

HOÀNG
YẾN NINH

Digitally signed by HOÀNG YẾN NINH
DN: cn=HOÀNG YẾN NINH o=VN
o=CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ
PHÁT TRIỂN NHÀ ĐÀ NẴNG
ou=Ngân hàng Công nghiệp
thông tin
Reason: I am the author of this
document
Location:
Date: 2026-03-30 15:36+07:00

BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN

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

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ
ĐÀ NẴNG**

MỤC LỤC

----- oOo -----

	Trang
1. BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	01 - 03
2. BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	04 - 05
3. BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN	06 - 09
4. BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH	10
5. BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ	11 - 12
6. BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH	13 - 46

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Ban Tổng Giám đốc trân trọng đề trình báo cáo này cùng với các Báo cáo tài chính đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025.

1. Thông tin chung về Công ty:

Thành lập:

Công ty Cổ phần Đầu tư 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 9721/QĐ-UBND ngày 28/12/2009 của UBND thành phố Đà Nẵng từ 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 số 0400101323 ngày 31/03/2010 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 11 ngày 23 tháng 12 năm 2021 về việc thay đổi người đại diện theo pháp luật.

Cổ phiếu của Công ty đã được niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội theo Quyết định số 150/QĐ-SGDHN ngày 05/04/2011.

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

Hoạt động kinh doanh của Công ty:

- + 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. Cho thuê, điều hành, quản lý đất và nhà ở;
- + Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất;
- + Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan;
- + Xây dựng công trình chế biến, chế tạo;
- + Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác;
- + Xây dựng nhà để ở.

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

Tên viết tắt: NDN.

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

Trụ sở chính: 38 Nguyễn Chí Thanh, Phường Hải Châu, Thành phố Đà Nẵng, Việt Nam.

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

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

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

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

Hội đồng Quản trị

Ông	Lương Thanh Viên	Chủ tịch (tái bổ nhiệm ngày 23/04/2025)
Ông	Nguyễn Quang Minh Khoa	Phó Chủ tịch HĐQT (tái bổ nhiệm ngày 19/04/2025)
Ông	Nguyễn Quang Minh Khánh	Thành viên (tái bổ nhiệm ngày 19/04/2025)
Ông	Võ Ngọc Khang	Thành viên (tái bổ nhiệm ngày 19/04/2025)
Ông	Nguyễn Ngọc Quang	Thành viên (tái bổ nhiệm ngày 19/04/2025)

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

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

Ban Kiểm soát

Bà	Đào Thị Phước	Trưởng ban (tái bổ nhiệm ngày 19/04/2025)
Bà	Lê Thị Anh Trúc	Thành viên (tái bổ nhiệm ngày 19/04/2025)
Ông	Nguyễn Đình Minh Huy	Thành viên (tái bổ nhiệm ngày 19/04/2025)

Ban Tổng Giám đốc và Quyền Kế toán trưởng

Ông	Nguyễn Quang Minh Khoa	Tổng Giám đốc
Ông	Lương Thanh Viên	Phó Tổng Giám đốc
Ông	Nguyễn Quang Minh Khánh	Phó Tổng Giám đốc
Bà	Dương Thị Thanh Hải	Quyền Kế toán trưởng (tái bổ nhiệm từ ngày 01/06/2025)

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

Ông	Nguyễn Quang Minh Khoa	Tổng Giám đốc
-----	------------------------	---------------

4. Các thông tin khác

Ngày 19 tháng 05 năm 2025, Nghị quyết HĐQT số 06/2025/NQ-HĐQT.NDN của Công ty cổ phần Đầu tư Phát triển nhà Đà Nẵng đã thông qua việc tăng vốn góp tại Công ty Cổ phần Đầu tư Tia Sáng Mới. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, vốn góp thực tế của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà Đà Nẵng là 29.195.000.000 đồng chiếm tỷ lệ 74,86% trên tổng số vốn của Công ty Cổ phần Đầu tư Tia Sáng Mới. Theo đó, Công ty Cổ phần Đầu tư Tia Sáng Mới trở thành công ty con của Công ty CP Đầu tư Phát triển nhà Đà Nẵng.

5. Kiểm toán độc lập

Chi nhánh Công ty TNHH Kiểm toán và Dịch vụ Tin học Moore AISC("MOORE AISC") tại Đà Nẵng được chỉ định là kiểm toán viên cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025.

6. Cam kết của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm lập các báo cáo tài chính thể hiện trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ của năm tài chính kết thúc cùng ngày. Trong việc soạn lập các báo cáo tài chính này, Ban Tổng Giám đốc đã xem xét và tuân thủ các vấn đề sau đây:

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

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 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 phù hợp với chế độ kế toán được nêu ở Thuyết minh cho các Báo cáo tài chính. 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.



BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

7. Xác nhận

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, chúng tôi xác nhận rằng các Báo cáo tài chính bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ và các Thuyết minh đính kèm được soạn thảo đã thể hiện quan điểm trung thực và hợp lý về tình hình tài chính cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025.

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

Đà Nẵng, ngày 30 tháng 03 năm 2026

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc



Nguyễn Quang Minh Khoa

Tổng Giám đốc



Số: A0525031-R/MOORE AISDN-DN

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP**KÍNH GỬI QUÝ CỔ ĐÔNG, HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ ĐÀ NẴNG**

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà Đà Nẵng (gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 30 tháng 03 năm 2026, từ trang 06 đến trang 46, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính của Công ty theo chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính 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 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 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 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. 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 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 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.

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





BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (tiếp theo)

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà Đà Nẵng tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

Vấn đề khác

Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 đã được kiểm toán bởi Kiểm toán viên của Công ty Kiểm toán khác. Kiểm toán viên này đã đưa ra Báo cáo kiểm toán vào ngày 27 tháng 03 năm 2025 với ý kiến kiểm toán chấp nhận toàn phần.

Đà Nẵng, ngày 30 tháng 03 năm 2026

Chi nhánh Công ty TNHH Kiểm toán và Dịch vụ Tin Học Moore AISC tại Đà Nẵng



Nguyễn Thị Hiệp

Phó Giám đốc

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

Hồ Thị Hà Lan

Kiểm toán viên

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề
kiểm toán số: 3080-2024-005-1

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2025	01/01/2025
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		942.371.749.731	1.011.448.565.385
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	260.335.528.482	97.365.245.552
1. Tiền	111		230.335.528.482	9.365.245.552
2. Các khoản tương đương tiền	112		30.000.000.000	88.000.000.000
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120	V.2a	499.022.690.591	680.091.956.127
1. Chứng khoán kinh doanh	121		376.648.786.675	549.446.446.457
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		(14.126.096.084)	(49.209.437.604)
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		136.500.000.000	179.854.947.274
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		127.811.718.923	129.543.846.132
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	108.358.233.695	108.221.707.015
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	151.341.200	502.999.797
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	V.5a	8.400.000.000	21.600.000.000
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.6a	15.293.420.664	3.610.415.956
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.7	(4.391.276.636)	(4.391.276.636)
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
IV. Hàng tồn kho	140	V.8	41.147.848.379	87.932.201.415
1. Hàng tồn kho	141		41.147.848.379	87.932.201.415
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		14.053.963.356	16.515.316.159
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.9a	782.183.466	915.266.353
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		12.843.297.138	14.531.605.001
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.17b	428.482.752	1.068.444.805
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2025	01/01/2025
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		335.127.470.075	266.352.826.454
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		-	-
5. Phải thu về cho vay dài hạn	215		-	-
6. Phải thu dài hạn khác	216		-	-
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
II. Tài sản cố định	220		3.020.659.963	3.340.798.105
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.10	2.552.340.587	2.872.478.729
- Nguyên giá	222		8.923.401.088	8.923.401.088
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(6.371.060.501)	(6.050.922.359)
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.11	468.319.376	468.319.376
- Nguyên giá	228		770.949.376	770.949.376
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(302.630.000)	(302.630.000)
III. Bất động sản đầu tư	230	V.12	232.861.296.954	191.897.473.539
- Nguyên giá	231		258.785.162.808	206.712.448.560
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(25.923.865.854)	(14.814.975.021)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		11.366.593.216	11.366.593.216
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		-	-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	V.13	11.366.593.216	11.366.593.216
V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250	V.2b	83.126.297.150	55.363.724.961
1. Đầu tư vào công ty con	251		29.195.000.000	-
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		54.504.825.693	54.504.825.693
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		4.000.000.000	4.000.000.000
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(4.573.528.543)	(3.141.100.732)
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
VI. Tài sản dài hạn khác	260		4.752.622.792	4.384.236.633
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.9b	4.478.361.991	4.109.599.217
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	V.14	274.260.801	274.637.416
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		1.277.499.219.806	1.277.801.391.839

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2025	01/01/2025
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		58.013.805.868	189.030.501.507
I. Nợ ngắn hạn	310		57.039.845.051	187.685.784.560
1. Phải trả cho người bán ngắn hạn	311	V.15a	18.381.463.030	47.966.207.684
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.16a	12.740.308.698	14.536.092.153
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.17a	5.941.758.977	74.174.009
4. Phải trả người lao động	314	V.18	2.614.184.466	741.974.209
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.19	44.747.557	-
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		-	-
7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317		-	-
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	V.20a	5.027.678.707	2.451.298.633
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.21a	10.905.332.306	121.815.617.872
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320		-	-
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	V.22	1.384.371.310	100.420.000
13. Quỹ bình ổn giá	323		-	-
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
II. Nợ dài hạn	330		973.960.817	1.344.716.947
1. Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	-
3. Chi phí phải trả dài hạn	333		-	-
4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334		-	-
5. Phải trả nội bộ dài hạn	335		-	-
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	V.20b	287.760.817	658.516.947
7. Phải trả dài hạn khác	337	V.21b	686.200.000	686.200.000
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338		-	-
9. Trái phiếu chuyển đổi	339		-	-
10. Cổ phiếu ưu đãi	340		-	-
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		-	-
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342		-	-
13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343		-	-

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2025	01/01/2025
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		1.219.485.413.938	1.088.770.890.332
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.23	1.219.485.413.938	1.088.770.890.332
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		716.579.360.000	716.579.360.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		716.579.360.000	716.579.360.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		17.321.925.260	17.321.925.260
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	-
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414		-	-
5. Cổ phiếu quỹ	415		-	-
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		-	-
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		-	-
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		-	-
9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419		-	-
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		-	-
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		485.584.128.678	354.869.605.072
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		318.828.876.792	318.843.577.111
- LNST chưa phân phối năm này	421b		166.755.251.886	36.026.027.961
12. Nguồn vốn đầu tư XDCB	422		-	-
II. Nguồn kinh phí, quỹ khác	430		-	-
1. Nguồn kinh phí	431		-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	432		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		1.277.499.219.806	1.277.801.391.839

Người lập biểu

Nguyễn Thị Thạch Thảo

Quyền Kế toán trưởng

Dương Thị Thanh Hải

Đà Nẵng, ngày 30 tháng 03 năm 2026

Tổng Giám đốc



Nguyễn Quang Minh Khoa

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2025	Năm 2024
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	26.307.957.527	55.616.946.205
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	VI.2	26.307.957.527	55.616.946.205
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.3	16.124.457.854	29.093.405.305
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		10.183.499.673	26.523.540.900
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.4	184.787.135.926	113.458.178.653
7. Chi phí tài chính	22	VI.5	(1.071.025.153)	78.241.110.645
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		3.261.721.565	4.301.391.343
8. Chi phí bán hàng	25	VI.6	174.014.613	6.718.224.045
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.7	9.990.585.741	7.539.008.301
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30 = 20 + (21 - 22) - (25 + 26))	30		185.877.060.398	47.483.376.562
11. Thu nhập khác	31	VI.8	24.482.572	500
12. Chi phí khác	32	VI.9	144.481.083	5.507.032.507
13. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		(119.998.511)	(5.507.032.007)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		185.757.061.887	41.976.344.555
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.11	17.819.433.386	5.478.374.478
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		376.615	321.942.116
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)	60		167.937.251.886	36.176.027.961

Người lập biểu

Nguyễn Thị Thạch Thảo

Quyền Kế toán trưởng

Dương Thị Thanh Hải

Đà Nẵng, ngày 30 tháng 03 năm 2026

Tổng Giám đốc

Nguyễn Quang Minh Khoa

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp trực tiếp)

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2025	Năm 2024
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
1. Tiền thu bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	01		1.354.709.176.949	1.012.539.597.383
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	02		(1.049.773.187.416)	(1.074.517.162.449)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03		(5.541.383.733)	(4.807.613.694)
4. Tiền lãi vay đã trả	04		(2.132.984.329)	(1.631.924.885)
5. Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	05		(11.433.648.812)	(15.819.047.184)
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06		6.473.529.519	21.782.953.573
7. Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	07		(69.581.438.997)	(68.016.452.250)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		222.720.063.181	(130.469.649.506)
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH				
1. khác	21		-	-
Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TSDH				
2. khác	22		-	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(109.100.000.000)	(255.506.900.790)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		149.854.947.274	188.370.464.772
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(13.195.000.000)	-
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.5	12.146.154.848	14.467.049.803
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		39.706.102.122	(52.669.386.215)
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	IX.2	217.203.738.187	226.868.618.417
4. Tiền trả nợ gốc vay	34	IX.3	(280.858.632.910)	(214.191.863.067)
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(35.800.987.650)	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(99.455.882.373)	12.676.755.350

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp trực tiếp)

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2025	Năm 2024
Lưu chuyển tiền thuần trong năm ($50 = 20+30+40$)	50		162.970.282.930	(170.462.280.371)
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60		97.365.245.552	267.827.525.923
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối năm ($70 = 50+60+61$)	70	V.1	260.335.528.482	97.365.245.552

Người lập biểu

Nguyễn Thị Thạch Thảo

Quyền Kế toán trưởng

Dương Thị Thanh Hải

Đà Nẵng, ngày 30 tháng 03 năm 2026

Tổng Giám đốc

Nguyễn Quang Minh Khoa

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1. Thành lập

Công ty Cổ phần Đầu tư 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 9721/QĐ-UBND ngày 28/12/2009 của UBND thành phố Đà Nẵng từ 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 số 0400101323 ngày 31/03/2010 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 11 ngày 23 tháng 12 năm 2021 về việc thay đổi người đại diện theo pháp luật.

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

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

Tên viết tắt: NDN.

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

Trụ sở chính: 38 Nguyễn Chí Thanh, Phường Hải Châu, Thành phố Đà Nẵng, Việt Nam.

2. Lĩnh vực kinh doanh

Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.

3. Ngành nghề kinh doanh chính

- + 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. Cho thuê, điều hành, quản lý đất và nhà ở;
- + Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất;
- + Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan;
- + Xây dựng công trình chế biến, chế tạo;
- + Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác;
- + Xây dựng nhà để ở.

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 tài chính có ảnh hưởng đến báo cáo tài chính:

Ngày 19 tháng 05 năm 2025, Nghị quyết HĐQT số 06/2025/NQ-HĐQT.NDN của Công ty cổ phần Đầu tư Phát triển nhà Đà Nẵng đã thông qua việc tăng vốn góp tại Công ty Cổ phần Đầu tư Tia Sáng Mới. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, vốn góp thực tế của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà Đà Nẵng là 29.195.000.000 đồng chiếm tỷ lệ 74,86% trên tổng số vốn của Công ty Cổ phần Đầu tư Tia Sáng Mới. Theo đó, Công ty Cổ phần Đầu tư Tia Sáng Mới trở thành công ty con của Công ty CP Đầu tư Phát triển nhà Đà Nẵng.

6. Tổng số nhân viên đến ngày 31 tháng 12 năm 2025: 24 nhân viên. (Ngày 31 tháng 12 năm 2024: 20 nhân viên)

7. Cấu trúc doanh nghiệp

7.1 Danh sách các công ty con

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Công ty có một (01) công ty con sở hữu trực tiếp như sau:

Tên Công ty con và địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động chính	Tỷ lệ vốn góp	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết
Công ty CP Đầu tư Tia sáng mới - Số 38 Nguyễn Chí Thanh, Phường Hải Châu, Thành Phố Đà Nẵng, Việt Nam.	Thương mại, dịch vụ	74,86%	74,86%	74,86%

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

7. Cấu trúc doanh nghiệp (tiếp theo)

7.2. Danh sách các công ty liên doanh, liên kết

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Công ty có hai (02) công ty liên kết như sau:

Tên Công ty liên kết/liên doanh 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	36,90%	36,90%	36,90%
Công ty CP Xây lắp Phát triển Nhà Đà Nẵng - 31 Núi Thành, Phường Hòa Cường, Thành phố Đà Nẵng	Xây lắp, sản xuất và dịch vụ	44,12%	44,12%	45,97%

7.3. Danh sách các đơn vị trực thuộc không có tư cách pháp nhân hạch toán phụ thuộc

Tên đơn vị	Địa chỉ
Sàn giao dịch bất động sản NDN - Chi nhánh Công ty CP Đầu tư Phát triển Nhà Đà Nẵng	Số 38 Nguyễn Chí Thanh, Phường Hải Châu, Thành phố Đà Nẵng, Việt Nam
Trung tâm tư vấn thiết kế xây dựng - Công ty CP Đầu tư Phát triển Nhà Đà Nẵng	Số 38 Nguyễn Chí Thanh, Phường Hải Châu, Thành phố Đà Nẵng, Việt Nam

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

Việc lựa chọn số liệu và thông tin cần phải trình bày trong báo cáo tài chính 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

Năm tài chính 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 các chuẩn mực kế toán, 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 200/2014/TT-BTC và các thông tư hướng dẫn chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

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

Ban Giám đốc đảm bảo đã tuân thủ yêu cầu của các chuẩn mực kế toán, 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 200/2014/TT-BTC cũng như thông tư hướng dẫn chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG**1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính**

Báo cáo tài chính được lập trên cơ sở kế toán dồn tích (trừ các thông tin liên quan đến các luồng tiền).

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

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

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, cụ thể:

- Đối với chứng khoán kinh doanh đã niêm yết trên thị trường chứng khoán, việc xác định giá trị hợp lý của chứng khoán là giá đóng cửa tại ngày kết thúc niên độ kế toán. Trường hợp tại ngày kết thúc niên độ kế toán thị trường chứng khoán 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 niên độ kế toán.

- Đối với cổ phiếu đã đăng ký giao dịch trên thị trường giao dịch của các công ty đại chúng chưa niêm yết và các doanh nghiệp nhà nước thực hiện cổ phần hóa dưới hình thức chào bán chứng khoán ra công chúng (Upcom) thì giá chứng khoán thực tế trên thị trường được xác định là giá tham chiếu bình quân trong 30 ngày giao dịch liền kề gần nhất trước thời điểm lập báo cáo tài chính năm do Sở Giao dịch chứng khoán công bố.

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 đối với các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Khoản đầu tư được phân loại là nắm giữ đến ngày đáo hạn khi Công ty có ý định và khả năng giữ đến ngày đáo hạn. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm: các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận ban đầu theo giá gốc bao gồm giá mua và các chi phí liên quan đến giao dịch mua các khoản đầu tư. Sau khi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được ghi nhận theo giá trị có thể thu hồi. Thu nhập lãi từ các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn sau ngày mua được ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trên cơ sở dự thu. Lãi được hưởng trước khi Công ty nắm giữ được ghi giảm trừ vào giá gốc tại thời điểm mua.

Khi có các bằng chứng chắc chắn cho thấy một phần hoặc toàn bộ khoản đầu tư có thể không thu hồi được và số tổn thất được xác định một cách đáng tin cậy thì tổn thất được ghi nhận vào chi phí tài chính trong kỳ và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

3. Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính (tiếp theo)**Nguyên tắc kế toán đối với các khoản cho vay**

Các khoản cho vay được xác định theo giá gốc trừ các khoản dự phòng phải thu khó đòi. Dự phòng phải thu khó đòi của các khoản cho vay được lập căn cứ vào dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra.

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

Công ty con là doanh nghiệp chịu sự kiểm soát của Công ty mẹ. Việc kiểm soát đạt được khi Công ty mẹ có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của doanh nghiệp nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích kinh tế từ các hoạt động của doanh nghiệp đó.

Công ty liên kết là doanh nghiệp mà Công ty có ảnh hưởng đáng kể nhưng không có quyền kiểm soát đối với các chính sách tài chính và hoạt động. Ảnh hưởng đáng kể thể hiện ở quyền tham gia vào việc đưa ra các quyết định về chính sách tài chính và hoạt động của doanh nghiệp nhận đầu tư nhưng không kiểm soát các chính sách này.

Các khoản đầu tư vào công ty con được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá mua hoặc khoản góp vốn cộng các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đầu tư. Trường hợp đầu tư bằng tài sản phi tiền tệ, giá trị khoản đầu tư được ghi nhận theo giá trị hợp lý của tài sản phi tiền tệ tại thời điểm phát sinh.

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công ty con được trích lập khi công ty con bị lỗ với mức trích lập bằng chênh lệch giữa vốn góp thực tế của các bên tại công ty con và vốn chủ sở hữu thực có nhân với tỷ lệ góp vốn của Công ty so với tổng số vốn góp thực tế của các bên tại công ty con.

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 nội bộ** phản ánh các khoản phải thu các đơn vị trực thuộc không có tư cách pháp nhân hạch toán phụ thuộc.
- **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 năm tài chính được ghi nhận vào chi phí quản lý doanh nghiệp

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

5. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

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:

- **Công cụ và 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.

- **Hàng tồn kho bất động sản**

Bất động sản được xây dựng để bán trong quá trình hoạt động bình thường của công ty, được ghi nhận là hàng tồn kho bất động sản theo giá thấp hơn giữa giá thành để đưa mỗi sản phẩm đến vị trí và điều kiện hiện tại và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá thành của hàng hóa hoặc hàng tồn kho của bất động sản bao gồm chi phí trực tiếp tạo thành bất động sản và chi phí chung được phân bổ trên cơ sở diện tích tương ứng của bất động sản đó, cụ thể như sau: Chi phí tiền sử dụng đất và tiền thuê đất; Chi phí xây dựng hoàn trả cho nhà thầu; và chi phí lãi vay, chi phí tư vấn, thiết kế, chi phí san lấp, đền bù giải phóng mặt bằng, chi phí quản lý xây dựng chung, và các chi phí liên quan khác.

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

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

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

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho bất động sản trong điều kiện kinh doanh bình thường, dựa trên giá thị trường vào ngày kết thúc kế toán giữa niên độ, và trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính. Khi cần thiết thì dự phòng được lập cho hàng tồn kho bị lỗi thời, chậm luân chuyển, bị hỏng và trong trường hợp giá gốc của hàng tồn kho cao hơn giá trị thuần có thể thực hiện.

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 năm.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

Xác định nguyên giá trong từng trường hợp

Tài sản cố định hữu hình mua sắm

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

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

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

6.2 Nguyên tắc ghi nhận TSCĐ vô hình

Tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá trừ đi (-) giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định vô hình bao gồm toàn bộ 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 năm.

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.

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	25 - 50 năm
Máy móc, thiết bị	03 - 15 năm
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	10 năm
Thiết bị, dụng cụ quản lý	03 - 08 năm
Chương trình phần mềm	05 năm
Quyền sử dụng đất không xác định thời hạn không được tính khấu hao.	

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

7. Nguyên tắc ghi nhận chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang phản ánh các chi phí liên quan trực tiếp (bao gồm cả chi phí lãi vay) có liên quan phù hợp với chính sách kế toán của Công ty đến các tài sản đang trong quá trình xây dựng, máy móc thiết bị đang lắp đặt để phục vụ cho mục đích sản xuất, cho thuê và quản lý cũng như chi phí liên quan đến việc sửa chữa tài sản cố định đang thực hiện. Các tài sản này được ghi nhận theo giá gốc và không được tính khấu hao.

Chi phí này được kết chuyển ghi tăng tài sản khi công trình hoàn thành, việc nghiệm thu tổng thể đã thực hiện xong, tài sản được bàn giao và đưa vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

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

Nguyên tắc ghi nhận 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 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 mà Công ty 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 năm, 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 xóa sổ và bất kỳ khoản lãi lỗ nào phát sinh đều được hạch toán vào thu nhập hay chi phí trong năm.

Việc chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho thành bất động sản đầu tư chỉ khi chủ sở hữu chấm dứt sử dụng tài sản đó và bắt đầu cho bên khác thuê hoạt động hoặc khi kết thúc giai đoạn xây dựng. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hay hàng tồn kho chỉ khi chủ sở hữu bắt đầu sử dụng tài sản này hoặc bắt đầu triển khai cho mục đích bán. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho không làm thay đổi nguyên giá hay giá trị còn lại của bất động sản tại ngày chuyển đổi.

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

10 - 50 năm

Quyền sử dụng đất không xác định thời hạn không được tính khấu hao.

9. 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 hoa hồng môi giới và chi phí quản lý vận hành: bao gồm các chi phí liên quan đến việc môi giới bất động sản và quản lý vận hành căn hộ được phân bổ theo sản phẩm đã bán trong năm.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

10. 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, bao gồm cả các khoản phải trả khi nhập khẩu thông qua người nhận ủy thác.

- **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

11. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

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

12. 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.

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.

13. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu**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 đến 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

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

Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện: 1. Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng qui 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 phân 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 bán bất động sản

Đối với các công trình, hạng mục công trình mà Công ty là chủ đầu tư: doanh thu bán bất động sản được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn 5 điều kiện: 1. Bất động sản đã hoàn thành toàn bộ và bàn giao cho người mua, doanh nghiệp đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản cho người mua; 2. Doanh nghiệp không còn nắm giữ quyền quản lý bất động sản như người sở hữu bất động sản hoặc quyền kiểm soát bất động sản; 3. Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn; 4. Doanh nghiệp đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán bất động sản; 5. Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán bất động sản.

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

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.

Trường hợp thời gian cho thuê chiếm trên 90% thời gian sử dụng hữu ích của tài sản, doanh thu được ghi nhận một lần đối với toàn bộ số tiền cho thuê nhận trước nếu thỏa mãn đồng thời 4 điều kiện: 1. Bên đi thuê không có quyền hủy ngang hợp đồng thuê và Công ty không có nghĩa vụ phải trả lại số tiền đã nhận trước trong mọi trường hợp và dưới mọi hình thức; 2. Số tiền nhận trước từ việc cho thuê không nhỏ hơn 90% tổng số tiền cho thuê dự kiến thu được theo hợp đồng trong suốt thời hạn cho thuê và bên đi thuê phải thanh toán toàn bộ số tiền thuê trong vòng 12 tháng kể từ thời điểm khởi đầu thuê tài sản; 3. Hầu như toàn bộ rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu tài sản thuê đã chuyển giao cho bên đi thuê; 4. Giá vốn của hoạt động cho thuê được ước tính tương đối đầy đủ.

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: tiền lãi, lãi đầu tư chứng khoán, cổ tức.

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.

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

Giá vốn hàng bán phản ánh trị giá vốn của bất động sản, 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

Chi phí tài chính bao gồm: chi phí đi vay vốn, lỗ đầu tư chứng khoán, dự phòng đầu tư

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.

17. 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 năm làm căn cứ xác định kết quả hoạt động kinh doanh sau thuế của Công ty trong năm tài chính 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 hoãn 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 đã được thanh tra kiểm tra thuế đến năm 2023.

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

18. 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, thành tài sản tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, các khoản cho vay và phải thu, các khoản đầu tư giữ đến ngày đáo hạn và tài sản tài chính sẵn sàng để bán. Công ty quyết định phân loại các tài sản tài chính này tại thời điểm ghi nhận lần đầu.

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

Các tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền và các khoản tiền gửi ngắn hạn, các khoản phải thu khách hàng, phải thu về cho vay 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, 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, 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 phải trả người bán, các khoản phải trả khác.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

18. Công cụ tài chính (tiếp theo)

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 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.

19. 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) 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;

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

20. Nguyên tắc trình bày tài sản, doanh thu, kết quả kinh doanh 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.

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

1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	31/12/2025	01/01/2025
Tiền	230.335.528.482	9.365.245.552
Tiền mặt	1.876.641.867	1.960.617.027
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	228.458.886.615	7.404.628.525
Các khoản tương đương tiền	30.000.000.000	88.000.000.000
Tiền gửi có kỳ hạn dưới 3 tháng	30.000.000.000	88.000.000.000
Cộng	260.335.528.482	97.365.245.552

Các khoản tương đương tiền là tiền gửi có kỳ hạn từ 01 tháng đến 03 tháng được gửi tại các ngân hàng thương mại với lãi suất từ 3,6% đến 4,75%.

2. Các khoản đầu tư tài chính (xem trang 40-43)

3. Phải thu của khách hàng

	31/12/2025		01/01/2025	
ngắn hạn	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Phải thu khách hàng từ bán thành phẩm bất động sản (*)	102.901.489.073	-	102.764.767.073	-

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

3. Phải thu của khách hàng	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
ngắn hạn (tiếp theo)				
Phải thu khách hàng từ hoạt động khác	5.456.744.622	(4.391.276.636)	5.456.939.942	(4.391.276.636)
- Công ty Cổ phần nước Sài Gòn - An Khê	4.391.276.636	(4.391.276.636)	4.391.276.636	(4.391.276.636)
- Khách hàng khác	1.065.467.986	-	1.065.663.306	-
Cộng	108.358.233.695	(4.391.276.636)	108.221.707.015	(4.391.276.636)

(*) Khoản phải thu từ bán thành phẩm bất động sản là khoản tiền khách hàng chưa thanh toán theo điều khoản của hợp đồng mua bán căn hộ thuộc dự án Khu phức hợp nghỉ dưỡng Monarchy – Block B. Theo hợp đồng, khách hàng có trách nhiệm thanh toán phần giá trị còn lại khi Công ty hoàn tất thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu căn hộ.

Tại ngày 31/12/2025, tổng giá trị khoản phải thu khách hàng là 102.901.489.073 đồng, tương ứng tỷ lệ 5% là số tiền phải thu khách hàng đợt cuối theo tiến độ hợp đồng mua bán đã ký. Khách hàng có trách nhiệm thanh toán số tiền đợt cuối khi Công ty hoàn tất thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu căn hộ. Đến thời điểm lập báo cáo, Công ty đã hoàn tất bàn giao căn hộ cho khách hàng và đã nộp hồ sơ để nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu, hiện đang trong quá trình xử lý tại cơ quan có thẩm quyền.

4. Trả trước cho người bán	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
ngắn hạn				
Nhà cung cấp trong nước	151.341.200	-	502.999.797	-
- Công ty TNHH Tư vấn Xây dựng Miền Trung	-	-	237.015.200	-
- Nhà cung cấp khác	151.341.200	-	265.984.597	-
Cộng	151.341.200	-	502.999.797	-

5. Phải thu về cho vay	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a. Ngắn hạn	8.400.000.000	-	21.600.000.000	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư Tia sáng mới	-	-	15.800.000.000	-
- Công ty Cổ phần Cấp nước Đà Nẵng Ngọc Hồi (*)	8.400.000.000	-	5.800.000.000	-
Cộng	8.400.000.000	-	21.600.000.000	-
b. Phải thu về cho vay là các bên liên quan				
- Công ty Cổ phần Đầu tư Tia sáng mới	-	-	15.800.000.000	-
- Công ty Cổ phần Cấp nước Đà Nẵng Ngọc Hồi	8.400.000.000	-	5.800.000.000	-
Cộng	8.400.000.000	-	21.600.000.000	-

Thuyết minh các khoản cho vay

(*) Tại ngày 31/12/2025, Công ty có khoản cho vay đối với các bên liên quan như sau: Công ty Cổ phần Cấp nước Đà Nẵng Ngọc Hồi. Số dư gốc: 8.400.000.000 đồng. Lãi suất: 4%/năm. Hợp đồng số: 34/2023/HĐCV/NDN-DNW ngày 24/08/2023; 37/2024/HĐCV/NDN-DNW ngày 18/09/2024; 26/2025/HĐCV/NDN-DNW ngày 25/09/2025. Thời hạn: Không xác định thời hạn cụ thể; khoản vay được thanh toán khi Công ty có yêu cầu bằng văn bản. Khoản vay không có tài sản bảo đảm.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

6. Phải thu khác	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a. Ngắn hạn	15.293.420.664	-	3.610.415.956	-
Phải thu về cổ tức và lợi nhuận được chia	1.776.900.000	-	569.000.000	-
Ký cược, ký quỹ	7.727.303	-	-	-
Tạm ứng	-	-	20.000.000	-
Lãi dự thu	2.664.406.848	-	2.938.877.653	-
Phải thu khác	10.844.386.513	-	82.538.303	-
- Phải thu phí bảo trì Monarchy B	10.620.557.000	-	-	-
- Phải thu khác	223.829.513	-	82.538.303	-
Cộng	15.293.420.664	-	3.610.415.956	-
b. Phải thu khác là các bên liên quan				
- Công ty Cổ phần Đầu tư Tia sáng mới	-	-	164.515.070	-
- Công ty Cổ phần Cấp nước Đà Nẵng Ngọc Hồi	144.876.713	-	93.874.064	-
Cộng	144.876.713	-	258.389.134	-

7. Nợ xấu - Dự phòng phải thu khó đòi (xem trang 44)

8. Hàng tồn kho	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Công cụ, dụng cụ	323.577.000	-	323.577.000	-
Chi phí SXKD dở dang	-	-	78.543.131.574	-
Thành phẩm (*)	40.816.317.443	-	9.057.376.905	-
Hàng hoá	7.953.936	-	8.115.936	-
Cộng	41.147.848.379	-	87.932.201.415	-

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

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

(*) Trong đó: dự án Khu phức hợp nghỉ dưỡng Monarchy, Phường An Hải theo quyết định số 5579/QĐ-UBND ngày 06/10/2017 của UBND Thành phố Đà Nẵng về việc phê duyệt điều chỉnh Tổng mặt bằng quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1:500

- Tên dự án: Khu phức hợp nghỉ dưỡng Monarchy;
- Địa điểm đầu tư: Phường An Hải, Thành phố Đà Nẵng;
- Diện tích dự án: 8.967,7 m²;
- Tổng vốn đầu tư dự án: 1.420.782.280.000 đồng;

- Tình trạng của dự án đến thời điểm 31/12/2025: Đã hoàn thành và ghi nhận doanh thu bất động sản. Hiện Công ty đã có công văn trình cấp có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu cho các căn hộ tại Khu phức hợp Monarchy - Block B.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

Chi phí hoa hồng môi giới

Chi phí công cụ dụng cụ chờ phân bổ

b. Chi phí trả trước dài hạn

Chi phí quản lý vận hành

Chi phí công cụ dụng cụ chờ phân bổ

Cộng

	31/12/2025	01/01/2025
	782.183.466	915.266.353
	598.219.341	698.734.761
	183.964.125	216.531.592
	4.478.361.991	4.109.599.217
	4.176.571.594	3.858.555.393
	301.790.397	251.043.824
	5.260.545.457	5.024.865.570

10. Tài sản cố định hữu hình (xem trang 45)**11. Tài sản cố định vô hình**

Khoản mục	Quyền sử dụng đất (*)	Chương trình phần mềm	Tổng cộng
Nguyên giá			
Số dư tại 01/01/2025	468.319.376	302.630.000	770.949.376
Số dư tại 31/12/2025	468.319.376	302.630.000	770.949.376
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư tại 01/01/2025	-	302.630.000	302.630.000
Số dư tại 31/12/2025	-	302.630.000	302.630.000
Giá trị còn lại			
Số dư tại 01/01/2025	468.319.376	-	468.319.376
Số dư tại 31/12/2025	468.319.376	-	468.319.376

(*) Quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận số BX 411223 tại Tòa nhà Lapaz Tower tại số 38 Nguyễn Chí Thanh, Phường Hải Châu, Thành phố Đà Nẵng. Thời gian sử dụng: Lâu dài.

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

* Nguyên giá tài sản cố định vô hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 302.630.000 đồng.

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

Khoản mục	Quyền sử dụng đất (1)	Nhà cửa (2)	Tổng cộng
Nguyên giá			
Số dư tại 01/01/2025	40.692.389.382	166.020.059.178	206.712.448.560
Hàng hóa bất động sản chuyển sang	5.887.093.578	46.185.620.670	52.072.714.248
Số dư tại 31/12/2025	46.579.482.960	212.205.679.848	258.785.162.808
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư tại 01/01/2025	-	14.814.975.021	14.814.975.021
Khấu hao trong năm	-	11.108.890.833	11.108.890.833
Số dư tại 31/12/2025	-	25.923.865.854	25.923.865.854
Giá trị còn lại			
Số dư tại 01/01/2025	40.692.389.382	151.205.084.157	191.897.473.539
Số dư tại 31/12/2025	46.579.482.960	186.281.813.994	232.861.296.954

(1) Nguyên giá quyền sử dụng đất là toàn bộ giá trị đất không chịu thuế.

(2) Nguyên giá nhà đã bao gồm giá trị quyền sử dụng nhà và quyền sử dụng đất chịu thuế.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

Danh mục bất động sản đầu tư tại ngày kết thúc năm tài chính như sau:

	Nguyên giá	Hao mòn lũy kế	Giá trị còn lại
Quyền sử dụng đất tại lô A2.21 Phan Đăng Lưu	16.306.498.766	-	16.306.498.766
Trung tâm Thương mại Lapaz Tower Tầng 1	3.651.016.955	1.492.353.180	2.158.663.775
Hệ thống bãi đỗ xe thông minh Tầng 2- Monarchy B	11.554.814.203	3.921.743.480	7.633.070.723
Chỗ để xe Tầng hầm- Monarchy B	44.351.918.142	2.842.182.307	41.509.735.835
Chỗ để xe Tầng 2- Monarchy B	14.073.687.226	873.491.766	13.200.195.460
Nhà trẻ Chung cư Monarchy B	13.783.717.138	1.696.994.264	12.086.722.874
Căn hộ V1705 Lapaz Tower	2.240.585.269	145.312.512	2.095.272.757
Bất động sản đầu tư Monarchy	152.822.925.110	14.951.788.345	137.871.136.765
Cộng	258.785.162.808	25.923.865.854	232.861.296.954

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

	Năm 2025	Năm 2024
Thu nhập từ việc cho thuê	23.805.489.625	17.273.069.317
Chi phí trực tiếp liên quan đến việc tạo ra thu nhập từ việc cho thuê	12.940.600.811	9.241.492.714

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

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

Thuyết minh – Bất động sản đầu tư. Tại ngày 31/12/2025, giá trị còn lại của bất động sản đầu tư cho thuê là 232.861.296.954 đồng. Công ty áp dụng mô hình giá gốc theo quy định của Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam. Ban Tổng Giám đốc đã thực hiện xem xét các yếu tố như tình hình khai thác thực tế, dòng tiền cho thuê trong năm và thông tin thị trường tham khảo đối với các tài sản tương tự trong khu vực. Trên cơ sở đó, tại ngày 31/12/2025, Công ty nhận thấy không có dấu hiệu suy giảm giá trị đối với các bất động sản đầu tư.

Chi phí xây dựng cơ bản dở	Chi phí phát sinh	Kết chuyển vào	
13. đang	01/01/2025	trong năm	TSCĐ trong năm
- Xây dựng cơ bản dở đang	11.366.593.216	-	-
Chi phí đền bù đất rừng			
Hòa Nhơn	137.737.273	-	-
Công trình A2.2 Phan			
Đăng Lưu	11.228.855.943	-	-
Cộng	11.366.593.216	-	-

14. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	31/12/2025	01/01/2025
a. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	274.260.801	274.637.416
- Tài sản thuế thu nhập hoãn lại liên quan đến các khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ	274.260.801	274.637.416
Cộng	274.260.801	274.637.416

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp sử dụng để xác định giá trị thuế thu nhập hoãn lại phải trả là 20% (năm trước thuế suất là 20%).

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

14. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

Tình hình biến động thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại

	Tài sản thuế TNDN hoãn lại	
	Năm 2025	Năm 2024
Số đầu năm	274.637.416	596.579.532
Ghi nhận vào kết quả kinh doanh	(376.615)	(321.942.116)
Số cuối năm	274.260.801	274.637.416

b. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa được ghi nhận cho những khoản sau:

	31/12/2025	01/01/2025
Lỗi tính thuế	-	82.967.484.537
Cộng	-	82.967.484.537

Thời hạn sử dụng của các khoản lỗi tính thuế được chuyển sang bù trừ vào thu nhập các năm như sau:

	Số lỗi phát sinh	Số lỗi kết chuyển trong kỳ tính thuế	Số lỗi lũy kế đã sử dụng	Số lỗi còn được chuyển sang các kỳ tính thuế sau
Năm 2022	146.257.131.881	-	-	146.257.131.881
Năm 2023	-	33.078.813.885	33.078.813.885	113.178.317.996
Năm 2024	-	30.210.833.459	30.210.833.459	82.967.484.537
Năm 2025	-	82.967.484.537	82.967.484.537	-
Cộng	146.257.131.881	146.257.131.881	146.257.131.881	-

Theo Luật thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành, khoản lỗi của bất kỳ năm tính thuế nào được chuyển sang bù trừ vào thu nhập trong thời gian tối đa không quá 5 năm kể từ năm tiếp sau năm phát sinh lỗi và chênh lệch tạm thời có thể được khấu trừ không bị giới hạn về thời gian. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại không được ghi nhận cho những khoản này vì ít có khả năng có thu nhập chịu thuế trong tương lai để sử dụng những lợi ích đó.

15. Phải trả người bán

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
a. Ngắn hạn	18.381.463.030	18.381.463.030	47.966.207.684	47.966.207.684
Nhà cung cấp trong nước	18.381.463.030	18.381.463.030	47.966.207.684	47.966.207.684
- Công ty CP Xây lắp phát triển nhà Đà Nẵng	-	-	13.489.072.050	13.489.072.050
- Công ty TNHH Thái Bình Dương	13.583.886.050	13.583.886.050	28.317.324.600	28.317.324.600
- Nhà cung cấp khác	4.797.576.980	4.797.576.980	6.159.811.034	6.159.811.034
Cộng	18.381.463.030	18.381.463.030	47.966.207.684	47.966.207.684
b. Phải trả người bán là các bên liên quan				
- Công ty CP Xây lắp phát triển nhà Đà Nẵng	-	-	13.489.072.050	13.489.072.050
- Công ty TNHH Thái Bình Dương	13.583.886.050	13.583.886.050	28.317.324.600	28.317.324.600
Cộng	13.583.886.050	13.583.886.050	41.806.396.650	41.806.396.650

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

16. Người mua trả tiền trước		31/12/2025	01/01/2025	
a. Ngắn hạn		12.740.308.698	14.536.092.153	
Khách hàng trong nước		12.740.308.698	14.536.092.153	
Khách hàng trả tiền trước mua căn hộ Monarchy - Block B		12.739.188.698	14.482.562.154	
Khách hàng khác		1.120.000	53.529.999	
Cộng		12.740.308.698	14.536.092.153	
b. Người mua trả tiền trước là các bên liên quan				
- Ông Nguyễn Quang Minh Khoa		2.398.091.188	2.398.091.188	
Cộng		2.398.091.188	2.398.091.188	
17. Thuế và các khoản phải nộp				
nhà nước	01/01/2025	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	31/12/2025
a. Phải nộp				
Thuế GTGT hàng bán nội địa	74.174.009	550.828.504	485.853.173	139.149.340
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	17.236.258.449	11.433.648.812	5.802.609.637
Thuế thu nhập cá nhân	-	1.979.959.231	1.979.959.231	-
Các loại thuế khác	-	5.000.000	5.000.000	-
Cộng	74.174.009	19.772.046.184	13.904.461.216	5.941.758.977
b. Phải thu				
Thuế GTGT	246.180.421	-	44.727	246.225.148
Thuế thu nhập doanh nghiệp	583.174.937	583.174.937	-	-
Thuế nhà đất và tiền thuê đất	72.800.823	273.970.581	301.925.238	100.755.480
Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	166.288.624	84.786.500	-	81.502.124
Cộng	1.068.444.805	941.932.018	301.969.965	428.482.752

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:

- Thuế suất thuế giá trị gia tăng cho hoạt động cung cấp dịch vụ

Mức thuế suất
10%

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

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

Thuế thu nhập doanh nghiệp

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

Các loại thuế khác

Công ty kê khai và nộp theo qui định.

18. Phải trả người lao động

Tiền lương phải trả

Cộng

31/12/2025

01/01/2025

2.614.184.466

741.974.209

2.614.184.466

741.974.209

19. Chi phí phải trả ngắn hạn

Chi phí phải trả ngắn hạn

Cộng

31/12/2025

01/01/2025

44.747.557

-

44.747.557

-

20. Doanh thu chưa thực hiện

31/12/2025

01/01/2025

a. Ngắn hạn

Doanh thu cho thuê căn hộ

Doanh thu cho thuê bãi đỗ xe

Cộng

4.360.766.511

1.868.887.895

666.912.196

582.410.738

5.027.678.707

2.451.298.633

b. Dài hạn

Doanh thu cho thuê bãi đỗ xe

Cộng

287.760.817

658.516.947

287.760.817

658.516.947

21. Phải trả khác

31/12/2025

01/01/2025

a. Ngắn hạn

Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn

Các khoản phải trả, phải nộp khác

- Phí bảo trì Monarchy B

- Công ty TNHH Chứng khoán Yuanta Việt Nam - CN Đà Nẵng

- Công ty CP Chứng khoán Dầu khí - Chi nhánh Đà Nẵng

- Công ty CP Chứng khoán VPS - Chi nhánh Đà Nẵng

- Công ty TNHH Chứng khoán ACB - Chi nhánh Đà Nẵng

- Công ty CP Đầu tư Địa Ốc Phương Trang

- Công ty CP CK Mirae Asset (Việt Nam)

- Phải trả khác

Cộng

4.286.756.000

2.552.479.600

6.618.576.306

119.263.138.272

-

43.406.729.288

-

35.863.212.949

-

10.582.083.852

-

17.039.925.082

-

5.536.792.716

2.644.216.810

2.644.216.810

2.470.739.935

-

1.503.619.561

4.190.177.575

10.905.332.306

121.815.617.872

b. Dài hạn

Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn

Cộng

686.200.000

686.200.000

686.200.000

686.200.000

22. Quỹ khen thưởng, phúc lợi

Năm 2025

Năm 2024

Số đầu năm

Tăng do trích lập từ lợi nhuận

Chi quỹ

Số cuối năm

100.420.000

890.250.000

1.393.760.280

150.000.000

(109.808.970)

(939.830.000)

1.384.371.310

100.420.000

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
Số dư tại 01/01/2024	716.579.360.000	17.321.925.260	318.843.577.111	1.052.744.862.371
Lợi nhuận	-	-	36.176.027.961	36.176.027.961
Tạm trích quỹ khen thưởng, phúc lợi năm 2024	-	-	(150.000.000)	(150.000.000)
Số dư tại ngày 31/12/2024	716.579.360.000	17.321.925.260	354.869.605.072	1.088.770.890.332
Số dư tại ngày 01/01/2025	716.579.360.000	17.321.925.260	354.869.605.072	1.088.770.890.332
Lợi nhuận	-	-	167.937.251.886	167.937.251.886
Chia cổ tức năm 2024	-	-	(35.828.968.000)	(35.828.968.000)
Tạm trích quỹ khen thưởng, phúc lợi năm 2025	-	-	(1.182.000.000)	(1.182.000.000)
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi năm 2024	-	-	(211.760.280)	(211.760.280)
Số dư tại 31/12/2025	716.579.360.000	17.321.925.260	485.584.128.678	1.219.485.413.938
2. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu		Tỷ lệ vốn góp	31/12/2025	01/01/2025
Ông Nguyễn Quang Trung		8,48%	60.754.500.000	60.754.500.000
Vốn góp của các cổ đông khác		91,52%	655.824.860.000	655.824.860.000
Cộng		100,00%	716.579.360.000	716.579.360.000

Tình hình góp vốn điều lệ như sau:

	Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp		Vốn điều lệ đã góp	Vốn điều lệ còn phải góp
	VND	Tỷ lệ %	VND	VND
Góp vốn bằng tiền	716.579.360.000	100%	716.579.360.000	-
Cộng	716.579.360.000	100%	716.579.360.000	-

Đến ngày 31 tháng 12 năm 2025, Công ty đã góp đủ vốn điều lệ theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp là 716.579.360.000 VND.

3. Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận

	Năm 2025	Năm 2024
Vốn góp của chủ sở hữu		
Vốn góp đầu năm	716.579.360.000	716.579.360.000
Vốn góp cuối năm	716.579.360.000	716.579.360.000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	35.828.968.000	-

4. Cổ tức

	Năm 2025	Năm 2024
Cổ tức đã công bố sau ngày kết thúc niên độ		
Cổ tức đã công bố trên cổ phiếu thưởng	Chưa công bố	(*)

(*) Đại hội Cổ đông của Công ty ngày 19 tháng 04 năm 2025 đã thông qua kế hoạch chi trả cổ tức bằng tiền mặt là 5% mệnh giá (tương đương 500 VND/cổ phiếu) từ lợi nhuận sau thuế năm 2024.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

23. Vốn chủ sở hữu (tiếp theo)

5. Cổ phiếu	31/12/2025	01/01/2025
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành		
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	71.657.936	71.657.936
Cổ phiếu phổ thông	71.657.936	71.657.936
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	71.657.936	71.657.936
Cổ phiếu phổ thông	71.657.936	71.657.936
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: đồng Việt Nam/cổ phiếu.	10.000	10.000

6. Phân phối lợi nhuận

Trình bày thông tin về việc phân phối lợi nhuận trong năm:

Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 01/2025/NQ-HĐCĐ-NDN ngày 19 tháng 04 năm 2025 đã thông qua phương án phân phối lợi nhuận năm 2024 như sau:

	VND
· Chia cổ tức cho các cổ đông	35.828.968.000
· Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	361.760.280
Cộng	36.190.728.280

Đồng thời, trong năm công ty tạm trích quỹ khen thưởng phúc lợi từ lợi nhuận chưa phân phối của năm 2025 là 1.182.000.000 đồng.

24. Các khoản mục ngoài Bảng cân đối kế toán

Ngoại tệ các loại	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị (VND)	Giá trị (USD)	Giá trị (VND)	Giá trị (USD)
USD	2.305.000	100	2.305.000	100
Cộng	2.305.000	100	2.305.000	100

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

1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	Năm 2025	Năm 2024
Doanh thu bán căn hộ	2.502.467.902	38.738.686.205
Doanh thu cung cấp dịch vụ	23.805.489.625	16.878.260.000
Cộng	26.307.957.527	55.616.946.205
2. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	Năm 2025	Năm 2024
Doanh thu thuần bán căn hộ	2.502.467.902	38.738.686.205
Doanh thu thuần cung cấp dịch vụ	23.805.489.625	16.878.260.000
Cộng	26.307.957.527	55.616.946.205
3. Giá vốn hàng bán	Năm 2025	Năm 2024
Giá vốn của căn hộ đã bán	1.225.542.650	18.581.596.627
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	14.898.915.204	10.511.808.678
Cộng	16.124.457.854	29.093.405.305

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

4. Doanh thu hoạt động tài chính	Năm 2025	Năm 2024
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	11.448.748.522	8.683.947.178
Lãi chứng khoán kinh doanh	172.433.564.904	102.125.856.475
Cổ tức, lợi nhuận được chia	904.822.500	2.648.375.000
Cộng	184.787.135.926	113.458.178.653
5. Chi phí tài chính	Năm 2025	Năm 2024
Lỗ chứng khoán kinh doanh	27.209.110.328	61.020.761.122
Dự phòng/(Hoàn nhập) dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	(35.083.341.520)	11.497.732.947
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	1.432.427.811	107.631.439
Chi phí lãi vay margin	3.261.721.565	4.301.391.323
Chi phí tài chính khác	2.109.056.663	1.313.593.814
Cộng	(1.071.025.153)	78.241.110.645
6. Chi phí bán hàng	Năm 2025	Năm 2024
Chi phí dịch vụ mua ngoài	73.498.892	60.860.190
Chi phí môi giới bán hàng	100.515.721	6.657.363.855
Cộng	174.014.613	6.718.224.045
7. Chi phí quản lý doanh nghiệp	Năm 2025	Năm 2024
Chi phí cho nhân viên	7.553.975.311	4.476.445.591
Chi phí đồ dùng văn phòng	418.885.505	433.555.318
Chi phí khấu hao tài sản cố định	509.377.242	589.164.768
Thuế, phí và lệ phí	301.043.782	359.193.147
Chi phí dịch vụ mua ngoài	370.343.547	251.313.985
Chi phí khác bằng tiền	836.960.354	1.429.335.492
Cộng	9.990.585.741	7.539.008.301
8. Thu nhập khác	Năm 2025	Năm 2024
Các khoản khác	24.482.572	500
Cộng	24.482.572	500
9. Chi phí khác	Năm 2025	Năm 2024
Tiền chậm nộp thuế	117.203.542	920.758.890
Tiền phạt vi phạm hành chính	-	82.710.778
Điều chỉnh thuế GTGT theo biên bản thuế	-	1.632.856.695
Tiền thuế đất	-	2.821.875.000
Các khoản khác	27.277.541	48.831.144
Cộng	144.481.083	5.507.032.507
10. Chi phí sản xuất, kinh doanh theo yếu tố	Năm 2025	Năm 2024
Chi phí nhân công	9.494.514.168	5.704.607.027
Chi phí khấu hao tài sản cố định	11.429.028.975	8.515.787.369
Chi phí quản lý vận hành	1.826.508.402	1.217.805.228
Chi phí dịch vụ mua ngoài	926.497.468	823.045.061
Chi phí khác bằng tiền	1.386.966.544	11.310.150.294
Cộng	25.063.515.557	27.571.394.979

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

11. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	Năm 2025	Năm 2024
Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp trong năm được dự tính như sau:		
1. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	185.757.061.887	41.976.344.555
2. Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận chịu thuế thu nhập doanh nghiệp:	(9.265.462.629)	6.682.585.585
2.1. Các khoản điều chỉnh tăng	461.557.371	11.190.785.585
- Chi phí không hợp lý, hợp lệ	317.076.288	10.270.026.695
- Chi phí phạt chậm nộp thuế	144.481.083	920.758.890
2.2. Các khoản điều chỉnh giảm	(9.727.020.000)	(4.508.200.000)
- Cổ tức được chia bằng cổ phiếu đã bán	(9.727.020.000)	(4.508.200.000)
3. Thu nhập chịu thuế (3=1+2)	176.491.599.258	48.658.930.140
Hoạt động kinh doanh thông thường	175.329.337.209	31.602.830.896
Hoạt động kinh doanh bất động sản	1.162.262.049	17.056.099.244
4. Thu nhập được miễn thuế	(4.429.200.000)	(4.399.575.000)
5. Lỗ các năm trước được chuyển	(82.967.484.537)	(27.203.255.896)
6. Thu nhập tính thuế (6=3+4+5)	89.094.914.721	17.056.099.244
7. Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	20%	20%
8. Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp	17.818.982.944	3.411.219.849
9. Điều chỉnh thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp của các năm trước	450.442	2.067.154.629
Các khoản tạm nộp trên số tiền thu trước của hoạt động kinh doanh bất động sản	-	(316.669.501)
Truy thu thuế TNDN phải nộp theo Quyết định số 9489/QĐ-CTĐAN ngày 04/12/2024	-	2.383.824.130
Điều chỉnh tăng phải nộp thuế TNDN hoạt động kinh doanh bất động sản sau quyết toán năm 2024	450.442	-
10. Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp	17.819.433.386	5.478.374.478

12. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

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

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

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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

1. Rủi ro thị trường (tiếp theo)

Các phân tích độ nhạy như được trình bày dưới đây liên quan đến tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 và ngày 31 tháng 12 năm 2024.

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

Khi tính toán các phân tích độ nhạy, Ban Tổng Giám đốc giả định rằng độ nhạy của các công cụ nợ sẵn sàng để bán trên bảng cân đối kế toán và các khoản mục có liên quan trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh bị ảnh hưởng bởi các thay đổi trong giả định về rủi ro thị trường tương ứng. Phép phân tích này được dựa trên các tài sản và nợ phải trả tài chính mà Công ty nắm giữ tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 và ngày 31 tháng 12 năm 2024.

1.1. Rủi ro lãi suất

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

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

2. Rủi ro tín dụng

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

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 12 năm 2025				
Dưới 90 ngày	103.966.957.059	-	-	-
>181 ngày	-	-	-	4.391.276.636
Tổng cộng giá trị ghi sổ	103.966.957.059	-	-	4.391.276.636
Dự phòng giảm giá trị	-	-	-	(4.391.276.636)
Giá trị thuần	103.966.957.059	-	-	-

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

2. Rủi ro tín dụng (tiếp theo)

	Không quá hạn		Quá hạn	
	không bị suy giảm	bị suy giảm	không bị suy giảm	bị suy giảm
Ngày 31 tháng 12 năm 2024				
Dưới 90 ngày	103.830.430.379	-	-	-
>181 ngày	-	-	-	4.391.276.636
Tổng cộng giá trị ghi sổ	103.830.430.379	-	-	4.391.276.636
Dự phòng giảm giá trị	-	-	-	(4.391.276.636)
Giá trị thuần	103.830.430.379	-	-	-

3. Rủi ro thanh khoản

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

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

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

Ngày 31 tháng 12 năm 2025	<i>Dưới 1 năm</i>	<i>Từ 1-5 năm</i>	<i>Trên 5 năm</i>	<i>Tổng cộng</i>
Phải trả người bán	18.381.463.030	-	-	18.381.463.030
Các khoản phải trả, phải nộp khác và chi phí phải trả	5.159.704.302	-	-	5.159.704.302
Cộng	23.541.167.332	-	-	23.541.167.332
Ngày 31 tháng 12 năm 2024				
Phải trả người bán	47.966.207.684	-	-	47.966.207.684
Các khoản phải trả, phải nộp khác	71.666.231.409	-	-	71.666.231.409
Cộng	119.632.439.093	-	-	119.632.439.093

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 không nắm giữ bất kỳ tài sản đảm bảo nào của bên thứ ba vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và ngày 31 tháng 12 năm 2024.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

Xem bảng trình bày trang 46

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

Ngoại trừ các khoản đề cập ở trên, giá trị hợp lý của tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính dài hạn chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và 31 tháng 12 năm 2024. Tuy nhiên, Ban Tổng Giám đốc Công ty đánh giá giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính này không có khác biệt trọng yếu so với giá trị ghi sổ vào ngày kết thúc năm tài chính.

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

1. Các khoản giao dịch không bằng tiền ảnh hưởng đến báo cáo lưu chuyển tiền tệ trong tương lai	Năm 2025	Năm 2024
- Chuyển nợ cho vay và lãi thành khoản đầu tư vào công ty con	16.000.000.000	-
2. Số tiền đi vay thực thu trong năm	Năm 2025	Năm 2024
- Tiền thu từ đi vay	217.203.738.187	226.868.618.417
3. Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm	Năm 2025	Năm 2024
- Tiền trả nợ vay	280.858.632.910	214.191.863.067

X. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

1. Những khoản nợ tiềm tàng, khoản cam kết và những thông tin tài chính khác

Theo cam kết hỗ trợ tài chính số 03/2025/CKTC-NDN-TSM ngày 25 tháng 11 năm 2025, Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà Đà Nẵng cam kết hỗ trợ tài chính cho Công ty Cổ phần Đầu tư Tia Sáng Mới để đảm bảo thực hiện dự án Chung cư 13 Nguyễn Chí Thanh, Hải Châu, Đà Nẵng. Tổng giá trị cam kết hỗ trợ là 36.000.000.000 đồng.

2. Các sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính

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

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

Các bên liên quan với Công ty bao gồm: Công ty con, công ty liên doanh, 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.

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

3a. 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.

Công ty không phát sinh giao dịch 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. Trong năm Công ty cũng không phát sinh giao dịch khác với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt.



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

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

3a.2. Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt

Thù lao thành viên Hội đồng quản trị và ban kiểm soát

	Chức vụ	Năm 2025	Năm 2024
Ông Lương Thanh Viên	Chủ tịch	120.000.000	120.000.000
Ông Nguyễn Quang Minh Khoa	Phó Chủ tịch HĐQT	84.000.000	84.000.000
Ông Nguyễn Quang Minh Khánh	Thành viên	60.000.000	60.000.000
Ông Võ Ngọc Khang	Thành viên	60.000.000	60.000.000
Ông Nguyễn Ngọc Quang	Thành viên	60.000.000	60.000.000
Bà Đào Thị Phước	Trưởng ban	48.000.000	48.000.000
Bà Lê Thị Anh Trúc	Thành viên	24.000.000	24.000.000
Ông Nguyễn Đình Minh Huy	Thành viên	24.000.000	24.000.000
Cộng		480.000.000	480.000.000

Thu nhập Ban Tổng Giám đốc

	Chức vụ	Năm 2025	Năm 2024
Ông Nguyễn Quang Minh Khoa	Tổng Giám đốc	588.864.000	468.261.000
Ông Nguyễn Quang Minh Khánh	Phó Tổng Giám đốc	471.091.000	351.261.000
Cộng		1.059.955.000	819.522.000

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 doanh, 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 Tia sáng mới	Công ty con
Công ty CP Xây lắp Phát triển Nhà Đà Nẵng	Công ty liên kết
Công ty CP Cấp nước Đà Nẵng Ngọc Hồi	Công ty liên kết
Công ty TNHH Thái Bình Dương	Công ty do người có liên quan làm Tổng Giám đốc điều hành
Ông Nguyễn Quang Minh Khoa	Tổng Giám đốc

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

Giao dịch phát sinh với các công ty con, công ty liên doanh, liên kết đã được trình bày ở thuyết minh số V.2b.

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

Bên liên quan khác	Tính chất giao dịch	Năm 2025	Năm 2024
Công ty TNHH Thái Bình Dương	Trả tiền cho người bán	13.286.794.550	2.000.000.000

3b.2. Công nợ các bên liên quan khác

Công nợ với các bên liên quan được trình bày tại mục phải thu, phải trả trong các thuyết minh V.5, V.6, V.15, V.16.

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

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

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

a. Báo cáo kết quả kinh doanh bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh năm 2025

Công ty báo cáo hoạt động theo các bộ phận kinh doanh: doanh thu bán căn hộ và doanh thu cung cấp dịch vụ. Công ty phân tích doanh thu và giá vốn theo bộ phận như sau:

Bộ phận	Doanh thu thuần	Giá vốn	Lãi gộp
Doanh thu bán căn hộ	2.502.467.902	1.225.542.650	1.276.925.252
Doanh thu cung cấp dịch vụ	23.805.489.625	14.898.915.204	8.906.574.421
Cộng	26.307.957.527	16.124.457.854	10.183.499.673

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

Công ty báo cáo hoạt động theo các bộ phận kinh doanh: doanh thu bán căn hộ và doanh thu cung cấp dịch vụ. Công ty phân tích doanh thu và giá vốn theo bộ phận như sau:

Bộ phận	Doanh thu thuần	Giá vốn	Lãi gộp
Doanh thu bán căn hộ	38.738.686.205	18.581.596.627	20.157.089.578
Doanh thu cung cấp dịch vụ	16.878.260.000	10.511.808.678	6.366.451.322
Cộng	55.616.946.205	29.093.405.305	26.523.540.900

5. Thông tin so sánh

Trình bày số liệu so sánh đầu năm

Số liệu so sánh trên Bảng Cân đối kế toán ngày 01 tháng 01 năm 2025, Báo cáo kết quả kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ và thuyết minh tương ứng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Hãng Kiểm toán và Định giá ASCO.

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

Người lập biểu

Nguyễn Thị Thạch Thảo

Quyền Kế toán trưởng

Dương Thị Thanh Hải

Đà Nẵng, ngày 30 tháng 03 năm 2026

Tổng Giám đốc

Nguyễn Quang Minh Khoa

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ ĐÀ NẴNG

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Mẫu số B 09 - DN

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

V.2. Các khoản đầu tư tài chính

a. Chứng khoán kinh doanh

	31/12/2025			01/01/2025		
	Số lượng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý
a.1. Tổng giá trị cổ phiếu	12.528.130	376.648.786.677	514.099.527.000	(14.126.096.084)	549.446.446.457	532.819.994.267
Công ty CP Tập đoàn Hòa Phát (HPG)	4.700.000	90.922.224.342	124.080.000.000	-	103.657.475.389	117.766.350.000
Công ty CP Vinhomes (VHM)	1.299.000	70.362.097.924	161.076.000.000	-	165.438.531.062	123.120.000.000
CTCP Tập đoàn Hóa chất Đức Giang (DGC)	752.300	54.443.384.840	51.532.550.000	(2.910.834.840)	-	-
Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam (TCB)	173.600	6.060.437.910	6.058.640.000	(1.797.910)	97.382.035.054	105.995.000.000
Công ty Cổ phần Gemadept (GMD)					6.630.744.120	6.520.000.000
Các cổ phiếu khác	5.603.230	154.860.641.661	171.352.337.000	(11.213.463.334)	176.337.660.832	179.418.644.267
Cộng	12.528.130	376.648.786.675	514.099.527.000	(14.126.096.084)	549.446.446.457	532.819.994.267
						(49.209.437.604)

a.2. Lý do thay đổi chứng khoán kinh doanh

- + Cổ phiếu Công ty Cổ phần Tập đoàn Hòa Phát (HPG): tăng do mua thêm 1.421.000 cổ phiếu với chi phí mua 14.376.412.050 đồng và bán ra 1.140.000 cổ phiếu.
- + Cổ phiếu Công ty Cổ phần Vinhomes (VHM): giảm do bán ra 1.700.000 cổ phiếu.
- + Cổ phiếu CTCP Tập đoàn Hóa chất Đức Giang (DGC): tăng do mua thêm 752.300 cổ phiếu với chi phí mua là 55.500.284.840 đồng
- + Cổ phiếu Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam (TCB): giảm do mua thêm 2.173.600 cổ phiếu với chi phí mua là 74.741.117.274 đồng và bán ra 6.300.000 cổ phiếu.

Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư cổ phiếu được Công ty xác định theo giá đóng cửa tại ngày 31/12/2025 và ngày 01/01/2025 của các cổ phiếu trên tại các sở giao dịch chứng khoán (Sở giao dịch chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh - HOSE; Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội - HNX và Sàn giao dịch chứng khoán các công đại chúng chưa niêm yết - UPCOM).

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

	Năm 2025	Năm 2024
Số đầu năm	49.209.437.604	37.710.492.857
Trích lập dự phòng bổ sung	21.253.571.549	47.121.158.547
Hoàn nhập dự phòng	(56.336.913.069)	(35.622.213.800)
Số cuối năm	14.126.096.084	49.209.437.604

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

a.3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	31/12/2025			01/01/2025		
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá trị ghi sổ
Ngắn hạn						
Tiền gửi có kỳ hạn		136.500.000.000	136.500.000.000	179.854.947.274	179.854.947.274	179.854.947.274
Cộng		136.500.000.000	136.500.000.000	179.854.947.274	179.854.947.274	179.854.947.274
b. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác						
				31/12/2025		01/01/2025
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý

- Đầu tư vào công ty con

Công ty CP Đầu tư Tia sáng mới

- Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết

Công ty CP Xây lắp Phát triển nhà Đà Nẵng

Công ty CP Cấp nước Đà Nẵng Ngọc Hồi

- Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Công ty CP Việt Nam Equity

Cộng

29.195.000.000	(1.412.178.353)		-	-	
29.195.000.000	(1.412.178.353)	(*)	-	-	
54.504.825.693	(3.161.350.190)		54.504.825.693	(3.141.100.732)	
42.326.825.693	-	(*)	42.326.825.693	-	(*)
12.178.000.000	(3.161.350.190)	(*)	12.178.000.000	(3.141.100.732)	(*)
4.000.000.000	-		4.000.000.000	-	
4.000.000.000	-	(*)	4.000.000.000	-	(*)
87.699.825.693	(4.573.528.543)		58.504.825.693	(3.141.100.732)	

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ ĐÀ NẴNG

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Mẫu số B 09 - DN

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

Tình hình hoạt động của các công ty con, công ty liên doanh, liên kết

- Công ty Cổ phần Đầu tư Tia Sáng Mới hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0401402429, đăng ký lại ngày 26 tháng 05 năm 2025 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP Đà Nẵng cấp. Tình hình hoạt động năm 2025: kinh doanh lỗ và đã được lập dự phòng đầy đủ.
- + Ngày 19/05/2025, Công ty đã thực hiện tăng vốn góp tại Công ty Cổ phần Đầu tư Tia Sáng Mới theo Nghị quyết HĐQT số 06/2025/NQ-HĐQT. Sau giao dịch, giá trị vốn góp của Công ty tại Công ty Cổ phần Đầu tư Tia Sáng Mới là 29.195.000.000 đồng, tương ứng tỷ lệ sở hữu 74,86%. Theo đó, Công ty Cổ phần Đầu tư Tia Sáng Mới trở thành công ty con của Công ty kể từ ngày 19/05/2025.
- Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0400620833, đăng ký lại ngày 10 tháng 01 năm 2025 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP Đà Nẵng cấp, Công ty đăng ký đầu tư vào Công ty Cổ phần Xây lắp Phát triển Nhà Đà Nẵng tương đương 44,12% vốn điều lệ. Tình hình hoạt động năm 2025: kinh doanh có lãi và lợi nhuận lũy kế dương
- Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 6101209288, đăng ký lại ngày 04 tháng 05 năm 2022 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Kon Tum cấp, Công ty đăng ký đầu tư vào Công ty Cổ phần Cấp nước Đà Nẵng Ngọc Hồi là 12.178.000.000 đồng, tương đương 36,9% vốn điều lệ. Tình hình hoạt động năm 2025: kinh doanh lỗ và đã được lập dự phòng đầy đủ.
- (*) Giá trị hợp lý tại ngày 31/12/2025 và 31/12/2024 của khoản đầu tư dài hạn góp vốn vào công ty con, công ty liên kết và khoản đầu tư vào đơn vị khác chưa thể xác định để trình bày trên thuyết minh báo cáo tài chính theo quy định tại thông tư số 200/2014/TT-BTC vì Công ty chưa thực hiện niêm yết trên thị trường chứng khoán để có giá tham chiếu tin cậy và/hoặc các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam hiện không có hướng dẫn về cách tính giá trị hợp lý sử dụng các kỹ thuật định giá. Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này có thể khác với giá trị ghi sổ.

Tình hình biến động dự phòng cho các khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác như sau:

	Năm 2025	Năm 2024
Số đầu năm	3.141.100.732	3.033.469.293
Trích lập dự phòng bổ sung	1.447.174.666	131.630.071
Hoàn nhập dự phòng	(14.746.855)	(23.998.632)
Số cuối năm	4.573.528.543	3.141.100.732

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ ĐÀ NẴNG

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Mẫu số B 09 - DN

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

Giao dịch với các công ty con, công ty liên doanh, liên kết

Các giao dịch trọng yếu giữa Công ty với các công ty con, công ty liên doanh, liên kết như sau:

	Năm 2025	Năm 2024
Công ty CP Đầu tư Tia sáng mới		
Lãi cho vay	35.484.930	164.515.070
Thu tiền lãi cho vay	-	755.967.123
Thu tiền cho vay	-	4.000.000.000
Thu hộ - chi hộ	3.185.280	3.185.280
Công ty CP Cấp nước Ngọc Hồi		
Lãi cho vay	259.923.199	157.698.632
Thu tiền lãi cho vay	208.920.550	63.824.658
Chi tiền cho vay	2.600.000.000	2.600.000.000
Công ty CP Xây lắp 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	-
Thu hộ - chi hộ	5.705.280	5.705.280

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

V.7. Nợ xấu

		31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Thời gian quá hạn	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	4.391.276.636	-		4.391.276.636	-
- Công ty Cổ phần nước Sài Gòn- An Khê	4.391.276.636	-	Trên 3 năm	4.391.276.636	-
Tổng cộng	4.391.276.636	-		4.391.276.636	Trên 3 năm

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

	Nợ phải thu ngắn hạn		Tổng cộng
Số đầu năm	4.391.276.636		4.391.276.636
Số cuối năm	4.391.276.636		4.391.276.636

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

V.10. Tài sản cố định hữu hình

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị dụng cụ quản lý	Tổng cộng
Nguyên giá					
Số dư tại ngày 01/01/2025	4.640.619.270	74.481.818	4.035.400.000	172.900.000	8.923.401.088
Số dư tại ngày 31/12/2025	4.640.619.270	74.481.818	4.035.400.000	172.900.000	8.923.401.088
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số dư tại ngày 01/01/2025	1.902.653.910	74.481.818	3.900.886.631	172.900.000	6.050.922.359
Khấu hao trong năm	185.624.773	-	134.513.369	-	320.138.142
Số dư tại ngày 31/12/2025	2.088.278.683	74.481.818	4.035.400.000	172.900.000	6.371.060.501
Giá trị còn lại					
Số dư tại ngày 01/01/2025	2.737.965.360	-	134.513.369	-	2.872.478.729
Số dư tại ngày 31/12/2025	2.552.340.587	-	-	-	2.552.340.587

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

* Nguyên giá tài sản cố định hữu hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 4.282.781.818 đồng.

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

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

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ ĐÀ NẴNG

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Mẫu số B 09 - DN

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 của Công ty.

	Giá trị ghi sổ		Giá trị hợp lý	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Tài sản tài chính				
- Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	136.500.000.000	-	179.854.947.274	-
- Phải thu khách hàng	108.358.233.695	(4.391.276.636)	108.221.707.015	(4.391.276.636)
- Phải thu về cho vay	8.400.000.000	-	21.600.000.000	-
- Phải thu khác	13.292.691.151	-	3.507.877.653	-
- Tiền và các khoản tương đương tiền	260.335.528.482	-	97.365.245.552	-
TỔNG CỘNG	526.886.453.328	(4.391.276.636)	410.549.777.494	(4.391.276.636)
Nợ phải trả tài chính				
- Phải trả người bán	18.381.463.030	-	47.966.207.684	-
- Phải trả khác	5.114.956.745	-	71.666.231.409	-
- Chi phí phải trả	44.747.557	-	-	-
TỔNG CỘNG	23.541.167.332	-	119.632.439.093	-
			23.541.167.332	119.632.439.093