



TÍCH LŨY TIỀM NĂNG SẴN SÀNG BỨT PHÁ

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN 2025



Mục lục

	Lời giới thiệu	Tầm nhìn và sứ mệnh	02
		Định hướng phát triển	03
CHƯƠNG	Giới thiệu chung về NDN		
01			
		Tổng quan NDN	05
		Ngành nghề và địa bàn kinh doanh	06
		Quá trình hình thành và phát triển	07
		Danh mục các dự án	08
CHƯƠNG	Báo cáo tình hình hoạt động trong năm 2025		
02			
		Tình hình hoạt động năm 2025	15
		Báo cáo và đánh giá của HĐQT	18
		Báo cáo Ban Điều Hành	20
CHƯƠNG	Quản trị doanh nghiệp		
03			
		Thành viên và cơ cấu của HĐQT	24
		Hoạt động của HĐQT	24
		Các giao dịch, thù lao và các khoản lợi ích của Hội đồng Quản trị, Ban Điều hành và Ban kiểm soát	25
		Quản trị rủi ro	26

CHƯƠNG	Phát triển bền vững và trách nhiệm xã hội		
04			
		Thông điệp phát triển bền vững	29
		Các bên liên quan	30
		Yếu tố trọng yếu	31
		Bền vững về nhân lực	31
		Thân thiện với môi trường	32
		Trách nhiệm xã hội	33
CHƯƠNG	Báo cáo tài chính		
05			
		Thông tin về doanh nghiệp	35
		Báo cáo của Ban Điều hành	36
		Báo cáo Kiểm toán độc lập	37
		Bảng cân đối kế toán	38
		Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	40
		Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	41
		Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	42

Tầm nhìn và sứ mệnh

Chúng tôi, với tầm nhìn trở thành một trong những doanh nghiệp bất động sản uy tín hàng đầu Đà Nẵng và miền Trung, xây dựng **“Niềm tin của Bạn”** cho các cổ đông, khách hàng và xã hội bằng nền tảng pháp lý minh bạch, sản phẩm chất lượng, và tài chính vững vàng.

Sứ mệnh của Nhà Đà Nẵng là kiến tạo nên những khu đô thị văn minh, những tòa nhà cao tầng hiện đại, đem lại môi trường sống và những giá trị thiết thực cho cư dân tại thành phố đáng sống nhất Việt Nam.



Định hướng phát triển

Mục tiêu

Trở thành thương hiệu bất động sản hàng đầu miền Trung được đối tác và khách hàng tin tưởng.

Tăng trưởng bền vững, khỏe mạnh và ổn định.

Trở thành nơi làm việc được ưu thích và hài lòng nhất Đà Nẵng.

Kết nối với xã hội và cộng đồng

Phát triển bền vững nguồn nhân lực bằng những chính sách thu hút, đào tạo, và giữ chân nhân tài. Kiến tạo môi trường làm việc tốt nhất cho nhân viên.

Duy trì và mở rộng các hoạt động thiện nguyện, trao gởi những điều tích cực cho xã hội.

Chiến lược trung và dài hạn

Tiếp tục phát triển các tòa nhà cao ốc chất lượng, an toàn, minh bạch phục vụ nhu cầu đời sống của khách hàng.

Quản lý tài chính hiệu quả để tối ưu hóa nguồn vốn và lợi nhuận.

Đầu tư phát triển mở rộng quỹ đất, nắm bắt kịp thời các cơ hội đầu tư, mang lại giá trị thiết thực cho doanh nghiệp.

Kiên định với tôn chỉ: “Niềm tin của bạn”, xem việc xây dựng uy tín thương hiệu với khách hàng bằng những sản phẩm thực, an toàn thực, giá trị thực, là ưu tiên hàng đầu.



Giới thiệu chung về NDN

01

- 05 Thông tin tổng quan
- 06 Ngành nghề và địa bàn kinh doanh
- 07 Quá trình hình thành và phát triển
- 08 Danh mục các dự án

Tổng quan NDN

Tên doanh nghiệp	Công ty cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà Đà Nẵng
Mã cổ phiếu	NDN
Vốn điều lệ	716.579.360.000 đồng
Mã số thuế	0400101323
Trụ sở chính	38 Nguyễn Chí Thanh, Phường Hải Châu, TP. Đà Nẵng
Điện thoại	0236 3561577
Website	www.ndn.com.vn

Ngành nghề và địa bàn kinh doanh

Ngành nghề kinh doanh

- Kinh doanh & dịch vụ bất động sản
- Xây dựng dân dụng & hạ tầng
- Tư vấn kiến trúc & kỹ thuật
- Cho thuê máy móc & thiết bị

Địa bàn kinh doanh



Quá trình hình thành

1992

Thành lập Công ty Đầu tư Phát triển Nhà Đà Nẵng (DHI)

Thành lập doanh nghiệp Nhà nước theo Quyết định số 3160/QĐ-UB của UBND tỉnh Quảng Nam Đà Nẵng.

1997

Được chuyển sang Sở Tài nguyên và Môi trường TP. Đà Nẵng quản lý

Theo Quyết định số 177/QĐ-UB của Ủy ban Nhân dân thành phố Đà Nẵng, công ty được chuyển thành công ty trực thuộc thành phố Đà Nẵng.

2007

Triển khai dự án Đà Nẵng Plaza

Ra mắt tòa căn hộ đầu tiên do công ty làm chủ đầu tư. Dự án Đà Nẵng Plaza nằm tại số 6 Nguyễn Du, TP Đà Nẵng với quy mô gần 3.269 m².



2010

Cổ phần hóa thành Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà Đà Nẵng (NDN)

Ngày 31/03/2010, Công ty chính thức hoạt động theo mô hình Công ty cổ phần với vốn điều lệ 90 tỷ đồng.

2011

Niêm yết trên Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội (HNX)

NDN chính thức được IPO và giao dịch 9,000,000 cổ phiếu trên Sàn chứng khoán Hà Nội (HNX).

2012

Triển khai dự án chung cư Lapaz Tower

Triển khai xây dựng dự án khu chung cư 17 tầng Lapaz Tower tọa lạc tại 38 Nguyễn Chí Thanh, quận Hải Châu, TP Đà Nẵng. Công ty đã tăng tổng số vốn điều lệ lên 115.47 tỷ đồng.



2015

Triển khai dự án chung cư Monarchy A

Triển khai xây dựng dự án căn hộ cao cấp Monarchy A, với quy mô 18 tầng, 141 căn hộ, tọa lạc tại 535 Trần Hưng Đạo, phường An Hải, TP. Đà Nẵng. Trong năm, Công ty đã tăng vốn điều lệ lên 421.36 tỷ đồng.

2017

Triển khai dự án chung cư Monarchy B

Triển khai dự án Khu phức hợp nghỉ dưỡng Monarchy B với quy mô gần 9000m² và tổng mức đầu tư hơn 1,500 tỷ đồng



2018

Tăng vốn điều lệ lên 479.32 tỷ đồng

2021

Tăng vốn điều lệ lên 716.65 tỷ đồng

2022

Đánh dấu cột mốc 30 năm hình thành và phát triển

Kỷ niệm 30 năm thành lập và phát triển, với danh mục quản lý dự án hơn 45 khu quy hoạch của thành phố Đà Nẵng, cung cấp cho thị trường hơn 1.200 sản phẩm căn hộ cao cấp, đạt tỷ lệ hấp thụ trên 90%. Tích cực thực hiện trách nhiệm xã hội, nỗ lực chăm lo cho CBCNV.

2023

Nghiệm thu đưa vào sử dụng Monarchy B

Nghiệm thu và bàn giao hơn 600 căn hộ Monarchy B cho khách hàng. Hiện đang có hơn 1,500 cư dân đa quốc gia đang sinh sống.

2024 - 2025

Chuyển đổi linh hoạt mô hình khai thác tài sản dòng tiền



1992 - 2007

2010 - 2012

2015 - 2017

2018 - 2025

Danh mục các dự án

Các dự án đã xây dựng

Nhà điều hành xí nghiệp xăng dầu Hàng không Miền Trung

Nhà điều hành xí nghiệp xăng dầu Hàng không Miền Trung tọa lạc tại 384 Nguyễn Văn Linh, phường Thanh Khê, TP Đà Nẵng được khởi công xây dựng năm 2000.



Trung tâm Hội chợ triển lãm Đà Nẵng

Trung tâm Hội chợ Triển lãm Đà Nẵng nằm trên đường Cách Mạng Tháng 8 (P. Cẩm Lệ), diện tích 140.000m², kết cấu khung thép hiện đại, phục vụ tổ chức sự kiện, hội chợ với hơn 250 gian hàng tiêu chuẩn quốc tế.



Trung tâm hành chính quận Liên Chiểu

Trung tâm hành chính quận Liên Chiểu được NDN xây dựng năm 1999. Dự án nhằm cải tạo cảnh quan, kiến trúc để cải thiện cơ sở làm việc của các cán bộ công nhân viên và người dân Phường Liên Chiểu.



Bệnh viện đa khoa 600 giường

Bệnh viện Đa khoa 600 giường Ngũ Hành Sơn (P. Ngũ Hành Sơn, Đà Nẵng) có diện tích 69.400m², được đầu tư hiện đại nhằm nâng cao chất lượng khám chữa bệnh cho khu vực, với tổng vốn hơn 135 tỷ đồng.



Chung cư TNT

Chung cư TNT có quy mô 576 căn hộ, tọa lạc tại 16 đơn nguyên Trần Thị Lý, được xây dựng năm 2006-2009.



Trung tâm phát thanh truyền hình DRT

Dự án Đài Phát thanh Đà Nẵng (525 Trần Hưng Đạo, P. An Hải), xây dựng năm 2006, khẳng định năng lực NDN trong thi công công trình dân dụng, công nghiệp và hạ tầng.



Trung tâm phẫu thuật – Bệnh viện Đa Khoa Đà Nẵng

Trung tâm phẫu thuật – Bệnh viện Đa Khoa Đà Nẵng tọa lạc tại 45 Lê Duẩn, phường Hải Châu, Đà Nẵng, xây dựng năm 1998. Hiện nay chuyển thành Trung tâm y khoa thuộc Khoa y dược – Đại học Đà Nẵng.



Thang máy Hòn Thủy Sơn

Thang máy Hòn Thủy Sơn (Ngũ Hành Sơn, Đà Nẵng) cao 50m, gồm 2 thang máy và lối vào chùa Linh Ứng, góp phần nâng cao trải nghiệm du lịch và khẳng định năng lực NDN trong hạ tầng du lịch.

Danh mục các dự án

Các dự án đã đầu tư



Đà Nẵng Plaza

Đà Nẵng Plaza là khu phức hợp gồm trung tâm thương mại, shophouse và căn hộ cao cấp, tọa lạc tại góc Nguyễn Du – Trần Phú. Dự án có 158 căn hộ trên diện tích 3.300m², mang đến không gian sống chất lượng, pháp lý minh bạch, phù hợp cho các gia đình trẻ; đã hoàn thiện và cấp sổ đỏ cho cư dân.



LaPaz Tower

LaPaz Tower là chung cư dành cho phân khúc trung lưu tại Đà Nẵng, tọa lạc tại 38 Nguyễn Chí Thanh, trong khu dân cư sầm uất, gần chợ và trường học. Dự án gồm 77 căn hộ thiết kế tối giản trên diện tích 811m², hướng đến không gian sống tiện nghi, phù hợp nhu cầu ở thực.



Monarchy A

Monarchy A tọa lạc trên trục du lịch trung tâm Đà Nẵng, dễ dàng kết nối các điểm nổi tiếng như Sơn Trà, Mỹ Khê, Công viên Châu Á. Sở hữu vị trí “kề sông cận biển”, dự án được trang bị đầy đủ tiện ích cao cấp, đáp ứng nhu cầu sống tiện nghi. Hiện đã hoàn thiện pháp lý và tổ chức Hội nghị nhà chung cư lần đầu.

Các dự án đang đầu tư

Khu phức hợp Nghỉ dưỡng Monarchy Block B



Monarchy B tọa lạc tại vị trí đắc địa giữa cầu Rồng và cầu Trần Thị Lý, trên khu đất bốn mặt tiền Trần Hưng Đạo – An Trung 3 – An Trung 2 – Trần Quang Diệu, thuận tiện kết nối các điểm du lịch nổi tiếng. Dự án được quy hoạch đồng bộ, khép kín, mang đến môi trường sống chất lượng và hình thành cộng đồng cư dân văn minh, thịnh vượng.

- Các căn hộ Monarchy B được hoàn thiện và bàn giao từ quý III/2020.
- Dự án sở hữu thiết kế thông minh, diện tích đa dạng, tầm nhìn 4 hướng cùng hệ thống tiện ích nội khu hiện đại, góp phần nâng tầm không gian sống tại Đà Nẵng.

Thông tin dự án

Vị trí	535 Trần Hưng Đạo
Loại hình đầu tư	Tổ hợp căn hộ cao cấp
Quy mô	9.000 m ²
Thời gian vận hành	Quý III/2020



Các dự án sẽ triển khai



Dự án Paracel

Paracel tọa lạc trên khu đất 3 mặt tiền Phan Đăng Lưu – Huỳnh Tấn Phát – Nguyễn Khánh Toàn (Phường Hòa Cường, Đà Nẵng), quy mô khoảng 1.500m², được định hướng phát triển thành chung cư cao cấp với hệ thống tiện ích đầy đủ. Dự án hiện đang hoàn thiện các thủ tục pháp lý.

Dự án N Tower

N Tower tọa lạc tại đường Nguyễn Chí Thanh (P. Hải Châu, Đà Nẵng), trên khu đất 851m², dự kiến phát triển căn hộ và shophouse phục vụ nhu cầu an cư tại trung tâm thành phố. Dự án hiện đang trong quá trình hoàn thiện thủ tục pháp lý.

Vị trí các dự án



Thông tin cổ phần và cổ đông

Thông tin cổ phần

Vốn điều lệ	716,579,360,000 đồng
Loại cổ phần	Cổ phần phổ thông
Mệnh giá	10,000 đồng/cổ phần
Số lượng cổ phần đang lưu hành	71,657,936 cổ phần

Cơ cấu cổ đông

Theo Danh sách cổ đông do VSD chốt tại ngày 31/12/2025

Danh mục	Số cổ phiếu	Tỷ lệ (%)
Cổ đông nắm giữ trên 5% CP có quyền biểu quyết	6,075,450	8.48%
Cổ đông nắm giữ từ 1% đến dưới 5% CP có quyền biểu quyết	35,560,175	49.62%
Cổ đông nắm giữ dưới 1% CP có quyền biểu quyết	30,022,311	41.90%
Cổ phiếu quỹ. Trong đó:	0	0
- Nhà đầu tư trong nước	70,788,375	98.79%
- Nhà đầu tư ngoài nước	869,561	1.21%

Sở hữu cổ phần của cổ đông nội bộ

Cổ đông	STT	Họ và tên	Chức vụ	Số cổ phần	Tỷ lệ sở hữu (%)
HĐQT	1	Lương Thanh Viên	Chủ tịch HĐQT	160,737	0.22%
	2	Nguyễn Quang Minh Khoa	Phó Chủ tịch HĐQT	1,530,000	2.14%
	3	Nguyễn Quang Minh Khánh	Thành viên HĐQT	1,003,000	1.40%
	4	Võ Ngọc Khang	Thành viên HĐQT	0	0.00%
	5	Nguyễn Ngọc Quang	Thành viên HĐQT	0	0.00%
BĐH	1	Nguyễn Quang Minh Khoa	Tổng Giám Đốc	1,530,000	2.14%
	2	Lương Thanh Viên	Phó Tổng Giám Đốc	160,737	0.22%
	3	Nguyễn Quang Minh Khánh	Phó Tổng Giám Đốc	1,003,000	1.40%
KTT	1	Dương Thị Thanh Hải	Q. Kế toán trưởng	0	0.00%
BKS	1	Đào Thị Phước	Trưởng BKS	2,654	0.0037%
	2	Nguyễn Đình Minh Huy	Thành viên BKS	1,616,300	2.26%
	3	Lê Thị Anh Trúc	Thành viên BKS	0	0.00%



Danh sách các công ty liên kết

Tên Công ty liên kết	Địa chỉ	Lĩnh vực sản xuất kinh doanh chính	Vốn điều lệ thực góp tại ngày 31/12/2025	Tỷ lệ sở hữu
Công ty CP Xây lắp Phát triển Nhà Đà Nẵng	31 Núi Thành, Phường Hòa Cường, TP Đà Nẵng	- Xây dựng công trình dân dụng, công nghiệp, thủy lợi, thủy điện, hạ tầng kỹ thuật. - Sản xuất và kinh doanh vật liệu xây dựng	42,326,825,693	44.12%
Công ty CP Cấp nước Đà Nẵng Ngọc Hồi	Tổ dân phố 5, Xã Bồ Y, Tỉnh Quảng Ngãi	Khai thác, xử lý và cung cấp nước	12,178,000,000	36.90%

Giới thiệu Ban Điều hành



Mr. Nguyen Quang Minh Khoa
Tổng Giám đốc

Ông Nguyễn Quang Minh Khoa được bầu vào Hội đồng Quản trị từ năm 2020, và được bổ nhiệm giữ chức Tổng giám đốc sau đó 1 năm (T12/21). Với nền tảng chuyên môn và kinh nghiệm thực tiễn, ông đóng vai trò quan trọng trong việc điều hành hoạt động và triển khai định hướng phát triển của Công ty.



Ông Lương Thanh Viên
Phó Tổng Giám đốc

Ông Lương Thanh Viên được bầu làm Phó Tổng Giám đốc của Công ty từ tháng 4 năm 2010 đến nay. Ông hiện đồng thời cũng là chủ tịch Hội đồng quản trị của công ty. Với hơn 25 năm kinh nghiệm làm việc tại NDN, ông đóng vai trò quan trọng trong công tác triển khai và xây dựng các dự án của Công ty.



Ông Nguyễn Quang Minh Khánh
Phó Tổng Giám đốc

Ông Nguyễn Quang Minh Khánh gia nhập Nhà Đà Nẵng từ năm 2019, và đã đảm nhiệm các vị trí điều phối và phát triển kinh doanh bất động sản, trước khi được bổ nhiệm làm Phó Tổng giám đốc vào tháng 7 năm 2021. Ông đóng vai trò trong việc triển khai hoạt động kinh doanh và khai thác danh mục bất động sản của Công ty.



Bà Dương Thị Thanh Hải
Quyền Kế toán trưởng

Bà Dương Thị Thanh Hải hiện giữ chức vụ Quyền Kế toán trưởng Công ty từ năm 2021 đến nay. Bà gia nhập Công ty từ năm 2019 và có kinh nghiệm trong lĩnh vực kế toán – tài chính doanh nghiệp, phụ trách công tác kế toán, tài chính và kiểm soát nội bộ.

02

Báo cáo tình hình hoạt động trong năm 2025

- 15 Tình hình hoạt động năm 2025
- 18 Báo cáo và đánh giá của HĐQT
- 20 Báo cáo Ban Điều hành

Tình hình hoạt động năm 2025

Tình hình kinh tế chung 2025

Kinh tế toàn cầu

Năm 2025, kinh tế thế giới duy trì đà tăng trưởng nhưng ở mức trung bình thấp, phản ánh sự suy yếu đáng kể sau giai đoạn phục hồi hậu đại dịch. Tăng trưởng GDP toàn cầu ước đạt khoảng 2,7% - 3,2%, thấp hơn so với giai đoạn 2023 - 2024, trong khi hoạt động thương mại quốc tế có dấu hiệu chậm lại do ảnh hưởng từ căng thẳng địa chính trị, xu hướng bảo hộ thương mại và rủi ro gián đoạn chuỗi cung ứng.

Điểm đáng chú ý trong năm là sự chuyển dịch của chính sách tiền tệ toàn cầu. Sau giai đoạn thắt chặt nhằm kiểm soát lạm phát, phần lớn các ngân hàng trung ương hàng đầu đã bắt đầu nới lỏng chính sách nhằm hỗ trợ tăng trưởng kinh tế. Trong năm 2025, đa số các đồng tiền chủ chốt ghi nhận xu hướng giảm lãi suất trên diện rộng, phản ánh kỳ vọng về kịch bản “hạ cánh mềm” của kinh tế toàn cầu, đồng thời cải thiện điều kiện thanh khoản trên thị trường tài chính quốc tế.

Nhìn chung, môi trường vĩ mô toàn cầu trong năm 2025 nổi bật bởi sự đan xen giữa ổn định tương đối và rủi ro tiềm ẩn, tạo ra cả thách thức và cơ hội đối với các nền kinh tế đang phát triển, trong đó có Việt Nam.

Kinh tế Hoa Kỳ

Chính sách kinh tế năm 2025 của Hoa Kỳ có xu hướng dịch chuyển theo hướng ưu tiên lợi ích nội địa, với trọng tâm là củng cố sản xuất trong nước và tái cấu trúc chuỗi cung ứng. Các biện pháp chính sách mang tính bảo hộ, đặc biệt là việc gia tăng thuế quan và các rào cản thương mại, đã làm gia tăng chi phí giao thương quốc tế và kéo dài trạng thái bất định đối với doanh nghiệp trên thế giới, nhất là các ngành có chuỗi cung ứng đa quốc gia.

Ở phạm vi quốc tế, các động thái này làm gia tăng rủi ro phân mảnh thương mại và ảnh hưởng đến dòng chảy đầu tư toàn cầu. Đồng thời, xu hướng dịch chuyển sản xuất khỏi các thị trường truyền thống được thúc đẩy rõ nét hơn, tạo điều kiện cho các nền kinh tế thay thế trong chuỗi cung ứng khu vực.

Trong nước Mỹ, chính sách bảo hộ mang lại tác động hai chiều: hỗ trợ một số ngành sản xuất trong ngắn hạn, nhưng đồng thời làm gia tăng chi phí đầu vào và áp lực lạm phát, qua đó hạn chế dư địa điều hành chính sách tiền tệ của FED. Tăng trưởng GDP của Hoa Kỳ năm 2025 đạt khoảng 2,2%, giảm nhẹ so với năm 2024 (2,4%), phản ánh sự suy yếu tương đối của động lực tăng trưởng.

Kinh tế Trung Quốc

Áp lực giảm phát tiếp tục là đặc điểm nổi bật của kinh tế Trung Quốc trong năm 2025. Chỉ số giá tiêu dùng (CPI) duy trì ở mức thấp và có thời điểm ghi nhận tăng trưởng âm, trong khi chỉ số giá sản xuất (PPI) kéo dài xu hướng suy giảm, phản ánh sự suy yếu của khu vực sản xuất.

Diễn biến này cho thấy tình trạng giảm phát không mang tính chu kỳ ngắn hạn mà xuất phát từ các yếu tố nền tảng, bao gồm dư cung trong một số ngành, cạnh tranh giá gia tăng và tâm lý thận trọng của khu vực hộ gia đình và doanh nghiệp. Đồng thời, thị trường bất động sản chưa phục hồi rõ nét tiếp tục là yếu tố ảnh hưởng tiêu cực đến tổng cầu nội địa.

Trong bối cảnh đó, rủi ro giảm phát được đánh giá có thể kéo dài sang năm 2026, đặt ra yêu cầu đối với Chính phủ Trung Quốc trong việc tăng cường các biện pháp kích thích kinh tế, đặc biệt là thúc đẩy tiêu dùng nội địa và ổn định thị trường bất động sản.

Kinh tế Việt Nam

Kinh tế Việt Nam tiếp tục duy trì đà tăng trưởng tích cực trong năm 2025, với GDP ước đạt khoảng 8,02%, cao hơn đáng kể so với mức tăng trưởng bình quân 5 năm gần nhất (6,3%). Giai đoạn 2022–2025 ghi nhận tốc độ tăng trưởng khoảng 7,2%, cho thấy xu hướng phục hồi và mở rộng của nền kinh tế.

Các chỉ số vĩ mô tiếp tục được duy trì ổn định. GDP bình quân đầu người đạt khoảng 5.026 USD, cải thiện đáng kể so với năm 2020, trong khi lạm phát được kiểm soát ở mức hợp lý, khoảng 3,5% trong năm 2025. Nền tảng ổn định này góp phần củng cố niềm tin của nhà đầu tư và tạo điều kiện thuận lợi cho hoạt động sản xuất – kinh doanh.

Trên thị trường vốn, triển vọng tăng trưởng tập trung vào các nhóm ngành gắn với chu kỳ phục hồi như ngân hàng, xây dựng – vật liệu và bán lẻ. Đối với lĩnh vực bất động sản, thị trường được kỳ vọng bước vào giai đoạn hồi phục nhưng có sự phân hóa rõ nét: phân khúc khu công nghiệp và nhà ở tại các đô thị lớn tiếp tục hưởng lợi từ dòng vốn FDI và quá trình đô thị hóa, trong khi phân khúc cao cấp vẫn đối mặt với áp lực thanh khoản.

Bên cạnh đó, các ngành xuất khẩu chủ lực như điện tử, dệt may và logistics tiếp tục được hỗ trợ bởi xu hướng dịch chuyển chuỗi cung ứng toàn cầu, qua đó củng cố vai trò của Việt Nam trong chuỗi giá trị khu vực.

Nhìn chung, nền kinh tế đang duy trì sự cân bằng giữa ổn định vĩ mô và tiềm năng tăng trưởng, tạo nền tảng thuận lợi cho các doanh nghiệp trong giai đoạn tới. Bối cảnh này mở ra cơ hội cho các doanh nghiệp bất động sản có nền tảng tài chính vững và quỹ tài sản sẵn có trong việc khai thác dòng tiền hiện hữu, đồng thời đón đầu chu kỳ phục hồi của thị trường.

Tình hình thực hiện kế hoạch kinh doanh

Trong bối cảnh nền tảng vĩ mô ổn định, mặt bằng lãi suất duy trì ở mức hợp lý và các vướng mắc pháp lý từng bước được tháo gỡ, thị trường bất động sản bắt đầu ghi nhận tín hiệu hồi phục. Tại Đà Nẵng, tổng giá trị đầu tư được thẩm định, cấp phép trong năm 2025 đạt khoảng 93,153 tỷ đồng, tăng gần 30% so với năm trước, phản ánh xu hướng tái khởi động của thị trường.



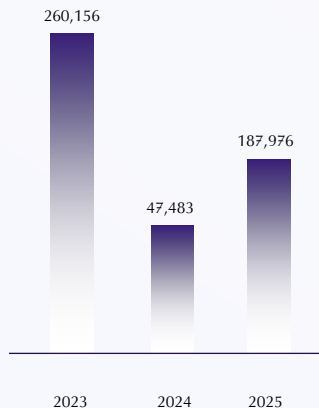
Công ty tiếp tục đẩy nhanh tiến độ hoàn thiện các thủ tục pháp lý dự án chung cư 13 Nguyễn Chí Thanh, hướng tới triển khai xây dựng trong nửa đầu năm 2026. Trong giai đoạn này, Công ty chủ động tối ưu hóa nguồn lực thông qua việc phân bổ linh hoạt vào hoạt động đầu tư tài chính và khai thác các tài sản hiện hữu, nhằm đảm bảo dòng tiền và hiệu quả kinh doanh. Đây là cơ sở quan trọng đóng góp vào kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty trong năm 2025:

TT	Chi tiêu	Kế hoạch 2025	Thực hiện 2025	Đạt tỷ lệ (%)
1	Tổng doanh thu	61,588	214,715	349%
2	Lợi nhuận sau thuế	44,306	169,749	383%

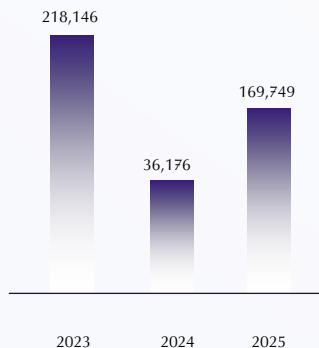
Tình hình tài chính

Chỉ tiêu	Năm 2024	Năm 2025	Tăng/giảm (%)
Tổng giá trị tài sản	1,277,801	1,300,950	2%
Doanh thu thuần	55,617	26,564	(52%)
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	47,483	187,976	296%
Lợi nhuận khác	(5,507)	(120)	98%
Lợi nhuận trước thuế	41,976	187,856	348%
Lợi nhuận sau thuế	36,176	169,749	369%

Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh (triệu đồng)



Lợi nhuận sau thuế (triệu đồng)



Nguồn: Báo cáo tài chính hợp nhất đã kiểm năm 2023-2025 của NDN

Các chỉ tiêu tài chính

Chỉ tiêu	Năm 2024	Năm 2025	Tăng/giảm (%)
1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán			
Hệ số thanh toán ngắn hạn	5.39	15.40	186%
Hệ số thanh toán nhanh	4.92	14.70	199%
2. Chỉ tiêu cơ cấu vốn			
Hệ số Nợ trên Tổng Tài sản	0.15	0.05	(67%)
Hệ số Nợ trên Vốn chủ sở hữu	0.17	0.05	(70%)
3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động			
Vòng quay hàng tồn kho	0.33	0.37	12%
Doanh thu thuần/Tổng tài sản	0.04	0.03	(31%)
4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời			
Hệ số LNST/DTT	0.65	6.38	880%
Hệ số LNST/Vốn CHS	0.03	0.14	312%
Hệ số LNST/Tổng TS	0.03	0.13	360%
Hệ số LN từ hoạt động kinh doanh/DTT	0.85	7.08	729%

01 Khả năng thanh toán

Các chỉ tiêu thanh khoản tăng mạnh trong năm 2025, với hệ số thanh toán ngắn hạn và thanh toán nhanh lần lượt đạt 15.40 và 14.70, chủ yếu đến từ việc giảm đáng kể các khoản nợ phải trả ngắn hạn.

02 Cơ cấu vốn

Tỷ lệ đòn bẩy tiếp tục giảm, với hệ số nợ trên tổng tài sản và nợ trên vốn chủ sở hữu lần lượt ở mức 0.05, phản ánh việc Công ty đã hoàn thành các nghĩa vụ tài chính trong năm và duy trì cấu trúc vốn an toàn.

03 Năng lực hoạt động

Hiệu quả sử dụng tài sản điều chỉnh giảm nhẹ do chưa ghi nhận doanh thu từ dự án mới trong năm, trong khi vòng quay hàng tồn kho được duy trì ở mức ổn định, cho thấy danh mục tài sản vẫn được quản lý và khai thác hiệu quả, phù hợp với định hướng tối ưu dòng tiền trong giai đoạn chuyển tiếp.

04 Khả năng sinh lời

Các chỉ tiêu sinh lời trong năm 2025 ghi nhận sự cải thiện rõ rệt so với năm trước, với biên lợi nhuận sau thuế đạt 6.38 lần, phản ánh hiệu quả của việc phân bổ vốn linh hoạt trong giai đoạn hiện tại.

Báo cáo và đánh giá của Hội đồng quản trị

Đánh giá của HĐQT về các mặt hoạt động của Công ty

Báo cáo tình hình quản trị Công ty

Trong năm 2025, hoạt động quản trị Công ty được triển khai phù hợp với quy định của pháp luật và Điều lệ Công ty. Hội đồng Quản trị thực hiện đầy đủ chức năng định hướng, giám sát và ban hành các quyết sách nhằm đảm bảo hoạt động ổn định và bảo vệ lợi ích của cổ đông.

Công ty tuân thủ các quy định về công bố thông tin và quản trị doanh nghiệp, bao gồm việc lập và công bố báo cáo tình hình quản trị định kỳ (06 tháng và cả năm), đồng thời cập nhật đầy đủ các thông tin theo yêu cầu của cơ quan quản lý. Các thông tin này được công bố trên website của Công ty và gửi đến Ủy ban Chứng khoán Nhà nước, Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội theo quy định.

Đánh giá của Hội đồng Quản trị về các mặt hoạt động của Công ty

Năm 2025, thị trường bất động sản ghi nhận tín hiệu hồi phục, tập trung tại một số đô thị lớn. Tuy nhiên, các vướng mắc về thủ tục pháp lý vẫn tiếp tục ảnh hưởng đến tiến độ triển khai của nhiều doanh nghiệp trong ngành.

Trong bối cảnh đó, Công ty tập trung hoàn thiện các điều kiện cần thiết để chuẩn bị triển khai dự án trong giai đoạn tới. Hội đồng Quản trị đánh giá việc điều chỉnh chiến lược trong ngắn hạn là phù hợp, theo đó Công ty tập trung khai thác các tài sản đã hoàn thiện, kết hợp với hoạt động đầu tư tài chính nhằm duy trì dòng tiền và ổn định hoạt động kinh doanh trong năm.

Kết quả kinh doanh năm 2025

Kết quả kinh doanh: Tổng doanh thu năm 2025 đạt 214 tỷ 715 triệu đồng, tương đương 349% so với KH; lợi nhuận sau thuế đạt 169 tỷ 749 triệu đồng, hoàn thành 383% so với KH. Kết quả năm 2025 phản ánh khả năng điều hành linh hoạt của Công ty trong giai đoạn chờ triển khai dự án mới.

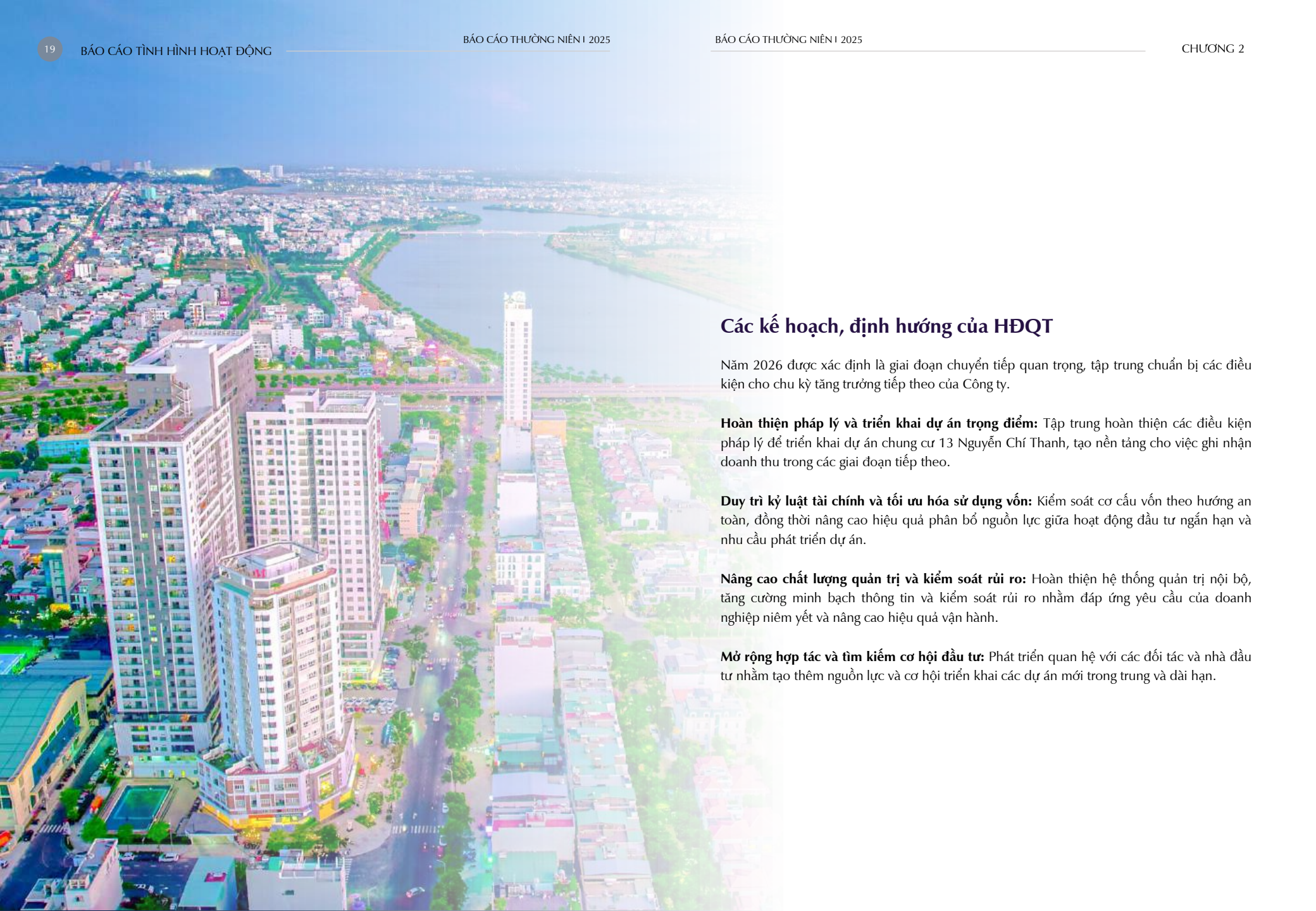
Tình hình tài chính: Công ty duy trì cơ cấu tài chính an toàn với tỷ lệ đòn bẩy thấp và khả năng thanh khoản cao. Vốn chủ sở hữu tiếp tục chiếm tỷ trọng lớn trong tổng nguồn vốn, tạo nền tảng tài chính ổn định cho hoạt động kinh doanh và các kế hoạch đầu tư trong giai đoạn tới.

Đánh giá của HĐQT về hoạt động của Ban Điều hành Công ty

Trong năm 2025, Ban điều hành đã duy trì hoạt động của Công ty được ổn định trong bối cảnh thị trường bất động sản còn nhiều biến động, đồng thời chủ động điều chỉnh định hướng kinh doanh phù hợp với điều kiện thực tế.

Ban điều hành tiếp tục triển khai các biện pháp tái cơ cấu tổ chức và chuẩn hóa quy trình, qua đó nâng cao hiệu quả vận hành và tăng cường công tác quản trị rủi ro, kiểm soát nội bộ và tuân thủ quy định pháp luật.

Hội đồng Quản trị ghi nhận kết quả của Ban điều hành trong năm. Trong thời gian tới, các trọng tâm điều hành bao gồm đẩy nhanh tiến độ hoàn thiện pháp lý các dự án và nâng cao hiệu quả phân bổ nguồn lực, hướng tới mục tiêu tăng trưởng và củng cố vị thế của Công ty trên thị trường.

An aerial photograph of a city, likely Hanoi, showing a wide river (Red River) flowing through the urban landscape. In the foreground, several modern high-rise apartment buildings are visible, along with a mix of older and newer residential structures. The city extends to the horizon under a clear sky.

Các kế hoạch, định hướng của HĐQT

Năm 2026 được xác định là giai đoạn chuyển tiếp quan trọng, tập trung chuẩn bị các điều kiện cho chu kỳ tăng trưởng tiếp theo của Công ty.

Hoàn thiện pháp lý và triển khai dự án trọng điểm: Tập trung hoàn thiện các điều kiện pháp lý để triển khai dự án chung cư 13 Nguyễn Chí Thanh, tạo nền tảng cho việc ghi nhận doanh thu trong các giai đoạn tiếp theo.

Duy trì kỷ luật tài chính và tối ưu hóa sử dụng vốn: Kiểm soát cơ cấu vốn theo hướng an toàn, đồng thời nâng cao hiệu quả phân bổ nguồn lực giữa hoạt động đầu tư ngắn hạn và nhu cầu phát triển dự án.

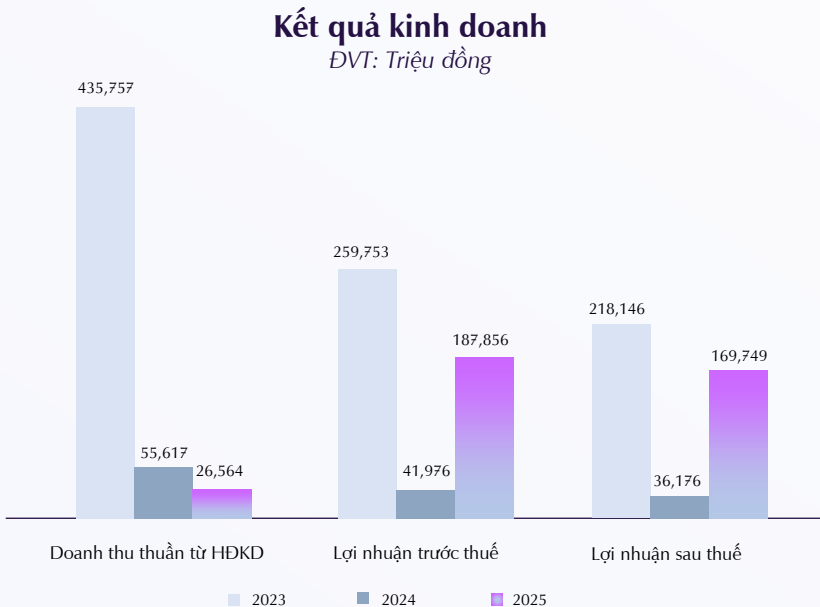
Nâng cao chất lượng quản trị và kiểm soát rủi ro: Hoàn thiện hệ thống quản trị nội bộ, tăng cường minh bạch thông tin và kiểm soát rủi ro nhằm đáp ứng yêu cầu của doanh nghiệp niêm yết và nâng cao hiệu quả vận hành.

Mở rộng hợp tác và tìm kiếm cơ hội đầu tư: Phát triển quan hệ với các đối tác và nhà đầu tư nhằm tạo thêm nguồn lực và cơ hội triển khai các dự án mới trong trung và dài hạn.

Báo cáo Ban điều hành

Đánh giá kết quả sản xuất kinh doanh năm 2025

Kết quả kinh doanh



Kết quả kinh doanh giai đoạn 2023 - 2025 cho thấy sự thay đổi rõ nét trong cơ cấu hoạt động của Công ty. Doanh thu thuần từ hoạt động kinh doanh giảm mạnh trong hai năm gần đây, chủ yếu do phần lớn doanh thu từ dự án Monarchy đã được ghi nhận trong năm 2023, trong khi giai đoạn 2024 - 2025 chưa ghi nhận thêm doanh thu từ các dự án mới.

Ngược lại, lợi nhuận năm 2025 tăng mạnh so với năm trước (tăng 369% sv 2024), phản ánh hiệu quả của việc điều chỉnh cơ cấu hoạt động theo hướng khai thác tài sản hiện hữu và đầu tư tài chính trong giai đoạn chưa triển khai dự án.

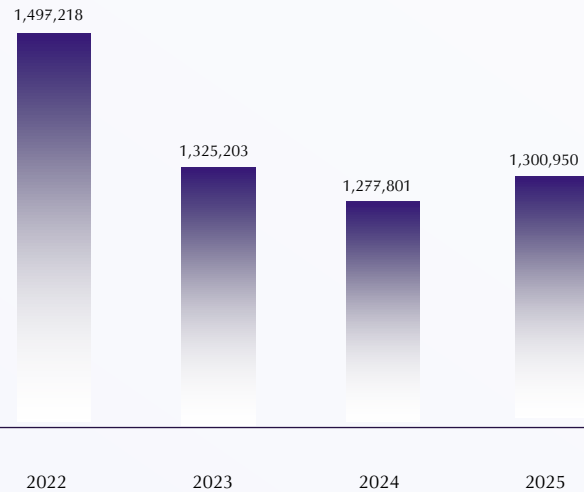
Sự khác biệt giữa biến động doanh thu và lợi nhuận cũng phản ánh đặc thù ghi nhận theo từng giai đoạn của ngành bất động sản. Qua đó, Công ty duy trì được hiệu quả kinh doanh và nền tảng tài chính ổn định trong giai đoạn chuyển tiếp, đồng thời tạo điều kiện cho việc triển khai các dự án trong các năm tiếp theo.



Tình hình tài chính năm 2025

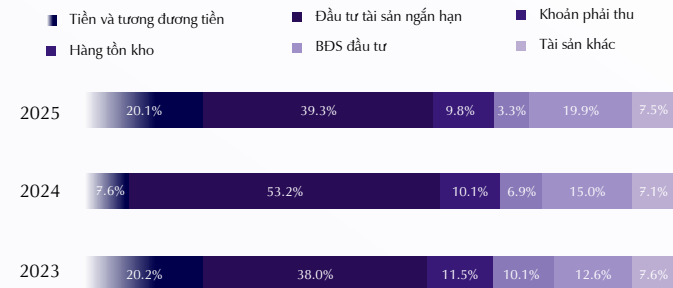
Cơ cấu tài sản

Tổng tài sản
ĐVT: Triệu đồng



Tại thời điểm 31/12/2025, tổng tài sản của Công ty đạt 1,300,950 tỷ đồng, tăng nhẹ so với năm trước, phản ánh trạng thái duy trì quy mô trong giai đoạn chuyển tiếp chờ dự án mới.

Cơ cấu tài sản qua các năm



01 Cải thiện thanh khoản

Tiền và tương đương tiền tăng mạnh (169% sv năm trước), chủ yếu giảm các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn và duy trì trạng thái tiền mặt sẵn sàng cho việc triển khai dự án mới.

02 Cơ cấu danh mục tài sản chuyển dịch theo hướng tạo dòng tiền

Hàng tồn kho giảm 51% so với cùng kỳ do tiếp tục bàn giao sản phẩm đã hoàn thiện, đồng thời chuyển dịch một phần tài sản qua khai thác cho thuê, góp phần làm bất động sản đầu tư tăng 35% so với năm trước, phản ánh định hướng tối ưu hiệu quả sử dụng tài sản.

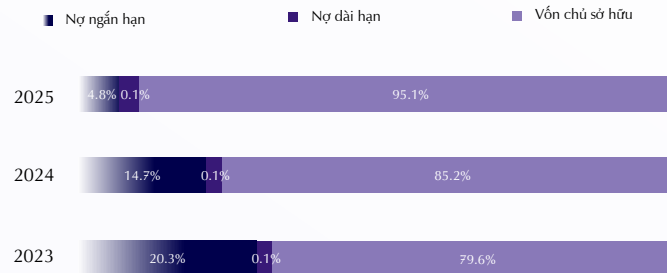
Tình hình tài chính năm 2025

Cơ cấu nguồn vốn



Tổng nguồn vốn năm 2025 tăng nhẹ so với năm trước, phù hợp với biến động tổng tài sản và phản ánh trạng thái duy trì quy mô trong giai đoạn hiện tại.

Cơ cấu nguồn vốn qua các năm



01 Nợ ngắn hạn

Giảm 67% so với năm trước, cho thấy Công ty đã chủ động thu hẹp các nghĩa vụ tài chính ngắn hạn và giảm áp lực thanh toán trong kỳ.

02 Nợ dài hạn

Duy trì ở mức rất thấp và không có biến động đáng kể, phản ánh mức độ sử dụng đòn bẩy tài chính ở mức tối thiểu.

03 Vốn chủ sở hữu

Tăng 14% so với năm 2024, và chiếm đến 95% tỷ trọng tổng nguồn vốn, là nguồn lực chủ đạo tài trợ cho hoạt động của Công ty. Tỷ lệ nợ duy trì ở mức thấp, cho thấy định hướng quản lý tài chính an toàn và mức độ độc lập cao về nguồn vốn, đồng thời tạo dư địa cho việc huy động vốn khi triển khai các dự án trong giai đoạn tới.

03

Quản trị doanh nghiệp

- 24 Thành viên và cơ cấu của HĐQT
- 24 Hoạt động của HĐQT
- 25 Các giao dịch, thù lao và các khoản lợi ích của Hội đồng Quản trị, Ban Điều hành và Ban kiểm soát
- 26 Quản trị rủi ro



Thành viên và cơ cấu Hội đồng Quản Trị

Cơ cấu hoạt động của HĐQT
Thành viên và cơ cấu HĐQT

STT	Thành viên HĐQT	Chức danh tại Công ty	Số lượng cổ phần nắm giữ	Chức danh nắm giữ tại các Công ty khác
1	Ông Lương Thanh Viên	Chủ tịch HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc	160,737	TV HĐQT kiêm TGĐ CTCP Xây Lắp Phát triển Nhà Đà Nẵng
2	Ông Nguyễn Quang Minh Khoa	Phó Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc	1,530,000	GD CTCP Cấp nước Đà Nẵng Ngọc Hồi; Phó TGĐ CTCP Đầu tư Tia Sáng Mới
3	Ông Nguyễn Quang Minh Khánh	Thành viên HĐQT kiêm Phó TGĐ	1,003,000	TV HĐQT CTCP Xây lắp Phát triển Nhà Đà Nẵng
4	Ông Võ Ngọc Khang	Thành viên HĐQT – Không điều hành		
5	Ông Nguyễn Ngọc Quang	Thành viên HĐQT – Độc lập không điều hành		

Hoạt động của HĐQT

STT	Sự kiện
Các Nghị Quyết của HĐQT	
1	Tổ chức ĐHCĐ thường niên năm 2025
2	Tái bổ nhiệm Quyền Kế toán trưởng
3	Lựa chọn đơn vị kiểm toán năm 2025
4	Miễn nhiệm và bổ nhiệm Thư ký Công ty kiêm Người Quản trị nội bộ và Người được Ủy quyền Công bố thông tin
Các Hoạt động của HĐQT	
1	Tổ chức thành công Đại hội đồng cổ đông thường niên 2025 vào ngày 19/04/2025
2	Tổ chức các phiên họp thường kỳ hàng quý để thảo luận, giám sát và có chỉ đạo kịp thời việc triển khai thực hiện các nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông.
3	Giám sát công tác chỉ đạo và điều hành hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty.
4	Tái cơ cấu bộ máy tổ chức theo hướng tinh gọn, giảm tầng nấc trung gian và tái cơ cấu đổi mới quản trị doanh nghiệp.
5	Chuẩn hóa tiếp tục các quy trình nghiệp vụ của Công ty nhằm nâng cao tính hiệu quả, và đảm bảo tuân thủ các quy định pháp luật, đặc biệt là trên các phương diện an toàn thông tin, quản lý rủi ro, kiểm soát nội bộ, kiểm toán nội bộ.
6	Cử cán bộ tham gia các khóa học ngắn hạn về Nâng cao năng lực, các buổi hội thảo phổ biến Luật để phục vụ cho hoạt động kinh doanh.
7	Đẩy nhanh việc hoàn thiện cấp GCN QSDĐ căn hộ thuộc Dự án Monarchy Block B và tiếp tục bàn giao các căn hộ đủ điều kiện.

Thành viên và cơ cấu Ban Kiểm soát

Ban Kiểm soát gồm 03 Kiểm soát viên do ĐHĐCĐ bầu ra để thực hiện các hoạt động giám sát theo quy định của pháp luật và Điều lệ Công ty.
Danh sách Thành viên Ban kiểm soát như sau:

STT	Thành viên BKS	Chức danh tại Công ty	Số lượng cổ phần nắm giữ	Chức danh nắm giữ tại các Công ty khác
1	Bà Đào Thị Phước	Trưởng BKS	2,654	GD CTCP Chứng khoán Dầu khí – CN Đà Nẵng
2	Bà Lê Thị Anh Trúc	Thành viên BKS	-	Q. KTT CTCP Xây lắp Phát triển Nhà Đà Nẵng
3	Ông Nguyễn Đình Minh Huy	Thành viên BKS	1,616,300	Trưởng phòng Dự án của Công ty Gear Inc

Các Hoạt động của Ban Kiểm soát

STT	Sự kiện
1	Tham gia giám sát hoạt động của HĐQT, sự điều hành của Tổng Giám đốc và bộ máy quản lý thực hiện nhiệm vụ kế hoạch đã được ĐHĐCĐ thông qua
2	Trưởng Ban Kiểm soát đại diện BKS tham gia các cuộc họp của HĐQT để nắm bắt tình hình điều hành chỉ đạo và triển khai Nghị quyết ĐHĐCĐ của HĐQT
3	Phối hợp thẩm định BCTC hàng quý, xem xét các ảnh hưởng của công tác kế toán và thẩm tra tính trung thực của BCTC
4	Tham gia vào kế hoạch kiểm soát nội bộ BCTC năm 2025 và đưa ra các kiến nghị giúp Công ty hoàn thiện công tác chuẩn bị kiểm toán BCTC năm 2024

Các giao dịch, thù lao và các khoản lợi ích của HĐQT, BDH và BKS

Lương, thưởng, thù lao , các khoản lợi ích khác

- Tổng mức thù lao của Hội đồng quản trị trong năm 2025 mà Công ty đã chi trả là 384,000,000 đồng.
- Tổng mức thù lao của Ban Kiểm soát trong năm 2025 mà Công ty đã chi trả là 96,000,000 đồng.
- Tổng thù lao và các khoản thưởng của từng thành viên HĐQT, BDH và BKS được thể hiện ở trang 40 trong phần Thuyết minh của Báo cáo tài chính năm 2025 đã được kiểm toán.

Giao dịch cổ phiếu của Cổ đông nội bộ

STT	Người thực hiện giao dịch	Quan hệ với người nội bộ	Số cổ phiếu sở hữu đầu kỳ		Số cổ phiếu sở hữu cuối kỳ		Lý do tăng giảm
			Số cổ phiếu	Tỷ lệ	Số cổ phiếu	Tỷ lệ	
1	Nguyễn Quang Minh Văn	Em ruột của Phó Chủ tịch HĐQT kiêm TGĐ Công ty	830,000	0.32%	1,230,000	1.16%	Mua 400,000 CP ngày 01/01/2025 – 02/01/2025
2	Nguyễn Đình Nam	Bố ruột của thành viên BKS	1,616,300	2.26%	0	0.00%	Bán 1,616,300 CP ngày 01/03/2025 - 15/03/2025
3	Nguyễn Đình Minh Huy	Thành viên BKS	0	0%	1,616,300	2.26%	Mua 1,616,300 CP ngày 03/03/2025 - 12/03/2025

Quản trị rủi ro



Hoạt động quản trị rủi ro

Tại Nhà Đà Nẵng, chúng tôi cho rằng Quản trị rủi ro là một trong các hoạt động quan trọng cho khả năng phát triển bền vững. Do đó, quản trị rủi ro được đưa vào quá trình hoạt động đầu tư, thi công xây dựng và kinh doanh.

1 NHẬN DIỆN VÀ XÁC ĐỊNH RỦI RO



2 PHÂN TÍCH RỦI RO



3 XỬ LÝ RỦI RO



4 THEO DÕI RỦI RO

Các rủi ro tác động tiêu cực đến mục tiêu của Công ty?

Nguyên nhân gây ra rủi ro?
Hậu quả là gì?
Biện pháp xử lý khả thi?
Công ty còn thiếu sót ở đâu?

Kế hoạch triển khai phương án xử lý rủi ro là gì?
Tiến độ xử lý rủi ro trong bao lâu để giảm thiểu thiệt hại cho Công ty?

Theo dõi, kiểm tra thường xuyên các dấu hiệu, sai sót hậu xử lý rủi ro.

Các rủi ro chính và biện pháp giảm thiểu thiệt hại

01 Rủi ro về kinh tế vĩ mô

Biến động của các yếu tố vĩ mô như lạm phát, lãi suất, tỷ giá và chính sách điều hành có thể ảnh hưởng đến môi trường đầu tư và hiệu quả hoạt động của Công ty. Để hạn chế rủi ro, Công ty chủ động triển khai các biện pháp ứng phó phù hợp như theo dõi sát diễn biến thị trường, duy trì chiến lược đầu tư thận trọng, đồng thời đẩy mạnh khai thác tài sản hiện hữu và đa dạng hóa sản phẩm nhằm ổn định dòng tiền.

02 Rủi ro về cạnh tranh

Thị trường bất động sản Đà Nẵng ngày càng cạnh tranh với sự tham gia của nhiều doanh nghiệp lớn, tạo áp lực về thị phần và chất lượng sản phẩm. Trước áp lực cạnh tranh gia tăng, Công ty định hướng nâng cao năng lực một cách toàn diện bằng việc tập trung cải thiện chất lượng sản phẩm và dịch vụ, tối ưu công tác vận hành, đồng thời phát triển các sản phẩm phù hợp nhu cầu thị trường.

03 Rủi ro về thiên tai, dịch bệnh

Các yếu tố bất khả kháng như thiên tai và dịch bệnh có thể ảnh hưởng đến tiến độ triển khai dự án và hoạt động kinh doanh. Nhằm hạn chế các tác động bất lợi, Công ty chủ động tăng cường theo dõi diễn biến thực tế, xây dựng kịch bản dự phòng và điều chỉnh kế hoạch kinh doanh kịp thời.

Các rủi ro chính và biện pháp giảm thiểu thiệt hại

04 Rủi ro về pháp lý

Các thay đổi trong quy định pháp luật liên quan đến đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản có thể ảnh hưởng đến tiến độ triển khai dự án, đặc biệt trong bối cảnh các thủ tục pháp lý ngày càng được siết chặt. Để kiểm soát rủi ro này, Công ty thường xuyên cập nhật chính sách pháp luật, rà soát và hoàn thiện hồ sơ pháp lý, đồng thời xây dựng kế hoạch triển khai phù hợp nhằm đảm bảo tuân thủ quy định.

05 Rủi ro về nhân sự

Thị trường lao động trong ngành bất động sản ngày càng cạnh tranh, đặc biệt ở các vị trí chuyên môn và quản lý, có thể ảnh hưởng đến khả năng thu hút và duy trì nguồn nhân lực chất lượng. Để củng cố và phát triển nguồn nhân lực, Công ty chú trọng xây dựng môi trường làm việc ổn định, tăng cường gắn kết nội bộ và triển khai các chương trình đào tạo nhằm nâng cao năng lực cho cán bộ nhân viên.

06 Rủi ro về môi trường xã hội

Các yếu tố môi trường và xã hội trong quá trình triển khai dự án, bao gồm tiếng ồn, chất thải và tác động đến khu vực xung quanh, có thể ảnh hưởng đến tiến độ và uy tín của Công ty. Vì vậy, Công ty chủ trương kiểm soát các tác động phát sinh bằng cách tuân thủ đầy đủ các quy định pháp luật về môi trường, đồng thời lồng ghép các tiêu chuẩn kiểm soát môi trường trong quá trình thi công và vận hành, nhằm giảm thiểu ảnh hưởng đến khu vực xung quanh và cộng đồng dân cư.



Phát triển bền vững & Trách nhiệm xã hội

04

29	Thông điệp phát triển bền vững
30	Các bên liên quan
31	Yếu tố trọng yếu
31	Bền vững về nhân lực
32	Thân thiện với môi trường
33	Trách nhiệm xã hội

Thông điệp phát triển bền vững

Ngay từ những ngày đầu thành lập, Nhà Đà Nẵng đã xác định uy tín thương hiệu là điều kiện cốt lõi trên hành trình vươn tới sự thịnh vượng về kinh tế, bền vững về thương hiệu, tích cực về môi trường và xã hội. Trong suốt quá trình hơn 30 năm phát triển, NDN luôn lấy con người làm trọng tâm của mọi hoạt động, kiên định với các giá trị cốt lõi, và xem tôn chỉ **“Niềm tin của Bạn”** là cơ sở để xây dựng và phát triển thương hiệu và sản phẩm.



Các bên liên quan

Duy trì sự tương tác với các bên liên quan

Hàng năm, Công ty xem xét đánh giá lại phạm vi các bên liên quan và sự tương tác giữa Công ty với các bên liên quan này trong mối tương quan đến phát triển bền vững. Dù bị ảnh hưởng từ tình hình kinh tế vĩ mô nói chung và thị trường bất động nói riêng, trong năm 2025 Công ty giữ nguyên phạm vi các bên liên quan và duy trì sự tương tác với các bên liên quan trên tinh thần hợp tác và đồng hành lâu dài.

Các bên liên quan	Hình thức gắn kết	Chủ đề thảo luận	Ghi chú năm 2025
Nhà đầu tư và Cổ đông	- Hợp ĐHĐCD thường niên và các buổi làm việc trực tiếp - Trao đổi thông tin qua các kênh liên lạc chính thức	- Kết quả kinh doanh và hiệu quả hoạt động - Định hướng phát triển và chiến lược	- Tổ chức thành công ĐHĐCD thường niên 04/2025 - Công bố thông tin minh bạch
Khách hàng và cư dân	- Thông báo, tư vấn và trao đổi trực tiếp hoặc qua các kênh trực tuyến - Tiếp nhận và xử lý phản hồi, kiến nghị	- Chất lượng sản phẩm và dịch vụ - Thực hiện hợp đồng mua bán, cho thuê	- Nâng cao chất lượng dịch vụ - Phát triển sản phẩm phù hợp nhu cầu khách hàng
Cơ quan chức năng	- Triển khai chính sách lao động và hoạt động nội bộ - Tổ chức đào tạo và gắn kết nhân sự	- Pháp lý dự án và hoạt động kinh doanh - Chính sách và quy định mới	- Báo cáo tiến độ các dự án - Phối hợp tháo gỡ vướng mắc pháp lý
Người lao động	- Ban hành thỏa ước lao động, quy chế, nội quy làm việc - Tặng quà vào các dịp lễ - Tết - Tổ chức team building hàng năm	- Chế độ lương, thưởng và phúc lợi - Môi trường làm việc và phát triển nghề nghiệp	- Cải thiện môi trường làm việc - Tăng cường phúc lợi và cơ hội phát triển
Đối tác và nhà cung cấp	- Trao đổi qua các kênh chính thức và làm việc trực tiếp - Hợp, hội thảo và hợp tác triển khai	- Tiêu chuẩn môi trường và an toàn lao động - Quản lý nguyên vật liệu và chuỗi cung ứng	- Cập nhật tình hình thị trường - Duy trì hợp tác ổn định

Yếu tố trọng yếu

Kiên định với phương châm dùng uy tín làm tôn chỉ phát triển bền vững. Nhà Đà Nẵng kinh doanh trên tinh thần thượng tôn pháp luật, đặt quyền lợi của cổ đông, đối tác và khách hàng làm ưu tiên trong mọi hành động. Song song đó, chúng tôi đồng hành cùng cộng đồng nhằm tạo ra những giá trị tích cực, nâng tầm chất lượng cuộc sống cho cư dân và cộng đồng.

Trong năm 2025, dưới tác động của nền kinh tế vĩ mô nói chung và tình hình thị trường bất động sản nói riêng, chúng tôi đã xem xét đánh giá lại và có một số điều chỉnh về các yếu tố trọng yếu của Công ty đối với phát triển bền vững như sau:

Chiến lược	Nền tảng thực thi	Yếu tố trọng yếu	Bên liên quan
Tăng trưởng bền vững	Bền vững về nhân lực	- Môi trường làm việc và đãi ngộ - Mối quan hệ Lao động/ Quản lý - Tuyển dụng và đào tạo	- NDN - Người lao động
Bảo tồn môi trường	Thân thiện môi trường	- Quản lý vật liệu - Tiêu thụ năng lượng - Tiêu thụ nước - Tuân thủ quy định	- NDN - Nhà thầu
Trách nhiệm xã hội	Chăm lo cộng đồng	- Hoạt động thiện nguyện - Nâng cao chất lượng sống cho cộng đồng	- NDN - Cộng đồng địa phương

Bền vững về nhân lực

Trải qua hành trình hơn 30 năm phát triển, Nhà Đà Nẵng luôn tự hào với hệ thống nhân lực chuyên nghiệp, tận tâm. Trong năm 2025, dù tình hình thị trường bất động sản gặp nhiều khó khăn, đội ngũ nhân sự vẫn không ngại thử thách, nỗ lực vượt khó, nhận thêm nhiều đầu việc, góp phần giúp Công ty tinh gọn, tối ưu bộ máy vận hành.

Chúng tôi luôn tâm niệm con người là tài sản quý giá nhất của Công ty, vì thế Công ty dành nhiều thời gian, công sức và ngân sách để phát triển nguồn nhân lực bền vững.

Quyền lợi của Người lao động và Môi trường làm việc

Môi trường làm việc

Công ty xây dựng chính sách minh bạch, tạo môi trường năng động, nơi nhân viên được phát huy năng lực và cùng phát triển.

Chính sách đào tạo

Công ty triển khai chính sách đào tạo phù hợp, tạo điều kiện để nhân viên phát triển năng lực; đồng thời cử cán bộ tham gia các khóa học về quản lý, kế toán, marketing, bán hàng.

Chính sách lương, thưởng

Người lao động được nghỉ phép, lễ Tết theo luật và hưởng nguyên lương; nhân viên đủ 12 tháng có 12 ngày phép/năm. Công ty áp dụng thời gian làm việc linh hoạt, hỗ trợ cân bằng công việc và cuộc sống.

Lộ trình thăng tiến

Tại NDN, sự đóng góp của mỗi nhân viên đều được ghi nhận. Đối với những nhân viên có trình độ, tâm huyết và đóng góp cho sự phát triển Công ty đều được cân nhắc lên những vị trí tương xứng với năng lực của bản thân.

Thân thiện với môi trường

Môi trường làm việc

Công ty chú trọng sử dụng vật liệu và thiết kế thân thiện với môi trường, hướng đến tối ưu hiệu quả sử dụng năng lượng trong các công trình. Các giải pháp như tận dụng ánh sáng tự nhiên, thông gió, sử dụng thiết bị tiết kiệm điện và nước được áp dụng nhằm giảm thiểu tác động môi trường, đồng thời đảm bảo chất lượng và tính bền vững của công trình. Bên cạnh đó, Công ty lựa chọn vật liệu xây dựng phù hợp với điều kiện khí hậu và tiêu chuẩn kỹ thuật tại Việt Nam, góp phần nâng cao độ bền và hiệu quả vận hành lâu dài của các dự án.

Tiêu thụ nước

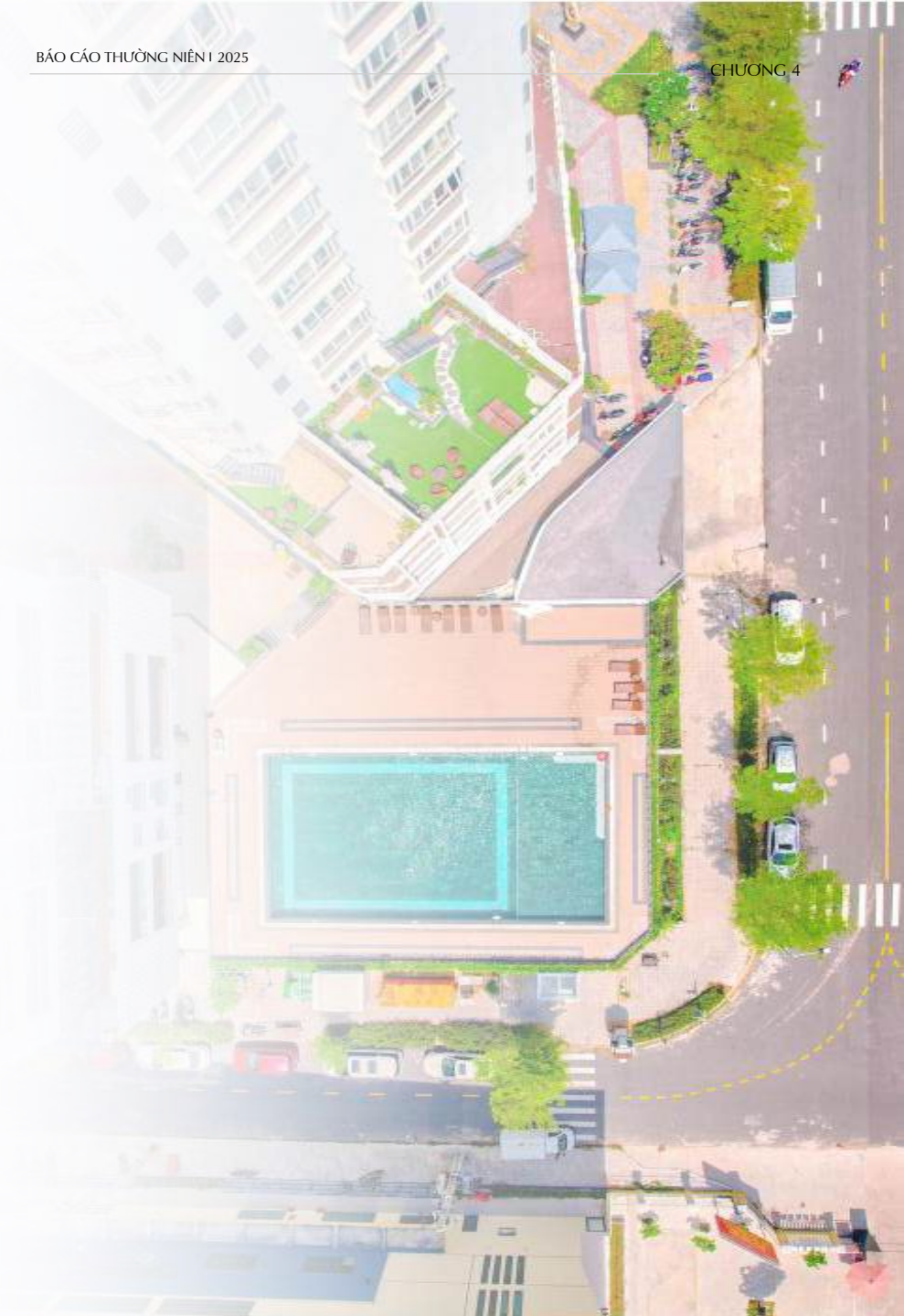
Công ty triển khai các giải pháp tiết kiệm và quản lý hiệu quả tài nguyên nước tại các dự án, bao gồm đầu tư hệ thống xử lý nước thải và áp dụng công nghệ phù hợp nhằm đảm bảo tuân thủ quy định hiện hành. Các giải pháp này góp phần giảm thiểu tác động đến môi trường và sử dụng hiệu quả nguồn tài nguyên nước trong quá trình vận hành.

Tiêu thụ năng lượng

Ngay từ giai đoạn thiết kế, Công ty định hướng tối ưu hiệu quả sử dụng năng lượng thông qua việc cân bằng ánh sáng, thông gió tự nhiên và bố trí không gian hợp lý, góp phần giảm nhu cầu sử dụng điện năng. Trong quá trình vận hành, Công ty khuyến khích thực hành tiết kiệm năng lượng tại văn phòng và các dự án, đồng thời phối hợp với Ban quản lý để nâng cao ý thức sử dụng năng lượng hiệu quả, hướng đến giảm tiêu thụ trong dài hạn.

Tuân thủ quy định pháp luật về bảo vệ môi trường

Công ty thực hiện đánh giá tác động môi trường trong quá trình triển khai và vận hành dự án, đảm bảo các công trình tuân thủ đầy đủ các quy định và tiêu chuẩn hiện hành. Đồng thời, Công ty phối hợp với cơ quan chức năng trong công tác kiểm tra, giám sát môi trường và duy trì kiểm soát các yếu tố như nước thải, chất lượng môi trường xung quanh. Trong năm 2025, Công ty không ghi nhận các vi phạm liên quan đến quy định pháp luật về môi trường.



Trách nhiệm xã hội

Ngoài trách nhiệm tạo ra giá trị cho cổ đông, đối tác và khách hàng, Công ty luôn chú trọng triển khai các hoạt động cộng đồng, góp phần nâng cao chất lượng cuộc sống tại địa phương. Trong quá trình phát triển hơn ba thập kỷ, Công ty duy trì sự quan tâm đến các hoạt động thiện nguyện. Trong năm 2025, nhờ hoạt động kinh doanh đạt nhiều kết quả khả quan, Công ty chủ động triển khai các chương trình hỗ trợ cộng đồng, góp phần lan tỏa các giá trị tích cực trong xã hội.



Nâng cao chất lượng cuộc sống

Công ty tích cực tham gia các chương trình an sinh xã hội, bao gồm ủng hộ Quỹ Người cao tuổi, đóng góp cho hoạt động phòng chống thiên tai, đồng thời tổ chức các chương trình thiện nguyện hướng đến các hộ gia đình khó khăn tại địa phương. Các hoạt động này góp phần hỗ trợ những người dân cần được quan tâm và đóng góp vào việc cải thiện đời sống cộng đồng tại khu vực.



Công ty cũng phối hợp với đơn vị quản lý vận hành tổ chức các hoạt động dành cho cư dân, tiêu biểu là chương trình Trung Thu cho trẻ em, góp phần tạo môi trường sống gắn kết và nâng cao chất lượng sinh hoạt tại các dự án. Thông qua các hoạt động này, Công ty hướng đến xây dựng cộng đồng cư dân văn minh, đồng thời tạo giá trị bền vững cho xã hội trong quá trình phát triển.

35	Thông tin về doanh nghiệp
36	Báo cáo của Ban Điều hành
37	Báo cáo Kiểm toán độc lập
38	Bảng cân đối kế toán
40	Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh
41	Báo cáo lưu chuyển tiền tệ
42	Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất

Báo cáo
tài chính

05

Công ty CP Đầu tư Phát Triển Nhà Đà Nẵng

Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Nội dung	Trang
Thông tin về doanh nghiệp	35
Báo cáo của Ban Điều hành	36
Báo cáo kiểm toán độc lập	37
Bảng cân đối kế toán (Mẫu số B 01– DN)	38
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh (Mẫu số B 02– DN)	40
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ (Mẫu số B 03– DN)	41
Thuyết minh báo cáo tài chính (Mẫu số B 09 – DN)	42

Thông tin về doanh nghiệp

Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty cổ phần số 0400101323 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP Đà Nẵng cấp đăng ký lần đầu ngày 31/03/2010 và đăng ký thay đổi lần thứ 11 ngày 23/12/2021.

Hội Đồng Quản Trị	Ông Lương Thanh Viên	Chủ tịch HĐQT kiêm phó TGD
	Ông Nguyễn Quang Minh Khoa	Phó Chủ tịch HĐQT kiêm TGD
	Ông Nguyễn Quang Minh Khánh	Thành viên HĐQT kiêm phó TGD
	Ông Võ Ngọc Khang	Thành viên HĐQT
	Ông Nguyễn Ngọc Quang	Thành viên HĐQT
Ban Kiểm soát	Bà Đào Thị Phước	Trưởng BKS
	Bà Lê Thị Anh Trúc	Thành viên BKS
	Ông Nguyễn Đình Minh Huy	Thành viên BKS
Ban Điều hành	Ông Nguyễn Quang Minh Khoa	Phó Chủ tịch HĐQT kiêm TGD
	Ông Lương Thanh Viên	Chủ tịch HĐQT kiêm phó TGD
	Ông Nguyễn Quang Minh Khánh	Thành viên HĐQT kiêm phó TGD
Người đại diện theo pháp luật	Ông Nguyễn Quang Minh Khoa	Tổng Giám đốc
Trụ sở chính	38 Nguyễn Chí Thanh, phường Hải Châu, thành phố Đà Nẵng, Việt Nam	
Công ty kiểm toán	Chi nhánh công ty TNHH Kiểm toán và Dịch vụ Tin Học MOORE AISC tại Đà Nẵng	

Báo cáo của Ban Điều hành

Trách nhiệm của Ban Điều hành công ty đối với báo cáo tài chính

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

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

Ban Điều hành chịu trách nhiệm đảm bảo rằng các sổ sách kế toán thích hợp đã được thiết lập và duy trì để thể hiện tình hình tài chính hợp nhất của Công ty với độ chính xác hợp lý tại mọi thời điểm và làm cơ sở để soạn lập các báo cáo tài chính hợp nhất phù hợp với chế độ kế toán được nêu ở Thuyết minh cho các Báo cáo tài chính hợp nhất. Ban Điều hành 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.

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

Đà Nẵng, ngày 30 tháng 03 năm 2026

TM. Ban Điều hành
Tổng Giám đốc



Nguyễn Quang Minh Khoa

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 hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà Đà Nẵng (“Công ty”) và công ty con (gọi chung là “Công ty con”), được lập ngày 30 tháng 03 năm 2026, từ trang 06 đến trang 48, bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm Toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về báo cáo tài chính hợp nhất dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không. Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên báo cáo tài chính hợp nhất. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong báo cáo tài chính hợp nhất do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính hợp nhất.

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

Ý kiến của Kiểm toán viên

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

Vấn đề khác

Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 là năm đầu tiên Công ty lập Báo cáo tài chính hợp nhất. Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 đã được kiểm toán bởi Công ty Kiểm toán khác. Kiểm toán viên này đã đưa ra Báo cáo kiểm toán vào ngày 27 tháng 03 năm 2026 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

Phó Giám đốc



Nguyễn Thị Hiệp

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

Kiểm toán viên

Hồ Thị Hà Lan

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

Bảng cân đối kế toán hợp nhất

Đơn vị tính: triệu VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2025	01/01/2025
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		957,893,186,000	1,011,448,565,385
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	IV.1	261,620,098,035	97,365,245,552
1. Tiền	111		230,620,098,035	9,365,245,552
2. Các khoản tương đương tiền	112		31,000,000,000	88,000,000,000
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	IV.2a	510,970,790,591	680,091,956,127
1. Chứng khoán kinh doanh	121		389,035,333,348	549,446,446,457
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		(14,564,542,757)	(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		127,812,212,074	129,543,846,132
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	IV.3	109,046,822,832	108,221,707,015
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	IV.4	151,341,200	502,999,797
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	IV.5a	8,400,000,000	21,600,000,000
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	IV.6a	15,293,913,815	3,610,415,956
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(5,079,865,773)	(4,391,276,636)
IV. Hàng tồn kho	140	IV.8	43,388,164,163	87,932,201,415
1. Hàng tồn kho	141		43,388,164,163	87,932,201,415
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		14,101,921,137	16,515,316,159
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	IV.9a	782,183,466	915,266,353
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		12,867,835,012	14,531,605,001
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	IV.17b	451,902,659	1,068,444,805

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2025	01/01/2025
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		343,244,123,665	266,352,826,454
II. Tài sản cố định	220		3,020,659,963	3,340,798,105
1. Tài sản cố định hữu hình	221	IV.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 vô hình	227	IV.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	IV.12	259,216,488,954	191,897,473,539
- Nguyên giá	231		285,140,354,808	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	IV.13	11,366,593,216	11,366,593,216
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		11,366,593,216	11,366,593,216
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250	IV.2b	64,887,076,240	55,363,724,961
1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		60,887,076,240	54,504,825,693
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		4,000,000,000	4,000,000,000
2. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		-	(3,141,100,732)
VI. Tài sản dài hạn khác	260		4,753,305,292	4,384,236,633
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	IV.9b	4,479,044,491	4,109,599,217
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	IV.14a	274,260,801	274,637,416
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		1,301,137,309,665	1,277,801,391,839

Bảng cân đối kế toán hợp nhất (Tiếp theo)

Đơn vị tính: triệu VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2025	01/01/2025
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		63,464,053,845	189,030,501,507
I. Nợ ngắn hạn	310		62,203,607,465	187,685,784,560
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	IV.15a	18,381,463,030	47,966,207,684
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	IV.16a	12,740,308,698	14,536,092,153
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	IV.17a	6,341,892,107	74,174,009
4. Phải trả người lao động	314		2,614,184,466	741,974,209
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	IV.19	54,006,816	-
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		5,027,678,707	2,451,298,633
6. Phải trả ngắn hạn khác	319	IV.21a	15,645,124,442	121,815,617,872
7. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		1,398,949,199	100,420,000
II. Nợ dài hạn	330		1,260,446,380	1,344,716,947
1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	IV.20b	287,760,817	658,516,947
2. Phải trả dài hạn khác	337	IV.21b	686,200,000	686,200,000
2. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341	IV.14b	286,485,563	-

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2025	01/01/2025
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		1,237,673,255,820	1,088,770,890,332
I. Vốn chủ sở hữu	410	IV.23	1,237,673,255,820	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
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		17,321,925,260	17,321,925,260
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		494,441,243,852	354,869,605,072
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		325,895,520,394	318,843,577,111
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		168,545,723,458	36,026,027,961
Lợi ích cổ đông không kiểm soát	8		9,330,726,708	
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		1,301,137,309,665	1,277,801,391,839

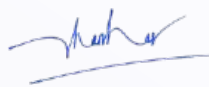
Đà Nẵng, Ngày 30 tháng 03 năm 2026

Người lập biểu



Nguyễn Thị Thạch Thảo

Q. Kế toán trưởng



Dương Thị Thanh Hải

Tổng Giám đốc



Nguyễn Quang Minh Khoa

Báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất

Đơn vị tính: triệu VND

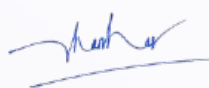
CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2025	Năm 2024
1. Doanh thu bán hàng & cung cấp dịch vụ	01	V.1	26,564,321,165	55,616,946,205
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
Doanh thu thuần về bán hàng & cc dịch vụ	10	V.2	26,564,321,165	55,616,946,205
4. Giá vốn hàng bán	11	V.3	16,124,457,854	29,093,405,305
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng & cc dịch vụ	20		10,439,863,311	26,523,540,900
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	V.4	185,326,134,052	113,458,178,653
7. Chi phí tài chính	22	V.5	(413,593,791)	78,241,110,645
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		3,276,628,414	4,301,391,343
8. Phần lỗ hoặc lãi trong công ty liên doanh, liên kết	24		2,411,265,742	-
9. Chi phí bán hàng	25	V.6	174,014,613	6,718,224,045
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	V.7	10,441,090,458	7,539,008,301
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		187,975,751,825	47,483,376,562
12. Thu nhập khác	31	V.8	24,482,572	500
13. Chi phí khác	32	V.9	144,481,083	5,507,032,507
14. Lợi nhuận khác	40		(119,998,511)	(5,507,032,007)

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2025	Năm 2024
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		187,901,195,249	41,976,344,555
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	V.11	17,819,433,386	5,478,374,478
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	V.12	286,862,178	321,942,116
18. Lợi nhuận sau thuế TNDN	60		169,749,457,750	36,176,027,961
Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		170,082,281,523	36,176,027,961
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		(332,823,773)	-
19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	V.13	2,357	500
20. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	V.14	2,357	500

Đà Nẵng, Ngày 30 tháng 03 năm 2026

Người lập biểu

Nguyễn Thị Thạch Thảo

Q. Kế toán trưởng

Dương Thị Thanh Hải

Tổng Giám đốc

Nguyễn Quang Minh Khoa



Báo cáo lưu chuyển tiền tệ
hợp nhất

Đơn vị tính: triệu VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2025	Năm 2024
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		187,855,753,314	41,976,344,555
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	IV.10,12	11,429,028,975	55,616,946,205
- Các khoản dự phòng	03		(34,644,894,847)	11,606,576,186
- (Lãi), lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(13,859,325,433)	(14,467,049,803)
- Chi phí lãi vay	06	V.5	3,276,628,414	4,301,391,343
- Các khoản điều chỉnh khác	07		421,174,779	-
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		154,478,365,202	51,933,049,650
3. Tăng (-), giảm (+) các khoản phải thu	09		(7,369,804,782)	24,091,642,283
- Tăng (-), giảm (+) hàng tồn kho	10		(5,425,027,878)	12,902,437,397
- Tăng (+), giảm (-) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập phải nộp)	11		(76,425,787,550)	(87,643,613,707)
- Tăng (-), giảm (+) chi phí trả trước	12		(235,049,887)	5,857,275,990
- Tăng (-), giảm (+) chứng khoán kinh doanh	13		160,411,113,109	(115,877,147,386)
Tiền lãi vay trả	14		(2,086,103,241)	(1,631,924,885)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	IV.17	(11,433,648,812)	(15,819,047,184)
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(109,808,970)	(939,830,000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		211,804,247,191	(127,127,157,842)

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2025	Năm 2024
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
1. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(109,100,000,000)	(255,506,900,790)
2. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		151,292,719,804	185,027,973,108
3. Tiền thu từ lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	V.4	9,686,748,211	14,467,049,803
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		51,879,468,015	(56,011,877,879)
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của CSH	31		-	-
Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	-
2. Tiền thu từ đi vay	33	VIII.1	194,403,738,187	226,868,618,417
3. Tiền trả nợ gốc vay	34	VIII.2	(258,003,632,910)	(214,191,863,067)
4. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		-	-
5. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(35,828,968,000)	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(99,428,862,723)	12,676,755,350
Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50 = 20+ 30 + 40)	50		164,254,852,483	(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		261,620,098,035	97,365,245,552

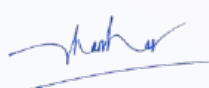
Đà Nẵng, Ngày 30 tháng 03 năm 2026

Người lập biểu



Nguyễn Thị Thạch Thảo

Q. Kế toán trưởng



Dương Thị Thanh Hải

Tổng Giám đốc



Nguyễn Quang Minh Khoa

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất

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

I. Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp

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 từ Công ty Đầu tư Phát triển Nhà Đà Nẵng theo Quyết định số 9721/QĐ-UBND ngày 28/12/2009 của UBND thành phố Đà Nẵng.

Công ty hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0400101323 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Đà Nẵng cấp lần đầu ngày 31/03/2010 và thay đổi lần thứ 11 ngày 23/12/2021 (liên quan đến thay đổi người đại diện theo pháp luật).

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

Hoạt động chính trong lĩnh vực bất động sản.

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh của Công ty kéo dài 12 tháng, tương ứng với năm tài chính từ ngày 01/01 đến ngày 31/12.

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.

Cấu trúc doanh nghiệp

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%

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

Tên Công ty liên kết và địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động chính	Tỷ lệ vốn góp	Tỷ lệ sở hữu	Tỷ lệ quyền biểu quyết
Công ty CP 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, Việt Nam	Xây lắp, sản xuất và dịch vụ	44.12%	44.12%	45.97%

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

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (Tiếp theo)

II. Chuẩn mực và chế độ kế toán áp dụng

1. Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam theo hướng dẫn tại Thông tư số 200/2014/TT-BTC được Bộ Tài chính Việt Nam ban hành ngày 22/12/2014, Thông tư 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 3 năm 2016 sửa đổi bổ sung một số điều Thông tư 200/2014/TT-BTC, Thông tư số 202/2014/TT-BTC được Bộ Tài chính Việt Nam ban hành ngày 22/12/2014 và các thông tư sửa đổi, bổ sung.

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

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

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

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

III. Các chính sách kế toán áp dụng

1. Cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm các báo cáo tài chính của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà Đà Nẵng và Công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025.

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

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

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

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

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

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

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (Tiếp theo)

III. Các chính sách kế toán áp dụng (tiếp theo)

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

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

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

3. Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính

Nguyên tắc kế toán đối với chứng khoán kinh doanh

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

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

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

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.

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 Doanh nghiệp 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.

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (Tiếp theo)

III. Các chính sách kế toán áp dụng (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 liên kết

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

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

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

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

Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác là các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác nhưng không có quyền kiểm soát hoặc đồng kiểm soát, không có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư. Các khoản đầu tư này được ghi nhận ban đầu theo giá gốc. Sau đó, Ban Tổng Giám đốc thực hiện việc rà soát đối với tất cả các khoản đầu tư để ghi nhận dự phòng vào cuối năm tài chính.

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác:

Đối với khoản đầu tư không xác định được giá trị hợp lý tại thời điểm báo cáo, việc lập dự phòng được thực hiện căn cứ vào khoản lỗ của bên được đầu tư với mức trích lập bằng chênh lệch giữa vốn góp thực tế của bên tại đơn vị khác so với vốn chủ sở hữu thực có nhằm loại trừ lợi ích của Công ty so với tổng số vốn góp thực tế của các bên tại đơn vị khác.

Chênh lệch giữa khoản dự phòng lập ở cuối năm tài chính này và khoản dự phòng đã lập ở cuối năm tài chính trước được ghi nhận tăng hoặc giảm chi phí tài chính trong năm tài chính. Khoản dự phòng được hoàn nhập không vượt quá giá trị ghi sổ ban đầu.

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

Các khoản nợ phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi. Việc phân loại các khoản phải thu được thực hiện theo nguyên tắc sau:

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

- Phải thu khác phản ánh các khoản phải thu không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua – bán.

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

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

- Đối với nợ phải thu chưa quá hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi: căn cứ vào dự kiến mức tổn thất để lập dự phòng.

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

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (Tiếp theo)

III. Các chính sách kế toán áp dụng (tiếp theo)

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.

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

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

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

6.1 Nguyên tắc ghi nhận TSCĐ hữu hình:

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

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

Xác định nguyên giá trong từng trường hợp

Tài sản cố định hữu hình mua sắm

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

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (Tiếp theo)

III. Các chính sách kế toán áp dụng (tiếp theo)

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 kỳ. Xác định nguyên giá trong từng trường hợp Nguyên tắc ghi nhận

6.2 TSCĐ vô hình: (tiếp theo)

Tài sản cố định vô hình là 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.

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.

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.

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (Tiếp theo)

III. Các chính sách kế toán áp dụng (tiếp theo)

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

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

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

8. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao bất động sản đầu tư: (tiếp theo)

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.

Phương pháp khấu hao Bất động sản đầu tư: 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 và quản lý vận hành căn hộ được phân bổ theo sản phẩm đã bán trong kỳ.
- Chi phí trả trước khác: Các chi phí khác đã đưa vào sử dụng được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng với thời gian phân bổ không quá 2 năm.

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (Tiếp theo)

III. Các chính sách kế toán áp dụng (tiếp theo)

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.
- 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

Nguyên tắc ghi nhận vốn góp của chủ sở hữu:

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

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

Nguyên tắc ghi nhận lợi nhuận chưa phân phối.

Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp được phân phối cho các cổ đông sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ của Công ty cũng như các qui định của pháp luật và đã được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt. Việc phân phối lợi nhuận cho các cổ đông được cân nhắc đến các khoản mục phi tiền tệ nằm trong lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể ảnh hưởng đến luồng tiền và khả năng chi trả cổ tức như lãi do đánh giá lại tài sản mang đi góp vốn, lãi do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ, các công cụ tài chính và các khoản mục phi tiền tệ khác. Cổ tức được ghi nhận là nợ phải trả khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

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 phần công việc đã hoàn thành vào ngày kết thúc kỳ kế toán. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện: 1. Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng 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 phần công việc đã hoàn thành vào ngày kết thúc kỳ kế toán; 4. Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (Tiếp theo)

III. Các chính sách kế toán áp dụng (tiếp theo)

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 thoả 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.

Ghi nhận doanh thu cho thuê tài sản hoạt động (bất động sản)

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

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 thoả 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 thoả 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.

14. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận Doanh thu và thu nhập khác (tiếp theo)

Doanh thu hoạt động tài chính gồm: tiền lãi, lãi đầu tư chứng khoán và 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 đầu tư; dịch vụ 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.

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.

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (Tiếp theo)

III. Các chính sách kế toán áp dụng (tiếp theo)

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 kỳ làm căn cứ xác định kết quả hoạt động kinh doanh sau thuế của Công ty trong kỳ kế toán hiện hành.

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

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

Công ty mẹ đã được thanh tra kiểm tra thuế đến năm 2023. Công ty con chưa được thanh tra kiểm tra thuế

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

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

18. Nguyên tắc ghi nhận lãi trên cổ phiếu

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

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

19. 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 và phải thu khác.

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (Tiếp theo)

III. Các chính sách kế toán áp dụng (tiếp theo)

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 vay, phải trả người bán, chi phí phải trả và các khoản phải trả khác.

Giá trị sau ghi nhận lần đầu

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

Bù trừ các công cụ tài chính

Các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính được bù trừ và giá trị thuần sẽ được trình bày trên các báo cáo tài chính nếu, và chỉ nếu, đơn vị có quyền hợp pháp thì 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.

20. Các bên liên quan

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

- (i) Những doanh nghiệp kiểm soát, hoặc bị kiểm soát trực tiếp hoặc gián tiếp thông qua một hoặc nhiều bên trung gian, hoặc dưới quyền bị kiểm soát chung với doanh nghiệp báo cáo (bao gồm các công ty con);
- (ii) 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 mối quan hệ chứ không chỉ hình thức pháp lý của các quan hệ đó.

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

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

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

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

22. Ước tính kế toán

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

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

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

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (Tiếp theo)

IV. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong bảng cân đối kế toán hợp nhất

1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	31/12/2025	01/01/2025
Tiền	230,620,098,035	9,365,245,552
Tiền mặt	1,877,495,670	1,960,617,027
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	228,742,602,365	7,404,628,525
Các khoản tương đương tiền	31,000,000,000	88,000,000,000
Tiền gửi có kỳ hạn dưới 3 tháng	31,000,000,000	88,000,000,000
Cộng	261,620,098,035	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 2,9%/ năm và từ 4,3% đến 4,75%/ năm.

2. Các khoản đầu tư tài chính (xem trang 42-44)

3. Phải thu của khách hàng ngắn hạn

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Phải thu khách hàng hoạt động bất động sản (*)	102,901,489,073	-	102,764,767,073	-
Phải thu khách hàng hoạt động xây lắp và khác	6,145,333,759 (5,079,865,773)		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	1,754,057,123 (688,589,137)		1,065,663,306	-
Cộng	109,046,822,832 (5,079,865,773)		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 đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu, hiện đang trong quá trình xử lý tại cơ quan có thẩm quyền.

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (Tiếp theo)

IV. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong bảng cân đối kế toán hợp nhất (Tiếp theo)

4. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
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	-

(*) 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.

6. Phải thu khác

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a. Phải thu ngắn hạn khác	15,293,913,815	-	3,610,415,956	-
Phải thu về cổ tức và lợi nhuận được chia	-	-	569,000,000	-
Ký cược, ký quỹ	7,727,303	-	-	-
Tạm ứng	-	-	20,000,000	-
Lãi dự thu	4,441,799,999	-	2,680,488,519	-
Phải thu khác	10,844,386,513	-	340,927,437	-
- Phải thu phí bảo trì Monarchy B	10,620,557,000	-	-	-
- Phải thu khác	223,829,513	-	340,927,437	-
Cộng	15,293,913,815	-	3,610,415,956	-

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (Tiếp theo)

IV. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong bảng cân đối kế toán hợp nhất (Tiếp theo)

6. Phải thu khác (tiếp theo)	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a. Phải thu khác là các bên liên quan				
Công ty Cổ phần Đầu tư Tia sáng mới		-		-
Công ty Cổ phần Cấp nước Đà Nẵng Ngọc Hồi	144,876,713			-
Cộng	144,876,713			-

7. Nợ xấu – Dự phòng phải thu khó đòi (xem trang 45)

8. Hàng tồn kho	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Công cụ, dụng cụ	323,577,000	-	323,577,000	-
Chi phí SX, KD dở dang	2,240,315,784	-	78,543,131,574	-
Thành phẩm (*)	40,816,317,443	-	9,057,376,905	-
Hàng hoá	7,953,936	-	8,115,936	-
Cộng	43,388,164,163	-	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 kỳ: 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.

9. Chi phí trả trước

	31/12/2025	01/01/2025
a. Chi phí trả trước ngắn hạn	782,183,466	915,266,353
Chi phí hoa hồng môi giới	598,219,341	698,734,761
Chi phí công cụ dụng cụ chờ phân bổ	183,964,125	216,531,592
b. Chi phí trả trước dài hạn	4,479,044,491	4,109,599,217
Chi phí quản lý vận hành	4,176,571,594	3,858,555,393
Chi phí công cụ dụng cụ chờ phân bổ	301,790,397	251,043,824
Các chi phí khác	682,500	-
Cộng	4,479,044,491	5,024,865,570

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (Tiếp theo)

IV. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong bảng cân đối kế toán hợp nhất (Tiếp theo)

10. Tài sản cố định hữu hình (xem trang 46)

11. Tài sản sổ định vô hình

Khoản mục	Quyền sử dụng đất (*)	Chương trình phần mềm	Tổng cộng
Nguyên giá			
Số dư tại ngày 01/01/2025	468,319,376	302,630,000	770,949,376
Số dư tại ngày 31/12/2025	468,319,376	302,630,000	770,949,376
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư tại ngày 01/01/2025		302,630,000	302,630,000
Số dư tại ngày 31/12/2025	-	302,630,000	302,630,000
Giá trị còn lại			
Số dư tại ngày 01/01/2025	468,319,376	-	468,319,376
Số dư tại ngày 31/12/2025	468,319,376	-	468,319,376

(*) Quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận số BX 411223 tại Toà 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 kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 302.630.000 đồng

12. Tăng, giảm bất động sản đầu tư

	Quyền sử dụng đất (1)	Nhà cửa (2)	Tổng cộng
Nguyên giá			
Số dư tại ngày 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
BĐS tăng do hợp nhất	26,355,192,000	-	26,355,192,000
Số dư tại ngày 31/12/2025	72,934,674,960	212,205,679,848	285,140,354,808
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư tại ngày 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 ngày 31/12/2025	-	25,923,865,854	25,923,865,854
Giá trị còn lại			
Số dư tại ngày 01/01/2025	40,692,389,382	151,205,084,157	191,897,473,539
Số dư tại ngày 31/12/2025	72,934,674,960	186,281,813,994	259,216,488,954

(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.

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (Tiếp theo)

IV. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong bảng cân đối kế toán hợp nhất (Tiếp theo)

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:

Khoản mục	Nguyên giá	Giá trị còn lại	Giá trị còn lại
Quyền sử dụng đất tại lô A2.21 Phan Đăng Lưu	16,306,498,766	16,306,498,766	16,306,498,766
Trung tâm Thương mại Lapaz Tower Tầng 1	3,651,016,955	2,158,663,775	2,158,663,775
Hệ thống bãi đỗ xe thông minh Tầng 2- Monarchy B	11,554,814,203	7,633,070,723	7,633,070,723
Chỗ để xe Tầng hầm- Monarchy B	44,351,918,142	41,509,735,835	41,509,735,835
Chỗ để xe Tầng 2- Monarchy B	14,073,687,226	13,200,195,460	13,200,195,460
Nhà trẻ Chung cư Monarchy B	13,783,717,138	12,086,722,874	12,086,722,874
Căn hộ V1705 Lapaz Tower	2,240,585,269	2,095,272,757	2,095,272,757
Bất động sản đầu tư Monarchy	152,822,925,110	137,871,136,765	137,871,136,765
Quyền sử dụng đất không thời hạn tại 13 Nguyễn Chí Thanh (*)	26,355,192,000	26,355,192,000	26,355,192,000
Cộng	285,140,354,808	259,216,488,954	259,216,488,954

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	24,061,853,266	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 kỳ 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 259.216.488.954 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.

(*) Quyền sử dụng đất không thời hạn tại 13 Nguyễn Chí Thanh, Phường Hải Châu, Thành phố Đà Nẵng theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền trên đất số BA645997 do UBND Thành phố Đà Nẵng cấp ngày 19/11/2011. Hội đồng quản trị Công ty cổ phần Tia sáng mới (công ty con) đã ban hành Quyết định số 01/QĐ-HĐQT.TSM ngày 27 tháng 05 năm 2025 về việc phê duyệt Dự án đầu tư xây dựng Chung cư 13 Nguyễn Chí Thanh, dự kiến thời gian thực hiện dự án là từ Quý 1/2026 đến Quý 4/2028.

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (Tiếp theo)

IV. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong bảng cân đối kế toán hợp nhất (Tiếp theo)

13. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Khoản mục	01/01/2025	Chi phí phát sinh trong năm	Kết chuyển vào TSCĐ trong năm	31/12/2025
Xây dựng cơ bản dở dang	11,366,593,216	-	-	11,366,593,216
Chi phí đền bù đất rừng Hòa Nhơn	137,737,273	-	-	137,737,273
Công trình A2.2 Phan Đăng Lưu	11,228,855,943	-	-	11,228,855,943
Cộng	11,366,593,216	-	-	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
b. Thuế TNDN hoãn lại phải trả	286,485,563	-
-Thuế TNDN hoãn lại phải trả do ảnh hưởng hợp nhất báo cáo tài chính	286,485,563	-

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%).

Tình hình biến động thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại

	Tài sản thuế TNDN hoãn lại		Thuế TNDN hoãn lại phải trả	
	Năm 2025	Năm 2024	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)	286,862,178	-
Số cuối năm	274,260,801	274,637,416	286,862,178	-

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	1,308,231,667	82,967,484,537
Chi phí lãi vay vượt ngưỡng quy định (tại Công ty con)	854,552,016	838,956,336
Cộng	2,162,783,683	83,806,440,873

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (Tiếp theo)

IV. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong bảng cân đối kế toán hợp nhất (Tiếp theo)

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

Năm phát sinh lỗ	Số lỗ phát sinh	Số lỗ kết chuyển trong kỳ tính thuế	Số lỗ lũy kế đã sử dụng	Số lỗ 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	1,308,231,667	82,967,484,537	82,967,484,537	1,308,231,667
Cộng	147,565,363,548	146,257,131,881	146,257,131,881	1,308,231,667

Theo Luật thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành, khoản lỗ 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 lỗ 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.

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

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

Năm phát sinh lãi vay	Số lãi vay phát sinh được kết chuyển	Số lãi vay đã sử dụng	Số lãi vay lũy kế đã sử dụng	Lãi vay còn được chuyển sang các kỳ tính thuế sau
Năm 2022	122,302,421	-	-	122,302,421
Năm 2023	596,752,815	-	-	596,752,815
Năm 2024	119,901,100	-	-	119,901,100
Năm 2025	15,595,680	-	-	15,595,680
Cộng	854,552,016	-	-	854,552,016

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

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất

(Tiếp theo)

IV. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong bảng cân đối kế toán hợp nhất

(Tiếp theo)

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 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

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

16. Người mua trả tiền trước (tiếp theo)

	31/12/2025	01/01/2025
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

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (Tiếp theo)

IV. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong bảng cân đối kế toán hợp nhất (Tiếp theo)

17. Phải trả người bán

	01/01/2025	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	31/12/2025
a. Phải nộp				
Thuế giá trị gia tăng	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	-	2,015,508,500	2,015,375,370	133,130
Thuế nhà đất và tiền thuê đất	-	20,548,398	20,548,398	-
Các loại thuế khác	-	7,000,000	7,000,000	-
Cộng	74,174,009	19,830,143,851	13,962,425,753	5,941,892,107
b. Phải thu				
Thuế giá trị gia tăng nộp thừa	246,180,421	-	44,727	246,225,148
Thuế thu nhập doanh nghiệp nộp thừa	583,174,937	565,911,284	6,156,254	23,419,907
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	924,668,365	308,126,219	451,902,659

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

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

Thuế giá trị gia tăng

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

- Thuế suất thuế giá trị gia tăng cho doanh thu bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ : 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 phải nộp thuế thu nhập doanh nghiệp với thuế suất 20%.

Các loại thuế khác Công ty kê khai và nộp theo qui định.

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (Tiếp theo)

IV. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong bảng cân đối kế toán hợp nhất (Tiếp theo)

18. Phải trả người lao động

	31/12/2025	01/01/2025
Tiền lương phải trả	2,614,184,466	741,974,209
Cộng	2,614,184,466	741,974,209

19. Chi phí phải trả ngắn hạn

	31/12/2025	01/01/2025
Chi phí phải trả khác	54,006,816	-
Cộng	54,006,816	-

20. Doanh thu chưa thực hiện

a. Ngắn hạn	31/12/2025	01/01/2025
Doanh thu cho thuê căn hộ	4,360,766,511	1,868,887,895
Doanh thu cho thuê bãi đỗ xe	666,912,196	582,410,738
Cộng	5,027,678,707	2,451,298,633

b. Dài hạn

Doanh thu cho thuê bãi đỗ xe	287,760,817	658,516,947
Cộng	287,760,817	658,516,947

21. Phải trả khác

	31/12/2025	01/01/2025
a. Ngắn hạn		
Kinh phí công đoàn	176,839,302	-
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	4,312,756,000	2,552,479,600
Các khoản phải trả, phải nộp khác	11,155,529,140	119,263,138,272
- Phí bảo trì Monarchy B	-	43,406,729,288
- Công ty TNHH Chứng khoán Yuanta Việt Nam - CN Đà Nẵng	-	35,863,212,949
- Công ty CP Chứng khoán Dầu khí - Chi nhánh Đà Nẵng	-	10,582,083,852
- Công ty CP Chứng khoán VPS - Chi nhánh Đà Nẵng	-	17,039,925,082
- Công ty TNHH Chứng khoán ACB - Chi nhánh Đà Nẵng	-	5,536,792,716
- Công ty CP Đầu tư Địa Ốc Phương Trang	2,644,216,810	2,644,216,810
- Công ty Chứng khoán Mirae - Chi nhánh Đà Nẵng	2,470,739,935	-
- Các đối khác	6,040,572,395	4,190,177,575
Cộng	15,645,124,442	121,815,617,872

b. Dài hạn

Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	686,200,000	686,200,000
Cộng	686,200,000	686,200,000

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (Tiếp theo)

IV. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong bảng cân đối kế toán hợp nhất (Tiếp theo)

22. Quỹ khen thưởng phúc lợi

	Năm 2025	Năm 2024
Số đầu năm	100,420,000	890,250,000
Tăng do trích lập từ lợi nhuận	1,393,760,280	150,000,000
Tăng khác	14,577,889	-
Chi quỹ	(109,808,970)	(939,830,000)
Số cuối năm	1,398,949,199	100,420,000

23. Vốn chủ sở hữu

- Bảng đối chiếu biến động của Vốn chủ sở hữu (xem trang 47)
- 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	-

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (Tiếp theo)

IV. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong bảng cân đối kế toán hợp nhất (Tiếp theo)

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 thường	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.

5. Cổ phiếu

	31/12/2025	01/01/2025
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	71,657,936	71,657,936
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-HĐCD-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

	31/12/2025		01/01/2025	
Ngoại tệ các loại	Số lượng (USD)	Giá trị (VND)	Số lượng (USD)	Giá trị (VND)
USD	100.00	2,305,000	100.00	2,305,000
Cộng	100.00	2,305,000	100.00	2,305,000

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (Tiếp theo)

V. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất

1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Năm 2025	Năm 2024
Doanh thu bán căn hộ	2,502,467,899	38,738,686,205
Doanh thu cung cấp dịch vụ	24,061,853,266	16,878,260,000
Cộng	26,564,321,165	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	2,502,467,899	38,738,686,205
Doanh thu thuần cung cấp dịch vụ	24,061,853,266	16,878,260,000
Cộng	26,564,321,165	55,616,946,205

3. Giá vốn hàng hóa

	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

4. Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm 2025	Năm 2024
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	11,448,059,691	8,683,947,178
Lãi chứng khoán kinh doanh	172,973,251,861	102,125,856,475
Cổ tức, lợi nhuận được chia	904,822,500	2,648,375,000
Cộng	185,326,134,052	113,458,178,653

5. Chi phí tài chính

	Năm 2025	Năm 2024
Chi phí lãi vay	14,906,849	-
Lỗ chứng khoán kinh doanh	28,845,615,979	61,020,761,122
Dự phòng/(Hoàn nhập) dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	(34,644,894,847)	11,497,732,947
Dự phòng/Hoàn nhập đầu tư tài chính dài hạn	-	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	(413,593,791)	78,241,110,645

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (Tiếp theo)

V. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất (Tiếp theo)

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	326,458,440	359,193,147
Chi phí dịch vụ mua ngoài	370,343,547	251,313,985
Chi phí khác bằng tiền	1,262,050,413	1,429,335,492
Cộng	10,441,090,458	7,539,008,301

8. Thu nhập khác

	Năm 2025	Năm 2024
Các khoản thu nhập 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
Thuế GTGT hóa đơn rủi ro	-	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

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (Tiếp theo)

V. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất (Tiếp theo)

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	1,837,471,261	11,310,150,294
Cộng	25,514,020,274	27,571,394,979

11. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Năm 2025	Năm 2024
1. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế kỳ hiện hành	17,819,433,386	5,478,374,478
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà Đà Nẵng	17,819,433,386	5,478,374,478
Công ty Cổ phần Đầu tư Tia Sáng Mới	-	-
2. Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	17,819,433,386	5,478,374,478

12. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại

	Năm 2025	Năm 2024
- Chi phí Thuế TNDN hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời phải chịu thuế	286,862,178	321,942,116
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	286,862,178	321,942,116

13. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	Năm 2025	Năm 2024
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	170,082,281,523	36,176,027,961
Các khoản điều chỉnh tăng hoặc giảm	(1,182,000,000)	(361,760,280)
Quý khen thưởng phúc lợi	(1,182,000,000)	(361,760,280)
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	168,900,281,523	35,814,267,681
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	71,657,936	71,657,936
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	2,357	500

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (Tiếp theo)

V. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất (Tiếp theo)

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

	Năm 2025	Năm 2024
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành đầu năm	71,657,936	71,657,936
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	71,657,936	71,657,936

14. Lãi suy giảm trên cổ phiếu

	Năm 2025	Năm 2024
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	168,900,281,523	35,814,267,681
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông sau khi đã điều chỉnh các yếu tố suy giảm	168,900,281,523	35,814,267,681
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	71,657,936	71,657,936
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm sau khi đã điều chỉnh các yếu tố suy giảm	71,657,936	71,657,936
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	2,357	500

VI. Mục tiêu và các chính sách quản lý rủi ro tài chính

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

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

1. Rủi ro thị trường

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

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

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (Tiếp theo)

VI. Mục tiêu và các chính sách quản lý rủi ro tài chính (Tiếp theo)

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.

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/hoặc bị suy giảm được trình bày trong bảng sau đây:

	Không quá hạn		Quá hạn	
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	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	-	-	-	5,079,865,773
Tổng cộng giá trị ghi sổ	103,966,957,059	-	-	5,079,865,773
Dự phòng giảm giá trị	-			(5,079,865,773)
Giá trị thuần	103,966,957,059	-	-	-

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (Tiếp theo)

VI. Mục tiêu và các chính sách quản lí rủi ro tài chính (Tiếp theo)

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
Lãi tiền gửi, tiền cho vay				
Ngày 31 tháng 12 năm 2025				
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	Dưới 1 năm	Từ 1-5 năm	Trên 5 năm	Tổng cộng
Phải trả người bán	18,381,463,030	-	-	18,381,463,030
Các khoản phải trả, phải nộp khác và chi phí phải trả	5,168,963,561	-	-	5,168,963,561
Cộng	23,550,426,591	-	-	23,550,426,591
Ngày 31 tháng 12 năm 2024	Dưới 1 năm	Từ 1-5 năm	Trên 5 năm	Tổng cộng
Phải trả người bán	47,966,207,684	-	-	47,966,207,684
Các khoản phải trả, phải nộp khác và chi phí phải trả	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.

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (Tiếp theo)

VII. Tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính

Xem bảng trình bày trang 48.

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 giá định sau đây được dùng để ước tính giá trị hợp lý:

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

VII. Tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính (tiếp theo)

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 kỳ kế toán.

VIII. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất

1. Số tiền đi vay thực thu trong năm

	Năm 2025	Năm 2024
Tiền thu từ đi vay dưới hình thức khác	194,403,738,187	226,868,618,417

2. Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm

	Năm 2025	Năm 2024
Tiền trả nợ gốc vay dưới hình thức khác	258,003,632,910	214,191,863,067

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (Tiếp theo)

IX. 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 25/11/2025, 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 hợp nhất.

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

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

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

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

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

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

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

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

	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	100.00%	1,059,955,000	819,522,000

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (Tiếp theo)

IX. Những thông tin khác (Tiếp theo)

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

Các bên liên quan khác với Công ty bao gồm: các 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 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 và số dư 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.2c. 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. Giao dịch với 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.

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

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

4. Trình bày tài sản, doanh thu, kết quả kinh doanh hợp nhất theo bộ phận: (tiếp theo) Báo cáo bộ phận chính yếu: theo lĩnh vực kinh doanh

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

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

	Doanh thu thuần	Lãi gộp	Lãi gộp
Doanh thu bán căn hộ	2,502,467,899	1,276,925,249	1,276,925,249
Doanh thu cung cấp dịch vụ	24,061,853,266	9,162,938,062	9,162,938,062
Cộng	26,564,321,165	10,439,863,311	10,439,863,311

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (Tiếp theo)

IX. Những thông tin khác (Tiếp theo)

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: Bán căn hộ và cung cấp dịch vụ. Công ty phân tích doanh thu và giá vốn theo bộ phận như sau:

	Doanh thu thuần	Lãi gộp	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

Năm 2025 là năm đầu tiên Công ty lập Báo cáo tài chính hợp nhất theo chuẩn mực kế toán Việt Nam số 25 – Báo cáo tài chính hợp nhất và kế toán khoản đầu tư vào công ty con. Do đó, các số liệu so sánh của năm trước trên báo cáo tài chính hợp nhất và thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất là số liệu báo cáo riêng của Báo cáo tài chính 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.

Đà Nẵng, Ngày 30 tháng 03 năm 2026

Người lập biểu

Nguyễn Thị Thạch Thảo

Q. Kế toán trưởng

Dương Thị Thanh Hải

Tổng Giám đốc

Nguyễn Quang Minh Khoa

Đà Nẵng, ngày 18 tháng 04 năm 2026

CÔNG TY CP ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ ĐÀ NẴNG
ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT
TỔNG GIÁM ĐỐC



NGUYỄN QUANG MINH KHOA



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ ĐÀ NẴNG

📍 38 Nguyễn Chí Thanh, phường Hải Châu, TP. Đà Nẵng

☎ 0236 3561577

✉ cskh@ndn.com.vn

🌐 ndn.com.vn