CÔNG TY CP ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN XÂY DỰNG – HỘI AN

BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ ĐÃ ĐƯỢC SOÁT XÉT

Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2026

Signature Not Verified
Ký bởi: NGUYỄN THỊ THU THẢO
Ký ngày: 14/8/2026 18:13:39

MỤC LỤC

	Trang
BÁO CÁO CỦA CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	1 - 2
BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ	3 - 4
BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ ĐÃ ĐƯỢC SOÁT XÉT	
Báo cáo tình hình tài chính giữa niên độ	5 - 6
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ	7
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ	8
Bản thuyết minh báo cáo tài chính giữa niên độ	9 - 39

BÁO CÁO CỦA CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Chủ tịch Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng - Hội An (dưới đây gọi tắt là "Công ty") trình bày báo cáo này cùng với các báo cáo tài chính giữa niên độ đính kèm đã được soát xét của Công ty cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc vào ngày 30 tháng 06 năm 2026.

Các thành viên Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc trong kỳ và vào ngày lập báo cáo này của Công ty bao gồm:

Hội đồng quản trị

Tên	Chức vụ
Ông Trần Đình Lợi	Chủ tịch
Ông Trần Văn Việt	Phó chủ tịch
Ông Trần Đình Danh	Thành viên
Ông Hồ Hải Bắc	Thành viên
Ông Trần Quốc Tuấn	Thành viên độc lập

Ban kiểm soát

Tên	Chức vụ
Bà Phạm Thị Thanh Tâm	Trưởng ban
Ông Trần Văn Sơn	Thành viên
Ông Lê Đình Thịnh	Thành viên

Ban Tổng Giám đốc

Tên	Chức vụ
Ông Trần Văn Việt	Tổng Giám đốc
Ông Phạm Anh Thi	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Hoàng Phương	Phó Tổng Giám đốc
Ông Trần Đình Huy	Phó Tổng Giám đốc

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật trong kỳ và vào ngày lập báo cáo này của Công ty là ông Trần Đình Lợi, Chủ tịch Hội đồng quản trị.

TRÁCH NHIỆM CỦA CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Chủ tịch Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập báo cáo tài chính giữa niên độ phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính giữa niên độ cũng như kết quả kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ của Công ty trong kỳ. Trong việc lập báo cáo tài chính giữa niên độ này, Chủ tịch Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán;
- Đưa ra các xét đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ chuẩn mực kế toán áp dụng cho Công ty có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu cần được công bố và giải thích trong báo cáo tài chính giữa niên độ hay không;
- Lập báo cáo tài chính giữa niên độ trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể giả định rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động liên tục; và
- Thiết kế và duy trì hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu cho mục đích lập và trình bày báo cáo tài chính giữa niên độ hợp lý nhằm hạn chế sai sót và gian lận.

Chủ tịch Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo rằng các sổ sách kế toán được ghi chép phù hợp và lưu giữ đầy đủ để phản ánh một cách hợp lý tình hình tài chính giữa niên độ của Công ty tại bất kỳ thời điểm nào và báo cáo tài chính giữa niên độ được lập tuân thủ các 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. Chủ tịch Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc Công ty cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn tài

BÁO CÁO CỦA CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (TIẾP THEO)

sản của Công ty và thực hiện những biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và vi phạm khác.

Chủ tịch Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc xác nhận rằng Công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên khi lập báo cáo tài chính giữa niên độ.

KIỂM TOÁN VIÊN

Báo cáo tài chính giữa niên độ kèm theo được soát xét bởi Công ty TNHH Kiểm toán - Thẩm định giá và Tư vấn ECOVIS AFA VIỆT NAM (Trụ sở chính: Số 142 đường Xô Viết Nghệ Tĩnh, Phường Hòa Cường,Thành phố Đà Nẵng, Việt Nam; Điện thoại: (84) 0236.363.3333; Fax: (84) 0236.363.3338; Website: www.ecovis.com/vietnam/audit).

CÔNG BỐ BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Chủ tịch Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám Công ty xác nhận rằng, báo cáo tài chính giữa niên độ kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính giữa niên độ của Công ty vào ngày 30 tháng 06 năm 2026, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với các chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính giữa niên độ.

M.S.D.N: 4000391600 - C.T.C.P - CÔNG TY CP ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN XÂY DỰNG - HỘI AN - T.P ĐÀ NẴNG

Trần Đình Lợi
Chủ tịch Hội đồng quản trị
Đà Nẵng, ngày 14 tháng 08 năm 2026

ECOVIS® AFA VIETNAM
CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN – THẨM ĐỊNH GIÁ VÀ TƯ VẤN ECOVIS AFA VIỆT NAM
ECOVIS AFA VIETNAM AUDITING – APPRAISAL AND CONSULTING CO., LTD
142 Xo Viet Nghe Tinh St., Hoa Cuong Ward, Danang City, Vietnam
Tel: +84 236 363 3333 I Fax: +84 236 363 3338 I Email: info@ecovis.com.vn

Số: 353/2026/BCSX-E.AFA

BÁO CÁO SOÁT XÉT
THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Kính gửi: **Các cổ đông**
Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc
CÔNG TY CP ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN XÂY DỰNG – HỘI AN

Chúng tôi đã soát xét báo cáo tài chính giữa niên độ kèm theo của Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng – Hội An (sau đây gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 14 tháng 08 năm 2026, từ trang 5 đến trang 39, bao gồm: Báo cáo tình hình tài chính giữa niên độ tại ngày 30 tháng 06 năm 2026, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính giữa niên độ.

Trách nhiệm của Chủ tịch Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra kết luận về báo cáo tài chính giữa niên độ dựa trên kết quả soát xét của chúng tôi. Chúng tôi đã thực hiện công việc soát xét theo Chuẩn mực Việt Nam về hợp đồng dịch vụ soát xét số 2410 - Soát xét thông tin tài chính giữa niên độ do kiểm toán viên độc lập của đơn vị thực hiện.

Công việc soát xét thông tin tài chính giữa niên độ bao gồm việc thực hiện các cuộc phỏng vấn, chủ yếu là phỏng vấn những người chịu trách nhiệm về các vấn đề tài chính kế toán, và thực hiện thủ tục phân tích và các thủ tục soát xét khác. Một cuộc soát xét về cơ bản có phạm vi hẹp hơn một cuộc kiểm toán được thực hiện theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam và do vậy không cho phép chúng tôi đạt được sự đảm bảo rằng chúng tôi sẽ nhận biết được tất cả các vấn đề trọng yếu có thể được phát hiện trong một cuộc kiểm toán. Theo đó, chúng tôi không đưa ra ý kiến kiểm toán.

BÁO CÁO SOÁT XÉT
THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

Kết luận của Kiểm toán viên

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng báo cáo tài chính giữa niên độ đính kèm không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính giữa niên độ của Công ty tại ngày 30 tháng 06 năm 2026, kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ và lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ của Công ty cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc cùng ngày phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính giữa niên độ.

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN - THẨM ĐỊNH GIÁ VÀ TƯ VẤN ECOVIS AFA VIỆT NAM

Kim Văn Việt
Phó Tổng Giám đốc
Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề
kiểm toán số 1486-2023-240-1

Người được uỷ quyền

Công ty TNHH Kiểm toán - Thẩm định giá và Tư vấn ECOVIS AFA VIỆT NAM
Đà Nẵng, ngày 14 tháng 08 năm 2026

Mẫu số B 01a – DN
(Ban hành theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC
ngày 27 tháng 10 năm 2025 của Bộ Tài chính)

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ
Tại ngày 30/06/2026

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	TM	Tại ngày 30/06/2026	Tại ngày 01/01/2026
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	**100**		**372.620.861.965**	**453.021.604.257**
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	**110**	**4.1**	**18.094.455.048**	**11.299.461.349**
1. Tiền	111		18.094.455.048	11.299.461.349
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	-
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	**120**		-	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	**130**		**93.265.990.418**	**94.409.430.190**
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	4.2	32.595.672.963	39.972.720.169
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	4.3	13.183.038.014	13.136.918.344
3. Phải thu ngắn hạn khác	135	4.4	52.015.143.425	45.827.655.661
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	136	4.5	(4.527.863.984)	(4.527.863.984)
5. Tài sản thiếu chờ xử lý	137		-	-
IV. Hàng tồn kho	**140**	**4.6**	**260.044.358.443**	**344.932.622.932**
1. Hàng tồn kho	141		260.044.358.443	344.932.622.932
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	142		-	-
V. Tài sản sinh học ngắn hạn	**150**		-	-
VI. Tài sản ngắn hạn khác	**160**		**1.216.058.056**	**2.380.089.786**
1. Thuế GTGT được khấu trừ	162		-	1.162.012.610
2. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	163	4.12	-	14.675.313
3. Tài sản ngắn hạn khác	165	4.7	1.216.058.056	1.203.401.863
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	**200**		**15.118.169.906**	**15.411.926.177**
I. Các khoản phải thu dài hạn	**210**		**11.983.517.012**	**11.983.196.340**
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
2. Phải thu dài hạn khác	215	4.4	11.983.517.012	11.983.196.340
II. Tài sản cố định	**220**		**809.995.784**	**1.052.221.639**
1. Tài sản cố định hữu hình	221	4.8	809.995.784	1.052.221.639
Nguyên giá	222		23.167.622.551	23.167.622.551
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(22.357.626.767)	(22.115.400.912)
2. Tài sản cố định vô hình	227		-	-
III. Tài sản sinh học dài hạn	**230**		-	-
IV. Bất động sản đầu tư	**240**		-	-
V. Tài sản dở dang dài hạn	**250**		-	-
VI. Đầu tư tài chính dài hạn	**260**		-	-
VII. Tài sản dài hạn khác	**270**		**2.324.657.110**	**2.376.508.198**
1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271	4.9	2.324.657.110	2.376.508.198
2. Tài sản dài hạn khác	274		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	**280**		**387.739.031.871**	**468.433.530.434**

Mẫu số B 01a – DN
(Ban hành theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC
ngày 27 tháng 10 năm 2025 của Bộ Tài chính)

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)
Tại ngày 30/06/2026

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	TM	Tại ngày 30/06/2026	Tại ngày 01/01/2026
C. NỢ PHẢI TRẢ	**300**		**252.743.566.277**	**343.299.869.995**
I. Nợ ngắn hạn	**310**		**118.043.566.277**	**164.249.869.995**
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	4.10	21.491.056.717	21.376.897.867
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	4.11	6.741.124.963	7.784.364.804
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	314	4.12	5.539.290.204	4.987.504.180
4. Phải trả người lao động	315	4.13	364.108.182	437.743.926
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	316	4.14	2.491.333.790	1.563.335.337
6. Phải trả ngắn hạn khác	320	4.15	3.736.148.803	2.894.413.947
7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	321	4.16	74.274.862.146	123.022.093.243
8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		3.405.641.472	2.183.516.691
II. Nợ dài hạn	**330**		**134.700.000.000**	**179.050.000.000**
1. Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	339	4.16	134.700.000.000	179.050.000.000
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	**400**	**4.17**	**134.995.465.594**	**125.133.660.439**
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		68.941.640.000	68.941.640.000
Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		68.941.640.000	68.941.640.000
Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Thặng dư vốn	412		19.801.941.805	19.801.941.805
3. Quỹ đầu tư phát triển	418		16.649.136.665	14.953.678.492
4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		29.602.747.124	21.436.400.142
LNST chưa phân phối lũy kế đến CK trước	420a		18.045.483.796	4.481.818.408
LNST chưa phân phối kỳ này	420b		11.557.263.328	16.954.581.734
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	**440**		**387.739.031.871**	**468.433.530.434**

M.S.D.N: 4000391600 - C.T.C.P
CÔNG TY CP ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN XÂY DỰNG - HỘI AN
THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG

Trần Đình Lợi	**Võ Hồ Quỳnh Giao**	**Nguyễn Thị Thu Thảo**
Chủ tịch Hội đồng Quản trị	**Kế toán trưởng**	**Người lập**

Đà Nẵng, ngày 14 tháng 08 năm 2026

Mẫu số B 02a – DN
(Ban hành theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC
ngày 27 tháng 10 năm 2025 của Bộ Tài chính)

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/06/2026

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Kỳ này	Kỳ trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	5.1	129.236.235.716	220.268.982.844
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		129.236.235.716	220.268.982.844
4. Giá vốn hàng bán	11	5.2	101.390.913.116	187.255.767.477
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		27.845.322.600	33.013.215.367
6. Lãi/lỗ của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư	21		-	-
7. Doanh thu hoạt động tài chính	22	5.3	17.225.407	13.128.956
8. Chi phí tài chính	23	5.4	7.031.576.492	5.394.615.785
Trong đó, chi phí đi vay	24		*7.031.576.492*	*5.394.615.785*
9. Chi phí bán hàng	25		-	-
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	5.5	5.498.496.497	5.964.688.569
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		15.332.475.018	21.667.039.969
12. Thu nhập khác	31	5.6	1.600.000	-
13. Chi phí khác	32	5.7	-	30.290.909
14. Lợi nhuận khác	40		1.600.000	(30.290.909)
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		15.334.075.018	21.636.749.060
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	5.9	3.776.811.690	5.503.182.321
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		11.557.263.328	16.133.566.739
19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	4.17.5	1.458	1.831
20. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	4.17.6	1.458	1.831

M.S.D.N: 4000391600 - C.T.C.P
CÔNG TY CP ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN XÂY DỰNG - HỘI AN
THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG

Trần Đình Lợi	**Võ Hồ Quỳnh Giao**	**Nguyễn Thị Thu Thảo**
Chủ tịch Hội đồng quản trị	**Kế toán trưởng**	**Người lập**

Đà Nẵng, ngày 14 tháng 08 năm 2026

Mẫu số B 03a – DN
(Ban hành theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC
ngày 27 tháng 10 năm 2025 của Bộ Tài chính)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ GIỮA NIÊN ĐỘ
(Theo phương pháp trực tiếp)
Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/06/2026

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Kỳ này	Kỳ trước
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	01		134.994.242.411	224.509.960.230
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa dịch vụ	02		(22.875.588.074)	(63.984.109.283)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03		(2.134.912.285)	(5.529.809.788)
4. Tiền lãi vay đã trả	04		(5.787.626.486)	(3.269.380.219)
4. Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	05		(4.952.507.981)	(1.903.164.504)
5. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06		7.333.826.578	20.471.322.127
6. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07		(6.698.186.232)	(7.782.978.493)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	**20**		**99.879.247.931**	**162.511.840.070**
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			-	-
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		-	-
2. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		12.976.865	9.480.004
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	**30**		**12.976.865**	**9.480.004**
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
1. Tiền thu từ đi vay	33	6.1	36.945.703.145	87.546.218.844
2. Tiền trả nợ gốc vay	34	6.2	(130.042.934.242)	(245.110.017.143)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	**40**		**(93.097.231.097)**	**(157.563.798.299)**
LƯU CHUYỂN THUẦN TRONG KỲ	**50**		**6.794.993.699**	**4.957.521.775**
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60		11.299.461.349	2.481.448.218
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN CUỐI KỲ	**70**		**18.094.455.048**	**7.438.969.993**

Trần Đình Lợi	**Võ Hồ Quỳnh Giao**	**Nguyễn Thị Thu Thảo**
Chủ tịch Hội đồng Quản trị	**Kế toán trưởng**	**Người lập**

Đà Nẵng, ngày 14 tháng 08 năm 2026

Mẫu số B 09a - DN
(Ban hành theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC
ngày 27 tháng 10 năm 2025 của Bộ Tài chính)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

1.1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng – Hội An (dưới đây gọi tắt là "Công ty") được thành lập trên cơ sở cổ phần hóa Công ty DIC – Đầu tư Xây dựng Hội An theo Quyết định số 202/QĐ-BXD ngày 06/02/2006 của Bộ Trưởng Bộ Xây dựng. Công ty hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 4000391600 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Quảng Nam (nay là Thành phố Đà Nẵng) cấp ngày 01 tháng 03 năm 2006 và các Giấy phép thay đổi sau đó với lần thay đổi gần đây nhất là vào ngày 28 tháng 07 năm 2026.

Công ty đã niêm yết cổ phiếu phổ thông tại Sở giao dịch Chứng khoán Hà Nội (HNX) với mã chứng khoán là DIH kể từ ngày 22/02/2011 theo Giấy chứng nhận đăng ký giao dịch cổ phiếu số 78/QĐ-SDGHN.

Vốn điều lệ theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp tại ngày 30/06/2026 là 68.941.640.000 VND và theo Giấy đăng ký doanh nghiệp mới nhất là 79.281.590.000 VND.

Trụ sở chính đăng ký hoạt động kinh doanh của Công ty được đặt tại 25 Hùng Vương, Phường Hội An, Thành phố Đà Nẵng, Việt Nam.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 30 tháng 06 năm 2026 là 29 (31 tháng 12 năm 2025 là: 47).

1.2. Lĩnh vực kinh doanh

Xây dựng công trình và kinh doanh bất động sản

1.3. Ngành nghề kinh doanh

Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp, ngành nghề kinh doanh chính của Công ty là:

- Sản xuất vật liệu xây dựng từ đất sét
- Hoàn thiện công trình xây dựng;
- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê. Chi tiết: Đầu tư phát triển các khu đô thị mới và khu công nghiệp, đầu tư kinh doanh phát triển nhà và hạ tầng kỹ thuật đô thị và khu công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao, khu kinh tế mới;
- Xây dựng nhà để ở;
- Xây dựng nhà không để ở;
- Xây dựng công trình đường sắt;
- Xây dựng công trình đường bộ;
- Xây dựng công trình điện;
- Xây dựng công trình cấp, thoát nước;
- Xây dựng công trình viễn thông, thông tin liên lạc;
- Xây dựng công trình công ích khác;
- Xây dựng công trình thủy;
- Xây dựng công trình khai khoáng;
- Xây dựng công trình chế biến, chế tạo;
- Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác.

1.4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường của Công ty là 12 tháng.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

1.5. Cấu trúc doanh nghiệp

Các đơn vị trực thuộc tính đến 30 tháng 06 năm 2026 gồm:

Tên	Địa chỉ
Nhà máy Gạch Tuynen Điện Bàn – Chi nhánh Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng – Hội An	Cụm công nghiệp Cẩm Sơn, Phường Điện Bàn Bắc, TP Đà Nẵng, Việt Nam
Chi nhánh Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng - Hội An tại Thành phố Hồ Chí Minh (*)	B20 Khu dân cư Phú Mỹ, Khu phố 6, Phạm Hữu Lầu, Phường Tân Mỹ, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

(*) Công ty đang thực hiện các thủ tục giải thể chi nhánh này.

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

Số liệu so sánh là số liệu của Báo cáo tài chính đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 và Báo cáo tài chính đã được soát xét cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2025.

2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH

2.1. Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Báo cáo tài chính kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND), theo nguyên tắc giá gốc và phù hợp với các chuẩn mực kế toán Việt Nam và chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam do Bộ Tài chính ban hành theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27 tháng 10 năm 2025.

2.2. Hình thức sổ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng hình thức kế toán Nhật ký chung.

2.3. Kỳ kế toán năm

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

Báo cáo tài chính giữa niên độ này được lập cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc vào ngày 30 tháng 06 năm 2026.

2.4. Đơn vị tiền tệ trong kế toán

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong ghi chép kế toán là VND.

3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU ĐƯỢC ÁP DỤNG

3.1. Thay đổi chính sách kế toán

Các chính sách kế toán của Công ty sử dụng để lập báo cáo tài chính giữa niên độ được áp dụng nhất quán với các chính sách đã được sử dụng để lập báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2025, ngoại trừ những thay đổi do áp dụng hướng dẫn kế toán mới theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27 tháng 10 năm 2025 như trình bày sau đây:

Ngày 27 tháng 10 năm 2025, Bộ tài chính đã ban hành Thông tư số 99/2025/TT-BTC ("Thông tư 99") hướng dẫn áp dụng chế độ kế toán doanh nghiệp, có hiệu lực thi hành kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 và áp dụng cho năm tài chính bắt đầu từ hoặc sau ngày 01 tháng 01 năm 2026. Thông tư 99 thay thế cho các quy định về Chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014, Thông tư số 75/2015/TT-BTC ngày 18 tháng 05 năm 2015, Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 03 năm 2016 và Thông tư số 195/2012/TT-BTC

ngày 15 tháng 11 năm 2012 của Bộ tài chính.

Công ty áp dụng các thay đổi về chính sách kế toán theo quy định tại Thông tư 99 có ảnh hưởng đến Công ty theo phương pháp điều chỉnh phi hồi tố theo hướng dẫn tại Khoản 1, Điều 30, Thông tư 99.

Công ty cũng đã báo cáo lại dữ liệu so sánh trên Báo cáo tài chính giữa niên độ đối với một số chỉ tiêu cho phù hợp với yêu cầu trình bày của Thông tư 99 và được trình bày tại Thuyết minh số 9.

3.2. Các ước tính kế toán

Việc lập báo cáo tài chính giữa niên độ yêu cầu Chủ tịch Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định có ảnh hưởng đến các số liệu về tài sản, nợ phải trả và việc trình bày các tài sản và nợ tiềm tàng tại ngày 30 tháng 06 năm 2026 cũng như các khoản doanh thu, chi phí cho năm tài chính kết thúc vào ngày 30 tháng 06 năm 2026. Mặc dù các ước tính kế toán được lập bằng tất cả sự hiểu biết của của Chủ tịch Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc, số thực tế phát sinh có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

3.3. Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng, tiền đang chuyển, các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi không quá 3 tháng kể từ ngày đầu tư, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong việc chuyển đổi thành tiền tại thời điểm báo cáo.

3.4. Nợ phải thu

Nguyên tắc ghi nhận

Các khoản phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu khách hàng và các khoản phải thu khác sau khi trừ đi các khoản dự phòng được lập cho các khoản nợ phải thu khó đòi.

Nguyên tắc dự phòng nợ phải thu khó đòi

Tại thời điểm lập báo cáo tài chính, dự phòng nợ phải thu khó đòi được lập cho các khoản nợ phải thu đã quá hạn thanh toán và các khoản nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng có khả năng không thu hồi được đúng hạn với mức trích lập phù hợp với các quy định hiện hành. Việc xác định thời gian quá hạn của khoản nợ phải thu được xác định là khó đòi phải trích lập dự phòng được căn cứ vào thời gian trả nợ gốc theo hợp đồng mua, bán ban đầu, không tính đến việc gia hạn nợ giữa các bên.

Đối với nợ phải thu quá hạn thanh toán, mức trích lập dự phòng như sau:
- 30% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 6 tháng đến dưới 1 năm;
- 50% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 1 năm đến dưới 2 năm;
- 70% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 2 năm đến dưới 3 năm;
- 100% giá trị đối với khoản nợ phải thu từ 3 năm trở lên.

Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ.

3.5. Hàng tồn kho

Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí khác để mang hàng tồn kho đến đúng điều kiện và địa điểm hiện tại của chúng. Trong trường hợp các sản phẩm được sản

xuất, giá gốc bao gồm tất cả các chi phí nguyên vật liệu trực tiếp, chi phí nhân công trực tiếp và chi phí sản xuất chung dựa trên tình hình hoạt động bình thường.

Chi phí mua của hàng tồn kho bao gồm giá mua, các loại thuế không được hoàn lại, chi phí vận chuyển, bốc xếp, bảo quản trong quá trình mua hàng và các chi phí khác có liên quan trực tiếp đến việc mua hàng tồn kho. Các khoản chiết khấu thương mại và giảm giá hàng mua do hàng mua không đúng quy cách, phẩm chất được trừ (-) khỏi chi phí mua.

Giá trị thuần có thể thực hiện được được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm cùng chi phí tiếp thị, bán hàng và phân phối phát sinh.

Phương pháp xác định giá trị hàng xuất kho và tồn kho

Giá gốc của hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền.

Phương pháp lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho

Tại ngày lập báo cáo tài chính giữa niên độ, dự phòng giảm giá hàng tồn kho được trích lập cho hàng tồn kho bị hư hỏng, kém phẩm chất, lỗi thời, chậm luân chuyển và hàng tồn kho có giá gốc ghi trên sổ kế toán cao hơn giá trị thuần có thể thực hiện.

Số tăng hoặc giảm dự phòng giảm giá hàng tồn kho được hạch toán vào giá vốn hàng bán trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được thực hiện trên cơ sở từng mặt hàng tồn kho. Đối với dịch vụ cung cấp dở dang, việc lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho được tính theo từng loại dịch vụ có mức giá riêng biệt.

3.6. Tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định hữu hình được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên tắc ghi nhận và xác định giá trị ban đầu

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và toàn bộ các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Trường hợp mua tài sản cố định được kèm thêm thiết bị, phụ tùng thay thế thì xác định và ghi nhận riêng thiết bị, phụ tùng thay thế theo giá trị hợp lý và được trừ (-) khỏi nguyên giá tài sản cố định hữu hình.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình do các nhà thầu xây dựng bao gồm giá trị công trình hoàn thành bàn giao, các chi phí liên quan trực tiếp khác và thuế trước bạ (nếu có).

Phương pháp khấu hao

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng dự tính của tài sản.

Thời gian khấu hao ước tính cho một số nhóm tài sản như sau:

	Năm 2026
▪ Nhà cửa, vật kiến trúc	07 – 10 năm
▪ Máy móc thiết bị	05 – 08 năm
▪ Phương tiện vận tải truyền dẫn	08 – 10 năm
▪ Thiết bị, dụng cụ quản lý	03 – 07 năm

3.7. Thuê tài sản

Thuê hoạt động

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

Các khoản thanh toán tiền thuê hoạt động được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh theo phương pháp đường thẳng cho suốt thời hạn thuê tài sản.

3.8. Chi phí chờ phân bổ

Chi phí chờ phân bổ được phân loại là chi phí trả trước ngắn hạn và chi phí trả trước dài hạn theo kỳ hạn gốc và chủ yếu là chi phí liên quan đến giá vốn công cụ, dụng cụ xuất dùng. Các khoản này được phân bổ trong thời gian trả trước của chi phí hoặc trong khoảng thời gian mà lợi ích kinh tế được dự kiến tạo ra.

Các loại chi phí sau đây được hạch toán vào chi phí trả trước để phân bổ dần vào kết quả hoạt động kinh doanh:

- Công cụ, dụng cụ được phân bổ dần từ 24 tháng đến 36 tháng vào kết quả hoạt động kinh doanh.

3.9. Nợ phải trả

Nợ phải trả được phân loại là phải trả người bán, phải trả cổ tức, lợi nhuận và phải trả khác theo nguyên tắc:

- Phải trả người bán là khoản phải trả có tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua bán hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người bán là đơn vị độc lập với người mua;
- Phải trả cổ tức, lợi nhuận là các khoản cổ tức, lợi nhuận (bằng tiền, các tài sản phi tiền tệ) phải trả cho các cổ đông của công ty;
- Các khoản phải trả còn lại được phân loại là phải trả khác.

Các khoản nợ phải trả được theo dõi theo kỳ hạn gốc, kỳ hạn còn lại tại thời điểm báo cáo, theo nguyên tệ và theo từng đối tượng.

Nợ phải trả được ghi nhận không thấp hơn nghĩa vụ phải thanh toán.

3.10. Chi phí đi vay

Nguyên tắc vốn hóa chi phí đi vay

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua, đầu tư xây dựng hoặc sản xuất những tài sản cần một thời gian tương đối dài để hoàn thành đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh được vốn hóa vào nguyên giá tài sản cho đến khi tài sản đó được đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh.

Các khoản thu nhập phát sinh từ việc đầu tư tạm thời các khoản vay được ghi giảm nguyên giá tài sản có liên quan.

Tất cả các chi phí lãi vay khác được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh khi phát sinh.

3.11. Chi phí phải trả

Các khoản chi phí phải trả được ghi nhận cho giá trị phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán trong kỳ báo cáo nhưng thực tế chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán, được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của kỳ báo cáo.

Chi phí phải trả của công ty là chi phí lãi vay, được xác định theo số nợ gốc còn lại cho số ngày chưa tính lãi và lãi suất quy định.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

3.12. Nguồn vốn chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực góp của chủ sở hữu.

Thặng dư vốn

Thặng dư vốn được ghi nhận theo phần chênh lệch giữa giá phát hành và mệnh giá cổ phiếu/giá trị vốn góp thực nhận với giá trị vốn theo Điều lệ của doanh nghiệp, chênh lệch giữa giá mua lại cổ phiếu quỹ và giá tái phát hành của cổ phiếu mua lại của chính mình được bán, giá trị quyền chọn chuyển đổi trái phiếu sang cổ phiếu tại thời điểm đáo hạn trái phiếu chuyển đổi, các chi phí liên quan trực tiếp đến phát hành cổ phiếu.

Cổ tức

Cổ tức được ghi nhận là một khoản phải trả vào ngày không có quyền từ chối nghĩa vụ chi trả cổ tức, lợi nhuận bằng tiền cho các cổ đông.

Quỹ dự trữ

Các quỹ dự trữ từ lợi nhuận sau thuế được trích lập theo quy định trong Điều lệ Công ty.

Phân phối lợi nhuận

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp có thể được phân phối cho các cổ đông sau khi được Đại hội cổ đông thông qua và sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ Công ty và theo các quy định của pháp luật Việt Nam.

3.13. Doanh thu, thu nhập khác

Doanh thu bán hàng

Doanh thu bán hàng được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản đã thu hoặc sẽ thu được. Trong hầu hết các trường hợp doanh thu được ghi nhận khi chuyển giao cho người mua phần lớn rủi ro và lợi ích kinh tế gắn liền với quyền sở hữu hàng hóa.

Doanh thu hợp đồng xây dựng

Doanh thu từ hợp đồng xây dựng được ghi nhận theo chính sách kế toán về hợp đồng xây dựng như trình bày mục 3.14 dưới đây.

Lãi tiền gửi

Lãi tiền gửi được ghi nhận trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các tài khoản tiền gửi và lãi suất áp dụng.

3.14. Hợp đồng xây dựng

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng có thể được ước tính một cách đáng tin cậy, doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành tại ngày kết thúc kỳ kế toán theo tỷ lệ phần trăm giữa chi phí phát sinh của phần công việc đã hoàn thành tại thời điểm kết thúc kỳ kế toán so với tổng chi phí dự toán của hợp đồng, ngoại trừ trường hợp chi phí này không tương đương với phần khối lượng xây lắp đã hoàn thành. Khoản chi phí này có thể bao gồm các chi phí phụ thêm, các khoản bồi thường và chi thưởng thực hiện hợp đồng theo thỏa thuận với khách hàng.

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng không thể ước tính được một cách đáng tin cậy thì:

- Doanh thu chỉ được ghi nhận tương đương với chi phí của hợp đồng đã phát sinh mà việc được hoàn trả là tương đối chắc chắn;
- Chi phí của hợp đồng chỉ được ghi nhận là chi phí trong kỳ khi các chi phí này đã phát sinh.

3.15. Giá vốn hàng bán

Giá vốn hàng bán và cung cấp dịch vụ là tổng chi phí phát sinh của dịch vụ, giá thành sản xuất của sản phẩm xây lắp (đối với doanh nghiệp xây lắp) bán ra trong kỳ theo nguyên tắc phù hợp với doanh thu. Các khoản chi phí vượt trên mức bình thường của hàng tồn kho được ghi nhận ngay vào giá vốn hàng bán.

3.16. Chi phí tài chính

Chi phí tài chính phản ánh những khoản chi phí phát sinh trong kỳ chủ yếu bao gồm chi phí đi vay.

3.17. Chi phí quản lý doanh nghiệp

Chi phí quản lý doanh nghiệp phản ánh các chi phí quản lý chung của doanh nghiệp gồm các chi phí về lương nhân viên bộ phận quản lý doanh nghiệp (tiền lương, tiền công, các khoản phụ cấp,...); bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, kinh phí công đoàn, bảo hiểm thất nghiệp của nhân viên quản lý doanh nghiệp; chi phí vật liệu văn phòng, công cụ lao động, khấu hao TSCĐ dùng cho quản lý doanh nghiệp; thuế môn bài; khoản lập dự phòng phải thu khó đòi; dịch vụ mua ngoài (điện, nước, điện thoại, fax, bảo hiểm tài sản, cháy nổ...); chi phí bằng tiền khác (tiếp khách, hội nghị khách hàng).

3.18. Thuế

Thuế thu nhập doanh nghiệp

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp (TNDN) hiện hành

Chi phí thuế TNDN hiện hành được xác định trên cơ sở thu nhập tính thuế và các mức thuế suất thuế TNDN trong năm hiện hành là 20%.

Thuế giá trị gia tăng

Thuế giá trị gia tăng của các hàng hóa và dịch vụ do Công ty cung cấp được tính theo mức thuế suất 10%. Công ty được áp dụng mức thuế suất 8% kể từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026 theo quy định tại Nghị định 174/2025/NĐ-CP ngày 30/06/2025 của Chính phủ.

Các loại thuế khác

Áp dụng theo các luật thuế hiện hành tại Việt Nam.

Các báo cáo thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các quy định về thuế đối với nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, dẫn đến số thuế được trình bày trên báo cáo tài chính có thể bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

3.19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận sau thuế của Công ty sau khi trích quỹ khen thưởng, phúc lợi cho tổng số bình quân số cổ phiếu phổ thông lưu hành trong kỳ, không bao gồm số cổ phiếu được Công ty mua lại và giữ làm cổ phiếu ngân quỹ.

3.20. Lãi suy giảm trên cổ phiếu

Lãi suy giảm trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận sau thuế của Công ty sau khi trích quỹ khen thưởng, phúc lợi cho tổng số bình quân số cổ phiếu phổ thông lưu hành trong kỳ và tổng

số cổ phiếu phổ thông dự kiến được phát hành thêm, không bao gồm số cổ phiếu được Công ty mua lại và giữ làm cổ phiếu ngân quỹ.

3.21. Báo cáo bộ phận

Một bộ phận là một hợp phần có thể xác định riêng biệt của Công ty tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ riêng lẻ, một nhóm sản phẩm hoặc dịch vụ có liên quan (bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh), hoặc tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ trong một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận theo khu vực địa lý), mỗi bộ phận này có rủi ro và lợi ích kinh tế khác biệt với các bộ phận kinh doanh khác hoặc khác với các bộ phận kinh doanh trong các môi trường kinh tế khác.

Xem thêm Mục 7 trên Bản Thuyết minh báo cáo tài chính.

3.22. Các bên liên quan

Các bên liên quan là các doanh nghiệp, các cá nhân, trực tiếp hay gián tiếp qua một hoặc nhiều trung gian, có quyền kiểm soát Công ty hoặc chịu sự kiểm soát của Công ty, hoặc cùng chung sự kiểm soát với Công ty. Công ty liên kết, các cá nhân trực tiếp hoặc gián tiếp nắm quyền biểu quyết của Công ty dẫn đến có ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty, những nhân sự quản lý chủ chốt bao gồm các giám đốc, các cán bộ điều hành của Công ty, những thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này hoặc các công ty liên kết với các cá nhân này cũng được coi là các bên liên quan.

4. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

4.1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	Tại ngày 30/06/2026 VND	Tại ngày 01/01/2026 VND
Tiền mặt	59.240.297	171.699.841
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	18.035.214.751	11.127.761.508
+ Ngân hàng Vietcombank Hội An	*3.751.800*	*11.038.917.926*
+ Ngân hàng Công thương Hội An	*18.001.050.000*	*11.108.678*
+ Các ngân hàng khác	30.412.951	77.734.904
Cộng	**18.094.455.048**	**11.299.461.349**

4.2. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	Tại ngày 30/06/2026 VND		Tại ngày 01/01/2026 VND	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng TRACODI	22.198.944.402	4.293.935.930	22.198.944.402	4.293.935.930
Sở Y tế Thành phố Đà Nẵng	-	-	6.912.716.657	-
Ban QLDA ĐTXD các CTGT và Nông nghiệp Đà Nẵng	4.788.664.371	-	3.071.739.400	-
Các khách hàng khác	5.608.064.190	143.705.229	7.789.319.710	143.705.229
Cộng	**32.595.672.963**	**4.437.641.159**	**39.972.720.169**	**4.437.641.159**

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

4.3. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	Tại ngày 30/06/2026 VND		Tại ngày 01/01/2026 VND	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Trung tâm Phát triển Quỹ đất TP Đà Nẵng (*)	8.417.548.000	-	8.417.548.000	-
Công ty CP Đăng Khoa Quảng Nam	1.340.984.000	-	1.340.984.000	-
Các nhà cung cấp khác	3.424.506.014	50.000.000	3.378.386.344	50.000.000
Cộng	**13.183.038.014**	**50.000.000**	**13.136.918.344**	**50.000.000**

(*) Tạm ứng nguồn kinh phí cho Trung tâm Phát triển Quỹ Đất Thành phố Đà Nẵng để thực hiện việc thu hồi, bồi thường đất tại dự án Khu dân cư Lâm Sa – Tu Lễ - Xuân Hòa.

4.4. Phải thu khác

	Tại ngày 30/06/2026 VND		Tại ngày 01/01/2026 VND	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Ngắn hạn:				
Tạm ứng	51.406.463.590	40.222.825	45.577.082.694	40.222.825
+ Ông Trần Đình Danh (*)	*19.677.612.713*	-	*18.809.506.046*	-
+ Ông Văn Đức Tiến (*)	*26.651.843.811*	-	*25.890.804.580*	-
+ Ông Đỗ Thành Quảng (*)	*4.049.736.909*	-	*400.265.104*	-
+ Các đối tượng khác	*1.027.270.157*	-	*476.506.964*	
Phải thu khác	608.679.835	-	250.572.967	-
Cộng	**52.015.143.425**	**40.222.825**	**45.827.655.661**	**40.222.825**
Dài hạn:				
Ký cược, ký quỹ	11.983.517.012	-	11.983.196.340	-
Cộng	**11.983.517.012**	**-**	**11.983.196.340**	**-**
Trong đó, phải thu khác là các bên liên quan - Xem thêm mục 8	23.727.349.622		19.209.771.150	

(*) Công ty tạm ứng cho các đội nhận khoán thực hiện thi công các công trình còn đang thực hiện, thời gian hoàn ứng theo thực tế thi công các công trình.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

4.5. Nợ xấu

	Tại ngày 30/06/2026 VND		Tại ngày 01/01/2026 VND	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Tổng giá trị các khoản phải thu ngắn hạn quá hạn thanh toán khó có khả năng thu hồi	22.432.872.456	17.905.008.472	22.432.872.456	17.905.008.472
Cộng	**22.432.872.456**	**17.905.008.472**	**22.432.872.456**	**17.905.008.472**

Chủ tịch Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc đánh giá khả năng thu hồi nợ phải thu quá hạn là thấp vì các khoản nợ này đã tồn tại lâu và chưa thu hồi được.

Thời gian quá hạn và giá trị các khoản nợ phải thu, cho vay quá hạn theo từng đối tượng được chi tiết như sau:

	Tại ngày 30/06/2026 VND			Tại ngày 01/01/2026 VND		
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Thời gian quá hạn	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Thời gian quá hạn
Công ty Cổ phần Sơn Trà	50.591.529	-	Trên 3 năm	50.591.529	-	Trên 3 năm
UBND Phường Cẩm An	69.623.900	-	Trên 3 năm	69.623.900	-	Trên 3 năm
Đường nội bộ Khu TDC	40.222.825	-	Trên 3 năm	40.222.825	-	Trên 3 năm
Công ty Xây dựng và Cấp nước Quảng Nam	56.489.800	-	Trên 3 năm	56.489.800	-	Trên 3 năm
Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng TRACODI	22.198.944.402	17.905.008.472	Từ 1 năm đến 2 năm	22.198.944.402	17.905.008.472	Từ 1 năm đến 2 năm
Khác	17.000.000	-	Trên 3 năm	17.000.000	-	Trên 3 năm
Cộng	**22.432.872.456**	**17.905.008.472**		**22.432.872.456**	**17.905.008.472**	

4.6. Hàng tồn kho

	Tại ngày 30/06/2026 VND		Tại ngày 01/01/2026 VND	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	3.740.384.157	-	4.321.116.057	-
Chi phí SX, KD dở dang (*)	255.983.750.853	-	340.291.283.442	-
Sản phẩm	320.223.433	-	320.223.433	-
Cộng	**260.044.358.443**	**-**	**344.932.622.932**	**-**

Không có hàng tồn kho ứ đọng, mất phẩm chất không có khả năng tiêu thụ tại thời điểm cuối kỳ.

(*) Các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất tại Khu dân cư khối Lâm Sa – Tu Lễ - Xuân Hòa, phường Cẩm Phô, thành phố Hội An, tỉnh Quảng Nam (nay thuộc Phường Hội An, Thành phố Đà Nẵng) được dùng để thế chấp cho khoản vay tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam – Chi nhánh Hội An, tổng giá trị: 76.774.016.544 VND.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

4.7. Tài sản ngắn hạn khác

	Tại ngày 30/06/2026 VND	Tại ngày 01/01/2026 VND
Tiền gửi có kỳ hạn dưới 3 tháng (*)	1.216.058.056	1.203.401.863
Cộng	**1.216.058.056**	**1.203.401.863**

(*) Khoản tiền gửi có kỳ hạn 1 tháng, số tiền: 1.216.058.056 VND đang được cầm cố để đảm bảo cho các khoản vay tại Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam theo hợp đồng cầm cố giấy tờ có giá số 45012/2019/HĐBĐ/NHCT484 ngày 27/08/2019.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

4.8. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Máy móc, thiết bị VND	P/tiện vận tải, truyền dẫn VND	T/bị, dụng cụ quản lý VND	Cộng VND
Nguyên giá:					
Tại ngày 01/01/2026	4.534.182.995	14.287.871.689	4.232.940.867	112.627.000	23.167.622.551
Tăng trong kỳ	-	-	-	-	-
Tại ngày 30/06/2026	**4.534.182.995**	**14.287.871.689**	**4.232.940.867**	**112.627.000**	**23.167.622.551**
Giá trị hao mòn lũy kế:					
Tại ngày 01/01/2026	4.534.182.995	13.258.066.717	4.210.524.200	112.627.000	22.115.400.912
Khấu hao trong kỳ	-	219.809.188	22.416.667	-	242.225.855
Tại ngày 30/06/2026	**4.534.182.995**	**13.477.875.905**	**4.232.940.867**	**112.627.000**	**22.357.626.767**
Giá trị còn lại:					
Tại ngày 01/01/2026	-	1.029.804.972	22.416.667	-	1.052.221.639
Tại ngày 30/06/2026	**-**	**809.995.784**	**-**	**-**	**809.995.784**

Giá trị còn lại tại ngày 30/06/2026 của TSCĐ hữu hình là 0 VND đã được dùng để thế chấp, cầm cố, đảm bảo cho các khoản vay.

Nguyên giá của TSCĐ hữu hình cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 21.766.124.168 VND.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

4.9. Chi phí chờ phân bổ dài hạn

	Tại ngày 30/06/2026 VND	Tại ngày 01/01/2026 VND
Chi phí thuê đất (*)	2.324.657.110	2.376.508.198
Cộng	**2.324.657.110**	**2.376.508.198**

(*) Tiền thuê đất nộp 1 lần cho khu đất tại 25 Hùng Vương, Phường Hội An, Thành phố Đà Nẵng hiện là trụ sở của Công ty. Tài sản này đã được thế chấp tại Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam – Chi nhánh Hội An.

4.10. Phải trả người bán ngắn hạn

	Tại ngày 30/06/2026 VND	Tại ngày 01/01/2026 VND
Công ty TNHH Lê Văn Sa	2.439.438.642	1.973.123.642
Công ty CP Phát triển Công nghệ Phú An	1.086.388.950	1.086.388.950
Các nhà cung cấp khác	17.965.229.125	18.317.385.275
Cộng	**21.491.056.717**	**21.376.897.867**

4.11. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	Tại ngày 30/06/2026 VND	Tại ngày 01/01/2026 VND
Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng các công trình dân dụng, công nghiệp và hạ tầng kỹ thuật Đà Nẵng	4.699.821.928	5.941.186.928
Các khách hàng khác	2.041.303.035	1.843.177.876
Cộng	**6.741.124.963**	**7.784.364.804**

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

4.12. Thuế và các khoản phải thu/phải nộp Nhà nước

	Tại ngày 30/06/2026 VND	Trong kỳ VND		Tại ngày 01/01/2026 VND	
	Phải nộp	Phải nộp	Đã nộp/ Khấu trừ	Phải thu	Phải nộp
Thuế giá trị gia tăng	1.722.686.740	7.468.143.448	5.804.328.687	-	58.871.979
Thuế thu nhập doanh nghiệp	3.782.258.264	3.806.866.236	4.952.507.981	-	4.927.900.009
Thuế thu nhập cá nhân	33.613.008	163.022.962	114.734.641	14.675.313	-
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	732.192	-	-	-	732.192
Cộng	**5.539.290.204**	**11.438.032.646**	**10.871.571.309**	**14.675.313**	**4.987.504.180**

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

4.13. Phải trả người lao động

	Tại ngày 30/06/2026 VND	Tại ngày 01/01/2026 VND
Tiền lương	364.108.182	437.743.926
Cộng	**364.108.182**	**437.743.926**

4.14. Chi phí phải trả ngắn hạn

	Tại ngày 30/06/2026 VND	Tại ngày 01/01/2026 VND
Chi phí lãi vay phải trả	2.491.333.790	1.563.335.337
Cộng	**2.491.333.790**	**1.563.335.337**
Trong đó, chi phí phải trả là các bên liên quan - Xem thêm mục 8	674.694.629	27.682.190

4.15. Phải trả ngắn hạn khác

	Tại ngày 30/06/2026 VND	Tại ngày 01/01/2026 VND
KPCĐ, BHXH, BHYT, BHTN	224.940.550	92.054.746
Lãi vay phải trả	3.014.648.082	2.161.525.829
Các khoản phải trả, phải nộp khác	496.560.171	640.833.372
Cộng	**3.736.148.803**	**2.894.413.947**

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

4.16. Vay và nợ thuê tài chính

Các khoản vay được chi tiết như sau:

	Tại ngày 30/06/2026 VND		Trong kỳ VND		Tại ngày 01/01/2026 VND	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Vay ngắn hạn:						
Ngân hàng NN & PTNN Việt Nam - Chi nhánh Hội An	-	-	2.215.358.312	44.494.953.302	42.279.594.990	42.279.594.990
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh Hội An (1)	37.902.962.146	37.902.962.146	16.730.344.833	29.758.804.766	50.931.422.079	50.931.422.079
Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam - Chi nhánh Hội An	-	-	-	5.939.176.174	5.939.176.174	5.939.176.174
Công ty CP Tập đoàn VN Group (2)	23.871.900.000	23.871.900.000	-	-	23.871.900.000	23.871.900.000
Nợ dài hạn đến hạn trả:						
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh Hội An (3)	12.500.000.000	12.500.000.000	12.500.000.000	-	-	-
Cộng	**74.274.862.146**	**74.274.862.146**	**31.445.703.145**	**80.192.934.242**	**123.022.093.243**	**123.022.093.243**

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

	Tại ngày 30/06/2026 VND		Trong kỳ VND		Tại ngày 01/01/2026 VND	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Vay dài hạn:						
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh Hội An (3)	87.500.000.000	87.500.000.000	18.000.000.000	12.500.000.000	82.000.000.000	82.000.000.000
Vay cá nhân (4)	47.200.000.000	47.200.000.000	-	49.850.000.000	97.050.000.000	97.050.000.000
Cộng	**134.700.000.000**	**134.700.000.000**	**18.000.000.000**	**62.350.000.000**	**179.050.000.000**	**179.050.000.000**
Tổng cộng	**208.974.862.146**	**208.974.862.146**	**49.445.703.145**	**142.542.934.242**	**302.072.093.243**	**302.072.093.243**
Trong đó, vay và nợ thuê tài chính là các bên liên quan - Xem thêm mục 8	21.600.000.000	21.600.000.000	-	5.000.000.000	26.600.000.000	26.600.000.000

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

(1) Vay ngắn hạn Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Hội An theo Thông báo về việc cấp giới hạn tín dụng ngày 13/03/2025. Hạn mức vay 125.000.000.000 VND, thời hạn và lãi suất cho vay theo từng giấy nhận nợ cụ thể. Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty.

(2) Vay ngắn hạn Công ty Cổ phần Tập đoàn VN Group theo Hợp đồng vay vốn số 017/2024/HĐVV ngày 01/07/2024 và PL01/2024/HĐVV ngày 31/12/2024, Phụ lục số PL01/2025/HĐVV ngày 30/06/2025. Thời hạn vay 12 tháng kể từ ngày nhận tiền vay, lãi suất 6%/năm. Mục đích vay: phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty.

Vay ngắn hạn Công ty Cổ phần Tập đoàn VN Group theo Hợp đồng vay vốn số 2108/2025/HĐVV ngày 21/08/2025, số tiền 10.000.000.000 VND. Thời hạn vay 12 tháng kể từ ngày nhận tiền vay, lãi suất 6%/năm. Mục đích vay: phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty.

(3) Vay dài hạn Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Hội An theo Hợp đồng số 55895/2025/HĐCVDADT/NHCT484-DIC ngày 31/10/2025. Hạn mức vay 165.000.000.000 VND, thời hạn vay 60 tháng, lãi suất cho vay theo từng giấy nhận nợ cụ thể. Mục đích vay: thanh toán các chi phí đầu tư của Dự án đầu tư xây dựng nhà ở Khu dân cư có kết hợp chỉnh trang đô thị Khối Lâm Sa- Tu Lễ- Xuân Hòa.

(4) Vay dài hạn các cá nhân theo các hợp đồng với lãi suất 6%/năm, Mục đích vay: phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

4.17. Vốn chủ sở hữu

4.17.1. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

	Các khoản mục thuộc vốn chủ sở hữu				
	Vốn góp của chủ sở hữu VND	Thặng dư vốn VND	Quỹ đầu tư phát triển VND	LNST chưa phân phối VND	Cộng VND
Tại ngày 01/01/2025	68.941.640.000	19.801.941.805	13.617.241.799	17.495.937.794	119.856.761.398
Lãi trong 6 tháng đầu năm trước	-	-	-	16.133.566.739	16.133.566.739
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	(1.336.436.693)	(1.336.436.693)
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	1.336.436.693	(1.336.436.693)	-
Tại ngày 30/06/2025	68.941.640.000	19.801.941.805	14.953.678.492	30.956.631.147	134.653.891.444
Lãi trong 6 tháng cuối năm trước	-	-	-	821.014.995	821.014.995
Chia cổ tức	-	-	-	(10.341.246.000)	(10.341.246.000)
		-			
Tại ngày 01/01/2026	68.941.640.000	19.801.941.805	14.953.678.492	21.436.400.142	125.133.660.439
Lãi trong kỳ này	-	-	-	11.557.263.328	11.557.263.328
Trích quỹ đầu tư phát triển (*)	-	-	1.695.458.173	(1.695.458.173)	-
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi (*)	-	-	-	(1.695.458.173)	(1.695.458.173)
Tại ngày 30/06/2026	**68.941.640.000**	**19.801.941.805**	**16.649.136.665**	**29.602.747.124**	**134.995.465.594**

(*) Công ty thực hiện phân phối lợi nhuận sau thuế năm 2025 theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 số 16/NQ-ĐHĐCĐ ngày 28 tháng 05 năm 2026.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

4.17.2. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

	Tại ngày 30/06/2026 VND	Tại ngày 01/01/2026 VND
Ông Trần Đình Huy	13.136.850.000	13.136.850.000
Ông Đỗ Thành Quảng	6.068.130.000	6.068.130.000
Các cổ đông khác	49.736.660.000	49.736.660.000
Cộng	**68.941.640.000**	**68.941.640.000**

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

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Vốn góp tại ngày 01/01	68.941.640.000	68.941.640.000
Vốn góp tăng trong kỳ	-	-
Vốn góp giảm trong kỳ	-	-
Vốn góp cuối kỳ	**68.941.640.000**	**68.941.640.000**

4.17.4.Cổ phiếu

	Tại ngày 30/06/2026	Tại ngày 01/01/2026
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	6.894.164	6.894.164
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	6.894.164	6.894.164
Bao gồm: Cổ phiếu phổ thông	*6.894.164*	*6.894.164*
Cổ phiếu ưu đãi (loại được phân loại là vốn chủ sở hữu)	-	-
Số lượng cổ phiếu được mua lại (cổ phiếu quỹ)	-	-
Bao gồm: Cổ phiếu phổ thông	-	-
Cổ phiếu ưu đãi (loại được phân loại là vốn chủ sở hữu)	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	6.894.164	6.894.164
Bao gồm: Cổ phiếu phổ thông	*6.894.164*	*6.894.164*
Cổ phiếu ưu đãi (loại được phân loại là vốn chủ sở hữu)	-	-

Mệnh giá cổ phần đang lưu hành: 10.000 VND/cổ phần

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

4.17.5. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Lãi sau thuế của cổ đông của Công ty	11.557.263.328	16.133.566.739
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	(1.613.356.674)
Lãi sau thuế để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	11.557.263.328	14.520.210.065
Số cổ phần lưu hành bình quân trong kỳ	7.928.159	7.928.159
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	**1.458**	**1.831**

4.17.6. Lãi suy giảm trên cổ phiếu

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Lãi sau thuế của cổ đông của Công ty	11.557.263.328	16.133.566.739
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	(1.613.356.674)
Lãi để tính lãi suy giảm trên cổ phiếu	11.557.263.328	14.520.210.065
Số lượng cổ phiếu phổ thông bình quân lưu hành trong kỳ	7.928.159	7.928.159
Số lượng cổ phiếu phổ thông dự kiến được phát hành thêm	-	-
Số lượng cổ phiếu để tính lãi suy giảm trên cổ phiếu	7.928.159	7.928.159
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	**1.458**	**1.831**

Lợi nhuận sau thuế TNDN để tính lãi cơ bản, lãi suy giảm trên cổ phiếu kỳ trước đã trừ quỹ khen thưởng, phúc lợi thực tế của năm 2025 theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 số 16/NQ-ĐHĐCĐ ngày 28 tháng 05 năm 2026 phân bổ cho 6 tháng đầu năm theo tiêu chí lợi nhuận sau thuế năm 2025. Theo đó, lãi cơ bản trên cổ phiếu kỳ trước được trình bày lại là 1.831 VND/cổ phiếu (Số đã trình bày ở báo cáo kỳ trước là 2.340 VND/cổ phiếu), lãi suy giảm trên cổ phiếu kỳ trước được trình bày lại là 1.831 VND/cổ phiếu (số đã trình bày ở báo cáo kỳ trước là 2.340 VND/cổ phiếu).

Lợi nhuận sau thuế để tính lãi cơ bản và lãi suy giảm trên cổ phiếu kỳ này là toàn bộ lợi nhuận sau thuế do Công ty chưa có kế hoạch trích lập quỹ khen thưởng phúc lợi trong năm nay, các chỉ tiêu của kỳ này có thể sẽ thay đổi khi Công ty có quyết định về việc trích quỹ trong tương lai.

(*) Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông lưu hành kỳ này và kỳ trước đã được điều chỉnh theo kết quả phát hành thành công cổ phiếu từ nguồn vốn chủ sở hữu. Theo đó, số lượng cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong kỳ trước được trình bày lại là: 7.928.159 cổ phiếu (số đã trình bày ở báo cáo trước đây là 6.894.164 cổ phiếu)

4.17.7.Cổ tức

Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 số 16/NQ-ĐHĐCĐ ngày 28 tháng 05 năm 2026, Công ty đã thông qua kế hoạch chia cổ tức năm 2025 bằng cổ phiếu với tỷ lệ chi trả là 15%/vốn điều lệ.

Ngày 03/06/2026, Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 18/NQ-HĐQT thông qua phương án phát hành cổ phiếu để trả cổ tức năm 2025, theo đó, số lượng dự kiến phát hành: 1.034.124 cổ phiếu, tỷ lệ phát hành: 15%, tỷ lệ thực hiện quyền: 20:3.

Nghị quyết Hội đồng quản trị số 21/NQ-HĐQT ngày 22/06/2026 đã thông qua ngày đăng ký cuối cùng để thực hiện quyền nhận cổ tức năm 2025 bằng cổ phiếu là ngày 07/07/2026.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

4.18. Các khoản mục ngoài Báo cáo tình hình tài chính giữa niên độ

Tài sản của Công ty sử dụng để cầm cố, thế chấp:

Tài sản	Tại ngày 30/06/2026 VND	Tại ngày 01/01/2026 VND	Kỳ hạn	Đối tượng nhận ký cược, ký quỹ
Tiền gửi có kỳ hạn	1.216.058.056	1.203.401.863	Kỳ hạn tất toán theo hợp đồng vay	Ngân hàng TMCP Công thương VN
Hàng tồn kho	76.774.016.544	64.485.258.394	Kỳ hạn tất toán theo hợp đồng vay	Ngân hàng TMCP Công thương VN

5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH GIỮA NIÊN ĐỘ

5.1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Doanh thu hoạt động xây lắp	16.408.149.390	16.065.189.361
Doanh thu bất động sản	112.188.086.326	204.203.793.483
Doanh thu bán gạch	640.000.000	-
Cộng	**129.236.235.716**	**220.268.982.844**
Trong đó, doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các bên liên quan – Xem thêm mục 8	-	12.574.334.590

5.2. Giá vốn hàng bán

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Giá vốn hoạt động xây lắp	15.584.922.940	19.032.092.454
Giá vốn bất động sản	85.225.258.276	168.223.675.023
Giá vốn bán gạch	580.731.900	-
Cộng	**101.390.913.116**	**187.255.767.477**

5.3. Doanh thu hoạt động tài chính

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Lãi tiền gửi	17.225.407	13.128.956
Cộng	**17.225.407**	**13.128.956**

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

5.4. Chi phí tài chính

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Chi phí lãi vay	7.031.576.492	5.394.615.785
Cộng	**7.031.576.492**	**5.394.615.785**

5.5. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Chi phí nhân viên quản lý	3.295.582.860	3.392.256.304
Chi phí đồ dùng văn phòng	280.594.684	917.605.645
Chi phí khấu hao TSCĐ	-	150.724.476
Chi phí dịch vụ mua ngoài	672.342.158	901.164.507
Chi phí bằng tiền khác	1.249.976.795	602.937.637
Cộng	**5.498.496.497**	**5.964.688.569**

5.6. Thu nhập khác

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Thu nhập khác	1.600.000	-
Cộng	**1.600.000**	**-**

5.7. Chi phí khác

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Tiền phạt vi phạm hành chính	-	30.290.909
Cộng	**-**	**30.290.909**

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

5.8. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Chi phí nguyên liệu vật liệu	10.529.092.976	16.170.872.246
Chi phí nhân công	2.993.935.619	5.782.510.854
Chi phí khấu hao tài sản cố định	242.225.855	529.245.800
Chi phí dịch vụ mua ngoài	8.226.276.286	19.594.554.265
Chi phí khác bằng tiền	781.320.658	2.341.799.688
Cộng	**22.772.851.394**	**44.418.982.853**

5.9. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế trong kỳ	15.334.075.018	21.636.749.060
Điều chỉnh các khoản thu nhập chịu thuế	3.549.983.434	2.250.389.637
Điều chỉnh tăng:	3.549.983.434	2.250.389.637
- Chi phí lãi vay không hợp lý hợp lệ	*1.527.844.400*	
- Chi phí không hợp lý, hợp lệ	*2.022.139.035*	*2.250.389.637*
Điều chỉnh giảm:	-	-
Tổng thu nhập chịu thuế	18.884.058.452	23.887.138.697
- Thu nhập từ hoạt động kinh doanh bất động sản	*18.493.035.335*	*27.515.911.603*
- Thu nhập từ hoạt động kinh doanh khác	*391.023.117*	*(3.628.772.906)*
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	*20%*	20%
Thuế TNDN từ hoạt động bất động sản	3.698.607.067	5.503.182.321
Thuế TNDN từ hoạt động khác	78.204.623	-
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	**3.776.811.690**	**5.503.182.321**

6. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ GIỮA NIÊN ĐỘ

6.1. Số tiền đi vay thực thu trong kỳ

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Tiền thu từ đi vay theo khế ước thông thường	36.945.703.145	87.546.218.844
Cộng	**36.945.703.145**	**87.546.218.844**

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

6.2. Số tiền đã thực trả gốc vay trong kỳ

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Tiền chi trả gốc vay theo khế ước thông thường	130.042.934.242	245.110.017.143
Cộng	**130.042.934.242**	**245.110.017.143**

7. BÁO CÁO BỘ PHẬN

Nhằm phục vụ mục đích quản lý, Công ty có quy mô hoạt động trên toàn quốc phân chia hoạt động của mình thành các bộ phận chính yếu theo lĩnh vực sản xuất kinh doanh như sau:

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2026:

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

	Sản xuất gạch, ngói		Xây lắp		Bất động sản		Tổng cộng	
	Kỳ này VND	Kỳ trước VND	Kỳ này VND	Kỳ trước VND	Kỳ này VND	Kỳ trước VND	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Doanh thu thuần								
Từ khách hàng	640.000.000	-	16.408.149.390	16.065.189.361	112.188.086.326	204.203.793.483	129.236.235.716	220.268.982.844
								-
Cộng	**640.000.000**	**-**	**16.408.149.390**	**16.065.189.361**	**112.188.086.326**	**204.203.793.483**	**129.236.235.716**	**220.268.982.844**
Chi phí kinh doanh								-
Giá vốn hàng bán	580.731.900	-	15.584.922.940	19.032.092.454	85.225.258.276	168.223.675.023	101.390.913.116	187.255.767.477
Chi phí quản lý doanh nghiệp	59.268.100	-	694.014.655	-	4.745.213.742	5.964.688.569	5.498.496.497	5.964.688.569
								-
Cộng	**640.000.000**	**-**	**16.278.937.594**	**19.032.092.454**	**89.970.472.018**	**174.188.363.592**	**106.889.409.613**	**193.220.456.046**
								-
Kết quả HĐKD	**-**	**-**	**129.211.796**	**(2.966.903.093)**	**22.217.614.308**	**30.015.429.891**	**22.346.826.103**	**27.048.526.798**
Doanh thu HĐTC							17.225.407	13.128.956
Chi phí tài chính							7.031.576.492	5.394.615.785
Thu nhập thuần khác							1.600.000	(30.290.909)
Lợi nhuận trước thuế TNDN							**15.334.075.018**	**21.636.749.060**
Chi phí thuế TNDN hiện hành							3.776.811.690	5.503.182.321
Chi phí thuế TNDN hoãn lại							-	-
Lợi nhuận sau thuế							**11.557.263.328**	**16.133.566.739**

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

	Sản xuất gạch, ngói		Xây lắp		Bất động sản		Tổng cộng	
	Tại ngày 30/06/2026 VND	Tại ngày 01/01/2026 VND	Tại ngày 30/06/2026 VND	Tại ngày 01/01/2026 VND	Tại ngày 30/06/2026 VND	Tại ngày 01/01/2026 VND	Tại ngày 30/06/2026 VND	Tại ngày 01/01/2026 VND
Tài sản bộ phận	7.814.767.712	7.796.200.603	148.398.194.847	143.036.181.112	231.526.069.312	317.601.148.719	387.739.031.871	468.433.530.434
Tài sản không phân bổ	-	-	-	-	-	-	-	-
Tổng tài sản	**7.814.767.712**	**7.796.200.603**	**148.398.194.847**	**143.036.181.112**	**231.526.069.312**	**317.601.148.719**	**387.739.031.871**	**468.433.530.434**
Nợ phải trả bộ phận	7.814.767.712	7.796.200.603	73.856.898.565	132.581.769.392	171.071.900.000	202.921.900.000	252.743.566.277	343.299.869.995
Nợ phải trả không phân bổ	-	-	-	-	-	-	-	-
Tổng nợ phải trả	**7.814.767.712**	**7.796.200.603**	**73.856.898.565**	**132.581.769.392**	**171.071.900.000**	**202.921.900.000**	**252.743.566.277**	**343.299.869.995**

	Sản xuất gạch, ngói		Xây lắp		Bất động sản		Tổng cộng	
	Kỳ này VND	Kỳ trước VND	Kỳ này VND	Kỳ trước VND	Kỳ này VND	Kỳ trước VND	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Chi phí mua sắm tài sản	-	-			-	-	-	-
Chi phí khấu hao	-	-	242.225.855	529.245.800	-	-	242.225.855	529.245.800

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

8. THÔNG TIN VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN

Danh sách các bên liên quan	Mối quan hệ
HĐQT và Ban Tổng Giám đốc	Nhân sự quản lý chủ chốt
Bà Võ Hồ Quỳnh Giao	Kế toán trưởng
Ông Đỗ Thành Quảng	Cổ đông lớn
Bà Lê Thị Kim Nhung	Người có liên quan
Bà Trần Thị Kim Cúc	Người có liên quan
Bà Trần Thị Bích Hậu	Người có liên quan
Bà Trần Thị Kim Hoa	Người có liên quan

Tại ngày lập báo cáo tình hình tài chính giữa niên độ, số dư với các bên liên quan như sau:

	Tại ngày 30/06/2026 VND	Tại ngày 01/01/2026 VND
Phải thu ngắn hạn khác:		
Trần Đình Danh	19.677.612.713	18.809.506.046
Đỗ Thành Quảng	4.049.736.909	400.265.104
Cộng - Xem thêm mục 4.4	**23.727.349.622**	**19.209.771.150**

	Tại ngày 30/06/2026 VND	Tại ngày 01/01/2026 VND
Lãi vay phải trả		
Trần Văn Sơn	69.696.630	3.106.849
Trần Đình Huy	78.082.192	3.698.630
Lê Đình Thịnh	62.794.520	3.287.671
Lê Thị Kim Nhung	125.589.041	6.575.342
Trần Thị Kim Cúc	137.917.808	4.027.397
Trần Thị Bích Hậu	137.917.808	4.027.397
Trần Thị Kim Hoa	62.696.630	2.958.904
Cộng - Xem thêm mục 4.14	**674.694.629**	**27.682.190**

	Tại ngày 30/06/2026 VND	Tại ngày 01/01/2026 VND
Vay và nợ thuê tài chính		
Trần Văn Sơn	2.100.000.000	7.100.000.000
Trần Đình Huy	2.500.000.000	2.500.000.000
Lê Đình Thịnh	2.000.000.000	2.000.000.000
Lê Thị Kim Nhung	4.000.000.000	4.000.000.000
Trần Thị Kim Cúc	4.500.000.000	4.500.000.000
Trần Thị Bích Hậu	4.500.000.000	4.500.000.000
Trần Thị Kim Hoa	2.000.000.000	2.000.000.000
Cộng - Xem thêm mục 4.16	**21.600.000.000**	**26.600.000.000**

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

Trong kỳ, Công ty đã có những giao dịch chủ yếu với các bên liên quan như sau:

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Chuyển nhượng bất động sản		
Trần Văn Sơn	-	6.287.167.295
Võ Hồ Quỳnh Giao	-	6.287.167.295
Cộng - Xem thêm mục 5.1	**-**	**12.574.334.590**

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Trả tiền vay:		
Trần Văn Sơn	5.000.000.000	-
Cộng	**5.000.000.000**	**-**

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Chi phí lãi vay cá nhân:		
Trần Văn Sơn	69.698.630	-
Trần Đình Huy	78.082.192	-
Lê Đình Thịnh	62.794.520	-
Lê Thị Kim Nhung	125.589.041	-
Trần Thị Kim Cúc	137.917.808	-
Trần Thị Bích Hậu	137.917.808	-
Trần Thị Kim Thoa	62.465.753	-

Thù lao của các thành viên Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát:

Họ và tên	Chức danh	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Ông Trần Đình Lợi	Chủ tịch HĐQT	360.000.000	360.000.000
Ông Trần Văn Việt	Phó chủ tịch HĐQT	48.000.000	48.000.000
Ông Trần Đình Danh	Thành viên HĐQT	48.000.000	48.000.000
Ông Hồ Hải Bắc	Thành viên HĐQT	48.000.000	48.000.000
Ông Trần Quốc Tuấn	Thành viên HĐQT	48.000.000	48.000.000
Bà Phạm Thị Thanh Tâm	Trưởng ban kiểm soát	30.000.000	30.000.000
Trần Văn Sơn	Thành viên BKS	27.000.000	27.000.000
Ông Lê Đình Thịnh	Thành viên BKS	27.000.000	27.000.000

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

Tiền lương, thưởng và các khoản thu nhập khác của các thành viên Ban Tổng Giám đốc, Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát và các nhân viên quản lý chủ chốt khác:

Họ và tên	Chức danh	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Ông Trần Văn Việt	Tổng Giám đốc	241.534.000	273.768.000
Ông Phạm Anh Thi	Phó Tổng Giám đốc	141.215.765	163.280.800
Ông Nguyễn Hoàng Phương	Phó Tổng Giám đốc	135.318.684	156.766.800
Ông Trần Đình Huy	Phó Tổng Giám đốc	139.200.000	157.446.800
Ông Trần Đình Lợi	Chủ tịch HĐQT	-	99.000.000
Ông Trần Văn Sơn	Thành viên BKS	112.892.639	127.968.727
Ông Lê Đình Thịnh	Thành viên BKS	112.646.000	127.792.000

9. SỐ LIỆU SO SÁNH:

Như đã trình bày tại Thuyết minh số 3.1, báo cáo tài chính giữa niên độ của Công ty cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2026 được lập và trình bày theo Thông tư 99. Do đó, một số dữ liệu so sánh đã được phân loại lại cho phù hợp với yêu cầu trình bày báo cáo tài chính giữa niên độ cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2026 do việc áp dụng Thông tư 99, cụ thể như sau:

Báo cáo tình hình tài chính giữa niên độ (Trích):

Chỉ tiêu	Mã số	Tại ngày 01/01/2026 (được báo cáo lại) VND	Phân loại lại theo Thông tư 99 VND	Tại ngày 01/01/2026 (đã báo cáo trước đây) VND
Các khoản tương đương tiền	112	-	(1.203.401.863)	1.203.401.863
Tài sản ngắn hạn khác	165	1.203.401.863	1.203.401.863	-

Báo cáo lưu chuyển tiền tệ (trích):

Chỉ tiêu	Mã số	Kỳ trước (được báo cáo lại) VND	Phân loại lại theo Thông tư 99 VND	Kỳ trước (đã báo cáo trước đây) VND
Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	9.480.004	(3.648.952)	13.128.956
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	6	20.471.322.127	(5.831.052)	20.477.153.179
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	2.481.448.218	(1.184.313.283)	3.665.761.501
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70	7.438.969.993	(1.193.793.287)	8.632.763.280

10. CAM KẾT THEO CÁC HỢP ĐỒNG THUÊ HOẠT ĐỘNG

Công ty là bên đi thuê

Công ty thuê đất văn phòng theo Hợp đồng thuê đất số 204/HĐTĐ ngày 03/09/2008 với Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Nam (nay là Thành phố Đà Nẵng), diện tích 287,2 m², thời gian thuê đến tháng 11 năm 2048. Tiền thuê đất được thanh toán cho toàn bộ thời gian thuê đến tháng 11 năm 2048 và phân bổ dần vào chi phí trong kỳ:

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Chi phí thuê hoạt động ghi nhận trong kỳ	51.851.088	51.851.088

11. CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN

Ngày 13/07/2026, Công ty đã gửi Báo cáo kết quả đợt phát hành cổ phiếu để trả cổ tức năm 2025 Số 27/BC-DICHA với tổng số cổ phiếu đã phân phối là 1.033.995 cổ phiếu và tổng số cổ phiếu của Công ty sau đợt phát hành là 7.928.159 cổ phiếu. Ngày 28/07/2026, Công ty được Phòng Doanh nghiệp và Đăng ký kinh doanh Sở Tài chính Thành phố Đà Nẵng cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ 13 với vốn điều lệ mới là 79.281.590.000 VND. Đồng thời, ngày 7/8/2026, Sở Giao dịch chứng khoán Hà Nội đã ban hành Quyết định Số 1042/QĐ-SGDHN về việc chấp thuận thay đổi đăng ký niêm yết cổ phiếu phát hành để trả cổ tức năm 2025 của Công ty.

Ngoài sự kiện trên, không có các sự kiện quan trọng xảy ra sau ngày kết thúc kỳ kế toán đến ngày phát hành báo cáo tài chính giữa niên độ.

Trần Đình Lợi	**Võ Hồ Quỳnh Giao**	**Nguyễn Thị Thu Thảo**
Chủ tịch Hội đồng quản trị	**Kế toán trưởng**	**Người lập**

Đà Nẵng, ngày 14 tháng 08 năm 2026