

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

MỤC LỤC

	Trang
BÁO CÁO CỦA CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	1 – 2
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	3 – 4
BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	
Bảng cân đối kế toán	5 – 6
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	7
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	8
Bản thuyết minh báo cáo tài chính	9 – 37

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

Chủ tịch Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng - Hội An (dưới đây gọi tắt là "Công ty") trình bày báo cáo này cùng với các báo cáo tài chính đính kèm đã được kiểm toán của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025.

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

Hội đồng quản trị

<u>Tên</u>	<u>Chức vụ</u>
Ông Trần Đình Lợi	Chủ tịch
Ông Trần Văn Việt	Phó chủ tịch
Ông Trần Đình Danh	Thành viên
Ông Hồ Hải Bắc	Thành viên
Ông Trần Quốc Tuấn	Thành viên

Ban kiểm soát

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

Ban Tổng Giám đốc

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

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

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

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

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

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

Chủ tịch Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo rằng các sổ sách kế toán được ghi chép phù hợp và lưu giữ đầy đủ để phản ánh một cách hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại bất kỳ thời điểm nào và báo cáo tài chính được lập tuân thủ các Chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính. Chủ tịch Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc Công ty cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn tài sản của Công ty và thực hiện những biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và vi phạm khác.

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

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

KIỂM TOÁN VIÊN

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

CÔNG BỐ BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Chủ tịch Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc Công ty xác nhận rằng, báo cáo tài chính kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2025, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.



Trần Đình Lợi
Chủ tịch Hội đồng quản trị
Đà Nẵng, ngày 30 tháng 03 năm 2026

Số: 227/2026/BCKT-E.AFA

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Báo cáo kiểm toán về báo cáo tài chính

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính kèm theo của Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng - Hội An (dưới đây gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 30 tháng 03 năm 2026 từ trang 05 đến trang 37, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính.

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

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (TIẾP THEO)

Ý kiến của Kiểm toán viên

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



Trần Thị Như Phương
Phó Tổng Giám đốc

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề
kiểm toán số 2293-2023-240-1

Nguyễn Thanh Lam
Kiểm toán viên

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề
kiểm toán số 4231-2023-240-1

Người được ủy quyền

Công ty TNHH Kiểm toán - Thẩm định giá và Tư vấn ECOVIS AFA VIỆT NAM
Đà Nẵng, ngày 30 tháng 03 năm 2026

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31/12/2025

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	TM	Tại ngày 31/12/2025	Tại ngày 01/01/2025
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		453.021.604.257	617.985.456.817
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	4.1	12.502.863.212	3.665.761.501
1. Tiền	111		11.299.461.349	2.481.448.218
2. Các khoản tương đương tiền	112		1.203.401.863	1.184.313.283
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		-	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		94.409.430.190	112.579.716.245
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	4.2	39.972.720.169	42.104.991.079
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	4.3	13.136.918.344	6.824.069.589
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	4.4	45.827.655.661	63.884.583.631
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	4.5	(4.527.863.984)	(233.928.054)
IV. Hàng tồn kho	140	4.6	344.932.622.932	498.375.789.236
1. Hàng tồn kho	141		344.932.622.932	498.375.789.236
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		1.176.687.923	3.364.189.835
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		-	-
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		1.162.012.610	3.364.189.835
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	4.11	14.675.313	-
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		15.411.926.177	4.866.057.635
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		11.983.196.340	322.605.417
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
2. Phải thu dài hạn khác	216	4.4	11.983.196.340	322.605.417
II. Tài sản cố định	220		1.052.221.639	2.063.241.844
1. Tài sản cố định hữu hình	221	4.7	1.052.221.639	2.063.241.844
Nguyên giá	222		23.167.622.551	23.167.622.551
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(22.115.400.912)	(21.104.380.707)
2. Tài sản cố định vô hình	227		-	-
III. Bất động sản đầu tư	230		-	-
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250		-	-
VI. Tài sản dài hạn khác	260		2.376.508.198	2.480.210.374
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	4.8	2.376.508.198	2.480.210.374
2. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		468.433.530.434	622.851.514.452

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

Địa chỉ: 25 Hùng Vương, Phường Hội An, Thành phố Đà Nẵng, Việt Nam

Mẫu số B 01 – DN(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính)**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP THEO)**

Tại ngày 31/12/2025

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	TM	Tại ngày 31/12/2025	Tại ngày 01/01/2025
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		343.299.869.995	502.994.753.054
I. Nợ ngắn hạn	310		164.249.869.995	459.674.253.054
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	4.9	21.376.897.867	28.196.596.115
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	4.10	7.784.364.804	15.148.394.978
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	4.11	4.987.504.180	1.964.730.800
4. Phải trả người lao động	314	4.12	437.743.926	464.689.432
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	4.13	1.563.335.337	1.158.170.629
6. Phải trả ngắn hạn khác	319	4.14	2.894.413.947	21.909.128.033
7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	4.15	123.022.093.243	389.197.357.439
8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		2.183.516.691	1.635.185.628
II. Nợ dài hạn	330		179.050.000.000	43.320.500.000
1. Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	4.15	179.050.000.000	43.320.500.000
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		125.133.660.439	119.856.761.398
I. Vốn chủ sở hữu	410	4.16	125.133.660.439	119.856.761.398
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		68.941.640.000	68.941.640.000
Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		68.941.640.000	68.941.640.000
Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		19.801.941.805	19.801.941.805
3. Quỹ đầu tư phát triển	418		14.953.678.492	13.617.241.799
4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		21.436.400.142	17.495.937.794
LNST chưa phân phối lũy kế đến CK trước	421a		4.481.818.408	4.131.570.869
LNST chưa phân phối kỳ này	421b		16.954.581.734	13.364.366.925
II. Nguồn kinh phí, quỹ khác	430		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		468.433.530.434	622.851.514.452



Trần Đình Lợi
Chủ tịch Hội đồng quản trị
Đà Nẵng, ngày 30 tháng 03 năm 2026

Võ Hồ Quỳnh Giao
Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Thu Thảo
Người lập

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

Địa chỉ: 25 Hùng Vương, Phường Hội An, Thành phố Đà Nẵng, Việt Nam

Mẫu số B 02 – DN(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính)**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**

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

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Năm 2025	Năm 2024
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	5.1	258.962.931.790	222.112.989.462
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		258.962.931.790	222.112.989.462
4. Giá vốn hàng bán	11	5.2	214.013.138.002	180.174.290.457
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		44.949.793.788	41.938.699.005
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	5.3	25.642.679	28.687.937
7. Chi phí tài chính	22	5.4	7.638.605.345	6.080.199.160
Trong đó, chi phí lãi vay	23		7.638.605.345	6.080.199.160
8. Chi phí bán hàng	25	5.5	-	7.008.960.000
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	5.6	15.470.253.054	11.647.450.898
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		21.866.578.068	17.230.776.884
11. Thu nhập khác	31		7.000	-
12. Chi phí khác	32	5.7	30.290.909	-
13. Lợi nhuận khác	40		(30.283.909)	-
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		21.836.294.159	17.230.776.884
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	5.9	4.881.712.425	3.866.409.959
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		16.954.581.734	13.364.366.925
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	4.16.5	2.459	1.746
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	4.16.6	2.459	1.746



Trần Đình Lợi
Chủ tịch Hội đồng quản trị
Đà Nẵng, ngày 30 tháng 03 năm 2026

Võ Hồ Quỳnh Giao
Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Thu Thảo
Người lập

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
(Theo phương pháp trực tiếp)

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

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Năm 2025	Năm 2024
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
1. Tiền thu bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	01		242.037.042.530	224.801.890.146
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa dịch vụ	02		(104.874.935.882)	(145.647.954.099)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03		(7.024.158.555)	(12.925.245.709)
4. Tiền lãi vay đã trả	04		(26.121.992.750)	(7.484.856.141)
5. Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	05		(1.903.164.504)	(4.488.068.558)
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06		61.650.742.498	54.505.921.884
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07		(14.165.064.109)	(3.335.922.917)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		149.598.469.228	105.425.764.606
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		-	(1.183.164.983)
2. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		25.642.679	28.687.937
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		25.642.679	(1.154.477.046)
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		-	2.065.095.305
2. Tiền thu từ đi vay	33	6.1	289.081.977.483	206.975.307.605
3. Tiền trả nợ gốc vay	34	6.2	(419.527.741.679)	(320.287.225.991)
4. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho sở hữu	36		(10.341.246.000)	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(140.787.010.196)	(111.246.823.081)
LƯU CHUYỂN THUẦN TRONG NĂM	50		8.837.101.711	(6.975.535.521)
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60		3.665.761.501	10.641.297.022
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN CUỐI NĂM	70		12.502.863.212	3.665.761.501



Trần Đình Lợi
Chủ tịch Hội đồng quản trị
Đà Nẵng, ngày 30 tháng 03 năm 2026

Võ Hồ Quỳnh Giao
Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Thu Thảo
Người lập

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

1.1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng – Hội An (dưới đây gọi tắt là “Công ty”) được thành lập trên cơ sở cổ phần hóa Công ty DIC – Đầu tư Xây dựng Hội An theo Quyết định số 202/QĐ-BXD ngày 06/02/2006 của Bộ Trưởng Bộ Xây dựng. Công ty hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 4000391600 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Quảng Nam (nay là Thành phố Đà Nẵng) cấp ngày 01 tháng 03 năm 2006 và các Giấy phép thay đổi sau đó với lần thay đổi gần đây nhất là vào ngày 02 tháng 08 năm 2024.

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

Vốn điều lệ theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp là 68.941.640.000 VND.

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

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 47 (31 tháng 12 năm 2024 là: 48).

1.2. Lĩnh vực kinh doanh

Xây dựng công trình và kinh doanh bất động sản

1.3. Ngành nghề kinh doanh

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

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

1.4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

1.5. Cấu trúc doanh nghiệp

Các đơn vị trực thuộc tính đến 31 tháng 12 năm 2025 gồm:

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

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

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

Số liệu so sánh là số liệu của Báo cáo tài chính đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024.

2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH

2.1. Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Báo cáo tài chính kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam ("VND"), theo nguyên tắc giá gốc và phù hợp với các chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định hiện hành khác về kế toán tại Việt Nam.

Báo cáo tài chính kèm theo không nhằm phản ánh tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận chung tại các nước khác ngoài Việt Nam.

2.2. Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

2.3. Kỳ kế toán năm

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

2.4. Đơn vị tiền tệ trong kế toán

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

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

3.1. Các ước tính kế toán

Việc lập báo cáo tài chính yêu cầu Chủ tịch Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định có ảnh hưởng đến các số liệu về tài sản, nợ phải trả và việc trình bày các tài sản và nợ tiềm tàng tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 cũng như các khoản doanh thu, chi phí cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2025. Mặc dù các ước tính kế toán được lập bằng tất cả sự hiểu biết của Chủ tịch Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc, số thực tế phát sinh có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

3.2. Tiền và các khoản tương đương tiền

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

3.3. Nợ phải thu

Nguyên tắc ghi nhận

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

Nguyên tắc dự phòng nợ phải thu khó đòi

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

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

3.4. Hàng tồn kho

Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

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

Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí khác để mang hàng tồn kho đến đúng điều kiện và địa điểm hiện tại của chúng. Trong trường hợp các sản phẩm được sản xuất, giá gốc bao gồm tất cả các chi phí nguyên vật liệu trực tiếp, chi phí nhân công trực tiếp và chi phí sản xuất chung dựa trên tình hình hoạt động bình thường.

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

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

Phương pháp xác định giá trị hàng tồn kho

Giá gốc của hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền và được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

Phương pháp lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

3.5. Tài sản cố định hữu hình

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

Nguyên tắc ghi nhận và xác định giá trị ban đầu

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

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

Phương pháp khấu hao

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

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

Năm 2025

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

3.6. Thuê tài sản

Thuê hoạt động

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

3.7. Chi phí trả trước

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

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

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

3.8. Nợ phải trả

Nợ phải trả được phân loại là phải trả người bán và phải trả khác theo nguyên tắc: Phải trả người bán là khoản phải trả có tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua bán hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người bán là đơn vị độc lập với người mua; Các khoản phải trả còn lại được phân loại là phải trả khác.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

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

3.9. Chi phí đi vay

Nguyên tắc vốn hóa chi phí đi vay

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

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

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

3.10. Chi phí phải trả

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

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

3.11. Nguồn vốn chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu

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

Thặng dư vốn cổ phần

Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo phần chênh lệch giữa giá phát hành và mệnh giá cổ phiếu, chênh lệch giữa giá mua lại cổ phiếu quỹ và giá tái phát hành cổ phiếu quỹ.

Cổ phiếu quỹ

Cổ phiếu quỹ được ghi nhận theo giá mua và được trình bày như một khoản giảm vốn chủ sở hữu trên bảng cân đối kế toán.

Cổ tức

Cổ tức được ghi nhận là một khoản phải trả vào ngày công bố cổ tức.

Phân phối lợi nhuận

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

3.12. Doanh thu, thu nhập khác

Doanh thu bán hàng

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

Doanh thu hợp đồng xây dựng

Doanh thu từ hợp đồng xây dựng được ghi nhận theo chính sách kế toán về hợp đồng xây dựng như trình bày mục 3.13 dưới đây.

Lãi tiền gửi

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

3.13. Hợp đồng xây dựng

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

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

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

3.14. Giá vốn hàng bán

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

3.15. Chi phí tài chính

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

3.16. Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp

Chi phí bán hàng phản ánh các chi phí thực tế phát sinh trong quá trình cung cấp dịch vụ, bao gồm chi phí nhân viên bán hàng trong kỳ.

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

3.17. Thuế

Thuế thu nhập doanh nghiệp

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

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

Thuế giá trị gia tăng

Thuế giá trị gia tăng của các hàng hóa và dịch vụ do Công ty cung cấp được tính theo mức thuế suất 10%. Công ty được áp dụng mức thuế suất 8% kể từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/12/2025 theo quy định tại Nghị định 180/2024/NĐ-CP ngày 31/12/2024 và Nghị định 174/2025/NĐ-CP ngày 30/06/2025 của Chính phủ.

Các loại thuế khác

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

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

3.18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

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

3.19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu

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

3.20. Báo cáo bộ phận

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

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

3.21. Các bên liên quan

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**4. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN****4.1. Tiền và các khoản tương đương tiền**

	Tại ngày 31/12/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Tiền mặt tại quỹ	171.699.841	943.845.688
Tiền gửi ngân hàng	11.127.761.508	1.537.602.530
Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn không quá 3 tháng (*)	1.203.401.863	1.184.313.283
Cộng	12.502.863.212	3.665.761.501

(*) Khoản tiền gửi có kỳ hạn 1 tháng, số tiền 1.203.401.863 VND đang được cầm cố để đảm bảo cho các khoản vay tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công Thương Việt Nam theo hợp đồng cầm cố giấy tờ có giá số 45012/2019/HĐBĐ/NHCT484 ngày 27/08/2019.

4.2. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	Tại ngày 31/12/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng TRACODI	22.198.944.402	23.700.944.402
Sở Y tế Thành phố Đà Nẵng	6.912.716.657	9.733.177.657
Các khách hàng khác	10.861.059.110	8.670.869.020
Cộng	39.972.720.169	42.104.991.079

4.3. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	Tại ngày 31/12/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Trung tâm Phát triển Quỹ Đất TP Đà Nẵng (*)	8.417.548.000	2.111.353.000
Công ty CP Đăng Khoa Quảng Nam	1.340.984.000	1.340.984.000
Các nhà cung cấp khác	3.378.386.344	3.371.732.589
Cộng	13.136.918.344	6.824.069.589

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

4.4. Phải thu khác

	Tại ngày 31/12/2025		Tại ngày 01/01/2025	
	VND		VND	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Ngắn hạn:				
Tạm ứng	45.577.082.694	(40.222.825)	63.651.894.805	(40.222.825)
Phải thu khác	250.572.967	-	232.688.826	-
Cộng	45.827.655.661	(40.222.825)	63.884.583.631	(40.222.825)
Dài hạn:				
Ký cược, ký quỹ	11.983.196.340	-	322.605.417	-
Cộng	11.983.196.340	-	322.605.417	-

4.5. Nợ xấu

	Tại ngày 31/12/2025		Tại ngày 01/01/2025	
	VND		VND	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Tổng giá trị các khoản phải thu ngắn hạn quá hạn thanh toán khó có khả năng thu hồi	22.432.872.456	17.905.008.472	233.928.054	-
Cộng	22.432.872.456	17.905.008.472	233.928.054	-

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

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

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

Địa chỉ: 25 Hùng Vương, Phường Hội An, Thành phố Đà Nẵng, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

	Tại ngày 31/12/2025			Tại ngày 01/01/2025		
	VND			VND		
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Thời gian quá hạn	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Thời gian quá hạn
Công ty Cổ phần Sơn Trà	50.591.529	-	Trên 3 năm	50.591.529	-	Trên 3 năm
UBND Phường Cẩm An	69.623.900	-	Trên 3 năm	69.623.900	-	Trên 3 năm
Đường nội bộ Khu TDC	40.222.825	-	Trên 3 năm	40.222.825	-	Trên 3 năm
Công ty Xây dựng và Cấp nước Quảng Nam	56.489.800	-	Trên 3 năm	56.489.800	-	Trên 3 năm
Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng TRACODI	22.198.944.402	17.905.008.472	Từ 1 năm đến 2 năm			
Khác	17.000.000	-	Trên 3 năm	17.000.000	-	Trên 3 năm
Cộng	22.432.872.456	17.905.008.472		233.928.054	-	

4.6. Hàng tồn kho

	Tại ngày 31/12/2025		Tại ngày 01/01/2025	
	VND		VND	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	4.321.116.057	-	4.901.847.807	-
Chi phí SXKD dở dang	340.291.283.442	-	493.020.922.996	-
Thành phẩm	320.223.433	-	453.018.433	-
Cộng	344.932.622.932	-	498.375.789.236	-

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

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

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

Địa chỉ: 25 Hùng Vương, Phường Hội An, Thành phố Đà Nẵng, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

4.7. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Máy móc, thiết bị VND	P/ tiện vận tải, truyền dẫn VND	T/bị, dụng cụ quản lý VND	Cộng VND
Nguyên giá:					
Tại ngày 01/01/2025	4.534.182.995	14.287.871.689	4.232.940.867	112.627.000	23.167.622.551
Mua trong năm	-	-	-	-	-
Tại ngày 31/12/2025	4.534.182.995	14.287.871.689	4.232.940.867	112.627.000	23.167.622.551
Giá trị hao mòn lũy kế:					
Tại ngày 01/01/2025	4.517.955.521	12.532.273.986	3.941.524.200	112.627.000	21.104.380.707
Khấu hao trong năm	16.227.474	725.792.731	269.000.000	-	1.011.020.205
Tại ngày 31/12/2025	4.534.182.995	13.258.066.717	4.210.524.200	112.627.000	22.115.400.912
Giá trị còn lại:					
Tại ngày 01/01/2025	16.227.474	1.755.597.703	291.416.667	-	2.063.241.844
Tại ngày 31/12/2025	-	1.029.804.972	22.416.667	-	1.052.221.639

Giá trị còn lại tại ngày 31/12/2025 của TSCĐ hữu hình là 82.954.543 VND đã được dùng để thế chấp, cầm cố, đảm bảo cho các khoản vay.

Nguyên giá của TSCĐ hữu hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 16.923.366.659 VND.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**4.8. Chi phí trả trước dài hạn**

	Tại ngày 31/12/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Chi phí thuê đất (*)	2.376.508.198	2.480.210.374
Cộng	2.376.508.198	2.480.210.374

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

4.9. Phải trả người bán ngắn hạn

	Tại ngày 31/12/2025 VND		Tại ngày 01/01/2025 VND	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Công ty TNHH Lê Văn Sa	1.973.123.642	1.973.123.642	2.365.872.748	2.365.872.748
Công ty CP Phát triển Công nghệ Phú An	1.086.388.950	1.086.388.950	1.486.388.950	1.486.388.950
Các nhà cung cấp khác	18.317.385.275	18.317.385.275	24.344.334.417	24.344.334.417
Cộng	21.376.897.867	21.376.897.867	28.196.596.115	28.196.596.115

4.10. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	Tại ngày 31/12/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng các công trình dân dụng, công nghiệp và hạ tầng kỹ thuật Đà Nẵng	5.941.186.928	8.284.952.818
Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng các công trình giao thông và Nông nghiệp Đà Nẵng	-	4.985.645.873
Các khách hàng khác	1.843.177.876	1.877.796.287
Cộng	7.784.364.804	15.148.394.978

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

Địa chỉ: 25 Hùng Vương, Phường Hội An, Thành phố Đà Nẵng, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

	Tại ngày 31/12/2025		Trong năm		Tại ngày
	VND		VND		01/01/2025
	Phải thu	Phải nộp	Phải nộp	Đã nộp /khấu trừ	VND
Thuế GTGT	-	58.871.979	13.791.177.218	13.732.305.239	Phải nộp
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	4.927.900.009	4.881.712.425	1.903.164.504	-
Thuế thu nhập cá nhân	14.675.313	-	800.914.170	830.968.195	1.949.352.088
Thuế nhà đất và tiền thuê đất	-	732.192	169.742.956	169.010.764	15.378.712
Thuế môn bài	-	-	4.000.000	4.000.000	-
Các loại thuế khác	-	-	-	-	-
Cộng	14.675.313	4.987.504.180	19.647.546.769	16.639.448.702	1.964.730.800

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**4.12. Phải trả người lao động**

	Tại ngày 31/12/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Tiền lương	437.743.926	464.689.432
Cộng	437.743.926	464.689.432

4.13. Chi phí phải trả ngắn hạn

	Tại ngày 31/12/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Chi phí lãi vay phải trả	1.563.335.337	898.840.629
Chi phí khác	-	259.330.000
Cộng	1.563.335.337	1.158.170.629
Trong đó, chi phí phải trả là các bên liên quan - Xem thêm mục 8	27.682.190	-

4.14. Phải trả ngắn hạn khác

	Tại ngày 31/12/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Kinh phí công đoàn, BHYT, BHXH, BHTN	92.054.746	57.243.000
Lãi vay phải trả	2.161.525.829	21.379.001.494
Phải trả khác	640.833.372	472.883.539
Cộng	2.894.413.947	21.909.128.033

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

4.15. Vay và nợ thuê tài chính

Các khoản vay được chi tiết như sau:

	Tại ngày 31/12/2025			Trong năm			Tại ngày 01/01/2025		
	VND			VND			VND		
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ		Tăng	Giảm		Giá trị	Số có khả năng trả nợ	
Vay ngắn hạn:									
Ngân hàng NN & PTNN Việt Nam - Chi nhánh Hội An (1)	42.279.594.990	42.279.594.990		42.752.592.126	46.445.095.348		45.972.098.212	45.972.098.212	
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh Hội An (2)	50.931.422.079	50.931.422.079		60.435.709.183	51.043.489.455		41.539.202.351	41.539.202.351	
Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam - Chi nhánh Hội An (3)	5.939.176.174	5.939.176.174		12.319.176.174	24.994.156.876		18.614.156.876	18.614.156.876	
Công ty CP Tập đoàn VN Group (4)	23.871.900.000	23.871.900.000		10.000.000.000	164.800.000.000		178.671.900.000	178.671.900.000	
Vay cá nhân	-	-		-	18.800.000.000		18.800.000.000	18.800.000.000	
Nợ vay dài hạn đến hạn trả:									
Quỹ Đầu tư phát triển Quảng Nam	-	-		-	85.600.000.000		85.600.000.000	85.600.000.000	
Công ty CP Tập đoàn Trường Hải	-	-		-	13.600.000.000		13.600.000.000	13.600.000.000	
	-	-		-	72.000.000.000		72.000.000.000	72.000.000.000	
Cộng	123.022.093.243	123.022.093.243		125.507.477.483	391.682.741.679		389.197.357.439	389.197.357.439	

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

	Tại ngày 31/12/2025			Trong năm			Tại ngày 01/01/2025		
	VND			VND			VND		
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ		Tăng	Giảm		Giá trị	Số có khả năng trả nợ	
Vay dài hạn:									
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh Hội An (5)	82.000.000.000	82.000.000.000		82.000.000.000	-		-	-	-
Vay cá nhân (6)	97.050.000.000	97.050.000.000		100.374.500.000	46.645.000.000		43.320.500.000	43.320.500.000	
Cộng	179.050.000.000	179.050.000.000		182.374.500.000	46.645.000.000		43.320.500.000	43.320.500.000	
Tổng cộng	302.072.093.243	302.072.093.243		307.881.977.483	438.327.741.679		432.517.857.439	432.517.857.439	
Trong đó, vay và nợ thuế tài chính là các bên liên quan - Xem thêm mục 8	26.600.000.000	26.600.000.000		26.600.000.000	3.000.000.000		3.000.000.000	3.000.000.000	

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

(1) Vay ngắn hạn Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam – Chi nhánh Hội An theo Hợp đồng số 4209-LAV-202500597 ngày 09/12/2025. Hạn mức vay 46.000.000.000 VND, thời hạn và lãi suất cho vay theo từng giấy nhận nợ cụ thể. Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty.

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

(3) Vay ngắn hạn Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam – Chi nhánh Hội An theo Hợp đồng số 12200/25/400/HĐTD.NH ngày 03/12/2025. Hạn mức vay 15.000.000.000 VND, thời hạn và lãi suất cho vay theo từng giấy nhận nợ cụ thể. Mục đích vay: phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty.

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

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

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

4.16. Vốn chủ sở hữu

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

	Các khoản mục thuộc vốn chủ sở hữu					Cộng VND
	Vốn góp của chủ sở hữu VND	Thặng dư vốn cổ phần VND	Cổ phiếu quỹ VND	Quỹ đầu tư phát triển VND	LNST chưa phân phối VND	
Số dư tại ngày 01/01/2024	59.949.620.000	18.865.793.764	(1.128.947.264)	12.208.875.167	15.940.324.133	105.835.665.800
Tăng vốn trong năm trước	8.992.020.000	-	-	-	(8.992.020.000)	-
Lãi trong năm trước	-	-	-	-	13.364.366.925	13.364.366.925
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	-	1.408.366.632	(1.408.366.632)	-
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	(1.408.366.632)	(1.408.366.632)
Bán cổ phiếu quỹ	-	936.148.041	1.128.947.264	-	-	2.065.095.305
Số dư tại ngày 01/01/2025	68.941.640.000	19.801.941.805	-	13.617.241.799	17.495.937.794	119.856.761.398
Lãi trong năm nay	-	-	-	-	16.954.581.734	16.954.581.734
Trích quỹ đầu tư phát triển (*)	-	-	-	1.336.436.693	(1.336.436.693)	-
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi (*)	-	-	-	-	(1.336.436.693)	(1.336.436.693)
Chia cổ tức (*)	-	-	-	-	(10.341.246.000)	(10.341.246.000)
Số dư tại ngày 31/12/2025	68.941.640.000	19.801.941.805	-	14.953.678.492	21.436.400.142	125.133.660.439

(*) Công ty thực hiện phân phối lợi nhuận sau thuế năm 2024 theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 số 16/NQ-DHĐCĐ ngày 28 tháng 04 năm 2025.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**4.16.2. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu**

	Tại ngày 31/12/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Ông Trần Đình Huy	13.136.850.000	13.136.850.000
Ông Đỗ Thành Quảng	6.068.130.000	6.068.130.000
Các cổ đông khác	49.736.660.000	49.736.660.000
Cộng	68.941.640.000	68.941.640.000

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

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Vốn góp đầu năm	68.941.640.000	59.949.620.000
Vốn góp tăng trong năm	-	8.992.020.000
Vốn góp giảm trong năm	-	-
Vốn góp cuối năm	68.941.640.000	68.941.640.000

4.16.4. Cổ phiếu

	Tại ngày 31/12/2025	Tại ngày 01/01/2025
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	6.894.164	6.894.164
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	6.894.164	6.894.164
Bao gồm: <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	6.894.164	6.894.164
<i>Cổ phiếu ưu đãi (loại được phân loại là vốn chủ sở hữu)</i>	-	-
Số lượng cổ phiếu được mua lại (cổ phiếu quỹ)	-	-
Bao gồm: <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	-	-
<i>Cổ phiếu ưu đãi (loại được phân loại là vốn chủ sở hữu)</i>	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	6.894.164	6.894.164
Bao gồm: <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	6.894.164	6.894.164
<i>Cổ phiếu ưu đãi (loại được phân loại là vốn chủ sở hữu)</i>	-	-
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND/Cổ phần		

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**4.16.5. Lãi cơ bản trên cổ phiếu**

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Lãi sau thuế của cổ đông của Công ty	16.954.581.734	13.364.366.925
(Tạm) Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	(1.336.436.693)
Lãi sau thuế để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	16.954.581.734	12.027.930.232
Số cổ phần lưu hành bình quân trong năm	6.894.164	6.886.970
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	2.459	1.746

4.16.6. Lãi suy giảm trên cổ phiếu

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Lãi sau thuế của cổ đông của Công ty	16.954.581.734	13.364.366.925
(Tạm) Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	(1.336.436.693)
Lãi để tính lãi suy giảm trên cổ phiếu	16.954.581.734	12.027.930.232
Số lượng cổ phiếu phổ thông bình quân lưu hành trong năm	6.894.164	6.886.970
Số lượng cổ phiếu phổ thông dự kiến được phát hành thêm	-	-
Số lượng cổ phiếu để tính lãi suy giảm trên cổ phiếu	6.894.164	6.886.970
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	2.459	1.746

Năm 2025, Đại hội đồng cổ đông của Công ty chưa thông qua kế hoạch trích lập quỹ khen thưởng phúc lợi. Theo đó, lợi nhuận sau thuế TNDN để tính lãi cơ bản, lãi suy giảm trên cổ phiếu năm 2025 là toàn bộ lãi sau thuế của cổ đông Công ty, các chỉ tiêu này của năm 2025 có thể sẽ thay đổi khi Công ty có quyết định về việc trích quỹ trong tương lai.

Số liệu trích Quỹ khen thưởng phúc lợi năm 2024 được trình bày lại dựa trên Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 về việc phân phối lợi nhuận năm 2024. Theo đó, lãi cơ bản/lãi suy giảm trên cổ phiếu năm 2024 được trình bày lại là 1.746 VND/cổ phiếu (Số đã trình bày ở báo cáo năm trước là 1.941 VND/cổ phiếu).

4.16.7. Cổ tức

Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 số 16/NQ-ĐHĐCĐ ngày 28 tháng 04 năm 2025, Công ty đã thông qua kế hoạch chia cổ tức năm 2024 bằng tiền với tỷ lệ chi trả là 15%/vốn điều lệ.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH****5.1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Doanh thu hoạt động xây lắp	35.524.134.730	33.292.957.720
Doanh thu bán gạch	782.592.600	-
Doanh thu bất động sản	222.656.204.460	188.820.031.742
Cộng	258.962.931.790	222.112.989.462
Trong đó, Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các bên liên quan - Xem thêm mục 8	12.574.334.590	

5.2. Giá vốn hàng bán

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Giá vốn hoạt động xây lắp	34.205.933.973	31.783.014.273
Giá vốn bán gạch	713.526.650	-
Giá vốn bất động sản	179.093.677.379	148.391.276.184
Cộng	214.013.138.002	180.174.290.457

5.3. Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Lãi tiền gửi	25.642.679	28.687.937
Cộng	25.642.679	28.687.937

5.4. Chi phí tài chính

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Chi phí lãi vay	7.638.605.345	6.080.199.160
Cộng	7.638.605.345	6.080.199.160
Trong đó, chi phí tài chính của các bên liên quan - Xem thêm mục 8	60.558.902	-

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**5.5. Chi phí bán hàng**

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Chi phí môi giới	-	7.008.960.000
Cộng	-	7.008.960.000

5.6. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	19.636.364	208.514.733
Chi phí nhân viên quản lý	8.140.385.773	7.770.449.194
Chi phí khấu hao TSCĐ	285.227.553	534.381.077
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.926.497.717	2.513.442.023
Chi phí dự phòng nợ phải thu khó đòi	4.293.935.930	-
Chi phí bằng tiền khác	804.569.717	620.663.871
Cộng	15.470.253.054	11.647.450.898

5.7. Chi phí khác

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Tiền phạt vi phạm hành chính	30.290.909	-
Cộng	30.290.909	-

5.8. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	26.353.086.212	25.780.409.795
Chi phí nhân công	13.269.435.608	15.578.702.083
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.011.020.205	1.133.792.902
Chi phí dịch vụ mua ngoài	8.145.139.808	12.073.052.523
Chi phí khác bằng tiền	23.548.338.739	25.459.219.166
Cộng	72.327.020.572	80.025.176.469

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**5.9. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành**

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế	21.836.294.159	17.230.776.884
Điều chỉnh các khoản thu nhập chịu thuế	2.572.267.966	2.101.272.909
Điều chỉnh tăng	2.572.267.966	2.101.272.909
- Chi phí không hợp lý, hợp lệ	2.572.267.966	2.101.272.909
Điều chỉnh giảm	-	-
Tổng thu nhập chịu thuế	24.408.562.125	19.332.049.793
Thu nhập từ hoạt động kinh doanh bất động sản	24.054.584.346	18.975.733.787
Thu nhập từ hoạt động kinh doanh khác	353.977.779	356.316.006
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	20%	20%
Thuế TNDN từ hoạt động bất động sản	4.810.916.869	3.795.146.757
Thuế TNDN từ hoạt động khác	70.795.556	71.263.202
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	4.881.712.425	3.866.409.959

6. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**6.1. Số tiền đi vay thực thu trong năm**

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Tiền thu từ đi vay	289.081.977.483	206.975.307.605
Cộng	289.081.977.483	206.975.307.605

6.2. Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Tiền trả nợ gốc vay	419.527.741.679	320.287.225.991
Cộng	419.527.741.679	320.287.225.991

7. BÁO CÁO BỘ PHẬN

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

	Sản xuất gạch, ngói		Xây lắp		Bất động sản		Tổng cộng	
	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Doanh thu thuần								
Từ khách hàng	782.592.600	-	35.524.134.730	33.292.957.720	222.656.204.460	188.820.031.742	258.962.931.790	222.112.989.462
Cộng	782.592.600	-	35.524.134.730	33.292.957.720	222.656.204.460	188.820.031.742	258.962.931.790	222.112.989.462
Chi phí kinh doanh								
Giá vốn hàng bán	713.526.650	-	34.205.933.973	31.783.014.273	179.093.677.379	148.391.276.184	214.013.138.002	180.174.290.457
Chi phí bán hàng	-	-	-	-	-	7.008.960.000	-	7.008.960.000
Chi phí quản lý doanh nghiệp	69.065.950	-	247.758.090	240.858.158	15.153.429.014	11.406.592.740	15.470.253.054	11.647.450.898
Cộng	782.592.600	-	34.453.692.063	32.023.872.431	194.247.106.393	166.806.828.924	229.483.391.056	198.830.701.355
Kết quả HĐKD	-	-	1.070.442.667	1.269.085.289	28.409.098.067	22.013.202.818	29.479.540.734	23.282.288.107
Doanh thu HĐTC							25.642.679	28.687.937
Chi phí tài chính							7.638.605.345	6.080.199.160
Thu nhập thuần khác							(30.283.909)	-
Lợi nhuận trước thuế TNĐN							21.836.294.159	17.230.776.884
Chi phí thuế TNĐN hiện hành							4.881.712.425	3.866.409.959
Chi phí thuế TNĐN hoãn lại							-	-
Lợi nhuận sau thuế							16.954.581.734	13.364.366.925

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

	Sản xuất gạch, ngói		Xây lắp		Bất động sản		Tổng cộng	
	Tại ngày 31/12/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND	Tại ngày 31/12/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND	Tại ngày 31/12/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND	Tại ngày 31/12/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Tài sản bộ phận	7.796.200.603	8.162.766.474	143.036.181.112	140.536.068.296	317.601.148.719	474.152.679.682	468.433.530.434	622.851.514.452
Tài sản không phân bổ	-	-	-	-	-	-	-	-
Tổng tài sản	7.796.200.603	8.162.766.474	143.036.181.112	140.536.068.296	317.601.148.719	474.152.679.682	468.433.530.434	622.851.514.452
Nợ phải trả bộ phận	7.796.200.603	8.162.766.474	132.581.769.392	230.560.086.580	202.921.900.000	264.271.900.000	343.299.869.995	502.994.753.054
Nợ phải trả không phân bổ	-	-	-	-	-	-	-	-
Tổng nợ phải trả	7.796.200.603	8.162.766.474	132.581.769.392	230.560.086.580	202.921.900.000	264.271.900.000	343.299.869.995	502.994.753.054

	Sản xuất gạch, ngói		Xây lắp		Bất động sản		Tổng cộng	
	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Chi phí mua sắm tài sản	-	-	-	1.183.164.983	-	-	-	1.183.164.983
Chi phí khấu hao	-	112.264.182	1.011.020.205	1.021.528.720	-	-	1.011.020.205	1.133.792.902

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**8. THÔNG TIN VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN**Danh sách các bên liên quan

HĐQT và Ban Tổng Giám đốc

Bà Võ Hồ Quỳnh Giao

Ông Đỗ Thành Quảng

Ông Hoàng Minh Thống

Bà Lê Thị Kim Nhung

Bà Trần Thị Kim Cúc

Bà Trần Thị Bích Hậu

Bà Trần Thị Kim Hoa

Mối quan hệ

Nhân sự quản lý chủ chốt

Kế toán trưởng

Cổ đông lớn

Người có liên quan

Người có liên quan

Người có liên quan

Người có liên quan

Người có liên quan

Tại ngày lập bảng cân đối kế toán, số dư với các bên liên quan như sau:

	Tại ngày 31/12/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Vay và nợ thuê tài chính		
Hoàng Minh Thống	-	3.000.000.000
Trần Văn Sơn	7.100.000.000	-
Trần Đình Huy	2.500.000.000	-
Lê Đình Thịnh	2.000.000.000	-
Lê Thị Kim Nhung	4.000.000.000	-
Trần Thị Kim Cúc	4.500.000.000	-
Trần Thị Bích Hậu	4.500.000.000	-
Trần Thị Kim Hoa	2.000.000.000	-
Cộng - Xem thêm mục 4.15	26.600.000.000	3.000.000.000
Lãi vay phải trả		
Trần Văn Sơn	3.106.849	-
Trần Đình Huy	3.698.630	-
Lê Đình Thịnh	3.287.671	-
Lê Thị Kim Nhung	6.575.342	-
Trần Thị Kim Cúc	4.027.397	-
Trần Thị Bích Hậu	4.027.397	-
Trần Thị Kim Hoa	2.958.904	-
Cộng - Xem thêm mục 4.13	27.682.190	-

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Chuyển nhượng bất động sản		
Trần Văn Sơn	6.287.167.295	-
Võ Hồ Quỳnh Giao	6.287.167.295	-
Cộng - Xem thêm mục 5.1	12.574.334.590	-
	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Thu tiền từ đi vay		
Trần Văn Sơn	7.100.000.000	
Trần Đình Huy	2.500.000.000	
Lê Đình Thịnh	2.000.000.000	
Lê Thị Kim Nhung	4.000.000.000	
Trần Thị Kim Cúc	4.500.000.000	
Trần Thị Bích Hậu	4.500.000.000	
Trần Thị Kim Hoa	2.000.000.000	
Cộng - Xem thêm mục 4.15	26.600.000.000	-
Trả nợ gốc vay		
Hoàng Minh Thống	3.000.000.000	
Cộng	3.000.000.000	-
Chi phí lãi vay		
Trần Văn Sơn	35.983.561	-
Trần Đình Huy	3.698.630	-
Lê Đình Thịnh	3.287.671	-
Lê Thị Kim Nhung	6.575.342	-
Trần Thị Kim Cúc	4.027.397	-
Trần Thị Bích Hậu	4.027.397	-
Trần Thị Kim Hoa	2.958.904	-
Cộng - Xem thêm mục 5.4	60.558.902	-

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

Họ và tên	Chức danh	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Ông Trần Đình Lợi	Chủ tịch HĐQT	720.000.000	720.000.000
Ông Trần Văn Việt	Phó chủ tịch HĐQT	96.000.000	96.000.000
Ông Trần Minh Toàn	Thành viên HĐQT (Miễn nhiệm ngày 26/04/2024)	-	32.000.000
Ông Trần Đình Danh	Thành viên HĐQT	96.000.000	96.000.000
Ông Hồ Hải Bắc	Thành viên HĐQT	96.000.000	96.000.000
Ông Trần Quốc Tuấn	Thành viên HĐQT (Bổ nhiệm ngày 26/04/2024)	96.000.000	64.000.000
Bà Phạm Thị Thanh Tâm	Trưởng ban kiểm soát	60.000.000	60.000.000
Ông Trần Văn Sơn	Thành viên BKS	54.000.000	54.000.000
Ông Lê Đình Thịnh	Thành viên BKS (Bổ nhiệm ngày 26/04/2024)	54.000.000	36.000.000
Ông Trần Đình Dũng	Thành viên BKS (Miễn nhiệm ngày 26/04/2024)	-	18.000.000

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

Họ và tên	Chức danh	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Ông Trần Văn Việt	Tổng Giám đốc	483.768.000	480.000.000
Ông Phạm Anh Thi	Phó Tổng Giám đốc	266.306.096	282.110.000
Ông Nguyễn Hoàng Phương	Phó Tổng Giám đốc	255.755.694	272.788.406
Ông Trần Đình Huy	Phó Tổng Giám đốc	277.446.800	271.776.190
Ông Trần Đình Lợi	Chủ tịch HĐQT	99.000.000	30.000.000
Ông Hồ Hải Bắc	Thành viên HĐQT	-	-
Ông Trần Văn Sơn	Thành viên BKS	222.004.597	219.770.186
Ông Lê Đình Thịnh	Thành viên BKS (Bổ nhiệm ngày 26/04/2024)	223.792.000	216.377.075

9. CAM KẾT THEO CÁC HỢP ĐỒNG THUÊ HOẠT ĐỘNG

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

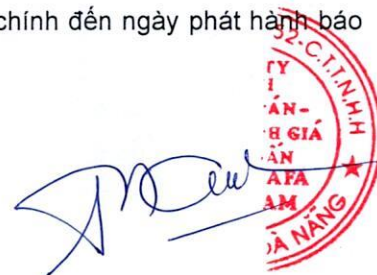
	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Chi phí thuê hoạt động ghi nhận trong năm	103.702.176	103.702.176

Không có các sự kiện quan trọng xảy ra sau ngày kết thúc năm tài chính đến ngày phát hành báo cáo tài chính.



Trần Đình Lợi
Chủ tịch Hội đồng quản trị
Đà Nẵng, ngày 30 tháng 03 năm 2026

Võ Hồ Quỳnh Giao
Kế toán trưởng



Nguyễn Thị Thu Thảo
Người lập