.363.370	-		218.363.370	-	
+ Phan Xuân Long	218.363.370	-	Trên 3 năm	218.363.370	-	Trên 3 năm
Tổng cộng	2.316.137.893	7.921.303		2.316.137.893	12.152.066	

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

	Nợ phải thu ngắn hạn	Tổng cộng
Số đầu kỳ	2.303.985.827	2.303.985.827
Trích lập dự phòng bổ sung	3.275.479	3.275.479
Hoàn nhập dự phòng	(2.072.861)	(2.072.861)
Giảm khác	(688.589.137)	-
Số cuối kỳ	1.616.599.308	1.616.599.308

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

Trang 40

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán Quý I năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

V.9. Tài sản cố định hữu hình

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị dụng cụ quản lý	Tổng cộng
Nguyên giá					
Số dư đầu kỳ	42.642.154.966	16.889.376.088	42.779.168.247	149.550.000	102.460.249.301
<i>Mua trong kỳ</i>	-	32.162.000	-	-	32.162.000
Số dư cuối kỳ	42.642.154.966	16.921.538.088	42.779.168.247	149.550.000	102.492.411.301
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số dư đầu kỳ	9.127.757.489	16.027.467.091	41.026.669.178	149.550.000	66.331.443.758
<i>Khấu hao trong kỳ</i>	236.210.446	243.718.300	413.534.082	-	893.462.828
Số dư cuối kỳ	9.363.967.935	16.271.185.391	41.440.203.260	149.550.000	67.224.906.586
Giá trị còn lại					
Số dư đầu kỳ	33.514.397.477	861.908.997	1.752.499.069	-	36.128.805.543
Số dư cuối kỳ	33.278.187.031	650.352.697	1.338.964.987	-	35.267.504.715

* Giá trị còn lại của tài sản cố định hữu hình đã dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: 36.227.131.497 đồng.

* Nguyên giá tài sản cố định hữu hình cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 23.848.176.608 đồng.

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

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán Quý I năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

V.23. Vốn chủ sở hữu**1. Bảng đối chiếu biến động của Vốn chủ sở hữu**

Khoản mục	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	Cộng
Số dư tại ngày 01/01/2025	99.875.570.000	250.000.000	(7.426.893.655)	1.272.340.620	16.482.519.381	9.430.535.064	119.884.071.410
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	5.395.921.796	(29.551.179)	5.366.370.617
Tăng khác	-	-	-	-	14.935.520	(165.914.655)	(150.979.135)
Số dư tại ngày 31/12/2025	99.875.570.000	250.000.000	(7.426.893.655)	1.272.340.620	21.893.376.697	9.235.069.230	125.099.462.892
Số dư tại ngày 01/01/2026	99.875.570.000	250.000.000	(7.426.893.655)	1.272.340.620	21.893.376.697	9.235.069.230	125.099.462.892
Lợi nhuận Quý 1 năm 2026	-	-	-	-	(739.539.845)	29.555.791	(709.984.054)
Số dư tại ngày 31/03/2026	99.875.570.000	250.000.000	(7.426.893.655)	1.272.340.620	21.153.836.852	9.264.625.021	124.389.478.838

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán Quý I năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

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

	Giá trị ghi sổ				Giá trị hợp lý	
	31/03/2026		01/01/2026		31/03/2026	01/01/2026
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng		
Tài sản tài chính						
- Phải thu khách hàng	39.767.840.876	(2.089.853.220)	48.829.038.004	(2.085.622.457)	37.677.987.656	46.743.415.547
- Phải thu khác	218.363.370	(218.363.370)	218.363.370	(218.363.370)	-	-
- Tiền và các khoản tương đương tiền	4.635.590.569	-	15.741.266.461	-	4.635.590.569	15.741.266.461
TỔNG CỘNG	44.621.794.815	(2.308.216.590)	64.788.667.835	(2.303.985.827)	42.313.578.225	62.484.682.008
Nợ phải trả tài chính						
- Vay và nợ	42.390.055.969	-	41.864.892.240	-	42.390.055.969	41.864.892.240
- Phải trả người bán	12.098.801.346	-	11.530.650.013	-	12.098.801.346	11.530.650.013
- Phải trả khác	192.500.000	-	191.500.000	-	192.500.000	191.500.000
- Chi phí phải trả	151.867.934	-	174.972.345	-	151.867.934	174.972.345
TỔNG CỘNG	54.833.225.249	-	53.762.014.598	-	54.833.225.249	53.762.014.598

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

Trang 43