



CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ KẾ TOÁN AAC

Thành viên độc lập của PrimeGlobal

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ
KINH DOANH NHÀ THÀNH ĐẠT**

Báo cáo tài chính hợp nhất

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



**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ
KINH DOANH NHÀ THÀNH ĐẠT**
Báo cáo tài chính hợp nhất
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

MỤC LỤC	Trang
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	1 - 3
Báo cáo kiểm toán độc lập	4 - 5
Báo cáo tài chính hợp nhất	
• Bảng cân đối kế toán hợp nhất	6 - 7
• Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	8
• Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	9
• Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất	10 - 31

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh nhà Thành Đạt công bố báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 đã được kiểm toán.

Thông tin khái quát

Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh nhà Thành Đạt (sau đây gọi tắt là "Công ty") tiền thân là Công ty Cổ phần Bất động sản Sông Đà được thành lập theo Quyết định số 181 TCT/HĐQT ngày 14/04/2004 của Hội đồng quản trị Tổng Công ty Sông Đà. Ngày 01/06/2006, Hội đồng quản trị Công ty có Nghị quyết số 10/NQ/CT-HĐQT về việc đổi tên Công ty Cổ phần Bất động sản Sông Đà thành Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Viwaseen Huế. Từ ngày 09/02/2015, Công ty chính thức chuyển tên thành Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh nhà Thành Đạt. Công ty là đơn vị hạch toán độc lập, hoạt động sản xuất kinh doanh theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 3103000081 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Thừa Thiên Huế (nay là Sở Tài chính Thành phố Huế) cấp ngày 07/06/2004, Luật Doanh nghiệp, Điều lệ Công ty và các quy định pháp lý hiện hành có liên quan. Từ khi thành lập đến nay, Công ty đã 16 lần điều chỉnh Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh (nay là Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp) và lần điều chỉnh gần nhất vào ngày 09/09/2025 với mã số doanh nghiệp 3300365310.

Công ty đã được đăng ký giao dịch cổ phiếu phổ thông trên hệ thống giao dịch UPCOM tại Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội vào ngày 25/06/2014 theo Quyết định số 317/QĐ-SGDHN ngày 18/06/2014 của Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội với mã chứng khoán là VHH.

Vốn điều lệ: 75.000.000.000 đồng.

Vốn góp thực tế đến ngày 31/12/2025: 75.000.000.000 đồng.

Trụ sở chính

- Địa chỉ: 05 Lý Thường Kiệt, Phường Thuận Hóa, Thành phố Huế, Việt Nam.
- Điện thoại: (84) 0234.3813699
- Fax: (84) 0234.3813839
- Website: www.thanhdathouse.com.vn

Lĩnh vực kinh doanh chính: Sản xuất bê tông.

Công ty con: Công ty Cổ phần Đầu tư Route Inn Huế

- Địa chỉ: Số 09 Lý Thường Kiệt, Phường Phú Nhuận, Quận Thuận Hóa, Thành phố Huế, Việt Nam.
- Ngành nghề kinh doanh chính: Dịch vụ lưu trú.
- Tỷ lệ sở hữu: 99,06%.

Nhân sự

Các thành viên của Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát, Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng trong năm tài chính và đến ngày lập Báo cáo tài chính hợp nhất này gồm có:

Hội đồng quản trị

- | | | |
|-------------------------|------------|------------------------------|
| • Ông Nguyễn Đình Chiến | Chủ tịch | Bổ nhiệm lại ngày 22/04/2016 |
| • Ông Phan Hoàng Việt | Thành viên | Bổ nhiệm ngày 25/04/2025 |
| • Ông Nguyễn Ngọc Bích | Thành viên | Bổ nhiệm lại ngày 22/04/2016 |

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (tiếp theo)

- | | | |
|------------------------|------------|--|
| • Ông Nguyễn Văn Tường | Thành viên | Bổ nhiệm ngày 22/04/2016 |
| • Ông Nguyễn Văn Hanh | Thành viên | Bổ nhiệm ngày 10/10/2019 |
| • Ông Võ Phi Hùng | Thành viên | Bổ nhiệm lại ngày 22/04/2016
Miễn nhiệm ngày 25/04/2025 |

Ban Kiểm soát

- | | | |
|--------------------------|------------|--------------------------|
| • Bà Lưu Thị Quý Hương | Trưởng ban | Bổ nhiệm ngày 22/04/2016 |
| • Bà Huỳnh Thị Bích Nhân | Thành viên | Bổ nhiệm ngày 06/02/2015 |
| • Bà Hoàng Thị Thanh Hoa | Thành viên | Bổ nhiệm ngày 22/04/2016 |

Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng

- | | | |
|--------------------------|-------------------|--|
| • Ông Nguyễn Văn Hanh | Tổng Giám đốc | Bổ nhiệm ngày 04/09/2025 |
| • Ông Phan Hoàng Việt | Tổng Giám đốc | Bổ nhiệm ngày 17/04/2025
Miễn nhiệm ngày 04/09/2025 |
| • Ông Võ Phi Hùng | Tổng Giám đốc | Bổ nhiệm lại ngày 22/04/2016
Miễn nhiệm ngày 17/04/2025 |
| • Ông Trương Thế Sơn | Phó Tổng Giám đốc | Bổ nhiệm ngày 08/10/2025 |
| • Bà Trần Thị Ly | Kế toán trưởng | Bổ nhiệm ngày 02/06/2025 |
| • Bà Nguyễn Thị Lan Dung | Kế toán trưởng | Bổ nhiệm ngày 01/05/2017
Miễn nhiệm ngày 02/06/2025 |

Kiểm toán độc lập

Báo cáo tài chính hợp nhất này được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Kế toán AAC (Trụ sở chính: Số 218 Đường 30/4, Phường Hòa Cường, Thành phố Đà Nẵng; Điện thoại: (84) 0236.3655886; Fax: (84) 0236.3655887; Website: www.aac.com.vn; Email: aac@dng.vnn.vn).

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc Công ty trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm lập và trình bày trung thực hợp lý Báo cáo tài chính hợp nhất này trên cơ sở:

- Tuân thủ các quy định của các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý hiện hành khác có liên quan;
- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán;
- Đưa ra các phán đoán và ước tính kế toán một cách hợp lý và thận trọng;
- Lập Báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở hoạt động liên tục;
- Chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (tiếp theo)

Ban Tổng Giám đốc Công ty, bằng báo cáo này xác nhận rằng: Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất và Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý về tình hình tài chính hợp nhất của Công ty tại ngày 31/12/2025 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất trong năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

Thay mặt Ban Tổng Giám Đốc

Tổng Giám đốc



Nguyễn Văn Hanh

Huế, ngày 30 tháng 03 năm 2026



CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ KẾ TOÁN AAC

THÀNH VIÊN ĐỘC LẬP CỦA PRIMEGLOBAL
CHUYÊN NGÀNH KIỂM TOÁN - KẾ TOÁN - TÀI CHÍNH

Trụ sở chính: Số 218 Đường 30/4, Phường Hoà Cường, Thành phố Đà Nẵng

Tel: +84 (236) 3 655 886; Fax: +84 (236) 3 655 887; Email: aac@dng.vn.vn; Website: http://www.aac.com.vn

Số: 561/2026/BCKT-AAC

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: Các Cổ đông, Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh nhà Thành Đạt

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất lập ngày 30/03/2026 của Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh nhà Thành Đạt (sau đây gọi tắt là "Công ty") đính kèm từ trang 6 đến trang 31, bao gồm: Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31/12/2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực, hợp lý Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty theo Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về Báo cáo tài chính hợp nhất dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên Báo cáo tài chính hợp nhất. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong Báo cáo tài chính hợp nhất do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể Báo cáo tài chính hợp nhất.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán ngoại trừ của chúng tôi.

Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ

1. Một số khoản nợ phải thu (13.552.271.977 đồng), nợ phải trả (6.637.996.051 đồng) chưa được xác nhận tại thời điểm 31/12/2025. Kiểm toán viên đã gửi thư xác nhận nhưng không nhận được phản hồi từ phía các bên liên quan. Các thủ tục kiểm toán thay thế cũng không thể cung cấp đầy đủ bằng chứng thích hợp đối với các khoản phải thu, phải trả này. Do đó, chúng tôi không đưa ra ý kiến về các khoản nợ nêu trên.

2. Công ty chưa đánh giá khả năng thu hồi của một số khoản nợ phải thu đã quá hạn thanh toán (có giá trị tại ngày 31/12/2025 là 18.838.797.813 đồng). Dựa trên các thông tin hiện có, kiểm toán viên không thể thu thập đầy đủ bằng chứng thích hợp để xác định khả năng thu hồi của các khoản nợ nêu trên. Do đó, chúng tôi không thể xác định liệu có cần thiết phải điều chỉnh số liệu của khoản mục “Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi” hay không, cũng như không thể xác định được ảnh hưởng (nếu có) đến các khoản mục khác của Báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm.
3. Như trình bày tại mục (i1) của Thuyết minh số 15, chi phí đầu tư dự án khu Massage - Khách sạn Heritage hiện ghi nhận tại khoản mục “Chi phí xây dựng cơ bản dở dang” tại ngày 31/12/2025 là 478.473.794 đồng. Dựa trên các thông tin hiện có, kiểm toán viên không thể thu thập đầy đủ bằng chứng thích hợp khoản chi phí đầu tư dự án nêu trên. Do đó, chúng tôi không đưa ra ý kiến về khoản chi phí xây dựng cơ bản dở dang nêu trên.
4. Như trình bày tại mục (i2) của Thuyết minh số 15, chi phí đầu tư dự án khai thác mỏ đá hiện ghi nhận tại khoản mục “Chi phí xây dựng cơ bản dở dang” đến ngày 31/12/2025 là 711.071.832 đồng. Theo thông tin từ phía Công ty, Nhà nước đã giao dự án khai thác mỏ đá cho doanh nghiệp khác. Kiểm toán viên không được cung cấp các tài liệu liên quan đến sự kiện này. Do đó, chúng tôi không đưa ra ý kiến về khoản chi phí xây dựng cơ bản dở dang nêu trên cũng như ảnh hưởng của nó đến các khoản mục khác của Báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm.

Ý kiến kiểm toán ngoại trừ

Theo ý kiến của chúng tôi, xét trên các khía cạnh trọng yếu, ngoại trừ ảnh hưởng của các vấn đề nêu tại đoạn “Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ”, Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý về tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31/12/2025 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

Vấn đề cần nhấn mạnh

Như trình bày tại mục (*) của Thuyết minh số 7 và số 19 về các khoản trả trước cho người bán (753.148.021 đồng) và chi phí phải trả (861.137.933 đồng) đã tồn tại từ năm 2005 đến nay. Công ty đã trích trước vào chi phí năm 2005 giá trị phần công việc đã hoàn thành của các nhà thầu phụ (861.137.933 đồng) đồng thời chuyển tiền ứng trước cho các nhà thầu này và phản ánh vào khoản mục “Trả trước cho người bán” (753.148.021 đồng). Tuy nhiên, cho đến hiện nay, các nhà thầu trên vẫn chưa phát hành hóa đơn cho Công ty.

Ý kiến kiểm toán ngoại trừ của chúng tôi không liên quan đến vấn đề cần nhấn mạnh này.



Lâm Quang Tú – Phó Tổng Giám đốc
Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 1031-2023-010-1

Đà Nẵng, ngày 30 tháng 03 năm 2026

Nguyễn Văn Thiện – Kiểm toán viên
Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 3108-2025-010-1

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
Ngày 31 tháng 12 năm 2025

Mẫu số B 01 – DN/HN
Ban hành theo Thông tư
số 202/2014/TT - BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		46.649.480.435	35.726.147.797
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110		1.190.255.668	472.019.020
1. Tiền	111	5	1.190.255.668	472.019.020
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	-
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120		-	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		43.549.420.641	32.904.147.140
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	6	28.123.305.834	26.968.026.261
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	7	6.188.320.711	1.129.864.711
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	8	7.800.000.000	4.028.678.200
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	9	5.516.452.325	4.856.236.197
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	10	(4.107.857.148)	(4.107.857.148)
6. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		29.198.919	29.198.919
IV. Hàng tồn kho	140	11	656.099.217	503.994.277
1. Hàng tồn kho	141		656.099.217	503.994.277
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		1.253.704.909	1.845.987.360
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	12a	176.869.151	648.626.259
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		1.075.455.304	1.195.980.647
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	18	1.380.454	1.380.454
B. TÀI SẢN DÀI HẠN			12.659.130.410	13.169.020.390
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		-	-
II. Tài sản cố định	220		9.807.163.607	11.030.060.140
1. Tài sản cố định hữu hình	221	13	9.807.163.607	11.030.060.140
- Nguyên giá	222		50.747.868.244	50.747.868.244
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(40.940.704.637)	(39.717.808.104)
2. Tài sản cố định vô hình	227	14	-	-
- Nguyên giá	228		30.000.000	30.000.000
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(30.000.000)	(30.000.000)
III. Bất động sản đầu tư	230		-	-
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		1.714.517.016	1.615.471.552
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		-	-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	15	1.714.517.016	1.615.471.552
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250		-	-
VI. Tài sản dài hạn khác	260		1.137.449.787	523.488.698
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	12b	846.991.353	217.203.883
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		290.458.434	306.284.815
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		59.308.610.845	48.895.168.187

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)
Ngày 31 tháng 12 năm 2025

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
C. Nợ phải trả	300		51.207.839.435	37.776.402.406
I. Nợ ngắn hạn	310		50.270.067.054	37.087.769.002
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	16	26.439.768.198	25.610.183.968
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	17	2.300.672.000	-
3. Thuế và các khoản khác phải nộp Nhà nước	313	18	2.537.093.604	4.840.784.832
4. Phải trả người lao động	314		490.976.985	490.210.671
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	19	882.088.843	882.088.843
6. Phải trả ngắn hạn khác	319	20	3.619.467.424	5.264.500.688
7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	21	14.000.000.000	-
II Nợ dài hạn	330		937.772.381	688.633.404
1. Phải trả dài hạn người bán	331		-	-
2. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		937.772.381	688.633.404
B. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		8.100.771.410	11.118.765.781
I. Vốn chủ sở hữu	410		8.100.771.410	11.118.765.781
1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411	22	75.000.000.000	75.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		75.000.000.000	75.000.000.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Quỹ đầu tư phát triển	418	22	4.073.894.109	4.073.894.109
3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421	22	(71.028.466.872)	(68.022.336.262)
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		(68.022.336.262)	(61.659.175.622)
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		(3.006.130.610)	(6.363.160.640)
4. Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	429		55.344.173	67.207.934
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	430		59.308.610.845	48.895.168.187



Nguyễn Văn Hanh

Huế, ngày 30 tháng 03 năm 2026

Kế toán trưởng

Trần Thị Ly

Người lập biểu

Nguyễn Mai Minh Thi

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG
KINH DOANH HỢP NHẤT**
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

Mẫu số B 02 – DN/HN
Ban hành theo Thông tư
số 202/2014/TT - BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	24	60.791.933.879	68.599.726.268
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cc dịch vụ	10		60.791.933.879	68.599.726.268
4. Giá vốn hàng bán	11	25	57.297.437.353	68.807.704.838
5. Lợi nhuận gộp bán hàng và cc dịch vụ	20		<u>3.494.496.526</u>	<u>(207.978.570)</u>
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	26	132.516.863	242.871.289
7. Chi phí tài chính	22	27	342.630.137	13.726.028
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23		342.630.137	13.726.028
8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	24		-	-
9. Chi phí bán hàng	25	28	1.024.688.068	888.307.383
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	29	3.567.700.324	3.281.624.216
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		<u>(1.308.005.140)</u>	<u>(4.148.764.908)</u>
12. Thu nhập khác	31		32.770.710	-
13. Chi phí khác	32	30	1.477.794.583	1.745.917.904
14. Lợi nhuận khác	40		<u>(1.445.023.873)</u>	<u>(1.745.917.904)</u>
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		<u>(2.753.029.013)</u>	<u>(5.894.682.812)</u>
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51		-	-
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		264.965.358	491.252.974
18. Lợi nhuận sau thuế TNDN	60		<u>(3.017.994.371)</u>	<u>(6.385.935.786)</u>
19. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông công ty mẹ	61		<u>(3.006.130.610)</u>	<u>(6.363.160.640)</u>
20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		(11.863.761)	(22.775.146)
21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	31	(401)	(848)
22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	31	(401)	(848)



Nguyễn Văn Hanh

Huế, ngày 30 tháng 03 năm 2026

Kế toán trưởng

Trần Thị Ly

Người lập biểu

Nguyễn Mai Minh Thi

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

Mẫu số B 03 – DN/HN
Ban hành theo Thông tư
số 202/2014/TT - BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		(2.753.029.013)	(5.894.682.812)
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02	13	1.222.896.533	1.237.117.858
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		-	(13.165)
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	26	(132.516.863)	(242.858.124)
- Chi phí lãi vay	06	27	342.630.137	13.726.028
3. Lợi nhuận từ HĐKD trước thay đổi vốn lưu động	08		(1.320.019.206)	(4.886.710.215)
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		675.609.717	(2.192.856.181)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(152.104.940)	3.207.534.059
- Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		(6.844.898.647)	3.700.297.363
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		(158.030.362)	198.525.318
- Tiền lãi vay đã trả	14		(356.356.165)	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(8.155.799.603)	26.790.344
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm XD TSCĐ và các TS DH khác	21		(1.358.939.634)	(148.148.148)
2. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(7.800.000.000)	-
3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các CC nợ của đơn vị khác	24		4.028.678.200	-
4. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	9;26	4.297.685	488.349
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(5.125.963.749)	(147.659.799)
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Tiền thu từ đi vay	33	21	22.200.000.000	-
2. Tiền trả nợ gốc vay	34	21	(8.200.000.000)	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		14.000.000.000	-
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	50		718.236.648	(120.869.455)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	5	472.019.020	592.888.475
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70	5	1.190.255.668	472.019.020

Tổng Giám đốc

Nguyễn Văn Hanh

Huế, ngày 30 tháng 03 năm 2026

Kế toán trưởng

Trần Thị Ly

Người lập biểu

Nguyễn Mai Minh Thi

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

(Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất)

1. Đặc điểm hoạt động

1.1 Khái quát chung

Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh nhà Thành Đạt (sau đây gọi tắt là "Công ty") tiền thân là Công ty Cổ phần Bất động sản Sông Đà được thành lập theo Quyết định số 181 TCT/HĐQT ngày 14/04/2004 của Hội đồng quản trị Tổng Công ty Sông Đà. Ngày 01/06/2006, Hội đồng quản trị Công ty có Nghị quyết số 10/NQ/CT-HĐQT về việc đổi tên Công ty Cổ phần Bất động sản Sông Đà thành Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Viwaseen Huế. Từ ngày 09/02/2015, Công ty chính thức chuyển tên thành Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh nhà Thành Đạt. Công ty là đơn vị hạch toán độc lập, hoạt động sản xuất kinh doanh theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 3103000081 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Thừa Thiên Huế cấp ngày 07/06/2004, Luật Doanh nghiệp, Điều lệ Công ty và các quy định pháp lý hiện hành có liên quan. Từ khi thành lập đến nay, Công ty đã 16 lần điều chỉnh Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh (nay là Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp) và lần điều chỉnh gần nhất vào ngày 09/09/2025 với mã số doanh nghiệp 3300365310.

1.2 Lĩnh vực kinh doanh chính: Sản xuất bê tông.

1.3 Cấu trúc doanh nghiệp

Báo cáo tài chính hợp nhất này được lập bao gồm Công ty mẹ và 01 công ty con. Công ty con đã được hợp nhất vào Báo cáo tài chính hợp nhất này. Ngoài ra, không có công ty con nào bị loại khỏi quá trình hợp nhất.

Trong năm, Công ty không thực hiện tái cấu trúc.

Công ty con: Công ty Cổ phần Đầu tư Route Inn Huế

- Địa chỉ: Số 09 Lý Thường Kiệt, Phường Phú Nhuận, Quận Thuận Hóa, Thành phố Huế, Việt Nam.
- Lĩnh vực kinh doanh: Dịch vụ khách sạn.
- Vốn điều lệ: 10.600.000.000 đồng.
- Vốn thực góp: 10.600.000.000 đồng.
- Tỷ lệ quyền biểu quyết của Công ty mẹ: 99,06%.

2. Kỳ kế toán, đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Kỳ kế toán năm của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12.

Đơn vị tiền tệ dùng để ghi số kế toán và trình bày Báo cáo tài chính là Đồng Việt Nam (VND).

3. Chuẩn mực và chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng Hệ thống Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được hướng dẫn tại Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/3/2016 về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành.

Báo cáo tài chính hợp nhất được lập và trình bày tuân thủ theo quy định của Thông tư 202/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 về hướng dẫn lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo) *(Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất)*

4. Tóm tắt các chính sách kế toán chủ yếu

4.1 Các nguyên tắc và phương pháp lập báo cáo tài chính hợp nhất

4.1.1 Cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty bao gồm báo cáo tài chính của Công ty mẹ và công ty con.

Công ty con là doanh nghiệp do Công ty kiểm soát. Sự kiểm soát tồn tại khi Công ty có khả năng trực tiếp hay gián tiếp chi phối các chính sách tài chính và hoạt động của công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ các hoạt động của công ty này. Báo cáo tài chính của công ty con được hợp nhất trong báo cáo tài chính hợp nhất từ ngày Công ty bắt đầu kiểm soát đến ngày kết thúc kiểm soát.

Các Báo cáo tài chính của Công ty và công ty con sử dụng để hợp nhất được lập cho cùng kỳ kế toán và được áp dụng các chính sách kế toán một cách nhất quán. Các bút toán điều chỉnh được thực hiện đối với bất kỳ chính sách kế toán nào có điểm khác biệt nhằm đảm bảo tính nhất quán giữa Công ty mẹ và Công ty con.

Các số dư, giao dịch nội bộ và các khoản lãi hoặc lỗ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch nội bộ giữa Công ty mẹ và Công ty con với nhau bị loại trừ khi lập báo cáo tài chính hợp nhất.

4.1.2 Hợp nhất kinh doanh

Tài sản, công nợ và công nợ tiềm tàng của công ty con được xác định theo giá trị hợp lý tại ngày mua công ty con. Bất kỳ khoản phụ trội nào giữa giá mua và tổng giá trị hợp lý của tài sản được mua được ghi nhận là lợi thế thương mại. Bất kỳ khoản thiếu hụt nào giữa giá mua và tổng giá trị hợp lý của tài sản được mua được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh của kỳ kế toán phát sinh hoạt động mua công ty con.

4.1.3 Phương pháp ghi nhận lợi ích của cổ đông không kiểm soát

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát là phần lợi ích trong tài sản thuần của công ty con không được nắm giữ bởi Công ty và được trình bày thành một chỉ tiêu riêng biệt thuộc phần vốn chủ sở hữu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất. Giá trị lợi ích cổ đông không kiểm soát trong giá trị tài sản thuần của các Công ty con hợp nhất, gồm: Lợi ích cổ đông không kiểm soát tại ngày mua được xác định theo giá trị hợp lý tài sản thuần của công ty con tại ngày mua; lợi ích cổ đông không kiểm soát trong sự biến động của tổng vốn chủ sở hữu kể từ ngày mua đến đầu kỳ báo cáo và lợi ích cổ đông không kiểm soát trong sự biến động của tổng vốn chủ sở hữu phát sinh trong kỳ báo cáo. Các khoản lỗ phát sinh tại công ty con phải 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.

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát là phần lợi ích trong lãi hoặc lỗ của công ty con không được nắm giữ bởi Công ty, được xác định căn cứ vào tỷ lệ lợi ích cổ đông không kiểm soát và lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp của các công ty con và được trình bày là một chỉ tiêu riêng biệt trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

4.2 Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm: Tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn và tiền đang chuyển.

Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi không quá 3 tháng kể từ ngày đầu tư, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có rủi ro trong việc chuyển đổi thành tiền tại thời điểm báo cáo.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

(Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất)

4.3 Các khoản nợ phải thu

Các khoản nợ phải thu bao gồm: phải thu khách hàng và phải thu khác:

- Phải thu khách hàng là các khoản phải thu mang tính chất thương mại, phát sinh từ các giao dịch có tính chất mua bán giữa Công ty và người mua;
- Phải thu khác là các khoản phải thu không có tính chất thương mại, không liên quan đến giao dịch mua bán, nội bộ.

Các khoản nợ phải thu được ghi nhận theo giá gốc trừ đi dự phòng nợ phải thu khó đòi. Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị dự kiến bị tổn thất tại thời điểm cuối kỳ kế toán đối với các khoản nợ đã quá hạn thu hồi, Công ty đã đòi nhiều lần nhưng vẫn chưa thu được hoặc chưa đến thời hạn thu hồi nhưng khách nợ đã lâm vào tình trạng phá sản hoặc đang làm thủ tục giải thể, mất tích, bỏ trốn.

4.4 Các khoản cho vay

Các khoản phải thu về cho vay được trình bày trên báo cáo tài chính theo giá gốc trừ đi dự phòng phải thu khó đòi.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị dự kiến bị tổn thất tại thời điểm cuối kỳ kế toán đối với các khoản cho vay đã quá hạn thu hồi, Công ty đã đòi nhiều lần nhưng vẫn chưa thu được hoặc chưa đến thời hạn thu hồi nhưng khách nợ đã lâm vào tình trạng phá sản hoặc đang làm thủ tục giải thể, mất tích, bỏ trốn.

4.5 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 trị hàng tồn kho được tính theo phương pháp bình quân gia quyền và được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên với giá gốc được xác định như sau:

- Nguyên vật liệu, hàng hóa: bao gồm chi phí mua, chi phí chế biến 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 trực tiếp, chi phí nhân công trực tiếp và chi phí chung có liên quan trực tiếp được phân bổ dựa trên mức độ hoạt động bình thường.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính trừ đi chi phí ước tính để hoàn thành hàng tồn kho và chi phí ước tính cần thiết cho việc tiêu thụ chúng.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được trích lập cho từng mặt hàng khi giá trị thuần có thể thực hiện được của mặt hàng đó nhỏ hơn giá gốc.

4.6 Tài sản cố định hữu hình

Nguyên giá

Tài sản cố định hữu hình được phản ánh theo nguyên giá trừ đi khấu hao lũy kế.

Nguyên giá bao gồm giá mua và toàn bộ các chi phí mà Công ty bỏ ra để có được tài sản cố định hữu hình tính đến thời điểm đưa tài sản cố định đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu chỉ được ghi tăng nguyên giá tài sản cố định hữu hình 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

(Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất)

Khấu hao

Tài sản cố định hữu hình dùng cho sản xuất kinh doanh được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính của tài sản. Thời gian khấu hao phù hợp với Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25/4/2013 của Bộ Tài chính. Cụ thể như sau:

<u>Loại tài sản</u>	<u>Thời gian khấu hao</u>
Nhà cửa, vật kiến trúc	5 – 45
Máy móc, thiết bị	6 – 15
Phương tiện vận tải	8 – 10
Thiết bị dụng cụ quản lý	5 – 7

4.7 Tài sản cố định vô hình

Nguyên giá

Tài sản cố định vô hình được phản ánh theo nguyên giá trừ đi khấu hao lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định vô hình là toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra để có được tài sản cố định vô hình tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Khấu hao

Tài sản cố định vô hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính của tài sản. Thời gian khấu hao phù hợp với Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25/4/2013 của Bộ Tài chính.

Thời gian khấu hao tài sản cố định vô hình tại Công ty cụ thể như sau:

<u>Loại tài sản</u>	<u>Thời gian khấu hao (năm)</u>
Phần mềm	5

4.8 Chi phí trả trước

Chi phí trả trước được phân loại thành chi phí trả trước ngắn hạn và chi phí trả trước dài hạn. Đây là các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều thời kỳ. Căn cứ vào tính chất, mức độ chi phí, Công ty lựa chọn phương pháp và tiêu thức phân bổ phù hợp trong thời gian mà lợi ích kinh tế được dự kiến tạo ra.

4.9 Thuê hoạt động

Thuê hoạt động là việc thuê tài sản cố định mà phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu tài sản thuộc về bên cho thuê. Khoản thanh toán tiền thuê dưới hình thức thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời hạn thuê hoạt động.

4.10 Thuế TNDN hoãn lại

Thuế TNDN hoãn lại được xác định cho các khoản chênh lệch tạm thời tại ngày kết thúc kỳ kế toán giữa cơ sở tính thuế thu nhập của các tài sản và nợ phải trả và giá trị ghi sổ của chúng cho mục đích báo cáo tài chính. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời ngoại trừ các khoản chênh lệch tạm thời phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hay nợ phải trả

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

(Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất)

của một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán hoặc lợi nhuận/lỗ tính thuế tại thời điểm phát sinh giao dịch.

Thuế TNDN hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế còn 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, các khoản lỗ tính thuế và ưu đãi thuế chưa sử dụng. Giá trị ghi sổ của tài sản thuế TNDN hoãn lại được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán sao cho đảm bảo chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế cho phép lợi ích của một phần hoặc toàn bộ tài sản thuế thu nhập hoãn lại được sử dụng. Các tài sản thuế TNDN hoãn lại chưa được ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế để có thể sử dụng các tài sản thuế TNDN hoãn lại chưa ghi nhận này.

Giá trị của thuế thu nhập hoãn lại được tính theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho kỳ tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán dựa trên các mức thuế suất đã ban hành hoặc xem như có hiệu lực tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được bù trừ nếu khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế và chênh lệch tạm thời được khấu trừ liên quan đến cùng một đối tượng nộp thuế và được quyết toán với cùng một cơ quan thuế.

4.11 Các khoản nợ phải trả

Các khoản nợ phải trả bao gồm: phải trả người bán và phải trả khác:

- Phải trả người bán là các khoản phải trả mang tính chất thương mại, phát sinh từ các giao dịch có tính chất mua bán giữa nhà cung cấp và Công ty;
- Phải trả khác là các khoản phải trả không có tính chất thương mại, không liên quan đến giao dịch mua bán, nội bộ.

Các khoản nợ phải trả được ghi nhận theo giá gốc, được phân loại thành nợ phải trả ngắn hạn và dài hạn căn cứ theo kỳ hạn nợ còn lại tại ngày kết thúc năm tài chính.

4.12 Chi phí phải trả

Các khoản phải trả được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được không phụ thuộc vào việc Công ty đã nhận được hóa đơn của nhà cung cấp hay chưa.

4.13 Vay và nợ phải trả thuê tài chính

Các khoản vay và nợ phải trả thuê tài chính được phản ánh theo giá gốc và được phân loại thành nợ ngắn hạn, dài hạn căn cứ theo kỳ hạn nợ còn lại tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

Các khoản vay và nợ phải trả thuê tài chính được Công ty theo dõi chi tiết theo đối tượng, theo các khế ước vay, kỳ hạn gốc, kỳ hạn nợ còn lại và theo nguyên tệ.

Chi phí đi vay

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay của Công ty. Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí hoạt động trong kỳ phát sinh, trừ khi thỏa mãn điều kiện được vốn hoá theo quy định của Chuẩn mực kế toán "Chi phí đi vay".

Chi phí đi vay liên quan đến khoản vay riêng biệt chỉ sử dụng cho mục đích đầu tư, xây dựng hoặc hình thành một tài sản cụ thể của Công ty thì được vốn hoá vào nguyên giá tài sản đó. Đối với các khoản vốn vay chung thì số chi phí đi vay có đủ điều kiện vốn hoá trong kỳ kế toán được xác định theo tỷ lệ vốn hoá đối với chi phí lũy kế bình quân gia quyền phát sinh cho việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản đó.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

(Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất)

Việc vốn hóa chi phí đi vay sẽ tạm ngừng lại trong các giai đoạn mà quá trình đầu tư, xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang bị gián đoạn, trừ khi sự gián đoạn đó là cần thiết. Thời điểm chấm dứt việc vốn hóa chi phí đi vay là khi các hoạt động chủ yếu cần thiết cho việc chuẩn bị đưa tài sản dở dang vào sử dụng hoặc bán đã hoàn thành.

4.14 Vốn chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu phản ánh số vốn thực tế đã góp của các cổ đông.

Phân phối lợi nhuận

Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp được trích lập các quỹ và chia cho cổ đông theo Quyết định của Đại hội đồng cổ đông.

Cổ tức trả cho cổ đông không vượt quá số lợi nhuận sau thuế chưa phân phối và có 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.

4.15 Ghi nhận doanh thu và thu nhập khác

- Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi có khả năng thu được các lợi ích kinh tế và có thể xác định được một cách chắc chắn, đồng thời thỏa mãn điều kiện sau:
 - ✓ Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi những rủi ro đáng kể và quyền sở hữu về sản phẩm đã được chuyển giao cho người mua và không còn khả năng đáng kể nào làm thay đổi quyết định của hai bên về giá bán hoặc khả năng trả lại hàng.
 - ✓ Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi đã hoàn thành dịch vụ. Trường hợp dịch vụ được thực hiện trong nhiều kỳ kế toán thì việc xác định doanh thu trong từng kỳ được thực hiện căn cứ vào tỷ lệ hoàn thành dịch vụ tại ngày kết thúc kỳ kế toán.
- Doanh thu hoạt động tài chính được ghi nhận khi doanh thu được xác định tương đối chắc chắn và có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch đó.
 - ✓ Tiền lãi được ghi nhận trên cơ sở thời gian và lãi suất thực tế.
 - ✓ Cổ tức và lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Công ty được quyền nhận cổ tức hoặc lợi nhuận từ việc góp vốn.
- Thu nhập khác là các khoản thu nhập ngoài hoạt động sản xuất, kinh doanh của Công ty, được ghi nhận khi có thể xác định được một cách tương đối chắc chắn và có khả năng thu được các lợi ích kinh tế.

4.16 Giá vốn hàng bán

Giá vốn của sản phẩm, hàng hóa và dịch vụ tiêu thụ được ghi nhận đúng kỳ, theo nguyên tắc phù hợp với doanh thu và nguyên tắc thận trọng.

Các khoản chi phí vượt trên mức bình thường của hàng tồn kho và dịch vụ cung cấp được ghi nhận ngay vào giá vốn hàng bán trong kỳ, không tính vào giá thành sản phẩm, dịch vụ.

4.17 Chi phí tài chính

Chi phí tài chính phản ánh các khoản chi phí hoặc các khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính: chi phí lãi vay, lãi mua hàng trả chậm, lãi thuê tài sản thuê tài chính, chiết khấu thanh toán cho người mua, các khoản chi phí và lỗ do thanh lý, nhượng bán các khoản đầu tư, dự phòng giảm giá

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

(Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất)

chứng khoán kinh doanh, dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác, khoản lỗ phát sinh khi bán ngoại tệ, lỗ tỷ giá hối đoái và các khoản chi phí của hoạt động đầu tư khác.

4.18 Chi phí bán hàng và quản lý doanh nghiệp

Chi phí bán hàng phản ánh các chi phí thực tế phát sinh trong quá trình bán sản phẩm, hàng hoá, cung cấp dịch vụ.

Chi phí quản lý doanh nghiệp phản ánh các chi phí thực tế phát sinh liên quan đến quản lý chung của doanh nghiệp.

4.19 Chi phí thuế TNDN hiện hành, chi phí thuế TNDN hoãn lại

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp bao gồm thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hoãn lại.

Thuế thu nhập hiện hành là khoản thuế được tính dựa trên thu nhập chịu thuế trong kỳ với thuế suất có hiệu lực tại ngày kết thúc năm tài chính. Thu nhập chịu thuế chênh lệch so với lợi nhuận kế toán là do điều chỉnh các khoản chênh lệch tạm thời giữa thuế và kế toán cũng như điều chỉnh các khoản thu nhập và chi phí không phải chịu thuế hay không được khấu trừ.

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định cho các khoản chênh lệch tạm thời tại ngày kết thúc kỳ kế toán giữa cơ sở tính thuế thu nhập của các tài sản và nợ phải trả và giá trị ghi sổ của chúng cho mục đích báo cáo tài chính hợp nhất.

4.20 Công cụ tài chính

Ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính

Tại ngày ghi nhận ban đầu, tài sản tài chính được ghi nhận theo giá gốc cộng các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến việc mua sắm tài sản tài chính đó. Tài sản tài chính của Công ty bao gồm: tiền mặt, tiền gửi ngân hàng, các khoản phải thu về cho vay, phải thu khách hàng và phải thu khác.

Nợ phải trả tài chính

Tại ngày ghi nhận ban đầu, nợ phải trả tài chính được ghi nhận theo giá gốc cộng các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến việc phát hành nợ phải trả tài chính đó. Nợ phải trả tài chính của Công ty bao gồm các khoản vay, phải trả người bán, chi phí phải trả và phải trả khác.

Đánh giá lại sau lần ghi nhận ban đầu

Hiện tại, chưa có quy định về đánh giá lại công cụ tài chính sau ghi nhận ban đầu.

4.21 Thuế suất và các lệ phí nộp Ngân sách mà Công ty đang áp dụng

• Thuế giá trị gia tăng:

Áp dụng mức thuế suất 10% đối với sản phẩm bê tông thương phẩm.

Năm 2025, sản phẩm bê tông thương phẩm được giảm thuế giá trị gia tăng xuống còn thuế suất 8% theo Nghị định số 180/2024/NĐ-CP ngày 31/12/2024 và Nghị định số 174/2025/NĐ-CP ngày 30/06/2025 của Chính phủ.

✓ Đối với các hàng hóa và dịch vụ khác: Áp dụng mức thuế suất theo quy định hiện hành.

• Thuế thu nhập doanh nghiệp: Áp dụng thuế suất 20%.

• Các loại thuế khác và lệ phí nộp theo quy định hiện hành.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

(Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất)

4.22 Các bên liên quan

Các bên được coi là liên quan nếu một bên có khả năng (trực tiếp hoặc gián tiếp) kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định về các chính sách tài chính và hoạt động.

Đơn vị tính: VND

5. Tiền

	31/12/2025	01/01/2025
Tiền mặt	49.929.923	68.336.849
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	1.140.325.745	403.682.171
Cộng	1.190.255.668	472.019.020

6. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	31/12/2025	01/01/2025
Công ty Cổ phần Xây dựng S.TOWN	3.612.060.500	3.662.060.500
Các đối tượng khác	24.511.245.334	23.305.965.761
Cộng	28.123.305.834	26.968.026.261

7. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	31/12/2025	01/01/2025
Công ty TNHH MTV Huế Xuân	4.300.000.000	-
Các đối tượng khác (*)	1.888.320.711	1.129.864.711
Cộng	6.188.320.711	1.129.864.711

(*) Trong tổng số các khoản trả trước cho người bán có 753.148.021 đồng đã tồn tại từ năm 2005.

8. Phải thu về cho vay ngắn hạn

	31/12/2025	01/01/2025
Ông Mai Xuân Hùng (*)	4.000.000.000	-
Bà Phan Thị Trang (**)	3.800.000.000	-
Công ty CP Vật liệu Xây dựng - Xây lắp và Kinh doanh nhà Đà Nẵng (Bên liên quan)	-	4.028.678.200
Cộng	7.800.000.000	4.028.678.200

(*) Cho bà Phan Thị Trang vay theo Hợp đồng cho vay tiền số 01.09/2025 ngày 05/09/2025, có thời hạn vay 6 tháng kể từ ngày 05/09/2025 với mức lãi suất theo Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam tại thời điểm vay. Khoản vay này không có tài sản đảm bảo.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

(Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất)

(**) Cho ông Mai Xuân Hùng vay theo Hợp đồng cho vay tiền số 03.09/2025 ngày 03/09/2025, có thời hạn vay 6 tháng kể từ ngày 03/09/2025 với mức lãi suất theo Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam tại thời điểm vay. Khoản vay này không có tài sản đảm bảo.

9. Phải thu ngắn hạn khác

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Lãi dự thu	3.196.349.018	-	3.068.129.840	-
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Trường An Viwaseen	146.276.678	(146.276.678)	146.276.678	(146.276.678)
Tạm ứng	1.900.464.278	(55.454.808)	1.479.771.511	(55.454.808)
Các khoản phải thu khác	273.362.351	(66.338.919)	162.058.168	(66.338.919)
Cộng	5.516.452.325	(268.070.405)	4.856.236.197	(268.070.405)

Trong đó, phải thu khác là các bên liên quan

	Mối quan hệ	31/12/2025	01/01/2025
Lãi dự thu			
Công ty CP Vật liệu xây dựng - Xây lắp và Kinh doanh nhà Đà Nẵng	Chung Chủ tịch HĐQT	3.068.129.840	3.068.129.840
Tạm ứng Ông Nguyễn Đình Chiến	Chủ tịch HĐQT	400.000.000	-

10. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi

a. Biến động dự phòng nợ phải thu khó đòi

	31/12/2025	01/01/2025
Số dư đầu năm	(4.107.857.148)	(4.107.857.148)
Trích lập dự phòng trong năm	-	-
Hoàn nhập dự phòng trong năm	-	-
Số dư cuối năm	(4.107.857.148)	(4.107.857.148)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
(Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất)

b. Nợ xấu

	31/12/2025		01/01/2025		Thời gian quá hạn	Ghi chú
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi		
Phải thu khách hàng	3.611.670.053	-	3.611.670.053	-		
- Công ty CP Đầu tư Vĩnh Thịnh	340.827.108	-	340.827.108	-	Trên 3 năm	Công nợ khó đòi
- Công ty TNHH Lê Tiến	775.540.000	-	775.540.000	-	Trên 3 năm	Công nợ khó đòi
- Các đối tượng khác	2.495.302.945	-	2.495.302.945	-	Trên 3 năm	Công nợ khó đòi
Trả trước người bán	228.116.690	-	228.116.690	-		
- Xi nghiệp xây lắp 1 - Nhà đoàn thể Thủy Vân	184.011.000	-	184.011.000	-	Trên 3 năm	Công nợ khó đòi
- Các đối tượng khác	44.105.690	-	44.105.690	-	Trên 3 năm	Công nợ khó đòi
Phải thu khác	268.070.405	-	268.070.405	-		
- Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Trường An Viwaseen	146.276.678	-	146.276.678	-	Trên 3 năm	Công nợ khó đòi
- Các đối tượng khác	121.793.727	-	121.793.727	-	Trên 3 năm	Công nợ khó đòi
Cộng	4.107.857.148	-	4.107.857.148	-		

11. Hàng tồn kho

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	638.067.679	-	481.622.184	-
Công cụ, dụng cụ	16.629.555	-	17.279.850	-
Hàng hóa	1.401.983	-	5.092.243	-
Cộng	656.099.217	-	503.994.277	-

- Không có hàng tồn kho ứ đọng, kém phẩm chất tại 31/12/2025.
- Không có hàng tồn kho cầm cố, thế chấp để đảm bảo các nghĩa vụ nợ phải trả tại 31/12/2025.

12. Chi phí trả trước

a. Ngắn hạn

	31/12/2025	01/01/2025
Chi phí công cụ dụng cụ	176.869.151	414.527.959
Chi phí sửa chữa chờ phân bổ	-	217.658.935
Chi phí chờ phân bổ khác	-	16.439.365
Cộng	176.869.151	648.626.259

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
(Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất)

b. Dài hạn

	31/12/2025	01/01/2025
Chi phí công cụ dụng cụ	18.889.941	41.943.883
Chi phí sửa chữa chờ phân bổ	828.101.412	175.260.000
Cộng	846.991.353	217.203.883

13. Tài sản cố định hữu hình

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	P.tiện vận tải truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Cộng
Nguyên giá					
Số đầu năm	17.018.694.582	18.789.788.469	14.815.553.193	123.832.000	50.747.868.244
Mua sắm trong năm	-	-	-	-	-
Giảm trong năm	-	-	-	-	-
Số cuối năm	17.018.694.582	18.789.788.469	14.815.553.193	123.832.000	50.747.868.244
Giá trị còn lại					
Số đầu năm	8.913.081.491	16.722.130.255	13.958.764.358	123.832.000	39.717.808.104
Khấu hao trong năm	405.922.060	525.799.129	291.175.344	-	1.222.896.533
Giảm trong năm	-	-	-	-	-
Số cuối năm	9.319.003.551	17.247.929.384	14.249.939.702	123.832.000	40.940.704.637
Giá trị còn lại					
Số đầu năm	8.105.613.091	2.067.658.214	856.788.835	-	11.030.060.140
Số cuối năm	7.699.691.031	1.541.859.085	565.613.491	-	9.807.163.607

- Giá trị còn lại TSCĐ hữu hình được dùng để cầm cố, thế chấp các khoản vay tại ngày 31/12/2025 là 7.392.967.347 đồng.
- Nguyên giá TSCĐ hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31/12/2025 là 12.729.678.695 đồng.
- Không có TSCĐ hữu hình chờ thanh lý.
- Không có cam kết về việc mua lại TSCĐ hữu hình có giá trị lớn trong tương lai.

14. Tài sản cố định vô hình

TSCĐ vô hình tại ngày 31/12/2025 là phần mềm website đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng với nguyên giá là 30.000.000 đồng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

(Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất)

15. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	31/12/2025	01/01/2025
Dự án khu Massage - Khách sạn Heritage (i1)	478.473.794	478.473.794
Dự án khai thác mỏ đá (i2)	711.071.832	711.071.832
Dự án sửa chữa, cải tạo khách sạn	524.971.390	425.925.926
Cộng	1.714.517.016	1.615.471.552

(i1) Là chi phí ban đầu liên quan tới dự án mở rộng Khách sạn Heritage (tài sản cố định của Công ty con). Công ty sẽ dự kiến bàn giao các chi phí này cho Công ty con khi dự án được triển khai lại.

(i2) Là chi phí giải tỏa, đền bù mỏ đá tại Hương Thọ, thị xã Hương Trà, Thừa Thiên Huế. Hiện nay, Nhà nước đã giao dự án khai thác mỏ đá cho doanh nghiệp khác và Công ty đang đàm phán với doanh nghiệp này để thu hồi lại chi phí giải tỏa, đền bù mà Công ty đã bỏ ra.

16. Phải trả người bán ngắn hạn

	31/12/2025	01/01/2025
Tổng Công ty Xây dựng Số 1	5.010.271.195	5.010.271.195
Công ty TNHH MTV Thương mại Kim Loan	5.112.698.678	4.489.707.454
Công ty TNHH Xây dựng Vận tải Mong Thượng	2.897.951.524	2.914.022.024
Các đối tượng khác	13.418.846.801	13.196.183.295
Cộng	26.439.768.198	25.610.183.968

Trong đó, phải trả người bán ngắn hạn là các bên liên quan

	Mối quan hệ	31/12/2025	01/01/2025
Công ty TNHH Đầu tư Dịch vụ 68	Chung quản lý chủ chốt	1.490.000.000	2.180.000.000
Công ty CP Vật liệu xây dựng - Xây lắp và Kinh doanh nhà Đà Nẵng	Chung Chủ tịch HĐQT	158.574.720	1.241.381
Cộng		1.648.574.720	2.181.241.381

17. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	31/12/2025	01/01/2025
Công ty TNHH Đông An	2.130.672.000	-
Các đối tượng khác	170.000.000	-
Cộng	2.300.672.000	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

(Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất)

18. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	Số đầu năm		Số phải nộp trong năm	Số thực nộp trong năm	Số cuối năm	
	Phải thu	Phải trả			Phải thu	Phải trả
Thuế giá trị gia tăng	1.380.454	1.030.150.657	120.232.344	114.577.970	1.380.454	1.035.805.031
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	-	2.967.081.109	769.714.078	2.967.081.108	-	769.714.079
Thuế thu nhập cá nhân	-	6.600.000	29.799.982	27.697.359	-	8.702.623
Các loại thuế khác	-	836.953.066	(51.318.523)	62.762.672	-	722.871.871
Cộng	1.380.454	4.840.784.832	868.427.881	3.172.119.109	1.380.454	2.537.093.604

Các báo cáo thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của Cơ quan thuế, số thuế được trình bày trên các báo cáo tài chính này có thể thay đổi theo quyết định của Cơ quan thuế.

19. Chi phí phải trả ngắn hạn

	31/12/2025	01/01/2025
Chi phí trích trước cho các dự án (*)	861.137.933	861.137.933
Chi phí tư vấn giám sát Dự án trạm trộn bê tông	20.950.910	20.950.910
Cộng	882.088.843	882.088.843

(*) Chi phí phải trả phát sinh từ trước năm 2005. Tuy nhiên, cho đến nay, nhà cung cấp vẫn chưa phát hành hóa đơn cho Công ty.

20. Phải trả ngắn hạn khác

	31/12/2025	01/01/2025
Kinh phí công đoàn	160.085.571	179.864.519
BHXH, BHYT, BHTN	155.174.237	185.649.459
Thù lao Hội đồng quản trị	439.004.000	439.004.000
Ông Võ Phi Hùng (*)	1.611.758.722	3.002.066.522
Ông Nguyễn Đình Chiến	-	1.313.726.028
Ông Nguyễn Anh Tú (**)	1.067.941.852	-
Phải trả khác	185.503.042	144.190.160
Cộng	3.619.467.424	5.264.500.688

Trong đó, phải trả khác ngắn hạn là các bên liên quan

Mối quan hệ	31/12/2025	01/01/2025
Ông Võ Phi Hùng (*)	1.611.758.722	3.002.066.522
Ông Nguyễn Đình Chiến	-	1.313.726.028

(*) Đây là khoản ông Võ Phi Hùng (Tổng Giám đốc đã miễn nhiệm ngày 17/04/2025) hỗ trợ tiền cho Công ty theo hợp đồng hỗ trợ tài chính ngày 02/01/2025, hạn mức là 2.000.000.000 đồng, lãi suất 0%/tháng. Thời hạn hỗ trợ tài chính từ 01/01/2025 đến 31/12/2025.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

(Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất)

(**) Đây là khoản ông Nguyễn Anh Tú hỗ trợ tiền cho Công ty theo hợp đồng hỗ trợ tài chính ngày 25/04/2025, hạn mức là 1.200.000.000 đồng, lãi suất 0%/tháng. Thời hạn hỗ trợ tài chính từ 25/04/2025 đến 25/04/2026.

21. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn

	Đầu năm	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Cuối năm
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - CN TP. Huế	-	22.200.000.000	8.200.000.000	14.000.000.000
Cộng	-	22.200.000.000	8.200.000.000	14.000.000.000

Khoản vay được đảm bảo bằng quyền sử dụng đất tại số 5-7-9 Lý Thường Kiệt, Phường Thuận Hóa, Thành phố Huế. Đây là quyền sử dụng đất thuê, trả tiền thuê đất hàng năm của Công ty CP Đầu tư Route Inn Huế (Công ty con).

22. Vốn chủ sở hữu

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

	Vốn góp của chủ sở hữu	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
Số dư tại 01/01/2024	75.000.000.000	4.073.894.109	(61.659.175.622)	17.414.718.487
Tăng trong năm	-	-	(6.363.160.640)	(6.363.160.640)
Giảm trong năm	-	-	-	-
Số dư tại 31/12/2024	75.000.000.000	4.073.894.109	(68.022.336.262)	11.051.557.847
Số dư tại 01/01/2025	75.000.000.000	4.073.894.109	(68.022.336.262)	11.051.557.847
Tăng trong năm	-	-	(3.006.130.610)	(3.006.130.610)
Giảm trong năm	-	-	-	-
Số dư tại 31/12/2025	75.000.000.000	4.073.894.109	(71.028.466.872)	8.045.427.237

b. Cổ phiếu

	31/12/2025 Cổ phiếu	01/01/2025 Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	7.500.000	7.500.000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	7.500.000	7.500.000
- Cổ phiếu phổ thông	7.500.000	7.500.000
- Cổ phiếu ưu đãi (được phân loại là vốn chủ sở hữu)	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	7.500.000	7.500.000
- Cổ phiếu phổ thông	7.500.000	7.500.000
- Cổ phiếu ưu đãi (được phân loại là vốn chủ sở hữu)	-	-
Mệnh giá cổ phiếu: 10.000VND		

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
(Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất)

c. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối

	Năm 2025	Năm 2024
Lợi nhuận kỳ trước chuyển sang	(68.022.336.262)	(61.659.175.622)
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp kỳ này	(3.006.130.610)	(6.363.160.640)
Phân phối lợi nhuận	-	-
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối cuối kỳ	(71.028.466.872)	(68.022.336.262)

23. Các khoản mục ngoài bảng cân đối kế toán

	VND	Nguyên nhân xóa nợ
Nợ phải thu khó đòi đã xử lý	615.266.704	
<i>Bà Dương Trà Mí</i>	135.391.937	Không còn khả năng thu hồi
<i>Các đối tượng khác</i>	479.874.767	Không còn khả năng thu hồi
Cộng	615.266.704	

24. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Năm 2025	Năm 2024
Doanh thu từ hoạt động sản xuất bê tông	60.791.933.879	68.035.916.013
Doanh thu khách sạn, nhà hàng	-	563.810.255
Cộng	60.791.933.879	68.599.726.268

25. Giá vốn hàng bán

	Năm 2025	Năm 2024
Giá vốn từ hoạt động sản xuất bê tông	57.297.437.353	66.173.912.422
Giá vốn khách sạn, nhà hàng	-	2.633.792.416
Cộng	57.297.437.353	68.807.704.838

26. Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm 2025	Năm 2024
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	132.516.863	242.871.289
Cộng	132.516.863	242.871.289

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
(Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất)

27. Chi phí tài chính

	Năm 2025	Năm 2024
Lãi tiền vay	342.630.137	13.726.028
Cộng	342.630.137	13.726.028

28. Chi phí bán hàng

	Năm 2025	Năm 2024
Tiền lương và các khoản trích theo lương	748.319.081	742.326.026
Chi phí khấu hao tài sản cố định	95.988.144	95.988.144
Các khoản khác	180.380.843	49.993.213
Cộng	1.024.688.068	888.307.383

29. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm 2025	Năm 2024
Tiền lương và các khoản trích theo lương	2.407.716.400	2.415.324.099
Chi phí dịch vụ mua ngoài	297.290.209	149.885.363
Các khoản khác	862.693.715	716.414.754
Cộng	3.567.700.324	3.281.624.216

30. Chi phí khác

	Năm 2025	Năm 2024
Chi phí khấu hao tài sản cố định giai đoạn ngừng hoạt động	276.995.129	148.386.265
Chi phí tiền thuê đất giai đoạn ngừng hoạt động	807.114.099	817.368.832
Phạt hành chính, chậm nộp thuế, chậm nộp BHXH	104.286.541	673.218.025
Chi phí khác	289.398.814	106.944.782
Cộng	1.477.794.583	1.745.917.904

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

(Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất)

31. Lãi cơ bản, lãi suy giảm trên cổ phiếu

	Năm 2025	Năm 2024
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	(3.006.130.610)	(6.363.160.640)
Các khoản điều chỉnh tăng hoặc giảm lợi nhuận sau thuế	-	-
LN hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu CP phổ thông	(3.006.130.610)	(6.363.160.640)
Số lượng CP phổ thông lưu hành bình quân trong kỳ	7.500.000	7.500.000
Lãi cơ bản, lãi suy giảm trên cổ phiếu	(401)	(848)

32. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Năm 2025	Năm 2024
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	47.624.525.065	55.470.504.624
Chi phí nhân công	7.038.061.589	7.598.789.265
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.222.896.533	1.237.117.858
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.898.259.972	3.456.775.927
Chi phí khác bằng tiền	4.251.981.825	5.214.448.763
Cộng	62.035.724.984	72.977.636.437

33. Báo cáo bộ phận

Theo quy định của Chuẩn mực kế toán số 28 và Thông tư hướng dẫn Chuẩn mực này thì Công ty cần lập báo cáo bộ phận. Theo đó, bộ phận là một phần có thể xác định riêng biệt của Công ty tham gia vào việc cung cấp các sản phẩm hoặc dịch vụ liên quan (bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh) hoặc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ trong một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận theo khu vực địa lý), mỗi bộ phận này chịu rủi ro và thu được lợi ích kinh tế khác với các bộ phận khác.

Căn cứ vào thực tế hoạt động tại Công ty, Tổng Giám đốc đánh giá rằng việc ra các quyết định quan trọng của Công ty phụ thuộc chủ yếu vào việc cung cấp sản phẩm và dịch vụ mà Công ty đang kinh doanh. Do đó trình bày báo cáo bộ phận chính yếu được trình bày theo lĩnh vực kinh doanh.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

(Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất)

34. Quản lý rủi ro

a. Quản lý rủi ro vốn

Thông qua công tác quản trị nguồn vốn, Công ty xem xét, quyết định duy trì số dư nguồn vốn và nợ phải trả thích hợp trong từng thời kỳ để vừa đảm bảo hoạt động liên tục vừa tối đa hóa lợi ích của các cổ đông.

b. Quản lý rủi ro tài chính

Rủi ro tài chính bao gồm rủi ro thị trường (rủi ro về lãi suất, rủi ro về tỷ giá và rủi ro về giá), rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản.

Quản lý rủi ro thị trường: Hoạt động kinh doanh của Công ty sẽ chủ yếu chịu rủi ro khi có sự biến động lớn về lãi suất và giá.

Quản lý rủi ro về lãi suất

Rủi ro lãi suất của Công ty phát sinh chủ yếu từ các khoản vay đã ký kết. Để giảm thiểu rủi ro này, Công ty đã ước tính ảnh hưởng của chi phí lãi vay đến kết quả kinh doanh từng thời kỳ cũng như phân tích, dự báo để lựa chọn các thời điểm trả nợ thích hợp. Tổng Giám đốc cho rằng rủi ro về biến động lãi suất ngoài dự tính của Công ty ở mức thấp.

Quản lý rủi ro về giá

Công ty mua nguyên vật liệu từ nhà cung cấp trong nước để phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh, do đó sẽ chịu sự rủi ro từ việc thay đổi giá của nguyên vật liệu đầu vào. Nguyên vật liệu chiếm tỷ trọng cao trong tổng giá thành sản phẩm nên Công ty đặc biệt chú ý đến rủi ro về giá nguyên vật liệu trong hoạt động sản xuất kinh doanh. Để giảm thiểu rủi ro này, Công ty lựa chọn những nhà cung cấp uy tín, quan hệ kinh doanh lâu năm và luôn yêu cầu được cung cấp những biến động về giá kịp thời nhất. Công ty còn tham khảo giá giữa các nhà cung cấp khác nhau để đảm bảo mua hàng với mức giá hợp lý nhất. Với chính sách quản lý về giá trên, Tổng Giám đốc cho rằng rủi ro về biến động về giá nguyên vật liệu ngoài dự tính của Công ty ở mức thấp.

Quản lý rủi ro tín dụng

Các khoản phải thu chủ yếu của Công ty là phải thu từ khách hàng mua bê tông và các khách hàng sử dụng dịch vụ khách sạn. Khách hàng mua bê tông chủ yếu là các khách hàng trong địa bàn tỉnh Thừa Thiên Huế và thường thanh toán ngay sau khi thực hiện xong hợp đồng. Đối với các đối tượng khách hàng mua bê tông mới, Công ty yêu cầu ứng trước mới cung cấp dịch vụ. Đối với khách hàng thuê phòng khách sạn thì phải thanh toán ngay sau khi chấm dứt thuê phòng. Công ty có rủi ro đối với một số khoản nợ phải thu đã quá hạn thanh toán và đang tích cực áp dụng các biện pháp để thu hồi.

Quản lý rủi ro thanh khoản

Để quản lý rủi ro thanh khoản, đáp ứng các nhu cầu về vốn, nghĩa vụ tài chính hiện tại và trong tương lai, Công ty thường xuyên theo dõi và duy trì đủ mức dự phòng tiền, tối ưu hóa các dòng tiền nhân rồi, tận dụng được tín dụng từ khách hàng và đối tác, chủ động kiểm soát các khoản nợ đến hạn, sắp đến hạn trong sự tương quan với tài sản đến hạn và nguồn thu có thể tạo ra trong thời kỳ đó,...

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

(Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất)

Tổng hợp các khoản nợ phải trả tài chính của Công ty theo thời hạn thanh toán như sau:

31/12/2025	Không quá 1 năm	Trên 1 năm	Tổng
Phải trả người bán	26.439.768.198	-	26.439.768.198
Chi phí phải trả	882.088.843	-	882.088.843
Các khoản vay nợ	14.000.000.000	-	14.000.000.000
Phải trả khác	3.304.207.616	-	3.304.207.616
Cộng	44.626.064.657	-	44.626.064.657

01/01/2025	Không quá 1 năm	Trên 1 năm	Tổng
Phải trả người bán	25.610.183.968	-	25.610.183.968
Chi phí phải trả	882.088.843	-	882.088.843
Phải trả khác	4.898.986.710	-	4.898.986.710
Cộng	31.391.259.521	-	31.391.259.521

Tổng Giám đốc cho rằng Công ty có thể kiểm soát được rủi ro thanh khoản và tin tưởng rằng có thể tạo ra đủ nguồn tiền để đáp ứng các nghĩa vụ tài chính khi đến hạn.

Tổng hợp các tài sản tài chính hiện có tại Công ty được trình bày trên cơ sở tài sản thuần như sau:

31/12/2025	Không quá 1 năm	Trên 1 năm	Tổng
Tiền và các khoản tương đương tiền	1.190.255.668	-	1.190.255.668
Phải thu khách hàng	24.511.635.781	-	24.511.635.781
Phải thu về cho vay	7.800.000.000	-	7.800.000.000
Phải thu khác	3.403.372.450	-	3.403.372.450
Cộng	36.905.263.899	-	36.905.263.899

01/01/2025	Không quá 1 năm	Trên 1 năm	Tổng
Tiền và các khoản tương đương tiền	472.019.020	-	472.019.020
Phải thu khách hàng	23.356.356.208	-	23.356.356.208
Phải thu về cho vay	4.028.678.200	-	4.028.678.200
Phải thu khác	3.163.849.089	-	3.163.849.089
Cộng	31.020.902.517	-	31.020.902.517

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
(Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất)

35. Những khoản cam kết

a. Cam kết thuê hoạt động

Đến thời điểm 31/12/2025, có các cam kết thuê hoạt động như sau:

❖ **Tại Công ty CP Đầu tư Kinh doanh Nhà Thành Đạt**

- Hợp đồng thuê đất số 1/HDTD ngày 03/03/2016 với Ủy ban nhân dân Tỉnh Thừa Thiên Huế về việc thuê 28.266,3 m² đất tại KQH cụm tiểu thủ công nghiệp và làng nghề Thủy Phương, Phường Thanh Thủy, TP. Huế để đầu tư xây dựng dây chuyền sản xuất ống bê tông theo công nghệ va rung kết hợp trạm trộn bê tông thương phẩm. Thời hạn thuê: 50 năm kể từ ngày 27/02/2010. Đơn giá thuê đất: 1.101 đồng/m²/năm.

❖ **Tại Công ty CP Đầu tư Route Inn Huế**

- Hợp đồng thuê đất số 56/HDTD ngày 24/08/2018 với Ủy ban nhân dân Tỉnh Thừa Thiên Huế về việc thuê 3.589,1 m² đất tại số 5-7-9 Lý Thường Kiệt, Phường Thuận Hóa, TP. Huế để kinh doanh dịch vụ khách sạn; tiền thuê đất trả hàng năm. Thời hạn thuê: từ 01/01/2018 đến 01/12/2054. Đơn giá thuê đất: 536.147 đồng/m²/năm.

36. Thông tin với các bên liên quan

a. Bên liên quan

	Mối quan hệ
Công ty CP Vật liệu Xây dựng - Xây lắp và Kinh doanh nhà Đà Nẵng	Chung Chủ tịch HĐQT
Công ty TNHH Đầu tư Dịch vụ 68 (*)	Chung quản lý chủ chốt
Ông Nguyễn Đình Chiến	Chủ tịch HĐQT
Ông Võ Phi Hùng	Tổng Giám đốc
	Miễn nhiệm ngày 25/04/2025

(*) Từ ngày 07/05/2025 không còn chung quản lý chủ chốt

b. Các giao dịch trọng yếu với bên liên quan phát sinh trong kỳ

	Giao dịch	Năm 2025	Năm 2024
Công ty CP Vật liệu xây dựng - Xây lắp và Kinh doanh nhà Đà Nẵng	Lãi phải thu	-	242.382.940
	Thuế xe	231.481.483	-
Công ty TNHH Đầu tư Dịch vụ 68	Thuế xe	148.148.148	740.740.740
Ông Võ Phi Hùng	Mượn tiền	243.834.000	2.529.895.283
	Trả tiền mượn	1.634.141.800	3.657.831.314
Ông Nguyễn Đình Chiến	Mượn tiền	3.193.800.000	1.260.000.000
	Trả tiền mượn	4.007.526.028	-
	Lãi phải trả	-	13.726.028
	Tạm ứng	2.400.000.000	-
	Hoàn ứng	2.000.000.000	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

(Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất)

c. Thù lao của HĐQT

Trong năm 2025, Công ty không trích thù lao HĐQT và Ban Kiểm soát.

d. Thu nhập của thành viên quản lý chủ chốt

	Chức vụ	Năm 2025	Năm 2024
Ông Nguyễn Văn Hạnh	Tổng Giám đốc	261.787.454	
Ông Phan Hoàng Việt	Tổng Giám đốc Miễn nhiệm ngày 04/09/2025	116.909.091	-
Ông Võ Phi Hùng	Tổng Giám đốc Miễn nhiệm ngày 17/04/2025	219.796.615	379.676.000
Ông Trương Thế Sơn	Phó Tổng Giám đốc	55.954.545	-
Bà Trần Thị Ly	Kế toán trưởng	127.160.980	
Bà Nguyễn Thị Lan Dung	Kế toán trưởng Miễn nhiệm ngày 02/06/2025	68.188.916	162.229.107

37. Sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính

Không có sự kiện quan trọng nào phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính yêu cầu phải điều chỉnh hoặc công bố trong Báo cáo tài chính hợp nhất.

38. Số liệu so sánh

Là số liệu trên Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 được kiểm toán bởi AAC.



Nguyễn Văn Hạnh

Huế, ngày 30 tháng 03 năm 2026

Kế toán trưởng

Trần Thị Ly

Người lập biểu

Nguyễn Mai Minh Thi

**CÔNG TY CỔ
PHẦN ĐẦU TƯ
KINH DOANH NHÀ
THÀNH ĐẠT**

Digitally signed by CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ
KINH DOANH NHÀ THÀNH ĐẠT
DN: C=VN, S=HUẾ, L=Quận Thuận Hóa,
CN=CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ KINH DOANH
NHÀ THÀNH ĐẠT,
OID.0.9.2342.19200300.100.1.1=MST:3300365310
Reason: I am the author of this document
Location: your signing location here
Date: 2026.03.30 09:30:14+07'00'
Foxit Reader Version: 10.1.1