

HOÀNG
YẾN NINH

Digitally signed by HOÀNG YẾN NINH
DN: OID.0.9.2342.19200300.100.1.1=MST:0400101323,
OID.0.9.2342.19200300.100.1.1=CCCD:046194004175,
CN=HOÀNG YẾN NINH, T=Người được ủy quyền Công bố
thông tin, OU=Người được ủy quyền Công bố thông tin,
O=CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ ĐÀ
NẴNG, C=VN
Reason: I attest to the accuracy and integrity of this
document
Location: your signing location here
Date: 2026-08-28 15:07:42
Foxit Reader Version: 10.0.1



MOORE AISC

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
ĐÃ ĐƯỢC SOÁT XÉT**

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026

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

MỤC LỤC

----- oOo -----

	Trang
1. BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	01 - 03
2. BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ	04 - 05
3. BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT	06 - 10
4. BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT	11
5. BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT	12 - 13
6. BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT	14 - 54

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026

Ban Tổng Giám đốc trân trọng đề trình báo cáo này cùng với các Báo cáo tài chính hợp nhất đã được soát xét cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026.

1. Thông tin chung về Công ty:

Thành lập:

Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà Đà Nẵng (sau đây gọi tắt là “Công ty”) là công ty cổ phần được chuyển đổi cổ phần hóa theo Quyết định số 9721/QĐ-UBND ngày 28/12/2009 của UBND thành phố Đà Nẵng từ Công ty Đầu tư Phát triển Nhà Đà Nẵng. Công ty hoạt động sản xuất kinh doanh theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0400101323 ngày 31/3/2010 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Đà Nẵng cấp. Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần thay đổi lần thứ 11 ngày 23 tháng 12 năm 2021 về việc thay đổi người đại diện theo pháp luật.

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

Hình thức sở hữu vốn:

Công ty là Công ty cổ phần đại chúng niêm yết.

Hoạt động kinh doanh của Công ty:

- + Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê; Chi tiết: Kinh doanh bất động sản. Đầu tư phát triển các dự án bất động sản, trung tâm thương mại, văn phòng cho thuê. Cho thuê, điều hành, quản lý đất và nhà ở;
- + Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất;
- + Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan;
- + Xây dựng công trình chế biến, chế tạo;
- + Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác;
- + Xây dựng nhà ở.

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

Tên viết tắt: NDN.

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

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

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

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

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

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

Hội đồng Quản trị

Ông	Lương Thanh Viên	Chủ tịch
Ông	Nguyễn Quang Minh Khoa	Phó Chủ tịch
Ông	Nguyễn Quang Minh Khánh	Thành viên
Ông	Võ Ngọc Khang	Thành viên
Ông	Nguyễn Ngọc Quang	Thành viên

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026

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

Ban Kiểm soát

Bà	Đào Thị Phước	Trưởng ban
Bà	Lê Thị Anh Trúc	Thành viên
Ông	Nguyễn Đình Minh Huy	Thành viên

Ban Tổng Giám đốc và Quyền Kế toán trưởng

Ông	Nguyễn Quang Minh Khoa	Tổng Giám đốc
Ông	Lương Thanh Viên	Phó Tổng Giám đốc
Ông	Nguyễn Quang Minh Khánh	Phó Tổng Giám đốc
Bà	Dương Thị Thanh Hải	Quyền Kế toán trưởng

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

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

4. Kiểm toán độc lập

Chi nhánh Công ty TNHH Kiểm toán và Dịch vụ Tin học Moore AISC tại Đà Nẵng ("Moore AISC") được bổ nhiệm là kiểm toán viên cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026.

5. Cam kết của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm lập các báo cáo tài chính hợp nhất thể hiện trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty và công ty con (gọi chung là "Công ty") tại ngày 30 tháng 06 năm 2026, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và các luồng lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026. Trong việc soạn lập các báo cáo tài chính hợp nhất này, Ban Tổng Giám đốc đã xem xét và tuân thủ các vấn đề sau đây:

- Chọn lựa các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng một cách nhất quán;
- Thực hiện các xét đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Báo cáo tài chính được lập trên cơ sở hoạt động liên tục trừ khi cơ sở này không còn thích hợp.
- Công bố danh tính của các bên liên quan của Công ty và tất cả các mối quan hệ và giao dịch với các bên liên quan đã phát sinh đầy đủ.

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm thiết lập và duy trì hệ thống kế toán phù hợp nhằm phản ánh trung thực, hợp lý tình hình tài chính của Công ty và làm cơ sở lập báo cáo tài chính hợp nhất tuân thủ các Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán Việt Nam. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm bảo vệ tài sản và thiết lập các kiểm soát cần thiết nhằm phòng ngừa và phát hiện gian lận hoặc sai sót. Ban Tổng Giám đốc xác nhận rằng, tại thời điểm lập báo cáo hợp nhất, không có thông tin về gian lận hoặc nghi ngờ gian lận có ảnh hưởng trọng yếu đến báo cáo tài chính hợp nhất liên quan đến Ban Tổng Giám đốc, Ban Giám đốc các đơn vị thành viên hoặc các cá nhân giữ vai trò quan trọng trong hệ thống kiểm soát nội bộ.

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026

6. Phê chuẩn báo cáo tài chính

Theo đây, Chúng tôi phê chuẩn báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty tại ngày 30 tháng 06 năm 2026 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Người sử dụng báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty nên đọc cùng với báo cáo tài chính riêng của Công ty và công ty con (gọi chung là "Công ty") cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026 để có đủ thông tin về tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của toàn Công ty.

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

Phê duyệt, ngày 28 tháng 08 năm 2026

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc



Nguyễn Quang Minh Khoa

Tổng Giám đốc



Số: A0526026-SXHN/MOORE AISDN-DN

BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

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 soát xét báo cáo tài chính giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà Đà Nẵng và công ty con (gọi tắt là “Công ty”), được lập ngày 28 tháng 08 năm 2026, từ trang 06 đến trang 54, bao gồm Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất tại ngày 30 tháng 06 năm 2026, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho kỳ kế toán 06 tháng 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 lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 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 giữa niên độ 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 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 hợp nhất 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 HỢP NHẤT 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 hợp nhất giữa niên độ đính kèm không 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 30 tháng 06 năm 2026, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất 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 hợp nhất giữa niên độ.

Đà Nẵng, ngày 28 tháng 08 năm 2026

Chi nhánh công ty TNHH Kiểm toán và Dịch vụ Tin Học MOORE AISC tại Đà Nẵng



Nguyễn Thị Hiệp

Phó Giám đốc

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề

kiểm toán số : 1401-2023-005-1

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	30/06/2026	01/01/2026
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		1.030.750.293.292	957.893.186.000
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	26.366.208.699	261.762.947.350
1. Tiền	111		11.249.798.425	230.620.098.035
2. Các khoản tương đương tiền	112		15.116.410.274	31.142.849.315
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	V.2	812.785.104.655	522.037.717.988
1. Chứng khoán kinh doanh	121		659.409.078.066	389.035.333.348
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		(26.864.904.916)	(14.564.542.757)
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	123		180.240.931.505	147.566.927.397
4. Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	124		-	-
5. Đầu tư ngắn hạn khác	125		-	-
6. Dự phòng tổn thất các khoản đầu tư ngắn hạn khác	126		-	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		127.279.059.214	116.602.435.362
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	109.576.871.724	109.046.822.832
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	231.971.200	151.341.200
3. Phải thu theo tiến độ hợp đồng xây dựng	134		-	-
4. Phải thu ngắn hạn khác	135	V.5	22.550.082.063	12.484.137.103
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	136	V.6	(5.079.865.773)	(5.079.865.773)
6. Tài sản thiếu chờ xử lý	137		-	-
IV. Hàng tồn kho	140	V.7	51.522.551.522	43.388.164.163
1. Hàng tồn kho	141		51.522.551.522	43.388.164.163
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	142		-	-
V. Tài sản sinh học ngắn hạn	150		-	-
1. Súc vật nuôi lấy sản phẩm một lần ngắn hạn	151		-	-
2. Cây trồng theo mùa vụ hoặc lấy sản phẩm một lần ngắn hạn	152		-	-
3. Dự phòng tổn thất tài sản sinh học ngắn hạn	153		-	-
VI. Tài sản ngắn hạn khác	160		12.797.369.202	14.101.921.137
1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161	V.8	527.240.086	782.183.466
2. Thuế GTGT được khấu trừ	162	V.16	11.809.952.323	12.867.835.012
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	163	V.16	460.176.793	451.902.659
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	164		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	165		-	-

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	30/06/2026	01/01/2026
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		326.506.484.836	343.057.232.211
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		-	-
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212		-	-
3. Phải thu dài hạn khác	215		-	-
4. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	216		-	-
II. Tài sản cố định	220		2.927.847.577	3.020.659.963
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.9	2.459.528.201	2.552.340.587
<i>Nguyên giá</i>	222		8.923.401.088	8.923.401.088
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	223		(6.463.872.887)	(6.371.060.501)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
<i>Nguyên giá</i>	225		-	-
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	226		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227	V.10	468.319.376	468.319.376
<i>Nguyên giá</i>	228		770.949.376	770.949.376
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	229		(302.630.000)	(302.630.000)
III. Tài sản sinh học dài hạn	230		-	-
1. Súc vật nuôi cho sản phẩm định kỳ	231		-	-
a) Súc vật nuôi cho sản phẩm định kỳ chưa đến giai đoạn trưởng thành	232		-	-
b) Súc vật nuôi cho sản phẩm định kỳ đến giai đoạn trưởng thành	233		-	-
<i>Nguyên giá</i>	234		-	-
<i>Giá trị khấu hao lũy kế</i>	235		-	-
2. Súc vật nuôi lấy sản phẩm một lần dài hạn	236		-	-
3. Cây trồng theo mùa vụ hoặc lấy sản phẩm một lần dài hạn	237		-	-
4. Dự phòng tổn thất tài sản sinh học dài hạn	238		-	-

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	30/06/2026	01/01/2026
IV. Bất động sản đầu tư	240	V.11	242.154.999.069	259.216.488.954
Nguyên giá	241		274.288.182.211	285.140.354.808
Giá trị hao mòn lũy kế	242		(32.133.183.142)	(25.923.865.854)
V. Tài sản dở dang dài hạn	250	V.12	11.366.593.216	11.366.593.216
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	251		-	-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	252		11.366.593.216	11.366.593.216
VI. Đầu tư tài chính dài hạn	260	V.2	65.105.210.507	64.700.184.786
1. Đầu tư vào công ty con	261		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	262		61.105.210.507	60.700.184.786
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	263		4.000.000.000	4.000.000.000
4. Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác dài hạn	264		-	-
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn	265		-	-
6. Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn	266		-	-
VII. Tài sản dài hạn khác	270		4.951.834.467	4.753.305.292
1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271	V.8	4.678.703.512	4.479.044.491
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	272	VI.11	273.130.955	274.260.801
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	273		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	274		-	-
5. Lợi thế thương mại	279		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (100+200)	280		1.357.256.778.128	1.300.950.418.211

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	30/06/2026	01/01/2026
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		140.989.027.587	63.064.053.845
I. Nợ ngắn hạn	310		139.610.691.248	61.803.607.465
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.13	18.442.731.100	18.381.463.030
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.14	6.512.111.571	12.740.308.698
3. Phải trả cổ tức, lợi nhuận	313	V.15	50.610.676.570	450.121.370
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	314	V.16	2.488.504.421	5.941.892.107
5. Phải trả người lao động	315	V.17	537.379.472	2.614.184.466
6. Chi phí phải trả ngắn hạn	316	V.18	-	54.006.816
7. Phải trả theo tiến độ hợp đồng xây dựng ngắn hạn	318		-	-
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	319	V.19	4.457.772.510	5.027.678.707
9. Phải trả ngắn hạn khác	320	V.20	49.274.599.198	15.195.003.072
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	321		-	-
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	322		-	-
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323	V.21	7.286.916.406	1.398.949.199
13. Quỹ bình ổn giá	324		-	-
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	325		-	-
II. Nợ dài hạn	330		1.378.336.339	1.260.446.380
1. Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	-
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước dài hạn	333		-	-
4. Chi phí phải trả dài hạn	334		-	-
5. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	337	V.19	225.914.475	287.760.817
6. Phải trả dài hạn khác	338	V.20	609.200.000	686.200.000
7. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	339		-	-
8. Trái phiếu chuyển đổi	340		-	-
9. Cổ phiếu ưu đãi	341		-	-
10. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	342	VI.11	543.221.864	286.485.563
11. Dự phòng phải trả dài hạn	343		-	-
12. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	344		-	-

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	30/06/2026	01/01/2026
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400	V.22	1.216.267.750.541	1.237.886.364.366
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		716.579.360.000	716.579.360.000
Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		716.579.360.000	716.579.360.000
Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Thặng dư vốn	412		17.321.925.260	17.321.925.260
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	-
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414		-	-
5. Cổ phiếu mua lại của chính mình	415		-	-
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		-	-
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		-	-
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		-	-
9. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419		-	-
10. Lợi nhuận sau thuế (LNST) chưa phân phối	420		464.432.050.700	494.654.352.398
LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	420a		437.188.324.310	325.754.070.875
LNST chưa phân phối kỳ này	420b		27.243.726.390	168.900.281.523
11. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		17.934.414.581	9.330.726.708
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (300+400)	440		1.357.256.778.128	1.300.950.418.211

Phê duyệt, ngày 28 tháng 08 năm 2026

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người lập

Q. Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc

Nguyễn Thị Thạch Thảo

Dương Thị Thanh Hải



Nguyễn Quang Minh Khoa

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	06 tháng đầu năm 2026	06 tháng đầu năm 2025
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	24.461.139.880	10.780.746.056
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02)	10		24.461.139.880	10.780.746.056
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	12.705.930.191	7.248.192.902
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		11.755.209.689	3.532.553.154
6. Lãi/lỗ của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư	21		-	-
7. Doanh thu hoạt động tài chính	22	VI.3	46.482.073.997	40.561.958.876
8. Chi phí tài chính	23	VI.4	24.736.156.787	(33.257.641.207)
Trong đó: Chi phí đi vay	24		1.212.016.112	2.206.114.335
9. Chi phí bán hàng	25	VI.5	432.040.770	27.210.049
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.6	4.088.247.179	3.891.415.578
11. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	27		405.025.721	1.012.823.416
12. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30 = 20 + 21+ (22 - 23) - (25 + 26) + 27)	30		29.385.864.671	74.446.351.026
13. Thu nhập khác	31	VI.7	189.165.885	28
14. Chi phí khác	32	VI.8	961	117.203.542
15. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		189.164.924	(117.203.514)
16. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		29.575.029.595	74.329.147.512
17. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.10	3.469.749.185	450.442
18. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	VI.11	257.866.147	57.911.430
19. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)	60		25.847.414.263	74.270.785.640
20. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		27.243.726.390	74.232.627.944
21. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		(1.396.312.127)	38.157.696
22. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.12	380	934
23. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	VI.13	380	934

Phê duyệt, ngày 28 tháng 08 năm 2026

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người lập

Q. Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc







Nguyễn Thị Thạch Thảo

Dương Thị Thanh Hải

Nguyễn Quang Minh Khoa

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

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	06 tháng đầu năm 2026	06 tháng đầu năm 2025
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		29.575.029.595	74.329.147.512
2. Điều chỉnh cho các khoản :				
Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02		6.302.129.674	5.548.993.908
Các khoản dự phòng	03		12.300.362.159	(41.900.083.518)
Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		-	-
Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư, tài chính	05		(15.811.397.337)	(6.375.033.045)
Chi phí đi vay	06	VI.4	1.212.016.112	2.206.114.335
Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		33.578.140.203	33.809.139.192
Tăng (-), giảm (+) các khoản phải thu	09		(9.625.885.451)	(190.159.984)
Tăng (-), giảm (+) hàng tồn kho	10		2.717.785.238	(17.020.945.750)
Tăng (+), giảm (-) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập phải nộp)	11		(12.474.126.510)	(45.252.321.766)
Tăng (-), giảm (+) chi phí chờ phân bổ	12		55.284.359	(155.927.854)
Tăng (-), giảm (+) chứng khoán kinh doanh	13		(270.373.744.718)	25.069.326.825
Chi phí đi vay đã trả	14		(1.032.549.017)	(2.086.103.241)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	V.16	(6.969.052.949)	-
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	-
Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		(1.417.505.681)	(48.564.600)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(265.541.654.526)	(5.875.557.178)
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 từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		-	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(64.400.000.000)	(79.500.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		31.725.995.892	135.792.719.804
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-	-
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	-
7. Tiền thu từ lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	VI.3	15.406.371.616	6.462.904.557
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(17.267.632.492)	62.755.624.361

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	06 tháng đầu năm 2026	06 tháng đầu năm 2025
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31	V.22	10.000.000.000	-
2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu đã phát hành	32		-	-
3. Tiền thu từ đi vay	33	VIII.2	107.755.862.498	119.022.528.376
4. Tiền trả nợ gốc vay	34	VIII.3	(70.343.314.131)	(164.238.448.523)
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		-	-
6. 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		47.412.548.367	(81.044.888.147)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (20+ 30 + 40)	50		(235.396.738.651)	(24.164.820.964)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		261.762.947.350	97.365.245.552
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (50+60+61)	70	V.1	26.366.208.699	73.200.424.588

Phê duyệt, ngày 28 tháng 08 năm 2026

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

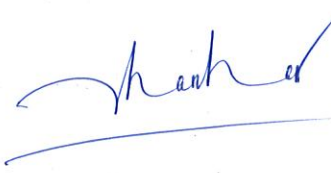
Người lập

Q. Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc



Nguyễn Thị Thạch Thảo



Dương Thị Thanh Hải



Nguyễn Quang Minh Khoa

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP**I.1. Thông tin về Công ty**

Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà Đà Nẵng (sau đây gọi tắt là "Công ty") là công ty cổ phần được chuyển đổi cổ phần hóa theo Quyết định số 9721/QĐ-UBND ngày 28/12/2009 của UBND thành phố Đà Nẵng từ Công ty Đầu tư Phát triển Nhà Đà Nẵng. Công ty hoạt động sản xuất kinh doanh theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0400101323 ngày 31/3/2010 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Đà Nẵng cấp. Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần thay đổi lần thứ 11 ngày 23 tháng 12 năm 2021 về việc thay đổi người đại diện theo pháp luật.

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

Tên viết tắt: NDN.

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

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

I.2. Hình thức sở hữu vốn

Công ty là Công ty cổ phần đại chúng niêm yết.

I.3. Lĩnh vực kinh doanh

Lĩnh vực kinh doanh là kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.

I.4. Ngành nghề kinh doanh chính của Công ty và công ty con**- Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà Đà Nẵng**

+ Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê; Chi tiết: Kinh doanh bất động sản. Đầu tư phát triển các dự án bất động sản, trung tâm thương mại, văn phòng cho thuê. Cho thuê, điều hành, quản lý đất và nhà ở;

+ Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất;

+ Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan;

+ Xây dựng công trình chế biến, chế tạo;

+ Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác;

+ Xây dựng nhà ở.

- Công ty Cổ phần Đầu tư Tia Sáng Mới

- Đầu tư xây dựng công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông, công trình hạ tầng kỹ thuật; Kinh doanh bất động sản; Xây dựng - Kinh doanh - Chuyển giao (BOT); Xây dựng - Chuyển giao (BT); Tổ chức theo mô hình trang trại.

- Xây dựng các công trình dân dụng, công nghiệp, hạ tầng kỹ thuật; Xây dựng công trình thủy lợi, thủy điện, cầu cảng, hạ tầng kỹ thuật đô thị, khu công nghiệp; Xây dựng công trình điện từ 110KV trở xuống; Xây dựng công trình cấp thoát nước đô thị, công trình bưu chính viễn thông, công trình xăng dầu.

- Tư vấn, môi giới bất động sản.

- Giám sát thi công xây dựng công trình dân dụng, hạ tầng kỹ thuật (san nền, thoát nước); Giám sát công tác xây dựng và hoàn thiện công trình giao thông (đường bộ); Giám sát công tác lắp đặt thiết bị công trình dân dụng, công nghiệp; Giám sát thi công xây dựng công trình cấp thoát nước.

- Quản lý dự án; Quản lý vận hành tòa nhà, chung cư.

I.5. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh của Công ty và công ty con (sau đây được gọi chung là "Công ty") kéo dài trong vòng 12 tháng theo năm tài chính thông thường bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

Đặc điểm hoạt động của Công ty trong kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026 có ảnh hưởng đến báo cáo tài chính hợp nhất

I.6. nhất
Không có

I.7. Số người lao động của Công ty tại thời điểm cuối kỳ.

Tổng số người lao động Công ty đến ngày 30 tháng 06 năm 2026: 26 người. (Ngày 31 tháng 12 năm 2025: 24 người)

I.8. Cấu trúc doanh nghiệp

I.8.1. Tổng số các công ty con Công ty có tại ngày 30/06/2026 là 01 công ty con sở hữu trực tiếp (Tại ngày 31/12/2025, Công ty có 01 công ty con sở hữu trực tiếp).

Số lượng các công ty con được hợp nhất tại ngày 30/06/2026 là 01 công ty (Ngày 31/12/2025 là 01 công ty).

Số lượng các công ty con không được hợp nhất tại ngày 30/06/2026 là không có (Ngày 31/12/2025 là không có).

I.8.2. Danh sách các công ty con được hợp nhất

Tên công ty, địa chỉ và hoạt động chính tại ngày 30/06/2026	% Tỷ lệ lợi ích trực tiếp Công ty mẹ	% Tỷ lệ lợi ích gián tiếp Công ty mẹ	% Quyền biểu quyết Công ty mẹ
Công ty CP Đầu tư Tia sáng mới - Số 38 Nguyễn Chí Thanh, Phường Hải Châu, Thành Phố Đà Nẵng, Việt Nam, hoạt động chính thương mại, dịch vụ	59,58%	0,00%	59,58%

I.8.3. Danh sách các công ty liên kết được phản ánh trong BCTC hợp nhất theo phương pháp vốn chủ sở hữu

Các khoản đầu tư mà Công ty không có quyền kiểm soát nhưng có ảnh hưởng đáng kể được trình bày như sau:

Tại ngày 30/06/2026, Công ty có 02 công ty liên kết sở hữu trực tiếp (Tại ngày 31/12/2025, Công ty có 02 liên kết sở hữu trực tiếp) như sau:

Tên công ty, địa chỉ và hoạt động chính tại ngày 30/06/2026	% Tỷ lệ sở hữu trực tiếp	% Tỷ lệ sở hữu gián tiếp	% Tỷ lệ quyền biểu quyết
1. Công ty CP Cấp nước Đà Nẵng Ngọc Hồi - Tổ dân phố 5, Xã Bồ Y, Tỉnh Quảng Ngãi, Việt Nam, hoạt động chính là khai thác, xử lý và cung cấp nước	36,90%	0,00%	36,90%
2. Công ty CP Xây lắp Phát triển Nhà Đà Nẵng - 31 Núi Thành, Phường Hòa Cường, Thành phố Đà Nẵng, hoạt động chính là xây lắp, sản xuất và dịch vụ	44,12%	0,00%	45,97%

I.8.3. Danh sách các đơn vị trực thuộc không có tư cách pháp nhân hạch toán phụ thuộc

Tại ngày 30/06/2026, Công ty có hai (02) đơn vị trực thuộc (Tại ngày 31/12/2025 Công ty có hai (02) đơn vị trực thuộc) không có tư cách pháp nhân độc lập như sau:

Tên đơn vị & hoạt động chính tại ngày 30/06/2026	Địa chỉ
1. Sàn giao dịch bất động sản NDN - Chi nhánh Công ty CP Đầu tư Phát triển Nhà Đà Nẵng, hoạt động chính là kinh doanh chứng khoán	Số 38 Nguyễn Chí Thanh, Phường Hải Châu, Thành phố Đà Nẵng, Việt Nam
2. Trung tâm tư vấn thiết kế xây dựng - Công ty CP Đầu tư Phát triển Nhà Đà Nẵng, hoạt động chính là dịch vụ tư vấn	Số 38 Nguyễn Chí Thanh, Phường Hải Châu, Thành phố Đà Nẵng, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

I.9. Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính hợp nhất

Trong kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026, Công ty đã chuyển đổi việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất từ Chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC sang Chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27 tháng 10 năm 2025 của Bộ Tài chính. Đồng thời, việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất được thực hiện theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ trưởng Bộ Tài chính, được sửa đổi, bổ sung bởi Thông tư số 43/2026/TT-BTC ngày 20 tháng 4 năm 2026. Do đó, một số chỉ tiêu trên Báo cáo tài chính hợp nhất kỳ này không hoàn toàn so sánh được với số liệu tương ứng của kỳ trước. Các số liệu so sánh của kỳ trước đã được trình bày lại để phản ánh các thay đổi nêu trên nhằm đảm bảo tính nhất quán và khả năng so sánh giữa các kỳ và đã được trình bày tại thuyết minh "Thông tin so sánh".

Không ảnh hưởng

Việc chuyển đổi và áp dụng các quy định nêu trên không ảnh hưởng trọng yếu đến Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty.

Thuyết minh các thông tin khác trên BCTC hợp nhất theo quy định pháp luật có liên quan như pháp luật doanh

I.10. nghiệp, pháp luật chứng khoán,...).

Công ty không có các thông tin khác phải trình bày theo quy định của pháp luật doanh nghiệp, pháp luật chứng khoán và các quy định pháp luật có liên quan.

I.11. Áp dụng cơ sở hoạt động liên tục trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất được lập trên cơ sở giả định Công ty sẽ tiếp tục hoạt động liên tục trong tương lai gần. Ban Tổng Giám đốc đã đánh giá khả năng hoạt động liên tục của Công ty trên cơ sở các thông tin hiện có tại ngày kết thúc kỳ kế toán và kết luận rằng việc áp dụng cơ sở hoạt động liên tục là phù hợp. Ban Tổng Giám đốc không nhận thấy có yếu tố không chắc chắn trọng yếu nào có thể dẫn đến nghi ngờ đáng kể về khả năng hoạt động liên tục của Công ty.

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

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 hàng năm.

Báo cáo tài chính riêng của Công ty mẹ và báo cáo tài chính của công ty con được sử dụng để lập Báo cáo tài chính hợp nhất được lập cho cùng một kỳ kế toán và có cùng ngày kết thúc kỳ kế toán.

II.2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán của Công ty là Đồng Việt Nam (VND).

Trong kỳ kế toán, Công ty không có thay đổi về đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán so với kỳ trước.

Trường hợp công ty mẹ có công ty con lập Báo cáo tài chính bằng đồng tiền khác với đồng tiền báo cáo của công ty mẹ, trước khi hợp nhất Báo cáo tài chính, công ty mẹ phải chuyển đổi toàn bộ Báo cáo tài chính của công ty con sang đồng tiền báo cáo của công ty mẹ theo quy định.

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

Công ty áp dụng các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27 tháng 10 năm 2025 của Bộ Tài chính, Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ trưởng Bộ Tài chính hướng dẫn phương pháp lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất, được sửa đổi, bổ sung bởi Thông tư số 43/2026/TT-BTC ngày 20 tháng 4 năm 2026 của Bộ trưởng Bộ Tài chính và các quy định pháp luật có liên quan trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

Báo cáo tài chính hợp nhất được lập trên cơ sở áp dụng chính sách kế toán thống nhất cho các giao dịch và sự kiện cùng loại trong những hoàn cảnh tương tự trong toàn Công ty.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

III.1. Chế độ kế toán áp dụng (tiếp theo)

Trường hợp công ty con sử dụng các chính sách kế toán khác với chính sách kế toán áp dụng thống nhất trong Công ty thì Báo cáo tài chính được sử dụng để hợp nhất được điều chỉnh lại theo chính sách chung của Công ty. Công ty mẹ hướng dẫn công ty con thực hiện việc điều chỉnh lại Báo cáo tài chính dựa trên bản chất của các giao dịch và sự kiện. Trường hợp công ty con không thể sử dụng cùng một chính sách kế toán với chính sách chung của Công ty thì trong Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất trình bày rõ về các khoản mục đã được ghi nhận và trình bày theo các chính sách kế toán khác nhau và thuyết minh rõ các chính sách kế toán khác đó.

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

Công ty xác nhận Báo cáo tài chính hợp nhất đã được lập và trình bày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp và các quy định pháp luật có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất. Báo cáo tài chính hợp nhất phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Công ty tại ngày kết thúc kỳ kế toán, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày.

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

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG**IV.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 (gọi chung là "Công ty") cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026.

Công ty con là doanh nghiệp chịu sự kiểm soát của Công ty mẹ. Việc kiểm soát đạt được khi Công ty mẹ có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của doanh nghiệp nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích kinh tế từ các hoạt động của doanh nghiệp đó. Thường đi kèm việc Công ty mẹ nắm giữ hơn 50% quyền biểu quyết trực tiếp hoặc gián tiếp ở Công ty con. Sự tồn tại và tính hữu hiệu của quyền biểu quyết tiềm tàng đang được thực thi hoặc chuyển đổi sẽ được xem xét khi đánh giá liệu Công ty có quyền kiểm soát doanh nghiệp hay không.

Công ty con (cấp 1) kiểm soát trực tiếp là bị công ty mẹ kiểm soát trực tiếp thông qua quyền biểu quyết trực tiếp của công ty mẹ. Công ty con (cấp 2) kiểm soát gián tiếp là công ty con bị công ty mẹ kiểm soát gián tiếp thông qua các công ty con khác.

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 đối với các Công ty con.

Các báo cáo tài chính của các Công ty con được lập cùng kỳ kế toán với Công ty mẹ theo các chính sách kế toán thống nhất với các chính sách kế toán của Công ty mẹ. 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 các Công ty con và Công ty mẹ.

Giá trị ghi sổ khoản đầu tư của công ty mẹ trong công ty con và phần vốn của công ty mẹ trong vốn chủ sở hữu của công ty con được loại trừ toàn bộ đồng thời ghi nhận lợi thế thương mại hoặc lãi từ giao dịch mua giá rẻ (nếu có); Số dư các khoản mục phải thu, phải trả, cho vay... giữa các đơn vị trong cùng Công ty được loại trừ hoàn toàn;

Các khoản doanh thu, thu nhập, chi phí phát sinh từ các giao dịch trong nội bộ Công ty được loại trừ toàn bộ; Các khoản lãi chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch trong nội bộ Công ty đang nằm trong giá trị tài sản (như hàng tồn kho, tài sản cố định...) 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 (hàng tồn kho, tài sản cố định...) cũng được loại bỏ trừ khi chi phí gây ra khoản lỗ đó không thể thu hồi được. Toàn bộ các luồng tiền phát sinh từ các giao dịch giữa công ty mẹ và công ty con trong nội bộ Công ty được loại trừ hoàn toàn trên Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

IV.1. Cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính (tiếp theo)

Phương pháp kế toán mua được Công ty sử dụng để hạch toán việc mua công ty con. Việc áp dụng phương pháp mua được bắt đầu từ ngày mua, là ngày mà bên mua đạt được quyền kiểm soát thực tế đối với bên bị mua. Chi phí mua được ghi nhận theo Giá trị hợp lý tại ngày diễn ra trao đổi của các tài sản đem trao đổi, các khoản nợ phải trả đã phát sinh hoặc đã thừa nhận và các công cụ vốn do bên mua phát hành để đổi lấy quyền kiểm soát bên bị mua, cộng (+) các chi phí liên quan trực tiếp đến việc hợp nhất kinh doanh. Các chi phí quản lý chung và các chi phí khác không liên quan trực tiếp đến một giao dịch hợp nhất kinh doanh cụ thể thì không được tính vào giá phí hợp nhất kinh doanh, mà được ghi nhận là chi phí trong kỳ phát sinh.

Sau ngày mua, nếu các tài sản của công ty con tại ngày mua (có giá trị hợp lý khác biệt so với giá trị ghi sổ) được khấu hao, thanh lý hoặc bán thì phần chênh lệch giữa giá trị hợp lý và giá trị ghi sổ được coi là đã thực hiện và được điều chỉnh vào: - Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối tương ứng với phần sở hữu của cổ đông mẹ; - Lợi ích cổ đông không kiểm soát tương ứng với phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát.

Khi Công ty tiếp tục đầu tư vào công ty con để tăng tỷ lệ lợi ích nắm giữ, phần chênh lệch giữa giá phí khoản đầu tư thêm và giá trị ghi sổ của tài sản thuần của công ty con mua thêm được ghi nhận trực tiếp vào lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất.

Hợp nhất kinh doanh có thể được thực hiện dưới nhiều hình thức khác nhau như: Hợp nhất kinh doanh có thể sẽ dẫn đến quan hệ công ty mẹ - công ty con, trong đó bên mua sẽ là công ty mẹ và bên bị mua sẽ là công ty con; Một doanh nghiệp có thể mua cổ phần của một doanh nghiệp khác; mua tất cả tài sản thuần của một doanh nghiệp khác, gánh chịu các khoản nợ của một doanh nghiệp khác; mua một số tài sản thuần của một doanh nghiệp khác để cùng hình thành nên một hoặc nhiều hoạt động kinh doanh; Hợp nhất kinh doanh có thể bao gồm việc thành lập một doanh nghiệp mới để kiểm soát các doanh nghiệp tham gia hợp nhất hoặc các tài sản thuần đã được chuyển giao, hoặc tái cơ cấu một hoặc nhiều doanh nghiệp tham gia hợp nhất.

Nghị vụ và lợi ích của cổ đông không kiểm soát

Công ty áp dụng chính sách cho các nghị vụ đối với cổ đông không kiểm soát giống như nghị vụ với các bên không thuộc Công ty.

Lợi ích cổ đông không kiểm soát tương ứng với phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát. Lợi ích cổ đông không kiểm soát được trình bày trong Bảng cân đối kế toán hợp nhất thành một chi tiêu riêng thuộc phần vốn chủ sở hữu. Phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát trong Báo cáo kết quả kinh doanh của Công ty cũng được trình bày thành chi tiêu riêng biệt trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

Phần sở hữu của công ty mẹ và cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần có thể xác định được của công ty con tại ngày mua phải được trình bày theo giá trị hợp lý. Tài sản thuần của công ty con tại ngày mua được ghi nhận trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất theo giá trị hợp lý. Nếu công ty mẹ không sở hữu 100% công ty con thì phần chênh lệch giữa giá trị ghi sổ và giá trị hợp lý phải phân bổ cho cả cổ đông mẹ và cổ đông không kiểm soát.

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.

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

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

Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi không quá 3 tháng (tiền gửi có kỳ hạn gốc không quá 3 tháng,...) kể từ ngày đầu tư, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có rủi ro trong việc chuyển đổi thành tiền tại thời điểm kết thúc kỳ kế toán.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

IV.3. Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính**IV.3.1. Chứng khoán kinh doanh**

Chứng khoán kinh doanh là các khoản đầu tư được doanh nghiệp nắm giữ vì mục đích kinh doanh theo quy định của pháp luật trong ngắn hạn (kể cả chứng khoán có thời gian đáo hạn trên 12 tháng nhưng được doanh nghiệp mua vào, bán ra để kiếm lời), bao gồm cổ phiếu, được doanh nghiệp mua bán lại để kiếm lời.

Chứng khoán kinh doanh được ghi nhận ban đầu theo giá trị hợp lý tại thời điểm giao dịch. Các chi phí liên quan đến việc mua chứng khoán (nếu có) được ghi nhận vào chi phí tài chính trong kỳ. 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.

Thu nhập từ chứng khoán kinh doanh được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính, cụ thể

- Cổ tức, lãi trái phiếu phát sinh sau ngày đầu tư được ghi nhận vào doanh thu tài chính;
- Các khoản liên quan đến giai đoạn trước khi đầu tư được ghi giảm giá trị khoản đầu tư.

Trường hợp nhận cổ tức bằng cổ phiếu hoặc cổ phiếu thưởng, doanh nghiệp không ghi nhận tăng giá trị khoản đầu tư, chỉ theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm. Khi thanh lý, nhượng bán chứng khoán, giá vốn được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền và áp dụng nhất quán giữa các kỳ.

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, nếu giá trị thị trường của chứng khoán thấp hơn giá gốc, doanh nghiệp thực hiện trích lập dự phòng giảm giá theo quy định. Trong quá trình nắm giữ, doanh nghiệp không được tái phân loại chứng khoán kinh doanh thành khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn và ngược lại.

Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh

Doanh nghiệp trích lập dự phòng đối với phần giá trị bị tổn thất có thể xảy ra khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy giá trị thị trường của các loại chứng khoán doanh nghiệp đang nắm giữ vì mục đích kinh doanh bị giảm so với giá trị ghi sổ.

Đối với chứng khoán niêm yết hoặc có giá trị hợp lý xác định được: dự phòng được xác định căn cứ theo giá thị trường tại ngày kết thúc kỳ kế toán. Đối với chứng khoán không xác định được giá trị hợp lý: dự phòng được xác định căn cứ vào khoản lỗ của đơn vị được đầu tư.

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, doanh nghiệp xác định mức dự phòng phải lập đối với từng khoản đầu tư. Trường hợp mức dự phòng phải lập lớn hơn số dự phòng đã trích lập, doanh nghiệp trích lập bổ sung và ghi nhận vào chi phí tài chính. Trường hợp mức dự phòng phải lập nhỏ hơn số dự phòng đã trích lập nhưng chưa sử dụng hết, doanh nghiệp hoàn nhập phần chênh lệch và ghi giảm chi phí tài chính trong kỳ. Việc hoàn nhập có thể được thực hiện tại thời điểm bán, chuyển nhượng chứng khoán hoặc tại ngày kết thúc kỳ kế toán khi xác định lại mức dự phòng phải lập. Doanh nghiệp phải áp dụng nhất quán phương pháp đã lựa chọn giữa các kỳ kế toán.

IV.3.2. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm tiền gửi có kỳ hạn, các khoản cho vay. Các khoản đầu tư này không bao gồm các công cụ tài chính nắm giữ cho mục đích kinh doanh. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, các khoản đầu tư được phân loại là tài sản ngắn hạn hoặc dài hạn căn cứ vào thời hạn còn lại đến ngày đáo hạn.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ghi nhận ban đầu theo giá gốc (giá mua và chi phí giao dịch), có điều chỉnh chiết khấu, phụ trội hoặc lãi nhận trước phát sinh tại thời điểm mua. Sau ghi nhận ban đầu theo giá gốc, các khoản đầu tư được xác định theo giá trị phân bổ. Chiết khấu, phụ trội được phân bổ vào doanh thu tài chính theo phương pháp đường thẳng, áp dụng nhất quán phương pháp đã lựa chọn cho từng loại khoản đầu tư.

Doanh thu lãi được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính theo nguyên tắc dồn tích dựa trên thời gian nắm giữ và lãi suất thực tế. Lãi nhận trước được phân bổ dần; lãi nhận sau/định kỳ được ghi nhận theo từng kỳ phát sinh. Khi đáo hạn hoặc thanh lý trước hạn, chênh lệch giữa giá trị thu hồi và giá trị ghi sổ (sau khi trừ dự phòng và chi phí liên quan) được ghi nhận vào kết quả hoạt động tài chính trong kỳ.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

IV.3.2. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn (tiếp theo)

Tại thời điểm lập Báo cáo tài chính hợp nhất, nếu có dấu hiệu hoặc bằng chứng cho thấy một phần hoặc toàn bộ khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn của doanh nghiệp có khả năng không thu hồi được, Công ty thực hiện trích lập dự phòng tổn thất theo quy định hiện hành. Khoản dự phòng được ghi nhận vào chi phí tài chính trong kỳ và trình bày trên tài khoản dự phòng tổn thất tài sản.

IV.3.3. Đầu tư vào công ty con; công ty liên doanh, liên kết

Công ty con: Là các đơn vị bị Công ty kiểm soát. Các khoản đầu tư vào công ty con và quyền lợi của cổ đông không kiểm soát được loại trừ toàn bộ khi lập Báo cáo tài chính hợp nhất. Kết quả hoạt động kinh doanh của công ty con được đưa vào Báo cáo tài chính hợp nhất kể từ ngày công ty mẹ nắm quyền kiểm soát công ty con và chấm dứt vào ngày công ty mẹ thực sự chấm dứt quyền kiểm soát công ty con. Khi đơn vị nhận đầu tư không còn là công ty con và cũng không trở thành công ty liên doanh, liên kết của nhà đầu tư thì nhà đầu tư Công ty kế toán khoản đầu tư còn lại một cách phù hợp với quy định của pháp luật

Công ty liên kết là doanh nghiệp mà Công ty có ảnh hưởng đáng kể nhưng không có quyền kiểm soát. Ảnh hưởng đáng kể thường được thể hiện thông qua việc nắm giữ từ 20% đến dưới 50% quyền biểu quyết hoặc có khả năng tham gia vào các quyết định về chính sách tài chính và hoạt động của đơn vị được đầu tư. Trên Báo cáo tài chính hợp nhất, các khoản đầu tư này được ghi nhận ban đầu theo giá gốc và sau đó được điều chỉnh theo phương pháp vốn chủ sở hữu (phản ánh phần sở hữu của Công ty trong tài sản thuần và kết quả hoạt động kinh doanh sau ngày mua của bên nhận đầu tư).

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 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.

Xử lý khoản lỗ của công ty liên kết: Phần sở hữu của Công ty trong lỗ của công ty liên kết sau ngày mua được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và giảm trừ trực tiếp vào giá trị ghi sổ của khoản đầu tư. Công ty ngừng ghi nhận phần lỗ thuộc về mình khi giá trị ghi sổ của khoản đầu tư đã giảm về bằng không (0), trừ khi Công ty có nghĩa vụ pháp lý hoặc cam kết thanh toán các khoản nợ thay cho công ty liên kết đó.

IV.3.4. Đầu tư vào đơn vị khác

Đầu tư khác phản ánh giá trị hiện có và biến động tăng, giảm của các khoản đầu tư ngoài các khoản đầu tư vào công ty con, và công ty liên kết. Các khoản đầu tư này bao gồm:

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác: Phản ánh các khoản đầu tư vào công cụ vốn mà Công ty không có quyền kiểm soát, không có quyền đồng kiểm soát và không có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư.

Các khoản đầu tư khác được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá mua và các chi phí liên quan trực tiếp khi mua. Sau ghi nhận ban đầu, các khoản đầu tư được theo dõi theo giá gốc trừ dự phòng tổn thất (nếu có). Cổ tức, lợi nhuận được chia trước ngày đầu tư được ghi giảm giá trị khoản đầu tư, sau ngày đầu tư được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính; Khi thanh lý, nhượng bán, chênh lệch giữa giá trị thu hồi và giá trị ghi sổ được ghi nhận vào doanh thu hoặc chi phí tài chính trong kỳ.

Dự phòng tổn thất đối với khoản đầu tư mà nhà đầu tư nắm giữ lâu dài (không phải là các khoản đầu tư vào chứng khoán kinh doanh, đầu tư vào công ty con, liên kết), việc lập dự phòng được thực hiện như sau:

- Dự phòng tổn thất 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 lỗ lũy kế, suy giảm giá trị tài sản hoặc khả năng thu hồi vốn của đơn vị được đầu tư.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

IV.4. Nguyên tắc kế toán nợ phải thu

Các khoản phải thu phản ánh quyền đòi tiền hoặc lợi ích kinh tế của Công ty từ các đối tượng phát sinh từ các giao dịch đã thực hiện. Khoản phải thu được xác định theo giá trị gốc, theo dõi chi tiết theo đối tượng và kỳ hạn. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, các khoản phải thu được trình bày theo giá trị gốc sau khi trừ đi dự phòng phải thu khó đòi (nếu có) đã trích lập.

Các khoản phải thu được phân loại thành ngắn hạn hoặc dài hạn căn cứ vào bản chất khoản phải thu và thời gian thu hồi dự kiến không quá hoặc trên 12 tháng kể từ ngày kết thúc kỳ kế toán.

Các khoản phải thu của Công ty bao gồm:

Phải thu của khách hàng là các khoản nợ phát sinh từ doanh thu về bán bất động sản đầu tư, các khoản đầu tư tài chính, cung cấp dịch vụ và các giao dịch khác với khách hàng.

Phải thu khác bao gồm các khoản phải thu phát sinh ngoài hoạt động bán hàng, cung cấp dịch vụ và quan hệ nội bộ, như khoản cổ tức, lợi nhuận được chia bằng tiền, tiền lãi cho vay, các khoản chi hộ, thu hộ và các khoản phải thu khác theo quy định. Đối với các khoản phải thu khác có giá trị trọng yếu, Công ty thực hiện theo dõi và thuyết minh chi tiết về bản chất giao dịch, giá trị, thời gian phát sinh, thời hạn hoàn trả/thu hồi, tình trạng quá hạn (nếu có) và các điều khoản liên quan theo quy định hiện hành.

Dự phòng phải thu khó đòi: Công ty đánh giá khả năng thu hồi các khoản phải thu dựa trên các bằng chứng khách quan như: tình trạng nợ quá hạn, năng lực tài chính của khách nợ và các dấu hiệu suy giảm khả năng thanh toán khác. Dự phòng được trích lập đối với các khoản nợ quá hạn hoặc nợ chưa đến hạn nhưng có bằng chứng cho thấy có thể không thu hồi được một phần hoặc toàn bộ giá trị. Mức trích lập được xác định căn cứ vào thời gian quá hạn hoặc mức tổn thất không thu hồi được ước tính đối với từng khoản phải thu theo quy định hiện hành. Khoản dự phòng được ghi nhận vào chi phí quản lý doanh nghiệp trong kỳ. Việc hoàn nhập được thực hiện khi số dự phòng cần lập thấp hơn số dự phòng hiện có trên sổ kế toán.

IV.5. Nguyên tắc kế toán hàng tồn kho

Hàng tồn kho bao gồm các tài sản được mua vào để sản xuất hoặc để bán trong kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường, bao gồm: công cụ, dụng cụ, bất động sản đầu tư, sản phẩm dở dang, sản phẩm, hàng hóa.

Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho: Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá gốc, bao gồm chi phí mua, các khoản thuế không được hoàn lại và các chi phí liên quan trực tiếp khác để đưa hàng tồn kho đến địa điểm và trạng thái hiện tại, sau khi trừ các khoản giảm giá và chiết khấu. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, hàng tồn kho được trình bày theo giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Công cụ, dụng cụ được ghi nhận theo giá gốc, bao gồm giá mua và các chi phí liên quan trực tiếp phát sinh để đưa công cụ, dụng cụ đến địa điểm và trạng thái sẵn sàng sử dụng. Đối với công cụ, dụng cụ có giá trị nhỏ, Công ty ghi nhận toàn bộ vào chi phí trong kỳ khi xuất dùng. Đối với công cụ, dụng cụ có giá trị lớn, chi phí được phân bổ dần trong các kỳ phù hợp với thời gian sử dụng.

Phương pháp tính giá trị hàng tồn kho: Giá trị hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền. Phương pháp này được áp dụng nhất quán giữa các kỳ kế toán.

Phương pháp hạch toán hàng tồn kho: Hàng tồn kho được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên, theo đó các nghiệp vụ nhập, xuất và tồn kho được phản ánh thường xuyên, liên tục trên sổ kế toán.

Phương pháp trích lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho: Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được trích lập khi có bằng chứng cho thấy giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho thấp hơn giá gốc. Giá trị thuần có thể thực hiện được được xác định trên cơ sở giá bán ước tính trong điều kiện kinh doanh bình thường trừ (-) chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm và chi phí ước tính cần thiết để tiêu thụ. Khoản dự phòng được ghi nhận vào giá vốn hàng bán trong kỳ. Việc trích lập và hoàn nhập được thực hiện trên cơ sở so sánh giữa số dự phòng phải lập và số dự phòng đã ghi nhận.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

IV.6. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao tài sản cố định, bất động sản đầu tư và chi phí đầu tư xây dựng cơ bản dở dang**IV.6.1. Nguyên tắc kế toán tài sản cố định (TSCĐ) hữu hình**

TSCĐ hữu hình là những tài sản có hình thái vật chất do Công ty nắm giữ để sử dụng cho hoạt động sản xuất, kinh doanh, thỏa mãn đồng thời các tiêu chuẩn ghi nhận theo quy định hiện hành, bao gồm: chắc chắn thu được lợi ích kinh tế trong tương lai, nguyên giá được xác định một cách đáng tin cậy, có thời gian sử dụng trên 1 năm và có đủ tiêu chuẩn giá trị theo quy định hiện hành.

TSCĐ 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 TSCĐ 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 TSCĐ 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 TSCĐ 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.

Nguyên giá TSCĐ hữu hình mua sắm bao gồm giá mua sau khi trừ các khoản chiết khấu thương mại, giảm giá, các khoản thuế phát sinh khi mua TSCĐ không được hoàn lại và các chi phí liên quan trực tiếp để đưa tài sản đến vị trí và trạng thái cần thiết để nó có khả năng hoạt động theo cách thức dự định của doanh nghiệp như chi phí vận chuyển, bốc xếp, lắp đặt, chạy thử và các chi phí liên quan khác. Đối với tài sản là bất động sản, giá trị quyền sử dụng đất và tài sản trên đất được xác định và ghi nhận riêng biệt theo quy định của pháp luật.

Nguyên giá TSCĐ theo phương thức giao thầu là giá quyết toán công trình xây dựng theo quy định của pháp luật về quản lý chi phí đầu tư xây dựng, các chi phí khác có liên quan trực tiếp và lệ phí trước bạ (nếu có).

IV.6.2. Nguyên tắc kế toán TSCĐ vô hình

TSCĐ vô hình là các tài sản không có hình thái vật chất do Công ty nắm giữ để sử dụng trong hoạt động sản xuất, kinh doanh, cung cấp dịch vụ hoặc cho thuê, thỏa mãn các tiêu chuẩn ghi nhận theo quy định hiện hành.

TSCĐ vô hình được ghi nhận theo nguyên giá trừ đi (-) giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá của TSCĐ vô hình là toàn bộ các chi phí mà doanh nghiệp phải bỏ ra để có được TSCĐ vô hình tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái có khả năng hoạt động theo cách thức dự định của doanh nghiệp. Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu được ghi nhận vào chi phí trong kỳ, trừ khi làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai và được xác định một cách đáng tin cậy được vốn hóa vào nguyên giá.

Chi phí giai đoạn nghiên cứu được ghi nhận vào chi phí trong kỳ. Chi phí giai đoạn triển khai được vốn hóa khi thỏa mãn điều kiện ghi nhận tài sản cố định vô hình, nếu không được ghi nhận vào chi phí trong kỳ. Trường hợp không phân biệt được giữa hai giai đoạn, toàn bộ chi phí được ghi nhận vào chi phí và không được vốn hóa hồi tố.

Khi ghi giảm tài sản cố định vô hình do bán hoặc thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ; phần chênh lệch giữa giá trị thu hồi và giá trị còn lại được ghi nhận vào thu nhập hoặc chi phí trong kỳ.

Tùy thuộc vào nguồn hình thành, nguyên giá TSCĐ vô hình được xác định như sau:

Nguyên giá TSCĐ vô hình mua riêng biệt, 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 có khả năng hoạt động theo cách thức dự định của Công ty;

Nguyên giá TSCĐ vô hình là quyền sử dụng đất thì nguyên giá TSCĐ là số tiền Công ty đã trả để có được quyền sử dụng đất hợp pháp (gồm chi phí đã trả cho tổ chức, cá nhân chuyển nhượng; chi phí đền bù, giải phóng mặt bằng, san lấp mặt bằng, lệ phí trước bạ,...) hoặc theo thỏa thuận của các bên góp vốn. Việc xác định TSCĐ vô hình là quyền sử dụng đất tuân thủ các quy định của pháp luật có liên quan hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao TSCĐ;

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao tài sản cố định, bất động sản đầu tư và chi phí đầu tư xây dựng cơ bản dở dang
IV.6. (tiếp theo)**IV.6.3. Nguyên tắc kế toán bất động sản đầu tư (BĐSDT)**

Bất động sản đầu tư bao gồm quyền sử dụng đất, nhà, cơ sở hạ tầng do Công ty nắm giữ nhằm mục đích cho thuê hoặc chờ tăng giá, không sử dụng cho hoạt động sản xuất, kinh doanh, quản lý hoặc để bán trong kỳ kinh doanh thông thường.

BĐSDT được ghi nhận ban đầu theo nguyên giá, bao gồm toàn bộ chi phí thực tế hoặc giá trị hợp lý của tài sản trao đổi để có được tài sản đến thời điểm đưa vào sử dụng. Nguyên giá được xác định tùy theo từng trường hợp: mua (gồm giá mua và chi phí liên quan trực tiếp), tự xây dựng (gồm giá thành thực tế và chi phí liên quan). Các chi phí không cần thiết để đưa tài sản vào trạng thái hoạt động, chi phí phát sinh trước khi tài sản hoạt động bình thường và các chi phí bất thường không được tính vào nguyên giá. Chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu được ghi nhận vào chi phí trong kỳ, trừ khi làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai được ghi tăng nguyên giá tài sản.

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, Công ty thuyết minh giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư trên cơ sở thông tin thị trường hoặc các phương pháp định giá phù hợp. Trường hợp không thể xác định được giá trị hợp lý một cách đáng tin cậy, Công ty thuyết minh rõ lý do trong Báo cáo tài chính theo quy định hiện hành.

Việc chuyển đổi giữa BĐSĐT, bất động sản chủ sở hữu sử dụng và hàng tồn kho chỉ được thực hiện khi có thay đổi mục đích sử dụng và không làm thay đổi nguyên giá. BĐSĐT được ghi giảm khi có sự thay đổi mục đích sử dụng, bán, thanh lý hoặc hết thời hạn thuê tài chính và hoàn trả tài sản.

IV.6.4. Nguyên tắc kế toán chi phí đầu tư xây dựng cơ bản (XDCB) dở dang

Chi phí thực hiện các dự án đầu tư XDCB (bao gồm mua sắm, xây dựng mới, sửa chữa, bảo dưỡng, nâng cấp, cải tạo TSCĐ) và tình hình quyết toán chi phí đầu tư. Các hoạt động đầu tư XDCB có thể thực hiện theo phương thức tự thực hiện; tài khoản này phản ánh toàn bộ chi phí phát sinh trong quá trình xây lắp, sửa chữa theo quy định của pháp luật hiện hành. Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu làm tăng năng lực hoặc kéo dài thời gian sử dụng của TSCĐ được ghi tăng nguyên giá tài sản.

Chỉ các chi phí liên quan trực tiếp và cần thiết cho hoạt động đầu tư XDCB, phát sinh trong quá trình xây dựng tài sản dở dang không bị gián đoạn bất thường, mới được vốn hóa vào giá trị TSCĐ hoặc BĐSĐT. Chi phí đi vay được vốn hóa khi đáp ứng điều kiện theo Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 16. Trong giai đoạn đầu tư xây dựng, chênh lệch tỷ giá hối đoái không được vốn hóa.

IV.6.5. Nguyên tắc kế toán khấu hao TSCĐ, BĐSĐT

TSCĐ và BĐSĐT liên quan đến hoạt động sản xuất, kinh doanh hoặc cho thuê đều phải trích khấu hao theo quy định hiện hành. Chi phí khấu hao được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ; trường hợp tài sản phục vụ hoạt động đầu tư XDCB thì được tính vào chi phí đầu tư XDCB.

Công ty áp dụng các phương pháp khấu hao TSCĐ và BĐSĐT theo quy định hiện hành phương pháp đường thẳng phân bổ đều giá trị tài sản trong suốt thời gian sử dụng hữu ích. Thời gian khấu hao được xác định phù hợp với khung quy định của Bộ Tài chính và điều kiện sử dụng thực tế của Công ty.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao tài sản cố định, bất động sản đầu tư và chi phí đầu tư xây dựng cơ bản dở dang
IV.6. (tiếp theo)

IV.6.5. Nguyên tắc kế toán khấu hao TSCĐ, BĐSĐT

Thời gian hữu dụng ước tính của các TSCĐ và BĐSĐT cho thuê như sau:

Nhà xưởng, vật kiến trúc	10 - 50 năm
Máy móc, thiết bị	3 - 15 năm
Phương tiện vận tải, thiết bị truyền dẫn	10 năm
Thiết bị, dụng cụ quản lý	3 - 8 năm
TSCĐ vô hình	
Chương trình phần mềm	5 năm

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

Doanh nghiệp định kỳ xem xét lại thời gian sử dụng hữu ích và phương pháp khấu hao TSCĐ; khi có thay đổi đáng kể, các ước tính này được điều chỉnh tương ứng. Việc thay đổi phương pháp khấu hao chỉ thực hiện khi có sự thay đổi trong cách thức thu hồi lợi ích kinh tế của tài sản và được áp dụng cho kỳ hiện tại và các kỳ tiếp theo, đồng thời được thuyết minh trên Báo cáo tài chính.

IV.7. Nguyên tắc kế toán chi phí chờ phân bổ

Chi phí chờ phân bổ bao gồm các khoản chi phí phát sinh phục vụ hoạt động sản xuất, kinh doanh trong nhiều kỳ như công cụ dụng cụ, chi phí hoa hồng môi giới và chi phí quản lý vận hành và các khoản chi phí khác không đáp ứng điều kiện ghi nhận là tài sản cố định.

Các khoản chi phí chờ phân bổ được phân bổ vào chi phí sản xuất, kinh doanh theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian hưởng lợi ước tính của từng khoản chi phí. Thời gian phân bổ được xác định căn cứ vào bản chất chi phí, thời hạn hợp đồng hoặc thời gian sử dụng hữu ích dự kiến như sau:

Công cụ, dụng cụ phân bổ theo thời gian sử dụng hữu ích ước tính.

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

IV.8. Nguyên tắc kế toán phải trả

Các khoản nợ phải trả được ghi nhận khi Công ty có nghĩa vụ hiện tại phát sinh từ các giao dịch hoặc sự kiện đã xảy ra và việc thanh toán nghĩa vụ này dự kiến làm giảm nguồn lực kinh tế của Công ty. Các khoản nợ phải trả được ghi nhận khi nghĩa vụ có khả năng phát sinh và giá trị có thể được xác định một cách đáng tin cậy.

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, các khoản nợ phải trả được phân loại là ngắn hạn hoặc dài hạn căn cứ vào thời hạn còn lại của nghĩa vụ thanh toán theo quy định của chuẩn mực và chế độ kế toán hiện hành.

Các khoản nợ phải trả phải được theo dõi chi tiết theo từng đối tượng, kỳ hạn phải trả, loại nguyên tệ phải trả và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của doanh nghiệp, được thực hiện theo nguyên tắc sau:

Phải trả người bán phản ánh nghĩa vụ thanh toán của Công ty đối với người bán hàng hóa, dịch vụ và các đối tượng liên quan theo hợp đồng. Các khoản này được theo dõi chi tiết theo từng đối tượng, bao gồm cả các khoản ứng trước cho người bán. Các khoản chiết khấu và giảm giá (nếu có) được hạch toán riêng theo quy định.

Các khoản phải trả khác phản ánh các khoản phải trả, phải nộp không mang tính thương mại thông thường và không phát sinh trực tiếp từ hoạt động mua bán hàng hóa, cung cấp dịch vụ, bao gồm: các khoản phải nộp bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp, kinh phí công đoàn; các khoản nhận ký quỹ, ký cược; doanh thu chờ phân bổ; các khoản thu hộ; vay margin chứng khoán và các khoản phải trả, phải nộp khác theo quy định. Các khoản này được theo dõi chi tiết theo từng đối tượng và nội dung phải trả.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

IV.9. Phúc lợi người lao động

Phúc lợi người lao động là các khoản tiền lương, tiền công, tiền thưởng, các khoản bảo hiểm bắt buộc và các khoản phúc lợi khác mà Công ty có nghĩa vụ chi trả cho người lao động theo quy định của pháp luật, hợp đồng lao động, thỏa ước lao động tập thể hoặc quy chế của Công ty để đổi lấy dịch vụ mà người lao động đã cung cấp. Các khoản phúc lợi người lao động được ghi nhận vào chi phí trong kỳ khi người lao động đã cung cấp dịch vụ làm phát sinh nghĩa vụ hiện tại của Công ty. Các khoản chưa thanh toán tại ngày kết thúc kỳ kế toán được ghi nhận là khoản phải trả người lao động hoặc các khoản phải trả, phải nộp liên quan theo quy định.

Tiền lương, tiền công và các khoản có tính chất tiền lương phải trả cho người lao động được ghi nhận vào chi phí trong kỳ trên cơ sở thời gian làm việc hoặc khối lượng công việc hoàn thành theo hợp đồng lao động và các quy định có liên quan của Công ty.

Các khoản bảo hiểm bắt buộc, bao gồm bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp và các khoản phải nộp khác theo quy định của pháp luật, được ghi nhận vào chi phí trong kỳ theo quy định của pháp luật và được ghi nhận là khoản phải trả cho đến khi thanh toán cho cơ quan có thẩm quyền.

Các khoản khấu trừ vào tiền lương của người lao động theo quy định của pháp luật hoặc theo thỏa thuận được ghi nhận là khoản phải trả hoặc phải nộp đối với các bên có liên quan cho đến khi được thanh toán.

Các khoản tiền thưởng và các khoản phúc lợi khác (nếu có) được ghi nhận khi Công ty có nghĩa vụ hiện tại phát sinh từ các sự kiện đã xảy ra, có khả năng làm phát sinh dòng tiền chi ra và giá trị của nghĩa vụ được xác định một cách đáng tin cậy.

IV.10. Nguyên tắc kế toán phải trả cổ tức, lợi nhuận

Phải trả cổ tức, lợi nhuận phản ánh số cổ tức, lợi nhuận Công ty có nghĩa vụ phải thanh toán cho cổ đông bằng tiền theo nghị quyết, quyết định phân phối lợi nhuận và quy định của pháp luật hiện hành. Khoản phải trả được ghi nhận khi Công ty phát sinh nghĩa vụ thanh toán và không còn quyền từ chối việc chi trả cho các cổ đông.

IV.11. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

Chi phí phải trả phản ánh các khoản chi phí thực tế đã phát sinh hoặc chắc chắn sẽ phát sinh liên quan đến hoạt động sản xuất, kinh doanh trong kỳ nhưng đến thời điểm lập báo cáo tài chính hợp nhất chưa có đủ chứng từ, chưa thanh toán hoặc chưa đến hạn thanh toán, được ghi nhận trên cơ sở phù hợp giữa doanh thu và chi phí, bảo đảm chi phí được ghi nhận đúng kỳ kế toán phát sinh. Việc trích trước chi phí phải có căn cứ hợp lý, đáng tin cậy và được tính toán phù hợp với chi phí thực tế dự kiến phát sinh.

Chi phí phải trả bao gồm các khoản như: các khoản chi phí phải trả khác liên quan đến hoạt động sản xuất, kinh doanh của doanh nghiệp không bao gồm các khoản dự phòng phải trả.

IV.12. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu chưa thực hiện

Doanh thu chưa thực hiện phản ánh các khoản doanh thu doanh nghiệp đã nhận trước nhưng chưa đủ điều kiện ghi nhận ngay vào doanh thu trong kỳ, bao gồm khách hàng đã trả trước cho một hoặc nhiều kỳ kế toán về cho thuê tài sản cần được phân bổ phù hợp với thời gian hoặc mức độ thực hiện nghĩa vụ liên quan. Không bao gồm các khoản tiền người mua trả trước khi doanh nghiệp chưa cung cấp hàng hóa, dịch vụ hoặc các khoản doanh thu chưa thu được tiền.

Các khoản doanh thu chưa thực hiện được ghi nhận ban đầu theo số tiền thực tế nhận được và được phân bổ dần vào doanh thu hoặc thu nhập khác trong các kỳ kế toán phù hợp với nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

IV.13. Nguyên tắc kế toán thuế thu nhập doanh nghiệp (TNDN) hoãn lại

Thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại được xác định trên các khoản chênh lệch tạm thời giữa giá trị ghi sổ của tài sản, nợ phải trả và cơ sở tính thuế của các khoản mục này. Thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại được xác định theo thuế suất dự tính áp dụng cho năm tài chính mà tài sản được thu hồi hoặc nợ phải trả được thanh toán, căn cứ vào mức thuế suất có hiệu lực tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để sử dụng các khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ, các khoản lỗ tính thuế và ưu đãi thuế chưa sử dụng. Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm và được ghi giảm khi không còn chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để sử dụng các lợi ích thuế liên quan.

IV.14. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

Vốn đầu tư của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực tế đã góp và không ghi nhận theo số vốn cam kết góp, số phải thu của các chủ sở hữu.

Thặng dư vốn phản ánh khoản chênh lệch giữa mệnh giá và giá phát hành cổ phiếu (kể cả các trường hợp tái phát hành cổ phiếu mua lại của chính mình) và có thể là thặng dư dương (nếu giá phát hành cao hơn mệnh giá) hoặc thặng dư âm (nếu giá phát hành thấp hơn mệnh giá).

Nguyên tắc ghi nhận lợi nhuận chưa phân phối

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối phản ánh kết quả hoạt động kinh doanh sau thuế thu nhập doanh nghiệp, cũng như tình hình phân phối lợi nhuận hoặc xử lý lỗ lũy kế của Công ty theo các quy định pháp luật hiện hành và Điều lệ tổ chức, hoạt động.

Việc phân phối lợi nhuận cho chủ sở hữu được thực hiện trên cơ sở Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế tại ngày khóa sổ. Quá trình này đảm bảo tuân thủ Điều lệ tổ chức, Nghị quyết của cấp có thẩm quyền (Đại hội đồng cổ đông) và các hạn chế pháp lý hiện hành; đồng thời không vượt quá mức lợi nhuận thấp hơn giữa Báo cáo tài chính riêng của Công ty mẹ và Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty.

Khi quyết định phương án phân phối, Công ty xem xét toàn diện tình hình tài chính hợp nhất, khả năng thanh toán, dòng tiền và nhu cầu vốn cho hoạt động sản xuất kinh doanh của toàn hệ thống. Đặc biệt, Công ty thực hiện loại trừ ảnh hưởng của các khoản mục phi tiền tệ nhằm đảm bảo năng lực chi trả thực tế, bao gồm: các khoản lãi do đánh giá lại tài sản mang đi góp vốn, chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện từ việc đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ, đánh giá lại các công cụ tài chính và các khoản mục phi tiền tệ khác.

Lợi ích cổ đông không kiểm soát: Là một phần tài sản thuần và kết quả hoạt động thuần của công ty con được xác định tương ứng cho phần lợi ích không do Công ty mẹ sở hữu trực tiếp hoặc gián tiếp thông qua các công ty con khác. Chỉ tiêu này được xác định và trình bày độc lập trên Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty, không ghi nhận trên Báo cáo tài chính riêng của Công ty mẹ hoặc Báo cáo tài chính của các công ty con.

IV.15. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu và thu nhập khác

Ghi nhận doanh thu cung cấp dịch vụ khi đồng thời thỏa mãn 4 (bốn) điều kiện sau:

1. Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng quy định người mua được quyền trả lại dịch vụ đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh nghiệp chỉ được ghi nhận doanh thu 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. Doanh nghiệp đã hoặc sẽ 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 thời điểm báo cáo;
4. Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

IV.15. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu và thu nhập khác (tiếp theo)**Nguyên tắc ghi nhận doanh thu bất động sản:**

Bất động sản hoàn chỉnh: Doanh thu từ bán bất động sản hoàn chỉnh được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau: Bất động sản đã hoàn thành và bàn giao cho khách hàng; Doanh nghiệp đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích; Doanh nghiệp không còn nắm giữ quyền quản lý như người sở hữu hoặc quyền kiểm soát đối với bất động sản đã bán; Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn; Doanh nghiệp đã thu được hoặc chắc chắn sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch; và Xác định được các chi phí liên quan đến giao dịch. Việc thu tiền theo tiến độ hoặc theo các điều khoản thanh toán của hợp đồng không phải là căn cứ để ghi nhận doanh thu.

Ghi nhận doanh thu cho thuê tài sản hoạt động. Đối với cho thuê tài sản nhận trước nhiều kỳ, doanh thu được phân bổ theo thời gian cho thuê; Nếu hợp đồng có nhiều cấu phần (bán, thuê, tài chính...) thì phải tách riêng từng phần để ghi nhận doanh thu phù hợp với bản chất giao dịch.

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu hoạt động tài chính

Doanh thu hoạt động tài chính được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời 2 điều kiện: 1. Có khả năng thu được lợi ích từ giao dịch đó; 2. Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.

Doanh thu hoạt động tài chính gồm: tiền lãi, cổ tức, lợi nhuận được chia và doanh thu hoạt động tài chính khác của doanh nghiệp (đầu tư mua bán chứng khoán).

Tiền lãi được ghi nhận trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các tài khoản tiền gửi và lãi suất thực tế từng kỳ.

Cổ tức và lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Công ty được quyền nhận cổ tức hoặc lợi nhuận từ việc góp vốn. 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.

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.

IV.16. Nguyên tắc kế toán giá vốn hàng bán

Giá vốn hàng bán phản ánh trị giá vốn dịch vụ, bất động sản đầu tư; các chi phí liên quan đến hoạt động kinh doanh bất động sản đầu tư và các chi phí khác 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.

IV.17. Nguyên tắc kế toán chi phí tài chính

Chi phí tài chính bao gồm: Chi phí tài chính bao gồm các khoản chi phí và khoản lỗ phát sinh từ hoạt động tài chính, bao gồm: chi phí đi vay; chi phí giao dịch bán chứng khoán; dự phòng tổn thất đầu tư tài chính và các khoản chi phí tài chính khác.

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

IV.18. Nguyên tắc kế toán chi phí bán hàng, chi phí quản lý doanh nghiệp

Chi phí bán hàng: Phản ánh các chi phí thực tế phát sinh trong quá trình tiêu thụ sản phẩm, hàng hóa, cung cấp dịch vụ của Công ty. Chi phí bán hàng bao gồm chi phí dịch vụ mua ngoài và chi phí môi giới bán hàng.

Chi phí quản lý doanh nghiệp: Phản ánh các chi phí quản lý chung của toàn bộ doanh nghiệp. Chi phí quản lý doanh nghiệp bao gồm chi phí nhân viên quản lý (lương, các khoản trích theo lương, bảo hiểm); chi phí vật liệu văn phòng; chi phí khấu hao tài sản cố định dùng cho quản lý; các khoản thuế, phí và lệ phí (thuế môn bài, tiền thuê đất không đủ điều kiện vốn hóa); chi phí dịch vụ mua ngoài và các chi phí bằng tiền khác thuộc bộ phận văn phòng.

Nguyên tắc ghi nhận: Các khoản chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất theo nguyên tắc phù hợp và nguyên tắc dồn tích tại thời điểm phát sinh, không phụ thuộc vào thời điểm thực tế chi trả tiền. Các khoản chi phí không được coi là chi phí hợp lý, hợp lệ theo Luật thuế TNDN nhưng có đầy đủ hóa đơn, chứng từ kế toán vẫn được ghi nhận đầy đủ vào chi phí kế toán trong kỳ và được điều chỉnh loại trừ khi tính thuế TNDN.

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

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

Thuế thu nhập hiện hành là số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp (hoặc được hoàn) được xác định trên cơ sở thu nhập chịu thuế và thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp áp dụng trong năm. Thu nhập chịu thuế được xác định trên cơ sở lợi nhuận kế toán sau khi điều chỉnh các khoản chênh lệch theo quy định của pháp luật về thuế thu nhập doanh nghiệp, bao gồm các khoản chi phí không được trừ, thu nhập được miễn thuế hoặc không chịu thuế, các khoản lỗ được chuyển theo quy định và các khoản điều chỉnh khác.

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 hợp nhất 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.

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại được xem xét lại vào ngày kết thúc năm tài chính và sẽ được ghi giảm đến mức đảm bảo chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế cho phép lợi ích của một phần hoặc toàn bộ tài sản thuế thu nhập hoãn lại được sử dụng. Các tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại chưa được ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc năm tài chính và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận này.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán dựa trên các mức thuế suất có hiệu lực tại ngày kết thúc năm tài chính. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và chỉ ghi trực tiếp vào vốn chủ sở hữu khi khoản thuế đó liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

Công ty chỉ bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp; và các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế: đối với cùng một đơn vị chịu thuế; hoặc doanh nghiệp dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải trả và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần hoặc thu hồi tài sản đồng thời với việc thanh toán nợ phải trả trong từng kỳ tương lai khi các khoản trọng yếu của thuế thu nhập hoãn lại phải trả hoặc tài sản thuế thu nhập hoãn lại được thanh toán hoặc thu hồi.

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

Các nghĩa vụ thuế của Công ty được kê khai và xác định trên cơ sở các quy định của pháp luật thuế hiện hành. Do việc áp dụng và diễn giải các quy định của pháp luật thuế có thể khác nhau, các báo cáo thuế của Công ty có thể được cơ quan thuế kiểm tra và xác định lại theo quy định. Chênh lệch (nếu có) giữa số thuế đã ghi nhận và số thuế theo kết luận của cơ quan thuế sẽ được ghi nhận vào Báo cáo tài chính hợp nhất trong kỳ khi có quyết định hoặc kết luận chính thức của cơ quan thuế.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

IV.20. Nguyên tắc ghi nhận lãi trên cổ phiếu

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

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

IV.21. Bên liên quan

Trong quá trình hoạt động, Công ty phát sinh các giao dịch với các bên liên quan. Các bên được coi là liên quan nếu một bên có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định các chính sách tài chính và hoạt động. Trong việc xem xét từng mối quan hệ của các bên liên quan bản chất của mối quan hệ chứ không chỉ hình thức pháp lý của các quan hệ đó.

Theo quy định của Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 26, các bên liên quan của Công ty bao gồm:

- Đơn vị có quyền kiểm soát hoặc cùng Công ty: Công ty mẹ, các công ty con và các công ty con cùng Công ty (trực tiếp hoặc gián tiếp qua một hoặc nhiều bên trung gian, hoặc dưới quyền bị kiểm soát chung).
- Công ty liên doanh, liên kết: Các doanh nghiệp mà Công ty có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải là công ty con hoặc công ty liên doanh.
- Cá nhân có quyền biểu quyết lớn: Các cá nhân có quyền trực tiếp hoặc gián tiếp biểu quyết dẫn đến có ảnh hưởng đáng kể tới Công ty, bao gồm cả thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này.
- Thành viên quản lý chủ chốt: Các cá nhân có thẩm quyền và trách nhiệm lập kế hoạch, quản lý, kiểm soát các hoạt động của Công ty (bao gồm ban lãnh đạo, các nhân viên quản lý điều hành và các thành viên mật thiết trong gia đình họ).
- Doanh nghiệp chịu ảnh hưởng từ cá nhân có liên quan: Các đơn vị do thành viên quản lý chủ chốt hoặc cá nhân có quyền biểu quyết lớn (đã nêu trên) nắm giữ trực tiếp/gián tiếp phần quan trọng quyền biểu quyết, hoặc chịu ảnh hưởng đáng kể từ các cá nhân này.

IV.22. Nguyên tắc trình bày tài sản, doanh thu, kết quả kinh doanh hợp nhất theo bộ phận

Bộ phận báo cáo của Công ty được xác định dựa trên cơ cấu tổ chức quản lý và hệ thống báo cáo nội bộ, bao gồm báo cáo theo lĩnh vực kinh doanh và báo cáo theo khu vực địa lý.

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh (Bộ phận chính yếu): Phản ánh các hoạt động sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ riêng lẻ (hoặc nhóm các sản phẩm, dịch vụ có liên quan) mang tính chất phân biệt rõ ràng. Bộ phận này chịu các rủi ro và lợi ích kinh tế khác biệt với các bộ phận kinh doanh khác của Công ty.

Bộ phận theo khu vực địa lý (Bộ phận thứ yếu): Phản ánh hoạt động sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ trong phạm vi một môi trường kinh tế cụ thể. Bộ phận này chịu các rủi ro và lợi ích kinh tế khác biệt với các bộ phận kinh doanh hoạt động trong các môi trường kinh tế khác.

IV.23. Ước tính kế toán

Báo cáo tài chính hợp nhất được lập tuân thủ các Chuẩn mực Kế toán, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý hiện hành. Quá trình này đòi hỏi Ban điều hành phải đưa ra các ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về tài sản, nợ phải trả, doanh thu, chi phí, cũng như việc trình bày các khoản tài sản và nợ tiềm tàng tại ngày khóa sổ. Các ước tính và giả định này được đánh giá một cách liên tục dựa trên kinh nghiệm lịch sử và các yếu tố phù hợp khác, bao gồm cả những kỳ vọng về các sự kiện trong tương lai được cho là hợp lý tại thời điểm lập báo cáo. Kết quả hoạt động kinh doanh thực tế có thể có sự khác biệt với các ước tính và giả định đã đưa ra.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**VI.1. Tiền và các khoản tương đương tiền**

	30/06/2026	01/01/2026
Các khoản tiền và tương đương tiền doanh nghiệp đang nắm giữ nhưng không hạn chế sử dụng		
Tiền mặt	1.229.421.842	1.877.495.670
Tiền gửi không kỳ hạn	10.020.376.583	228.742.602.365
Các khoản tương đương tiền	15.116.410.274	31.142.849.315
<i>Tiền gửi có kỳ hạn dưới 3 tháng</i>	<i>15.100.000.000</i>	<i>31.000.000.000</i>
<i>Lãi dự thu</i>	<i>16.410.274</i>	<i>142.849.315</i>
Cộng	26.366.208.699	261.762.947.350

Tài ngày 30/06/2026, các khoản tương đương tiền là tiền gửi có kỳ hạn từ 01 tháng được gửi tại các ngân hàng thương mại với lãi suất 4,75%/ năm.

V.2. Các khoản đầu tư tài chính (xem thuyết minh chi tiết trang 46-48)**V.3. Phải thu của khách hàng**

	30/06/2026		01/01/2026	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
V.3. a. Phải thu của khách hàng ngắn hạn				
Phải thu khách hàng từ bán thành phẩm bất động sản (*)	109.576.871.724	(5.079.865.773)	109.046.822.832	(5.079.865.773)
Phải thu khách hàng từ hoạt động khác	103.435.488.910	-	102.901.489.073	-
- Công ty Cổ phần nước Sài Gòn - An Khê	6.141.382.814	(5.079.865.773)	6.145.333.759	(5.079.865.773)
- Khách hàng khác	4.391.276.636	(4.391.276.636)	4.391.276.636	(4.391.276.636)
Cộng	1.750.106.178	(688.589.137)	1.754.057.123	(688.589.137)
Cộng	109.576.871.724	(5.079.865.773)	109.046.822.832	(5.079.865.773)

V.3. b. Thuyết minh khác về các khoản phải thu của khách hàng

(*) Khoản phải thu từ bán thành phẩm bất động sản là số 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. Tại ngày 30/06/2026, khoản phải thu khách hàng là 103 tỷ đồng, tương ứng 5% giá trị hợp đồng, là số tiền thanh toán đợt cuối theo tiến độ hợp đồng. Theo thỏa thuận, khách hàng sẽ thanh toán số tiền này khi Công ty hoàn tất thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu căn hộ. Đến thời điểm lập báo cáo, Công ty đã hoàn tất bàn giao căn hộ cho khách hàng và đã nộp hồ sơ để nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu; hồ sơ hiện đang được cơ quan có thẩm quyền tiếp nhận và xử lý.

Việc trích lập và hoàn nhập dự phòng nợ phải thu khó đòi được thực hiện căn cứ trên tuổi nợ, khả năng thanh toán của khách hàng và đánh giá của Ban Tổng Giám đốc tại ngày lập báo cáo tài chính. Ban Tổng Giám đốc thường xuyên rà soát tình hình công nợ và khả năng thu hồi các khoản phải thu để thực hiện trích lập hoặc hoàn nhập dự phòng phù hợp theo quy định hiện hành.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

V.4. Trả trước cho người bán

	30/06/2026		01/01/2026	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
V.4. Trả trước cho người bán ngắn hạn				
	231.971.200	-	151.341.200	-
Các nhà cung cấp khác	231.971.200	-	151.341.200	-
Cộng	231.971.200	-	151.341.200	-

V.5. Phải thu khác

	30/06/2026		01/01/2026	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
V.5. a. Phải thu khác ngắn hạn	22.550.082.063	-	12.484.137.103	-
Phải thu về cổ tức và lợi nhuận được chia	7.974.000.000	-	1.776.900.000	-
Phải thu người lao động	20.000.000	-	-	-
Ký cược, ký quỹ	7.727.303	-	7.727.303	-
Phải thu khác	14.548.354.760	-	10.699.509.800	-
- Phải thu phí bảo trì Monarchy B (*)	10.620.557.000	-	10.620.557.000	-
- Phải thu về bán chứng khoán	3.843.240.000	-	-	-
- Phải thu khác	84.557.760	-	78.952.800	-
Cộng	22.550.082.063	-	12.484.137.103	-

(*) Phải thu kinh phí bảo trì nhà chung cư Monarchy Block B phần diện tích căn hộ đã bán và chưa bán.

V.5. b. Thuyết minh tình hình các khoản phải thu khác

Phải thu về cổ tức và lợi nhuận được chia

Khoản phải thu cổ tức và lợi nhuận được chia chủ yếu phát sinh từ các đơn vị đầu tư chứng khoán.

V.6. Nợ xấu - Dự phòng phải thu khó đòi (xem trình bày chi tiết trang số 49)**V.7. Hàng tồn kho**

	30/06/2026		01/01/2026	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Công cụ, dụng cụ	323.577.000	-	323.577.000	-
Chi phí SXKD dở dang	28.744.484.680	-	2.240.315.784	-
+ Dự án Chung cư hỗn hợp 13 Nguyễn Chí Thanh (1)	28.453.106.468	-	1.948.937.572	-
+ Chi phí khác	291.378.212	-	291.378.212	-
Sản phẩm (2)	22.446.535.906	-	40.816.317.443	-
Hàng hoá	7.953.936	-	7.953.936	-
Cộng	51.522.551.522	-	43.388.164.163	-

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

V.7. Hàng tồn kho (tiếp theo)**V.7. a. Giá trị hàng tồn kho ứ đọng, kém, mất phẩm chất, lạc hậu không có khả năng tiêu thụ:** không có**V.7. b. 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**V.7. c. Thuyết minh khác trọng yếu**

(1) Giá trị chi phí đầu tư dự án tại ngày 30 tháng 06 năm 2026 chủ yếu bao gồm chi phí liên quan đến quyền sử dụng đất với số tiền 26.355.192.000 đồng. Dự án Chung cư hỗn hợp 13 Nguyễn Chí Thanh đã được Ủy ban nhân dân Thành phố cấp Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư số 3649/QĐ-UBND ngày 14 tháng 8 năm 2026. Hiện tại, Công ty đang tiếp tục thực hiện các thủ tục pháp lý có liên quan để triển khai đầu tư xây dựng Dự án.

(2) Sản phẩm bất động sản đầu tư, trong đó bao gồm: Giá trị còn lại tương ứng của diện tích các căn hộ chưa chuyển nhượng thuộc 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 30/06/2026: 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.

V.8. Chi phí chờ phân bổ

	30/06/2026	01/01/2026
a. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	527.240.086	782.183.466
Chi phí hoa hồng môi giới	243.518.061	598.219.341
Chi phí công cụ dụng cụ chờ phân bổ	283.722.025	183.964.125
b. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	4.678.703.512	4.479.044.491
Chi phí quản lý vận hành	4.262.429.394	4.176.571.594
Chi phí công cụ dụng cụ chờ phân bổ	416.274.118	301.790.397
Các khoản khác	-	682.500
Cộng	5.205.943.598	5.261.227.957

V.9. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình (Xem trình bày chi tiết tại trang số 50)**V.10. Tăng, giảm tài sản cố định vô hình (Xem trình bày chi tiết tại trang số 51)****V.11. Tăng, giảm bất động sản đầu tư (Xem trình bày chi tiết tại trang số 52-53)**

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

V.12. Tài sản dở dang dài hạn

	30/06/2026		01/01/2026	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	11.366.593.216	-	11.366.593.216	-
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	-

Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn chủ yếu liên quan đến Công trình A2.2 Phan Đăng Lưu đang trong quá trình triển khai tại ngày lập báo cáo tài chính. Ban Tổng Giám đốc thường xuyên theo dõi tiến độ, hiệu quả đầu tư và khả năng thu hồi của các khoản mục này để thực hiện đánh giá và ghi nhận phù hợp theo quy định hiện hành.

V.13. Phải trả người bán

	30/06/2026	01/01/2026
V.13. Phải trả người bán ngắn hạn	18.442.731.100	18.381.463.030
Phải trả người bán bên liên quan (Chi tiết thuyết minh số IX.3)	13.583.886.050	13.583.886.050
Phải trả người bán bên thứ ba	4.858.845.050	4.797.576.980
Cộng	18.442.731.100	18.381.463.030

Tại ngày 30/06/2026, Ban Tổng Giám đốc đánh giá Công ty có đủ nguồn tiền từ hoạt động kinh doanh, thu hồi công nợ và các nguồn tài trợ khác để thực hiện các nghĩa vụ thanh toán đến hạn. Công ty thường xuyên theo dõi dòng tiền và xây dựng kế hoạch thanh toán nhằm đảm bảo khả năng đáp ứng các nghĩa vụ nợ đến hạn.

Công nợ với bên liên quan

Các giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ với các bên liên quan được thực hiện theo các điều kiện thương mại thông thường và giá giao dịch được xác định trên cơ sở thỏa thuận giữa các bên. Chi tiết giao dịch với các bên liên quan được trình bày tại Thuyết minh số IX.3.

V.14. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	30/06/2026	01/01/2026
Khách hàng bên liên quan trả tiền trước mua căn hộ Monarchy - Block B	-	2.398.091.188
Khách hàng bên thứ ba	6.512.111.571	10.342.217.510
Khách hàng trả tiền trước mua căn hộ Monarchy - Block B	6.512.111.571	10.341.097.510
Khách hàng khác	-	1.120.000
Cộng	6.512.111.571	12.740.308.698

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

V.15. Phải trả cổ tức, lợi nhuận

	30/06/2026	01/01/2026
Phải trả về cổ tức, lợi nhuận năm 2024	450.121.370	450.121.370
Phải trả về cổ tức, lợi nhuận năm 2025	50.160.555.200	-
Cộng	50.610.676.570	450.121.370

Khoản phải trả về cổ tức, lợi nhuận năm 2025 tại ngày 30/06/2026 là 50.160.555.200 đồng, phát sinh theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên số 01/2026/NQ-ĐHĐCD-NDN ngày 25/04/2026 về việc phân phối lợi nhuận sau thuế năm 2025.

Công ty thực hiện chi trả cổ tức bằng tiền mặt với tỷ lệ 7% trên mệnh giá cổ phần.

V.16. Thuế và các khoản phải thu và phải nộp Nhà nước**V.16. 1. Thuế và các khoản phải nộp**

Chỉ tiêu	01/01/2026	Số phải nộp trong kỳ	Số đã thực nộp trong kỳ	30/06/2026
Ngắn hạn	5.941.892.107	3.821.959.883	7.275.347.569	2.488.504.421
Thuế giá trị gia tăng (GTGT)	139.149.340	352.210.698	306.294.620	185.065.418
Thuế thu nhập doanh nghiệp	5.802.609.637	3.469.749.185	6.969.052.949	2.303.305.873
Thuế thu nhập cá nhân	133.130	-	-	133.130
Cộng	5.941.892.107	3.821.959.883	7.275.347.569	2.488.504.421

V.16. 2. Thuế và các khoản phải thu

Chỉ tiêu	01/01/2026	Phát sinh tăng trong kỳ	Đã nhận/đã bù trừ trong kỳ	30/06/2026
Ngắn hạn	13.319.737.671	1.398.285.585	2.464.442.408	12.270.129.116
Thuế GTGT được khấu trừ	12.867.835.012	650.615.260	1.708.497.949	11.809.952.323
Thuế GTGT đề nghị hoàn	246.225.148	-	-	246.225.148
Thuế TNDN nộp thừa	23.419.907	-	-	23.419.907
Thuế TNCN nộp thừa	-	696.098.567	735.315.756	39.217.189
Thuế nhà đất và tiền thuê đất	100.755.480	51.571.758	20.628.703	69.812.425
Thuế khác nộp thừa	81.502.124	-	-	81.502.124
Cộng	13.319.737.671	1.398.285.585	2.464.442.408	12.270.129.116

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, các khoản thuế và các khoản phải thu, phải nộp Nhà nước được phân loại là ngắn hạn hoặc dài hạn căn cứ vào thời hạn dự kiến thu hồi hoặc thời hạn còn lại của nghĩa vụ thanh toán theo quy định của pháp luật thuế và các thỏa thuận liên quan (nếu có).

Các tờ khai thuế của Công ty vẫn có thể chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế trong các thời kỳ chưa hết thời hiệu thanh tra, kiểm tra theo quy định của pháp luật thuế. Ban Tổng Giám đốc tin rằng Công ty đã tuân thủ đầy đủ các quy định hiện hành về thuế. Tuy nhiên, do việc áp dụng và diễn giải pháp luật thuế có thể khác nhau giữa Công ty và cơ quan thuế, số thuế phải nộp cuối cùng có thể khác với số đã ghi nhận trên Báo cáo tài chính hợp nhất.

Trình bày cách xác định và thuế suất các loại thuế

Thuế GTGT: Áp dụng phương pháp khấu trừ, thuế suất phổ biến từ 10% theo quy định hiện hành.

Thuế thu nhập doanh nghiệp: Được xác định trên thu nhập chịu thuế với thuế suất thông thường là 20%, trừ trường hợp được hưởng ưu đãi thuế.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

V.16. Thuế và các khoản phải thu và phải nộp Nhà nước (tiếp theo)

Thuế thu nhập cá nhân: Được khấu trừ, kê khai và nộp thay người lao động theo quy định của pháp luật thuế hiện hành.

Tiền thuê đất: Các nghĩa vụ tài chính về đất bao gồm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, thuế sử dụng đất phi nông nghiệp và các khoản phí, lệ phí liên quan được xác định theo quy định của pháp luật đất đai và pháp luật thuế hiện hành.

Các nghĩa vụ tài chính về đất của Công ty được xác định trên cơ sở hồ sơ pháp lý của từng dự án và các quyết định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền. Giá trị nghĩa vụ tài chính cuối cùng có thể được điều chỉnh khi có quyết định phê duyệt chính thức hoặc kết quả thanh tra, kiểm tra của cơ quan chức năng.

Các loại thuế, phí và lệ phí khác: Được xác định và kê khai theo các quy định pháp luật có liên quan tại từng thời điểm.

V.17. Phải trả người lao động

Tiền lương phải trả

Cộng

30/06/2026

01/01/2026

537.379.472

2.614.184.466

537.379.472

2.614.184.466

V.18. Chi phí phải trả ngắn hạn

Các khoản trích trước khác

Cộng

30/06/2026

01/01/2026

-

54.006.816

-

54.006.816

V.19. Doanh thu chưa thực hiện

V.19. a. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn

Doanh thu cho thuê căn hộ

Doanh thu cho thuê bãi đỗ xe

30/06/2026

01/01/2026

4.457.772.510

5.027.678.707

4.152.934.472

4.360.766.511

304.838.038

666.912.196

V.19. b. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn

Doanh thu cho thuê bãi đỗ xe

225.914.475

287.760.817

225.914.475

287.760.817

Cộng

4.683.686.985

5.315.439.524

V.20. Phải trả khác

V.20. a. Phải trả khác ngắn hạn

Kinh phí công đoàn

Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn

Các khoản phải trả, phải nộp khác

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

Công ty CP Chứng khoán VPS - Chi nhánh Đà Nẵng

Công ty CP Đầu tư Địa Ốc Phương Trang

Công ty Chứng khoán Mirae - Chi nhánh Đà Nẵng

Các khoản phải trả, phải nộp khác

30/06/2026

01/01/2026

49.274.599.198

15.195.003.072

176.839.302

176.839.302

4.854.649.000

4.312.756.000

44.243.110.896

10.705.407.770

3.744.807.811

-

36.155.169.282

-

2.644.216.810

2.644.216.810

-

2.470.739.935

1.698.916.993

5.590.451.025

V.20. b. Phải trả khác dài hạn

Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn

609.200.000

686.200.000

609.200.000

686.200.000

Cộng

49.883.799.198

15.881.203.072

Tại ngày 30/06/2026, số dư phải trả khác chủ yếu liên quan đến khoản vay Margin để bổ sung vốn cho việc đầu tư chứng khoán.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

	06 tháng đầu năm 2026	06 tháng đầu năm 2025
V.21. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		
Số đầu kỳ	1.398.949.199	100.420.000
Tăng do trích lập từ lợi nhuận	7.305.472.887	211.760.280
Tăng khác	-	14.577.889
Chi quỹ	(1.417.505.680)	(48.564.600)
Số cuối kỳ	7.286.916.406	278.193.569

V.22. Vốn chủ sở hữu**V.22. 1. Bảng đối chiếu biến động của Vốn chủ sở hữu (xem chi tiết trang số 54)**

V.22. 2. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu	Tỷ lệ vốn góp	30/06/2026	01/01/2026
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:

	<i>Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp</i>		<i>Vốn điều lệ đã góp</i>	<i>Vốn điều lệ còn phải góp</i>
Chi tiêu	VND	Tỷ lệ %	VND	VND
Góp vốn bằng tiền	716.579.360.000	100,00%	716.579.360.000	-
Cộng	716.579.360.000	100,00%	716.579.360.000	-

Đến ngày 30 tháng 06 năm 2026, Công ty đã góp đủ vốn điều lệ theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp là 716.579.360.000 VND.

V.22. 3. Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận	06 tháng đầu năm 2026	06 tháng đầu năm 2025
Vốn góp của chủ sở hữu		
Vốn góp đầu kỳ	716.579.360.000	716.579.360.000
Vốn góp cuối kỳ	716.579.360.000	716.579.360.000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	50.160.555.200	35.828.968.000

V.22. 4. Cổ tức, lợi nhuận

Cổ tức đã công bố sau ngày kết thúc niên độ

Cổ tức đã công bố trên cổ phiếu phổ thông

06 tháng đầu năm 2026	06 tháng đầu năm 2025
Chưa công bố	7%

V.22. 5. Cổ phiếu

Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng

Cổ phiếu phổ thông

Số lượng cổ phiếu đang lưu hành

Cổ phiếu phổ thông

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

30/06/2026	01/01/2026
71.657.936	71.657.936
71.657.936	71.657.936
71.657.936	71.657.936
71.657.936	71.657.936
10.000	10.000

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

V.22. 6. Phân phối lợi nhuận

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

Trong kỳ, Công ty đã phân phối lợi nhuận theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên số 01/2026/NQ-ĐHĐCD-NDN ngày 25/04/2026 về việc phân phối lợi nhuận sau thuế năm 2025 như sau:

	06 tháng đầu năm 2026	06 tháng đầu năm 2025
· Chia cổ tức cho các cổ đông	50.160.555.200	35.828.968.000
· Trích quỹ khen thưởng phúc lợi (tạm trích trong năm 2024)	-	150.000.000
· Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	7.305.472.888	211.760.280
Cộng	57.466.028.088	36.190.728.280

V.23. Các khoản mục ngoài Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất

V.23. Ngoại tệ các loại

	30/06/2026		01/01/2026	
	Giá trị (VNĐ)	Giá trị (USD)	Giá trị (VNĐ)	Giá trị (USD)
USD	2.305.000	100	2.305.000	100
Cộng	2.305.000	100	2.305.000	100

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

VI.1 Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	06 tháng đầu năm 2026	06 tháng đầu năm 2025
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	9.739.462.945	-
Doanh thu cho thuê bất động sản	13.996.659.451	10.204.720.055
Doanh thu cung cấp dịch vụ	725.017.484	576.026.001
Cộng	24.461.139.880	10.780.746.056
Doanh thu đối với bên liên quan được trình bày tại thuyết minh số IX.3 bên liên quan	2.524.306.755	-

VI.2. Giá vốn hàng bán

	06 tháng đầu năm 2026	06 tháng đầu năm 2025
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	4.401.847.590	-
Giá vốn cho thuê bất động sản	7.932.478.430	6.876.588.704
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	371.604.171	371.604.198
Cộng	12.705.930.191	7.248.192.902

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

VI.3. Doanh thu hoạt động tài chính

	06 tháng đầu năm 2026	06 tháng đầu năm 2025
Lãi tiền gửi có kỳ hạn, không kỳ hạn đã thu tiền	2.355.783.854	2.112.165.273
Lãi (dự thu) tiền gửi nhưng chưa thu tiền	3.787.270.547	3.733.107.008
Lãi tiền cho vay.	252.920.548	79.561.646
Lãi kinh doanh chứng khoán	31.075.702.381	34.637.124.949
Cổ tức	9.010.396.667	-
Cộng	46.482.073.997	40.561.958.876

Các khoản doanh thu hoạt động tài chính từ Bên liên quan được trình bày chi tiết tại thuyết minh số IX.3 Bên liên quan.

VI.4. Chi phí tài chính

	06 tháng đầu năm 2026	06 tháng đầu năm 2025
Chi phí đi vay	1.212.016.112	2.206.114.335
Lỗ chứng khoán kinh doanh	10.633.740.242	5.144.968.768
Lỗ do hợp nhất kinh doanh	-	562.624.298
Trích lập/(Hoàn nhập) dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	12.300.362.159	(41.900.083.518)
Các khoản chi phí tài chính khác	590.038.274	728.734.910
Cộng	24.736.156.787	(33.257.641.207)

Các khoản chi phí hoạt động tài chính từ Bên liên quan được trình bày chi tiết tại thuyết minh số IX.3 Bên liên quan.

VI.5. Chi phí bán hàng

	06 tháng đầu năm 2026	06 tháng đầu năm 2025
Chi phí dịch vụ mua ngoài	77.308.343	27.210.049
Chi phí bằng tiền khác	354.732.427	-
Cộng	432.040.770	27.210.049

VI.6. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	06 tháng đầu năm 2026	06 tháng đầu năm 2025
Chi phí nhân viên quản lý	2.352.432.255	2.806.830.364
Chi phí đồ dùng văn phòng	263.708.418	199.418.775
Chi phí khấu hao tài sản cố định	187.431.936	227.325.756
Thuế, phí và lệ phí	58.439.237	70.938.197
Chi phí dịch vụ mua ngoài	586.562.150	152.209.105
Chi phí bằng tiền khác	639.673.183	434.693.381
Cộng	4.088.247.179	3.891.415.578

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

VI.7. Thu nhập khác

	06 tháng đầu năm 2026	06 tháng đầu năm 2025
Các khoản thu nhập khác	189.165.885	28
Cộng	189.165.885	28

VI.8. Chi phí khác

	06 tháng đầu năm 2026	06 tháng đầu năm 2025
Tiền chậm nộp thuế	-	117.203.542
Thuế bị phạt, bị truy thu	961	-
Cộng	961	117.203.542

VI.9. Chi phí sản xuất, kinh doanh theo yếu tố

	06 tháng đầu năm 2026	06 tháng đầu năm 2025
Chi phí nhân công	3.462.656.773	3.759.065.704
Chi phí khấu hao tài sản cố định	6.302.129.674	5.548.993.908
Chi phí vận hành	961.580.971	833.595.847
Chi phí dịch vụ mua ngoài	928.512.244	434.022.172
Chi phí khác bằng tiền	1.169.490.888	591.140.898
Cộng	12.824.370.550	11.166.818.529

VI.10. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành**1. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế kỳ hiện hành**

Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà Đà Nẵng

Công ty Cổ phần Đầu tư Tia Sáng Mới

2. Tổng chi phí thuế TNDN hiện hành

	06 tháng đầu năm 2026	06 tháng đầu năm 2025
	3.469.749.185	450.442
	3.469.749.185	450.442
	-	-
	3.469.749.185	450.442

VI.11. Thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại

Thuế TNDN hoãn lại trình bày trên Cân đối kế toán và Kết quả kinh doanh

Chỉ tiêu	Báo cáo tình hình tài chính		Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	
	30/06/2026	01/01/2026	06 tháng đầu năm 2026	06 tháng đầu năm 2025
a. Tài sản thuế TNDN hoãn lại	273.130.955	274.260.801	1.129.846	-
Khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ	273.130.955	274.260.801	1.129.846	-
b. Thuế TNDN hoãn lại phải trả	543.221.864	286.485.563	(256.736.301)	(57.911.430)
Các khoản chênh lệch phát sinh khi hợp nhất Báo cáo tài chính	543.221.864	286.485.563	(256.736.301)	(57.911.430)
c. Thuế thu nhập hoãn lại thuần trình bày CĐKT (a-b)	(270.090.909)	(12.224.762)		
d. Thuế TNDN hoãn lại tính vào KQHĐ kinh doanh (a-b)			257.866.147	57.911.430

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

	06 tháng đầu năm 2026	06 tháng đầu năm 2025
VI.12. Lãi cơ bản trên cổ phiếu		
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	27.243.726.390	74.232.627.944
Các khoản điều chỉnh tăng hoặc (giảm)	-	(7.305.472.888)
Các khoản điều chỉnh tăng	-	-
Các khoản điều chỉnh giảm	-	(7.305.472.888)
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	(7.305.472.888)
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	27.243.726.390	66.927.155.056
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ	71.657.936	71.657.936
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	380	934

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

	06 tháng đầu năm 2026	06 tháng đầu năm 2025
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành đầu kỳ	71.657.936	71.657.936
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ	71.657.936	71.657.936

Trong kỳ, công ty áp dụng thông tư 99/2025/TT-BTC do Bộ tài Chính ban hành ngày 27 tháng 10 năm 2025, hướng dẫn đến việc điều chỉnh hồi tố lợi nhuận để tính lại lãi cơ bản trên cổ phiếu cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2025 do ảnh hưởng của việc loại trừ số trích quỹ khen thưởng, phúc lợi từ lợi nhuận sau thuế. Việc điều chỉnh hồi tố này làm cho lãi cơ bản trên cổ phiếu kỳ trước giảm từ 1.036 VND xuống còn 934 VND.

	06 tháng đầu năm 2026	06 tháng đầu năm 2025
VI.13. Lãi suy giảm trên cổ phiếu		
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	27.243.726.390	66.927.155.056
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	27.243.726.390	66.927.155.056
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ	71.657.936	71.657.936
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ sau khi đã điều chỉnh các yếu tố suy giảm	71.657.936	71.657.936
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	380	934

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

Công ty chịu ảnh hưởng của các rủi ro tài chính phát sinh từ hoạt động kinh doanh và đầu tư, bao gồm rủi ro thị trường, rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản. Ban Tổng Giám đốc thường xuyên theo dõi và áp dụng các biện pháp quản lý phù hợp nhằm hạn chế các tác động bất lợi của các rủi ro này.

VII.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.

1.1. Rủi ro lãi suất

Rủi ro lãi suất phát sinh chủ yếu từ các khoản vay và tiền gửi có lãi suất của Công ty. Công ty quản lý rủi ro này bằng cách theo dõi diễn biến lãi suất thị trường, cân đối cơ cấu nguồn vốn và duy trì khả năng thanh toán phù hợp.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

VII.1. Rủi ro thị trường (tiếp theo)

1.2. Rủi ro về giá cổ phiếu

Các cổ phiếu đã niêm yết và chưa niêm yết do Công ty nắm giữ bị ảnh hưởng bởi các rủi ro thị trường phát sinh từ tính không chắc chắn về giá trị tương lai của cổ phiếu đầu tư. Công ty quản lý rủi ro về giá cổ phiếu bằng cách thiết lập hạn mức đầu tư. Hội đồng Quản trị của Công ty cũng xem xét và phê duyệt các quyết định đầu tư vào cổ phiếu.

1.3. Rủi ro về bất động sản

Công ty đã xác định được các rủi ro sau liên quan đến danh mục đầu tư bất động sản: (i) việc chi phí các dự án phát triển có thể tăng nếu có sự chậm trễ trong quá trình lập kế hoạch. Công ty thuê các chuyên gia cố vấn chuyển về các yêu cầu lập kế hoạch cụ thể trong phạm vi đề án nhằm giảm các rủi ro có thể phát sinh trong quá trình lập kế hoạch; (ii) rủi ro giá trị hợp lý của danh mục đầu tư bất động sản do các yếu tố cơ bản của thị trường và người mua.

VII.2. Rủi ro tín dụng

Rủi ro tín dụng phát sinh từ khả năng khách hàng, đối tác hoặc các tổ chức tài chính không thực hiện đầy đủ nghĩa vụ thanh toán theo cam kết. Công ty quản lý rủi ro này thông qua việc đánh giá năng lực tài chính của khách hàng, theo dõi công nợ thường xuyên và duy trì tiền gửi tại các tổ chức tín dụng có uy tín.

VII.3. Rủi ro thanh khoản

Rủi ro thanh khoản phát sinh khi Công ty không có đủ nguồn lực tài chính để thực hiện các nghĩa vụ thanh toán khi đến hạn. Rủi ro này chủ yếu liên quan đến sự không phù hợp về thời gian giữa dòng tiền thu từ tài sản tài chính và các nghĩa vụ thanh toán nợ phải trả. Công ty quản lý rủi ro thanh khoản thông qua việc duy trì lượng tiền và các khoản tương đương tiền phù hợp, đồng thời thường xuyên theo dõi dòng tiền và kế hoạch sử dụng vốn nhằm đảm bảo khả năng đáp ứng các nghĩa vụ tài chính khi đến hạn.

Ban Tổng Giám đốc đánh giá rằng Công ty có đủ khả năng tiếp cận các nguồn vốn và duy trì các hạn mức tín dụng hiện có để đáp ứng nhu cầu vốn lưu động và các nghĩa vụ thanh toán trong tương lai.

VII.4. Rủi ro pháp lý và tuân thủ:

Công ty quản lý rủi ro pháp lý và tuân thủ thông qua việc thường xuyên cập nhật các quy định pháp luật, rà soát tính tuân thủ và thực hiện các biện pháp kiểm soát phù hợp nhằm hạn chế các rủi ro phát sinh.

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

VIII. HỢP NHẤT

VIII.1. Các khoản giao dịch không bằng tiền ảnh hưởng đến báo cáo lưu chuyển tiền tệ trong tương lai

	06 tháng đầu năm 2026	06 tháng đầu năm 2025
Lãi dự thu chưa thu tiền	16.410.274	142.356.164

VIII.2. Số tiền đi vay thực thu trong kỳ

	06 tháng đầu năm 2026	06 tháng đầu năm 2025
Tiền thu từ đi vay	107.755.862.498	119.022.528.376

VIII.3. Số tiền đã thực trả gốc vay trong kỳ

	06 tháng đầu năm 2026	06 tháng đầu năm 2025
Tiền trả nợ gốc vay	70.343.314.131	164.238.448.523

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

IX. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

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

Cam kết hỗ trợ tài chính:

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

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

Không có sự kiện trọng yếu nào phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán kể từ ngày 30/06/2026 cho đến ngày phê duyệt Báo cáo tài chính hợp nhất yêu cầu phải thực hiện điều chỉnh số liệu hoặc công bố thông tin trên Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty.

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

Chi tiết định nghĩa về các bên liên quan trình bày tại thuyết minh số IV.21.

Chi tiết đối tượng và mối quan hệ các bên liên quan chính trình bày như sau:

- Công ty con trực tiếp và Công ty con gián tiếp (Xem danh sách tại Thuyết minh I.8)
- Công ty liên kết trực tiếp và gián tiếp (Xem danh sách tại Thuyết minh I.8)
- Các cá nhân trong Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc, Kế toán trưởng và các thành viên gia đình liên quan các cá nhân này.
- Công ty TNHH Thái Bình Dương mối quan hệ Công ty do người có liên quan của thành viên quản lý chủ chốt giữ chức Tổng Giám đốc.

Ban Tổng Giám đốc cam kết đã công bố đầy đủ danh tính của các bên liên quan của Công ty và tất cả các mối quan hệ và giao dịch với các bên liên quan mà Công ty được biết. Công ty cam kết thực hiện các quy định về việc xác định giá giao dịch bên liên quan theo giá thị trường độc lập.

IX.3. a. Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt bên Công ty

Các thành viên quản lý chủ chốt gồm: các thành viên Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát và các thành viên Ban điều hành (Ban Tổng Giám đốc). 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.

Bên liên quan	Chức vụ	Tính chất thu nhập	06 tháng đầu năm 2026	06 tháng đầu năm 2025
1. Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát			240.000.000	240.000.000
Ông Lương Thanh Viên	Chủ tịch	Thù lao	60.000.000	60.000.000
Ông Nguyễn Quang Minh Khoa	Phó Chủ tịch HĐQT	Thù lao	42.000.000	42.000.000
Ông Nguyễn Quang Minh Khánh	Thành viên	Thù lao	30.000.000	30.000.000
Ông Võ Ngọc Khang	Thành viên	Thù lao	30.000.000	30.000.000
Ông Nguyễn Ngọc Quang	Thành viên	Thù lao	30.000.000	30.000.000
Bà Đào Thị Phước	Trưởng ban	Thù lao	24.000.000	24.000.000
Bà Lê Thị Anh Trúc	Thành viên	Thù lao	12.000.000	12.000.000
Ông Nguyễn Đình Minh Huy	Thành viên	Thù lao	12.000.000	12.000.000

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

IX.3. a. Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt bên Công ty (tiếp theo)

Bên liên quan	Chức vụ	Tính chất thu nhập	06 tháng đầu năm 2026	06 tháng đầu năm 2025
2. Ban Tổng giám đốc và Kế toán trưởng			620.666.000	609.061.000
Ông Nguyễn Quang Minh Khoa	Tổng Giám Đốc	Tiền lương	288.695.000	288.864.000
Ông Nguyễn Quang Minh Khánh	Phó Tổng Giám đốc	Tiền lương	231.331.000	231.091.000
Bà Dương Thị Thanh Hải	Quyền Kế toán trưởng	Tiền lương	100.640.000	89.106.000
Tổng cộng			860.666.000	849.061.000

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

Bên liên quan - Nợ phải thu và phải trả	Số dư tại ngày	
	30/06/2026	01/01/2026
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	11.970.071.232	8.544.876.713
Công ty Cổ phần Cấp Nước Đà Nẵng Ngọc Hồi	11.970.071.232	8.544.876.713
2. Phải trả người bán ngắn hạn	13.583.886.050	13.583.886.050
Công ty TNHH Thái Bình Dương	13.583.886.050	13.583.886.050

IX.3. c. Giao dịch phát sinh với các bên liên quan

IX.3. c.1. Giao dịch phát sinh bên liên quan trên Kết quả kinh doanh	Phát sinh trong kỳ	
	06 tháng đầu năm 2026	06 tháng đầu năm 2025
1. Doanh thu cung cấp dịch vụ	2.524.306.755	-
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	2.524.306.755	-
Ông Nguyễn Quang Minh Khoa	2.524.306.755	-
2. Doanh thu hoạt động tài chính	252.920.548	144.876.713
Lãi cho vay	252.920.548	144.876.713
Công ty Cổ phần Cấp Nước Đà Nẵng Ngọc Hồi	252.920.548	144.876.713
3. Chi phí tài chính	(61.612.567)	(2.718.798)
Trích lập dự phòng tổn thất đầu tư	-	14.746.855
Công ty Cổ phần Cấp Nước Đà Nẵng Ngọc Hồi	-	14.746.855
Hoàn nhập dự phòng tổn thất đầu tư	(61.612.567)	(17.465.653)
Công ty Cổ phần Cấp Nước Đà Nẵng Ngọc Hồi	(61.612.567)	(17.465.653)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

IX.3. c.2. Giao dịch thu - chi tiền và giao dịch khác bên liên quan trong kỳ	Phát sinh trong kỳ	
	06 tháng đầu năm 2026	06 tháng đầu năm 2025
1. Tiền thu hộ- chi hộ	10.705.280	5.705.280
Công ty Cổ phần Xây lắp phát triển nhà Đà Nẵng	10.705.280	5.705.280
2. Tiền chi cho vay	3.400.000.000	2.600.000.000
Công ty Cổ phần Cấp Nước Đà Nẵng Ngọc Hồi	3.400.000.000	2.600.000.000

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

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

IX.4. 1. Báo cáo bộ phận chính yếu: theo lĩnh vực kinh doanh

IX.4. 1.a. Báo cáo kết quả kinh doanh bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh niên độ 6 tháng đầu năm 2026

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026, Công ty báo cáo hoạt động theo các bộ phận kinh doanh: doanh thu chuyển nhượng bất động sản, doanh thu cho thuê bất động sản và doanh thu cung cấp dịch vụ. Công ty phân tích doanh thu và giá vốn theo bộ phận như sau:

Bộ phận	Doanh thu thuần	Giá vốn	Lãi gộp
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	9.739.462.945	4.401.847.590	5.337.615.355
Doanh thu cho thuê bất động sản	13.996.659.451	7.932.478.430	6.064.181.021
Doanh thu cung cấp dịch vụ	725.017.484	371.604.171	353.413.313
Cộng	24.461.139.880	12.705.930.191	11.755.209.689

IX.4. 1.b. Báo cáo kết quả kinh doanh bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh niên độ 6 tháng đầu năm 2025

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2025, Công ty báo cáo hoạt động theo các bộ phận kinh doanh: doanh thu cho thuê bất động sản và doanh thu cung cấp dịch vụ. Công ty phân tích doanh thu và giá vốn theo bộ phận như sau:

Bộ phận	Doanh thu thuần	Giá vốn	Lãi gộp
Doanh thu cho thuê bất động sản	10.204.720.055	6.876.588.704	3.328.131.351
Doanh thu cung cấp dịch vụ	576.026.001	371.604.198	204.421.803
Cộng	10.780.746.056	7.248.192.902	3.532.553.154

IX.4. 2. Báo cáo bộ phận thứ yếu: theo khu vực địa lý

Công ty chỉ hoạt động trong lĩnh vực bất động sản. Công ty tọa lạc ở địa bàn thành phố Đà Nẵng và không có chi nhánh ở địa phương khác. Vì vậy, công ty không trình bày thuyết minh báo cáo bộ phận.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

IX.5. Thông tin so sánh

Chuyển đổi và trình bày lại số dư đầu kỳ khi áp dụng TT99

IX.5. 1. Áp dụng chế độ kế toán mới

Như đã trình bày tại Thuyết minh số III.1, kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2026, Công ty đã áp dụng Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27 tháng 10 năm 2025 của Bộ Tài chính hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp. Ban Tổng Giám đốc đã đánh giá ảnh hưởng của việc áp dụng Thông tư số 99/2025/TT-BTC đối với Báo cáo tài chính của Công ty. Các thay đổi chủ yếu liên quan đến việc phân loại, trình bày và thuyết minh một số khoản mục trên Báo cáo tài chính. Việc áp dụng Thông tư này không làm phát sinh ảnh hưởng trọng yếu đến tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ của Công ty.

2. Ảnh hưởng của việc áp dụng chế độ kế toán mới

Việc áp dụng chế độ kế toán mới không ảnh hưởng trọng yếu đến số liệu so sánh trong Báo cáo tài chính. Ảnh hưởng của việc trình bày lại đến số liệu so sánh như sau:

01/01/2026				
Chỉ tiêu	Mã số	Số liệu trước điều chỉnh	Số liệu sau điều chỉnh	Chênh lệch do các điều chỉnh
Trên bảng cân đối kế toán				
1. Khoản mục tiền và các khoản tương đương tiền	110	261.620.098.035	261.762.947.350	142.849.315
2. Khoản mục các khoản tương đương tiền	112	31.000.000.000	31.142.849.315	142.849.315
3. Khoản mục đầu tư tài chính ngắn hạn	120	510.970.790.591	522.037.717.988	11.066.927.397
4. Khoản mục đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	123	136.500.000.000	147.566.927.397	11.066.927.397
5. Khoản mục các khoản phải thu ngắn hạn	130	127.812.212.074	116.602.435.362	(11.209.776.712)
6. Khoản mục phải thu ngắn hạn khác	135	15.293.913.815	12.484.137.103	(2.809.776.712)
7. Khoản mục phải trả cổ tức, lợi nhuận	313	-	450.121.370	450.121.370
8. Khoản mục phải trả ngắn hạn khác	320	15.645.124.442	15.195.003.072	(450.121.370)

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

Phê duyệt, ngày 28 tháng 08 năm 2026

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người lập

Q. Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc

Nguyễn Thị Thạch Thảo

Dương Thị Thanh Hải

Nguyễn Quang Minh Khoa

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

V.2. Các khoản đầu tư tài chính

V.2. a. Chứng khoán kinh doanh

	30/06/2026				01/01/2026			
	Số lượng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Giá trị dự phòng	Số lượng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Giá trị dự phòng
V.2. a1. Tổng giá trị cổ phiếu	22.738.568	659.409.078.066	822.933.345.300	(26.864.904.916)	12.720.730	389.035.333.348	527.966.379.000	(14.564.542.757)
Công ty CP Công ty Hòa Phát (HPG)	5.246.000	92.428.141.009	122.231.800.000	-	4.700.000	90.922.224.342	124.080.000.000	-
Công ty CP Vinhomes (VHM)	1.348.000	83.988.356.194	204.626.400.000	-	1.313.000	70.892.609.390	162.812.000.000	-
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng (VPB)	2.530.000	71.292.000.931	68.310.000.000	(2.982.000.931)	-	-	-	-
Ngân hàng TMCP Quân đội (MBB)	3.388.000	77.955.643.534	85.377.600.000	-	1.038.000	16.055.122.697	26.261.400.000	-
Công ty Cổ Phần Công ty GELEX (GEX)	1.883.550	51.618.371.142	59.237.647.500	(159.925.113)	472.500	21.777.191.142	19.620.000.000	(2.157.191.142)
Các cổ phiếu khác	8.343.018	282.126.565.256	283.149.897.800	(23.722.978.872)	5.197.230	189.388.185.777	195.192.979.000	(12.407.351.615)
Cộng	22.738.568	659.409.078.066	822.933.345.300	(26.864.904.916)	12.720.730	389.035.333.348	527.966.379.000	(14.564.542.757)

V.2. a2. Biến động thay đổi tăng/giảm chứng khoán kinh doanh

Trong kỳ, Công ty thực hiện cơ cấu lại danh mục chứng khoán kinh doanh phù hợp với chiến lược đầu tư, tình hình thị trường và nhu cầu quản lý dòng tiền. Biến động tăng/giảm giá trị chứng khoán kinh doanh chủ yếu phát sinh từ giao dịch mua bán trong kỳ và việc đánh giá lại giá trị trường tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

V.2. a3. Cơ sở xác định giá trị hợp lý đối với chứng khoán kinh doanh

Giá trị hợp lý của chứng khoán niêm yết được xác định căn cứ theo giá đóng cửa tại ngày lập báo cáo tài chính. Đối với các khoản đầu tư chưa niêm yết, Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý một cách đáng tin cậy.

Công ty thực hiện trích lập dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh đối với các khoản đầu tư có giá trị trường thấp hơn giá gốc tại ngày kết thúc kỳ kế toán. Khoản hoàn nhập dự phòng trong năm phát sinh do giá thị trường của các chứng khoán phục hồi tại ngày lập báo cáo tài chính.

V.2. a4. Chứng khoán kinh doanh đang được cầm cố, bảo lãnh, thế chấp

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, các khoản chứng khoán kinh doanh không được sử dụng để cầm cố, thế chấp hoặc bảo lãnh cho bất kỳ nghĩa vụ tài chính nào.

V.2. a5. Lãi/lỗ từ hoạt động kinh doanh chứng khoán

Lãi từ hoạt động kinh doanh chứng khoán trong năm chủ yếu phát sinh từ giao dịch cổ phiếu niêm yết. Khoản lỗ đánh giá lại chứng khoán kinh doanh phát sinh do biến động giảm của thị trường chứng khoán tại thời điểm cuối năm được trình bày tại kết quả kinh doanh thuyết minh số IV.4.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

V.2. b. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		30/06/2026	01/01/2026
		Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
V.2. b1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn		180.240.931.505	180.240.931.505
Tiền gửi có kỳ hạn		164.500.000.000	164.500.000.000
Các khoản thu về tiền lãi		3.770.860.273	3.770.860.273
Cho vay		11.800.000.000	11.800.000.000
Công ty Cổ phần Cấp nước Đà Nẵng Ngọc Hồi		11.800.000.000	11.800.000.000
Các khoản thu về tiền lãi cho vay		170.071.232	170.071.232
Cộng		180.240.931.505	180.240.931.505
			147.566.927.397
			147.566.927.397

V.2. b2. Thuyết minh tình hình các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Tại 30/06/2026, khoản tiền gửi có kỳ hạn 06 tháng tại các Ngân hàng thương mại với giá trị 164.500.000.000 đồng và lãi suất từ 7.2% năm đến 9% năm.

V.2. b3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn đang được cầm cố, bảo lãnh, thế chấp

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn không được sử dụng để cầm cố, thế chấp hoặc bảo lãnh cho bất kỳ nghĩa vụ tài chính nào.

V.2. b4. Thuyết minh đối tượng phát hành / đối tác lớn

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn chủ yếu bao gồm tiền gửi tại các ngân hàng thương mại và cho vay bên liên quan.

V.2. b5. Thuyết minh rủi ro tín dụng

Công ty có thể chịu rủi ro tín dụng đối với các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn trong trường hợp bên phát hành hoặc bên nhận tiền gửi không thực hiện nghĩa vụ thanh toán theo cam kết. Ban Giám đốc thường xuyên theo dõi tình hình tài chính của các tổ chức phát hành nhằm đánh giá khả năng thu hồi các khoản đầu tư.

V.2. b6. Thuyết minh hạn chế chuyển nhượng / phong tỏa

Công ty không có khoản đầu tư nào bị phong tỏa hoặc hạn chế chuyển nhượng tại ngày lập báo cáo tài chính.

Ban Tổng Giám đốc đánh giá giá trị ghi sổ của các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn tại ngày lập báo cáo tài chính phản ánh hợp lý khả năng thu hồi của các khoản đầu tư này.

V.2. b7. Thuyết minh các khoản cho vay Bên liên quan

Chi tiết đối tượng cho vay bên liên quan được trình bày tại thuyết minh bên liên quan số IX.3.

Công ty có khoản cho vay đối với bên liên quan với giá trị là 11.800.000.000 đồng tại ngày lập báo cáo tài chính. Khoản vay được thực hiện theo Hợp đồng vay 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 và 20/2026/HĐCV/NDN-DNW ngày 26/05/2026, có thời hạn không xác định thời hạn cụ thể; khoản vay được thanh toán khi Công ty có yêu cầu bằng văn bản, lãi suất 7%/năm và được thực hiện theo các điều khoản thỏa thuận giữa các bên. Ban Tổng Giám đốc đánh giá mức lãi suất áp dụng không chênh lệch đáng kể so với mặt bằng lãi suất thị trường tại thời điểm giao dịch và khoản vay có khả năng thu hồi đầy đủ gốc và lãi.

V.2. c. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	30/06/2026				01/01/2026			
	Số lượng	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị dự phòng	Số lượng	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị dự phòng
V.2. c1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	5.624.800	61.105.210.507	61.105.210.507	-	5.624.800	60.700.184.786	60.700.184.786	-
Công ty Cổ phần Cấp nước Đà Nẵng Ngọc Hồi (1)	1.217.800	9.078.262.377	9.078.262.377	-	1.217.800	9.016.649.810	9.016.649.810	-
Công ty CP Xây lắp Phát triển nhà Đà Nẵng (2)	4.407.000	52.026.948.130	52.026.948.130	-	4.407.000	51.683.534.976	51.683.534.976	-
V.2. c2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	250.000	4.000.000.000	-	-	250.000	4.000.000.000	-	-
Công ty CP Việt Nam Equity (3)	250.000	4.000.000.000	-	-	250.000	4.000.000.000	-	-
Cộng	5.874.800	65.105.210.507	61.105.210.507	-	5.874.800	64.700.184.786	60.700.184.786	-

V.2. c3. Tình hình đầu tư và hoạt động các khoản đầu tư vào các công ty liên doanh, liên kết

(1) Công ty Cổ phần Cấp nước Đà Nẵng Ngọc Hồi được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 6101209288 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Kon Tum cấp ngày 04 tháng 05 năm 2022 với vốn điều lệ là 33.000.000.000 VND. Tại ngày lập báo cáo tài chính, Công ty đã đầu tư vào Công ty Cổ phần Cấp nước Đà Nẵng Ngọc Hồi số tiền 12.178.000.000 VND, tương đương 36,9% vốn điều lệ và đã góp đủ 100% phần vốn cam kết. Tình hình hoạt động 06 tháng đầu năm 2026: kinh doanh có lãi nhưng lỗ lũy kế.

(2) Công ty Cổ phần Xây lắp Phát triển nhà Đà Nẵng được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0400620833 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP Đà Nẵng cấp ngày 10 tháng 01 năm 2025 với vốn điều lệ là 99.875.570.000 VND. Tại ngày lập báo cáo tài chính, Công ty đã đầu tư vào Công ty Cổ phần Xây lắp Phát triển nhà Đà Nẵng số tiền 44.070.000.000 VND, tương đương 44,12% vốn điều lệ và đã góp đủ 100% phần vốn cam kết. Tình hình hoạt động 06 tháng đầu năm 2026: kinh doanh có lãi và lợi nhuận sau thuế lũy kế dương.

V.2. c4. Tình hình đầu tư và hoạt động các khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

(3) Công ty Cổ phần Việt Nam Equity thành lập năm 2016 với vốn điều lệ là 37.230.000.000 VND. Tại ngày lập báo cáo tài chính, Công ty đã đầu tư vào Công ty Cổ phần Việt Nam Equity số tiền 4.000.000.000 VND, tương đương 10,74% vốn điều lệ và đã góp đủ 100% phần vốn cam kết.

V.2. c5. Giao dịch với các công ty con và công ty liên doanh, liên kết

Trong kỳ, Công ty phát sinh giao dịch cho Cổ phần Cấp nước Đà Nẵng Ngọc Hồi vay là công ty liên kết với số tiền là 3.400.000.000 VND (kỳ trước là 2.600.000.000 VND).

V.2. c6. Tình hình biến động dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh, dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn, dự phòng tổn thất các khoản đầu tư khác	01/01/2026		Điều chỉnh tăng khác		Điều chỉnh giảm khác		30/06/2026	
	14.564.542.757	29.924.359.122	-	(17.623.996.963)	-	-	26.864.904.916	-
Ngắn hạn	14.564.542.757	29.924.359.122	-	(17.623.996.963)	-	-	26.864.904.916	-
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	14.564.542.757	29.924.359.122	-	(17.623.996.963)	-	-	26.864.904.916	-
Tổng	14.564.542.757	29.924.359.122	-	(17.623.996.963)	-	-	26.864.904.916	-

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

V.6. Nợ xấu

Chỉ tiêu	30/06/2026				01/01/2026			
	Giá trị gốc nợ	Giá trị có thể thu hồi	Thời gian quá hạn	Giá trị gốc nợ	Giá trị có thể thu hồi	Thời gian quá hạn	Giá trị gốc nợ	Thời gian quá hạn
V.6. a. Nợ xấu - Nợ phải thu ngắn hạn	5.079.865.773	-	-	5.079.865.773	-	-	5.079.865.773	-
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5.079.865.773	-	-	5.079.865.773	-	-	5.079.865.773	-
Công ty Cổ phần nước Sài Gòn - An Khê	4.391.276.636	-	Trên 3 năm	4.391.276.636	-	Trên 3 năm	4.391.276.636	Trên 3 năm
Công ty CP Xây dựng Trường Xuân	304.117.360	-	Trên 3 năm	304.117.360	-	Trên 3 năm	304.117.360	Trên 3 năm
Các khách hàng khác	384.471.777	-	Trên 3 năm	384.471.777	-	Trên 3 năm	384.471.777	Trên 3 năm
Tổng cộng	5.079.865.773	-	-	5.079.865.773	-	-	5.079.865.773	-

V.6. b. Tình hình biến động dự phòng nợ phải thu

Dự phòng nợ phải thu khó đòi các khoản sau	01/01/2026	Trích lập dự phòng	Hoàn nhập dự phòng	Điều chỉnh tăng (giảm) khác	30/06/2026
Phải thu của khách hàng ngắn hạn	5.079.865.773	-	-	-	5.079.865.773
Tổng	5.079.865.773	-	-	-	5.079.865.773

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

V.9. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị dụng cụ quản lý	Tổng cộng
Nguyên giá					
Số dư đầu kỳ	4.640.619.270	74.481.818	4.035.400.000	172.900.000	8.923.401.088
Số dư cuối kỳ	4.640.619.270	74.481.818	4.035.400.000	172.900.000	8.923.401.088
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số dư đầu kỳ	2.088.278.683	74.481.818	4.035.400.000	172.900.000	6.371.060.501
Khấu hao trong kỳ	92.812.386	-	-	-	92.812.386
Số dư cuối kỳ	2.181.091.069	74.481.818	4.035.400.000	172.900.000	6.463.872.887
Giá trị còn lại					
Số dư đầu kỳ	2.552.340.587	-	-	-	2.552.340.587
Số dư cuối kỳ	2.459.528.201	-	-	-	2.459.528.201

- * Giá trị còn lại cuối kỳ của TSCĐ hữu hình dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo khoản vay: không có
- * Nguyên giá tài sản cố định hữu hình cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 4.282.781.818 đồng.
- * Nguyên giá tài sản cố định hữu hình cuối kỳ chờ thanh lý: không có.
- * Các thay đổi khác về Tài sản cố định hữu hình: không có.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

V.10. Tăng, giảm tài sản cố định vô hình

Khoản mục	Quyền sử dụng đất (*)	Chương trình phần mềm	Tổng cộng
Nguyên giá			
Số dư đầu kỳ	468.319.376	302.630.000	770.949.376
Số dư cuối kỳ	468.319.376	302.630.000	770.949.376
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư đầu kỳ	-	302.630.000	302.630.000
Số dư cuối kỳ	-	302.630.000	302.630.000
Giá trị còn lại			
Số dư đầu kỳ	468.319.376	-	468.319.376
Số dư cuối kỳ	468.319.376	-	468.319.376

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

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

* Các thay đổi khác về Tài sản cố định vô hình: không có.

(*) 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

V.11. Tăng, giảm bất động sản đầu tư (BĐSĐT)

V.11. 1. Bất động sản đầu tư cho thuê

Khoản mục	Quyền sử dụng đất (1)	Nhà cửa (2)	Tổng cộng
Nguyên giá			
Số dư đầu kỳ	72.934.674.960	212.205.679.848	285.140.354.808
Hàng hóa bất động sản chuyển sang	1.887.254.458	13.615.764.945	15.503.019.403
Chuyển sang đầu tư xây dựng dự án BĐS	(26.355.192.000)	-	(26.355.192.000)
Số dư cuối kỳ	48.466.737.418	225.821.444.793	274.288.182.211
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư đầu kỳ	-	25.923.865.854	25.923.865.854
Khấu hao trong kỳ	-	6.209.317.288	6.209.317.288
Số dư cuối kỳ	-	32.133.183.142	32.133.183.142
Giá trị còn lại			
Số dư đầu kỳ	72.934.674.960	186.281.813.994	259.216.488.954
Số dư cuối kỳ	48.466.737.418	193.688.261.651	242.154.999.069

(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.

* 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.

* Công ty hiện chưa xác định được giá trị hợp lý của các bất động sản đầu tư do chưa có điều kiện để thực hiện, ngoài ra bất động sản đầu tư chỉ dùng mục đích để cho thuê. Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư có thể khác với giá trị ghi sổ, tuy nhiên Công ty đánh giá giá trị các bất động sản này chưa có sự suy giảm giá trị trên thị trường.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

V.11. Danh mục bất động sản đầu tư tại ngày kết thúc kỳ tài chính như sau:

	Nguyên giá đầu kỳ	Tăng mua trong kỳ	Hao mòn lũy kế	Chuyển nhượng trong kỳ	Giá trị còn lại
Quyền sử dụng đất tại lô A2.21 Phan Đăng Lưu	16.306.498.766	-	-	-	16.306.498.766
Trung tâm Thương mại Lapaz Tower Tầng 1	3.651.016.955	-	(1.558.679.988)	-	2.092.336.967
Hệ thống bãi đỗ xe thông minh Tầng 2- Monarchy B	11.554.814.203	-	(4.499.484.190)	-	7.055.330.013
Chỗ để xe Tầng hầm- Monarchy B	44.351.918.142	-	(3.323.768.101)	-	41.028.150.041
Chỗ để xe Tầng 2- Monarchy B	14.073.687.225	-	(995.374.338)	-	13.078.312.887
Nhà trẻ Chung cư Monarchy B	13.783.717.138	-	(1.954.689.445)	-	11.829.027.693
Căn hộ V1705 Lapaz Tower	2.240.585.269	-	(163.476.576)	-	2.077.108.693
Bất động sản đầu tư Monarchy	152.822.925.110	15.503.019.403	(19.637.710.504)	-	148.688.234.009
Cộng	258.785.162.808	15.503.019.403	(32.133.183.142)	-	242.154.999.069

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

V.22. Vốn chủ sở hữu

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

Khoản mục	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Cộng
Số dư tại 01/01/2025	716.579.360.000	17.321.925.260	354.869.605.072	-	1.088.770.890.332
Lợi nhuận 6 tháng đầu năm 2025	-	-	74.232.627.944	38.157.696	74.270.785.640
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi 2024	-	-	(211.760.280)	-	(211.760.280)
Chia cổ tức năm 2024	-	-	(35.828.968.000)	-	(35.828.968.000)
Tăng do hợp nhất	-	-	7.138.971.694	9.591.222.389	16.730.194.083
Số dư tại 30/06/2025	716.579.360.000	17.321.925.260	400.200.476.430	9.629.380.085	1.143.731.141.775
Lợi nhuận 6 tháng cuối năm 2025	-	-	95.849.653.579	(370.981.469)	95.478.672.110
Tạm trích quỹ khen thưởng phúc lợi 2025	-	-	(1.182.000.000)	-	(1.182.000.000)
Tăng do hợp nhất	-	-	(213.777.611)	72.328.092	(141.449.519)
Số dư tại 31/12/2025	716.579.360.000	17.321.925.260	494.654.352.398	9.330.726.708	1.237.886.364.366
Số dư tại 01/01/2026	716.579.360.000	17.321.925.260	494.654.352.398	9.330.726.708	1.237.886.364.366
Lợi nhuận 6 tháng đầu năm 2026	-	-	27.243.726.390	(1.396.312.127)	25.847.414.263
Tăng do hợp nhất	-	-	-	10.000.000.000	10.000.000.000
Chia cổ tức năm 2025	-	-	(50.160.555.200)	-	(50.160.555.200)
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi 2025	-	-	(7.305.472.888)	-	(7.305.472.888)
Số dư tại 30/06/2026	716.579.360.000	17.321.925.260	464.432.050.700	17.934.414.581	1.216.267.750.541

