

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

QUÝ 01/2026

Thời kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến 31/03/2026

**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY LẬP
PHÁT TRIỂN NHÀ ĐÀ NẴNG**



MỤC LỤC

----- oOo -----

	Trang
1. BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC	01 - 02
2. BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH	03 - 04
3. BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH	05
4. BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ	06
5. THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH	07-14

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY LẬP PHÁT TRIỂN NHÀ ĐÀ NẴNG

31 Núi Thành, phường Hòa Cường, Thành Phố Đà Nẵng

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Quý 01 năm 2026

Ban Tổng giám đốc trân trọng đề trình báo cáo này cho thời kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 đến ngày 31 tháng 03 năm 2026

1. Thông tin chung về công ty:

Thành lập:

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY LẬP PHÁT TRIỂN NHÀ ĐÀ NẴNG là Công ty chuyển đổi cổ phần hóa theo Quyết định số 1629/QĐ-UBND ngày 19/02/2008 của UBND Thành phố Đà Nẵng từ Xí nghiệp Công trình giao thông và Xây dựng thuộc Công ty Đầu tư phát triển Nhà Đà Nẵng và được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 3203002046 ngày 02/05/2008 của Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Đà Nẵng (Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh này đã điều chỉnh với số đăng ký mới là 0400620833). Từ khi thành lập đến nay, Công ty đã 12 lần điều chỉnh Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh và lần gần nhất vào ngày 10/01/2025

Công ty hoạt động theo Luật doanh nghiệp, Điều lệ Công ty và các quy định pháp lý hiện hành có liên quan. Công ty đã thực hiện niêm yết cổ phiếu tại Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội theo Quyết định số 292/QĐ-SGDHN ngày 26/6/2013.

Hình thức sở hữu vốn: Cổ phần.

Hoạt động chính của Công ty:

- Xây dựng nhà các loại. Chi tiết: Xây dựng các công trình: Dân dụng, công nghiệp.
- Xây dựng công trình đường bộ. Chi tiết: Xây dựng các công trình giao thông.
- Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác. Chi tiết: Xây dựng các công trình thủy lợi, thủy điện, cầu cảng, hạ tầng kỹ thuật đô thị, khu công nghiệp...
- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc sở hữu, chủ sở hữu hoặc đi thuê.
- Khai thác, xử lý cung cấp nước.
- Thoát nước và xử lý nước thải.
- Lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước, hệ thống sưởi và điều hòa không khí.
- Xử lý ô nhiễm và hoạt động quản lý chất thải khác. Chi tiết: Xử lý môi trường
- Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật liên quan
- Khách sạn
- Hoạt động dịch vụ lâm nghiệp
- Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất.
- Quảng cáo; Đại lý du lịch; Nhà hàng, quán ăn, hàng ăn uống.
- Trồng rừng và chăm sóc rừng lấy gỗ.
- Sản xuất vật liệu xây dựng từ đất sét; Sản xuất bê tông và các sản phẩm từ xi măng và thạch cao.
- Phá dỡ; Chuẩn bị mặt bằng; Lắp đặt hệ thống điện; Lắp đặt hệ thống xây dựng khác.
- Vệ sinh chung nhà cửa, Vệ sinh nhà cửa và các công trình khác.
- Dịch vụ chăm sóc và duy trì cảnh quan; Vận tải hàng hóa bằng đường bộ.
- Tổ chức, giới thiệu và xúc tiến thương mại; Môi giới, Nghiên cứu thị trường và thăm dò dư luận.
- Sản xuất và kinh doanh vật liệu xây dựng. Khai thác và chế biến khoáng sản.

Mã chứng khoán niêm yết: NDX

Trụ sở chính: 31 Núi Thành, Phường Hoà Cường, Thành Phố Đà Nẵng

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

Tình hình tài chính và kết quả hoạt động cho thời kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 31/03/2026 của Công ty được trình bày trong các báo cáo tài chính đính kèm.

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

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

Hội đồng Quản trị

Ông Nguyễn Văn Hiếu	Chủ tịch
Bà Võ Thị Ngọc	Phó chủ tịch
Ông Lương Thanh Viên	Thành viên
Ông Nguyễn Quang Minh Khoa	Thành viên
Ông Nguyễn Quang Minh Khánh	Thành viên

Ban Kiểm soát

Bà Dương Thị Thanh Hải	Trưởng ban
Bà Phạm Thị Thanh Thủy	Thành viên
Bà Hoàng Yến Ninh	Thành viên

Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng

Ông Lương Thanh Viên	Tổng Giám Đốc
Ông Nguyễn Văn Hiếu	Phó Tổng giám đốc
Ông Ông Văn Hùng	Phó Tổng giám đốc (thôi việc từ 30/06/2025)
Ông Phạm Trường Châu	Phó Tổng giám đốc
Bà Lê Thị Anh Trúc	Kế toán trưởng

Người đại diện theo pháp luật của Công ty vào ngày lập báo cáo tài chính là Ông Lương Thanh Viên

4. Các thông tin khác: không phát sinh

5. Cam kết của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm lập các báo cáo tài chính thể hiện trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 03 năm 2026, kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ của năm tài chính kết thúc cùng ngày. Trong việc soạn lập các báo cáo tài chính này, Ban Tổng Giám đốc đã xem xét và tuân thủ các vấn đề sau đây:

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


Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo rằng các sổ sách kế toán thích hợp đã được thiết lập và duy trì để thể hiện tình hình tài chính của Công ty với độ chính xác hợp lý tại mọi thời điểm và làm cơ sở để soạn lập các báo cáo tài chính phù hợp với chế độ kế toán được nêu ở Thuyết minh cho các Báo cáo tài chính. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đối với việc bảo vệ các tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp hợp lý để phòng ngừa và phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

6. Xác nhận

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, chúng tôi xác nhận rằng các Báo cáo tài chính bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 03 năm 2026, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ và các Thuyết minh đính kèm được soạn thảo đã thể hiện quan điểm trung thực và hợp lý về tình hình tài chính cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ của Công ty thời kỳ kế toán kết thúc ngày 31/03/2026

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

Đà Nẵng, ngày 27 tháng 04 năm 2026
Thay mặt Ban Tổng Giám đốc



Lương Thanh Viên
Tổng Giám đốc

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2026

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/03/2026	01/01/2026
1	2	3	4	5
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		142.136.635.035	147.912.520.579
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110		3.581.192.315	14.948.867.744
1. Tiền	111		3.581.192.315	14.948.867.744
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		1.758.830	1.758.830
1. Chứng khoán kinh doanh	121		1.758.830	1.758.830
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		114.061.475.121	117.372.920.889
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131		39.622.334.140	48.656.023.829
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		156.856.000	10.000.000
5. Phải thu ngắn hạn khác	135		76.540.848.789	70.961.046.286
6. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	136		(2.258.563.808)	(2.254.149.226)
IV. Hàng tồn kho	140		23.118.343.691	14.656.987.551
1. Hàng tồn kho	141		23.118.343.691	14.656.987.551
VI. Tài sản ngắn hạn khác	160		1.373.865.078	931.985.565
1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161		513.651.331	583.804.544
2. Thuế GTGT được khấu trừ	162		843.569.766	348.181.021
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	163		16.643.981	-
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		39.666.284.313	33.743.519.884
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		-	-
II. Tài sản cố định	220		7.155.149.261	7.885.550.659
1. Tài sản cố định hữu hình	221		2.318.530.095	3.007.392.323
- Nguyên giá	222		63.066.897.157	63.066.897.157
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(60.748.367.062)	(60.059.504.834)
3. Tài sản cố định vô hình	227		4.836.619.166	4.878.158.336
- Nguyên giá	228		5.317.449.029	5.317.449.029
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	229		(480.829.863)	(439.290.693)
III. Bất động sản đầu tư	240		1.098.822.584	1.108.396.484
- Nguyên giá	241		1.283.337.318	1.283.337.318
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	242		(184.514.734)	(174.940.834)
V. Đầu tư tài chính dài hạn	260		30.943.091.799	24.319.657.822
1. Đầu tư vào công ty con	261		20.527.000.000	20.527.000.000
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	262		17.585.000.000	9.585.000.000
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	263			-
4. Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác dài hạn (*)	264		(7.168.908.201)	(5.792.342.178)
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn	265		-	-
VI. Tài sản dài hạn khác	270		469.220.669	429.914.919
1. Chi phí trả trước dài hạn	271		469.220.669	429.914.919
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (280 = 100 + 200)	280		181.802.919.348	181.656.040.463

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2026

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối quý	Đầu năm
1	2	3	4	5
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		65.136.185.572	64.525.962.963
I. Nợ ngắn hạn	310		64.965.185.572	64.354.962.963
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311		12.086.041.346	11.517.890.013
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		5.512.174.990	995.000
3. Phải trả cổ tức, lợi nhuận	313		65.693.071	
3. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước	314		-	1.492.951.681
5. Phải trả người lao động	315		464.968.730	1.076.049.600
9. Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn	319		31.582.418	31.582.418
10. Phải trả ngắn hạn khác	320		16.798.982.078	20.749.715.041
11. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	321		29.597.097.968	29.071.934.239
13. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		408.644.971	413.844.971
II. Nợ dài hạn	330		171.000.000	171.000.000
8. Phải trả dài hạn khác	338		171.000.000	171.000.000
9. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	339		-	-
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		116.666.733.776	117.130.077.500
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		99.875.570.000	99.875.570.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		99.875.570.000	99.875.570.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Thặng dư vốn	412		250.000.000	250.000.000
5. Cổ phiếu mua lại của chính mình (*)	415		(7.426.893.655)	(7.426.893.655)
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		1.272.340.620	1.272.340.620
10. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		22.695.716.811	23.159.060.535
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	420a		23.159.060.535	17.649.117.188
- LNST chưa phân phối kỳ này	420b		(463.343.724)	5.509.943.347
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	440		181.802.919.348	181.656.040.463

Lập biểu

Kế toán trưởng

Đà Nẵng, ngày 28 tháng 04 năm 2026

Tổng giám đốc



Đỗ Thị Thuý Trang



Lê Thị Anh Trúc



Lương Thanh Viên

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Quý 01 năm 2026

Chi tiêu	Mã số	Thuyết minh	Quý 1		Lũy kế từ đầu năm nay đến cuối quý này	
			Năm 2026	Năm 2025	Năm 2026	Năm 2025
1	2	3	4	5	6	7
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	7,1	13.839.669.884	6.187.643.597	13.839.669.884	6.187.643.597
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02			-		-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02)	10		13.839.669.884	6.187.643.597	13.839.669.884	6.187.643.597
4. Giá vốn hàng bán	11	7,3	13.368.947.536	6.523.634.934	13.368.947.536	6.523.634.934
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		470.722.348	(335.991.337)	470.722.348	(335.991.337)
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	7,5	1.784.986.752	1.543.351.192	1.784.986.752	1.543.351.192
7. Chi phí tài chính	22	7,6	1.834.632.295	345.476.184	1.834.632.295	345.476.184
Trong đó: chi phí lãi vay	23		453.258.566	332.651.686	453.258.566	332.651.686
8. Chi phí bán hàng	25		334.219.500	91.143.800	334.219.500	91.143.800
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	7,8	480.590.465	528.471.424	480.590.465	528.471.424
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30=20+(21-22) - (25+26))	30		(393.733.160)	242.268.447	(393.733.160)	242.268.447
11. Thu nhập khác	31		2.077.170	43.813.410	2.077.170	43.813.410
12. Chi phí khác	32		42.595.189	47.483.107	42.595.189	47.483.107
13. Lợi nhuận khác (40=31-32)	40		(40.518.019)	(3.669.697)	(40.518.019)	(3.669.697)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		(434.251.179)	238.598.750	(434.251.179)	238.598.750
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	7,15	29.092.545	49.179.071	29.092.545	49.179.071
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52					
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)	60		(463.343.724)	189.419.679	(463.343.724)	189.419.679
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu(*)	70					
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu(*)	71					

Lập biểu

Đỗ Thị Thuỳ Trang

Kế toán trưởng

Lê Thị Anh Trúc



Đà Nẵng, ngày 28 tháng 04 năm 2026

Tổng Giám đốc

Trương Thanh Viên

Chỉ tiêu	Mã chỉ tiêu	Thuyết minh	Từ 01/01/2026 đến 31/03/2026	Từ 01/01/2025 đến 31/03/2025
			Năm 2026	Năm 2025
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	01		31.341.201.173	17.835.477.993
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	02		(32.680.703.566)	(18.294.927.357)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03		(1.965.998.978)	(1.125.203.372)
4. Tiền lãi vay đã trả	04		(481.349.253)	(354.036.483)
5. Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	05		(1.522.686.831)	(92.403.545)
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06		547.786.022	57.283.165
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07		(916.074.477)	(848.323.057)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(5.677.825.910)	(2.822.132.656)
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(10.000.000.000)	-
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		2.000.000.000	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		1.784.986.752	1.543.351.192
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(6.215.013.248)	1.543.351.192
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. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	-
3. Tiền thu từ đi vay	33		14.829.346.577	13.375.628.685
4. Tiền trả nợ gốc vay	34		(14.304.182.848)	(13.318.783.489)
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		-	(1.431.412)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		525.163.729	55.413.784
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)	50		(11.367.675.429)	(1.223.367.680)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		14.948.867.744	2.602.722.195
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)	70		3.581.192.315	1.379.354.515

Kế Toán trưởng

Kế Toán trưởng

Lê Thị Anh Trúc

Đà Nẵng, ngày 28 tháng 04 năm 2026

Tổng Giám đốc



Lương Thanh Viên

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC

Từ ngày 01/01/2026 đến ngày 31/03/2026

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG

1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Xây lập 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 1629/QĐ-UBND ngày 19/02/2008 của UBND thành phố Đà Nẵng từ Xi nghiệp Công trình Giao thông và Xây dựng thuộc 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 0400620833 ngày 02/05/2008 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Đà Nẵng cấp, Luật doanh nghiệp, Điều lệ Công ty và các quy định pháp lý có liên quan. Từ ngày thành lập đến nay, Công ty đã 12 lần điều chỉnh Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp và lần điều chỉnh gần nhất vào ngày 10/01/2025.

2. Lĩnh vực kinh doanh

Công ty kinh doanh trong nhiều lĩnh vực khác nhau như: xây lắp, sản xuất và kinh doanh vật liệu xây dựng, kinh doanh bất động sản,...

3. Ngành nghề kinh doanh

Lĩnh vực kinh doanh của Công ty là:

- Xây dựng nhà các loại. Chi tiết: Xây dựng các công trình: Dân dụng, công nghiệp.
- Xây dựng công trình đường bộ. Chi tiết: Xây dựng các công trình giao thông.
- Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác. Chi tiết: Xây dựng các công trình thủy lợi, thủy điện, cầu cảng, hạ tầng kỹ thuật đô thị, khu công nghiệp...
- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc sở hữu, chủ sở hữu hoặc đi thuê.
- Khai thác, xử lý cung cấp nước.
- Thoát nước và xử lý nước thải.
- Lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước, hệ thống sưởi và điều hòa không khí.
- Xử lý ô nhiễm và hoạt động quản lý chất thải khác. Chi tiết: Xử lý môi trường
- Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật liên quan
- Khách sạn
- Hoạt động dịch vụ lâm nghiệp
- Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất.
- Quảng cáo; Đại lý du lịch; Nhà hàng, quán ăn, hàng ăn uống.
- Trồng rừng và chăm sóc rừng lấy gỗ.
- Sản xuất vật liệu xây dựng từ đất sét; Sản xuất bê tông và các sản phẩm từ xi măng và thạch cao.
- Phá dỡ; Chuẩn bị mặt bằng; Lắp đặt hệ thống điện; Lắp đặt hệ thống xây dựng khác.
- Cho thuê máy móc, thiết bị xây dựng, văn phòng (kể cả máy vi tính) và đồ dùng hữu hình khác
- Vệ sinh chung nhà cửa, Vệ sinh nhà cửa và các công trình khác.
- Dịch vụ chăm sóc và duy trì cảnh quan; Vận tải hàng hóa bằng đường bộ.
- Tổ chức, giới thiệu và xúc tiến thương mại; Môi giới, Nghiên cứu thị trường và thăm dò dư luận.
- Sản xuất và kinh doanh vật liệu xây dựng. Khai thác và chế biến khoáng sản.

4. Đặc điểm hoạt động kinh doanh của Công ty trong kỳ kế toán có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính

Không có sự kiện về môi trường pháp lý, diễn biến thị trường, đặc điểm hoạt động kinh doanh, quản lý, tài chính, các sự kiện sáp nhập, chia, tách, thay đổi qui mô... có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính của Công ty trong kỳ.

II. KỶ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

1. Kỳ kế toán:

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

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán là Đồng Việt Nam (VND) do việc thu, chi chủ yếu được thực hiện bằng đơn vị tiền tệ VND.

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Chuẩn mực và chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng các chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27/10/2025 và các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày BCTC.

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

Tổng Giám đốc đảm bảo đã tuân thủ yêu cầu của các chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 cũng như các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập Báo cáo tài chính.

3. Hình thức kế toán áp dụng: chứng từ ghi sổ

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

Việc lập Báo cáo tài chính Quý 1/2026 và Báo cáo tài chính năm 2026 là cùng áp dụng Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27 tháng 10 năm 2025.

1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính

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

2. Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngân hàng không có kỳ hạn và tiền đang chuyển, vàng tiền tệ.

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

3. Các khoản đầu tư tài chính

Chứng khoán kinh doanh

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC

Từ ngày 01/01/2026 đến ngày 31/03/2026

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

Thời điểm ghi nhận các khoản chứng khoán kinh doanh là thời điểm Công ty có quyền sở hữu, cụ thể như sau:

- Đối với chứng khoán niêm yết: được ghi nhận tại thời điểm khớp lệnh (T+0)
- Đối với chứng khoán chưa niêm yết: được ghi nhận tại thời điểm chính thức có quyền sở hữu theo quy định của pháp luật

Tiền lãi, cổ tức và lợi nhuận của các kỳ trước khi chứng khoán kinh doanh được mua được hạch toán giảm giá trị của chính chứng khoán kinh doanh đó. Tiền lãi, cổ tức và lợi nhuận của các kỳ sau khi chứng khoán kinh doanh được mua được ghi nhận doanh thu tài chính. 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.

Cổ phiếu hoán đổi được xác định theo giá trị hợp lý tại ngày trao đổi. Giá trị hợp lý của cổ phiếu được xác định như sau:

- Đối với cổ phiếu của công ty niêm yết, giá trị hợp lý của cổ phiếu là giá đóng cửa niêm yết trên thị trường chứng khoán tại ngày trao đổi. Trường hợp tại ngày trao đổi thị trường chứng khoán không giao dịch thì giá trị hợp lý của cổ phiếu là giá đóng cửa phiên giao dịch trước liền kề với ngày trao đổi.

- Đối với cổ phiếu chưa niêm yết được giao dịch trên sàn UPCOM, giá trị hợp lý của cổ phiếu là giá giao dịch đóng cửa trên sàn UPCOM tại ngày trao đổi. Trường hợp ngày trao đổi sàn UPCOM không giao dịch thì giá trị hợp lý của cổ phiếu là giá đóng cửa phiên giao dịch trước liền kề với ngày trao đổi.

- Đối với cổ phiếu chưa niêm yết khác, giá trị hợp lý của cổ phiếu là giá do các bên thỏa thuận theo hợp đồng hoặc giá trị sổ sách tại thời điểm trao đổi.
- Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh được lập cho từng loại chứng khoán được mua bán trên thị trường và có giá thị trường thấp hơn giá gốc. Việc xác định giá trị hợp lý của chứng khoán kinh doanh niêm yết trên thị trường chứng khoán hoặc được giao dịch trên sàn UPCOM, giá trị hợp lý của chứng khoán là giá đóng cửa tại ngày kết thúc kỳ kế toán. Trường hợp tại ngày kết thúc kỳ kế toán thị trường chứng khoán hay sàn UPCOM không giao dịch thì giá trị hợp lý của chứng khoán là giá đóng cửa phiên giao dịch trước liền kề với ngày kết thúc kỳ kế toán.

Tăng, giảm số dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh cần phải trích lập tại ngày kết thúc kỳ kế toán được ghi nhận vào chi phí tài chính.

4. Các khoản phải thu

Các khoản nợ phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi.

Việc phân loại các khoản phải thu là phải thu khách hàng và phải thu khác được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- Phải thu của khách hàng phản ánh các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua – bán giữa Công ty và người mua là đơn vị độc lập với Công ty, bao gồm các khoản phải thu về tiền bán hàng xuất khẩu ủy thác cho đơn vị khác.

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

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

- Đối với nợ phải thu quá hạn thanh toán:
 - 30% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ trên 6 tháng đến dưới 1 năm.
 - 50% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 1 năm đến dưới 2 năm.
 - 70% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 2 năm đến dưới 3 năm.
 - 100% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 3 năm trở lên.
- Đối với nợ phải thu chưa quá hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi: căn cứ vào dự kiến mức tổn thất để lập dự phòng.

Tăng, giảm số dự phòng nợ phải thu khó đòi cần phải trích lập tại ngày kết thúc kỳ kế toán được ghi nhận vào chi phí quản lý doanh nghiệp.

5. Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá gốc hàng tồn kho được xác định như sau:

- Nguyên vật liệu, hàng hóa: bao gồm chi phí mua và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

- Thành phẩm: bao gồm chi phí nguyên vật liệu, nhân công trực tiếp và chi phí sản xuất chung có liên quan tiếp được phân bổ dựa trên mức độ hoạt động bình thường/chi phí quyền sử dụng đất, các chi phí trực tiếp và các chi phí chung có liên quan phát sinh trong quá trình đầu tư xây dựng thành phẩm bất động sản.

- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang: bao gồm chi phí nguyên vật liệu trực tiếp, nhân công trực tiếp và chi phí sản xuất chung.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong kỳ sản xuất, kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí ước tính cần thiết cho việc tiêu thụ chúng.

Giá trị hàng tồn kho được tính theo phương pháp nhập trước, xuất trước và được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập cho từng mặt hàng tồn kho có giá gốc lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được. Đối với dịch vụ cung cấp dở dang, việc lập dự phòng giảm giá được tính theo từng loại dịch vụ có mức giá riêng biệt. Tăng, giảm số dự phòng giảm giá hàng tồn kho cần phải trích lập tại ngày kết thúc kỳ kế toán được ghi nhận vào giá vốn hàng bán.

6. Chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. Chi phí trả trước của Công ty bao gồm các chi phí sau:

Công cụ, dụng cụ

Các công cụ, dụng cụ đã đưa vào sử dụng được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng với thời gian phân bổ không quá 36 tháng.

Chi phí sửa chữa tài sản cố định

Chi phí sửa chữa tài sản phát sinh một lần có giá trị lớn được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng trong 36 tháng.

7. Tài sản thuê hoạt động

Thuê tài sản được phân loại là thuê hoạt động nếu phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu tài sản thuộc về người cho thuê. Chi phí thuê hoạt động được phản ánh vào chi phí theo phương pháp đường thẳng cho suốt thời hạn thuê tài sản, không phụ thuộc vào phương thức thanh toán tiền thuê.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC

Từ ngày 01/01/2026 đến ngày 31/03/2026

8. Tài sản cố định hữu hình

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

Khi tài sản cố định hữu hình được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và lãi, lỗ phát sinh do thanh lý được ghi nhận vào thu nhập hay chi phí trong kỳ.

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính phù hợp với hướng dẫn theo Thông tư 45/2014/TT-BTC ngày 25 tháng 04 năm 2014 của Bộ Tài chính. Số năm khấu hao của các loại tài sản cố định hữu hình như sau:

Loại tài sản cố định
Nhà cửa, vật kiến trúc
Máy móc và thiết bị
Phương tiện vận tải, truyền dẫn

9. Tài sản cố định vô hình

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

Nguyên giá tài sản cố định vô hình bao gồm toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Chi phí liên quan đến tài sản cố định vô hình phát sinh sau khi ghi nhận ban đầu được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ trừ khi các chi phí này gắn liền với một tài sản cố định vô hình cụ thể và làm tăng lợi ích kinh tế từ các tài sản này.

Khi tài sản cố định vô hình được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và lãi, lỗ phát sinh do thanh lý được ghi nhận vào thu nhập hay chi phí trong kỳ.

Tài sản cố định vô hình của Công ty bao gồm:

Quyền sử dụng đất

Quyền sử dụng đất là toàn bộ các chi phí thực tế Công ty đã chi ra có liên quan trực tiếp tới đất sử dụng, bao gồm: tiền chi ra để có quyền sử dụng đất, chi phí cho đền bù, giải phóng mặt bằng, san lấp mặt bằng, lệ phí trước bạ... Quyền sử dụng đất không xác định thời hạn không được tính khấu hao.

10. Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả

Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được. Chi phí phải trả được ghi nhận dựa trên các ước tính hợp lý về số tiền phải trả.

Việc phân loại các khoản phải trả là phải trả người bán, chi phí phải trả và phải trả khác được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- Phải trả người bán phản ánh các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người bán là đơn vị độc lập với Công ty, bao gồm cả các khoản phải trả khi nhập khẩu thông qua người nhận ủy thác.
- Chi phí phải trả phản ánh các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã cung cấp cho người mua nhưng chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán và các khoản phải trả cho người lao động về tiền lương nghỉ phép, các khoản chi phí sản xuất, kinh doanh
- Phải trả khác phản ánh các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ.

11. Các khoản dự phòng phải trả

Các khoản dự phòng được ghi nhận khi Công ty có nghĩa vụ nợ hiện tại (nghĩa vụ pháp lý hoặc nghĩa vụ liên đới) do kết quả từ một sự kiện đã xảy ra, việc thanh toán nghĩa vụ nợ này có thể sẽ dẫn đến sự giảm sút về những lợi ích kinh tế và giá trị của nghĩa vụ nợ đó có thể được một ước tính đáng tin cậy.

Nếu ảnh hưởng của thời gian là trọng yếu, dự phòng sẽ được xác định bằng cách chiết khấu số tiền phải bỏ ra trong tương lai để thanh toán nghĩa vụ nợ với tỷ

12. Vốn chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu

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

Thặng dư vốn cổ phần

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

Vốn khác của chủ sở hữu

Vốn khác được hình thành do bổ sung từ kết quả hoạt động kinh doanh, đánh giá lại tài sản và giá trị còn lại giữa giá trị hợp lý của các tài sản được tặng, biếu, tài trợ sau khi trừ các khoản thuế phải nộp (nếu có) liên quan đến các tài sản này.

Cổ phiếu quỹ

Khi mua lại cổ phiếu do Công ty phát hành, khoản tiền trả bao gồm cả các chi phí liên quan đến giao dịch được ghi nhận là cổ phiếu quỹ và được phản ánh là một khoản giảm trừ trong vốn chủ sở hữu. Khi tái phát hành, chênh lệch giữa giá tái phát hành và giá sổ sách của cổ phiếu quỹ được ghi vào khoản mục "Thặng dư vốn cổ phần".

13. Phân phối lợi nhuận

Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp được phân phối cho các cổ đông sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ Công ty cũng như các qui định của pháp luật và đã được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

Việc phân phối lợi nhuận cho các cổ đông được cân nhắc đến các khoản mục phi tiền tệ nằm trong lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể ảnh hưởng đến luồng tiền và khả năng chi trả cổ tức như lãi do đánh giá lại tài sản mang đi góp vốn, lãi do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ, các công cụ tài chính và các khoản mục phi tiền tệ khác.

Cổ tức được ghi nhận là nợ phải trả khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC

Từ ngày 01/01/2026 đến ngày 31/03/2026

14. Ghi nhận doanh thu và thu nhập

Doanh thu bán hàng hoá, thành phẩm

Doanh thu bán hàng hóa, thành phẩm được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

- Công ty đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa cho người mua.
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa.
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.
- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng.
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó.
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày kết thúc kỳ kế toán.
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Doanh thu bán bất động sản

Doanh thu bán bất động sản mà Công ty là chủ đầu tư được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời tất cả các điều kiện sau:

- Bất động sản đã hoàn thành toàn bộ và bàn giao cho người mua, doanh nghiệp đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản cho người mua.
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý bất động sản như người sở hữu bất động sản hoặc quyền kiểm soát bất động sản.
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.
- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán bất động sản.
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán bất động sản.

Doanh thu xây dựng

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

- Đối với các hợp đồng xây dựng qui định nhà thầu được thanh toán theo tiến độ kế hoạch, doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận.
 - Đối với các hợp đồng xây dựng qui định nhà thầu được thanh toán theo giá trị khối lượng thực hiện, doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được
- Các khoản tăng, giảm khối lượng xây lắp, các khoản thu bồi thường và các khoản thu khác chỉ được ghi nhận doanh thu khi đã được thống nhất 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 hoàn trả là tương đối chắc chắn.
- Chi phí của hợp đồng chỉ được ghi nhận vào chi phí khi đã phát sinh.

Chênh lệch giữa tổng doanh thu lũy kế của hợp đồng xây dựng đã ghi nhận và khoản tiền lũy kế ghi trên hóa đơn thanh toán theo tiến độ kế hoạch của hợp đồng được ghi nhận là khoản phải thu hoặc phải trả theo tiến độ kế hoạch của các hợp đồng xây dựng.

Tiền lãi

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

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.

15. Các khoản giảm trừ doanh thu

Các khoản giảm trừ doanh thu là các khoản được điều chỉnh giảm trừ vào tổng doanh thu trong năm bao gồm các khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán, hàng bán bị trả lại.

16. Giá vốn hàng bán

Giá vốn hàng bán là tổng giá vốn của hàng hóa, bất động sản đầu tư, Giá thành sản xuất của thành phẩm đã bán và chi phí trực tiếp của khối lượng dịch vụ đã cung cấp, chi phí khác được tính vào giá vốn hoặc giảm giá vốn hàng bán.

17. Chi phí tài chính

Chi phí tài chính là những chi phí liên quan đến hoạt động tài chính gồm các khoản chi phí hoặc lỗ liên quan đến hoạt động đầu tư tài chính và đi vay vốn, lỗ chuyển nhượng chứng khoán ngắn hạn, chi phí giao dịch bán chứng khoán và dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh.

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

Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp là toàn bộ các chi phí phát sinh đến quá trình bán sản phẩm, hàng hóa, cung cấp dịch vụ và các chi phí quản lý chung của Công ty.

19. Chi phí đi vay

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay.

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí khi phát sinh. Trường hợp chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang

Đối với các khoản vốn vay chung trong đó có sử dụng cho mục đích đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang thì chi phí đi vay vốn hóa được xác định theo tỷ lệ vốn hóa đối với chi phí lũy kế bình quân gia quyền phát sinh cho việc đầu tư xây dựng cơ bản hoặc sản xuất tài sản đó. Tỷ lệ vốn hóa được tính theo tỷ lệ lãi suất bình quân gia quyền của các khoản vay chưa trả trong kỳ, ngoại trừ các khoản vay riêng biệt phục vụ cho mục đích hình thành một tài sản cụ thể.

20. Thuế thu nhập doanh nghiệp

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp bao gồm thuế thu nhập DN hiện hành và thuế thu nhập DN hoãn lại.

Thuế thu nhập hiện hành

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC

Từ ngày 01/01/2026 đến ngày 31/03/2026

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

Thuế thu nhập hoãn lại

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

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán 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 kỳ kế toán 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 định 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 kỳ kế toán. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh 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.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả được bù trừ 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 này liên quan đến thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế;

- Đối với cùng một đơn vị chịu thuế; hoặc

- Công ty 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.

21. Báo cáo theo bộ phận

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh là một phần có thể xác định riêng biệt tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ và có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh khác.

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

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. Các bên cũng được xem là bên liên quan nếu cùng chịu sự kiểm soát chung hay chịu ảnh hưởng đáng kể chung.

Trong việc xem xét mối quan hệ của các bên liên quan, bản chất của mối quan hệ được chú trọng nhiều hơn hình thức pháp lý.

V. CÁC SỰ KIỆN HOẶC GIAO DỊCH TRỌNG YẾU TRONG KỲ KẾ TOÁN:

- Tính thời vụ hoặc tính chu kỳ của các hoạt động kinh doanh trong kỳ;
- Tính chất và giá trị của các khoản mục ảnh hưởng đến tài sản, nợ phải trả, nguồn vốn chủ sở hữu, thu nhập thuần, hoặc các luồng tiền được coi là yếu tố không bình thường do tính chất, quy mô hoặc tác động của chúng; không có
- Biến động trong nguồn vốn chủ sở hữu và giá trị lũy kế tính đến ngày lập Báo cáo tài chính Quý 1/2026:

Biến động trong nguồn vốn kinh doanh và các quỹ:

Đơn vị tính: đồng

Chỉ tiêu	Số đầu năm	Tăng	Giảm	Số cuối quý
1. Vốn chủ sở hữu	99.875.570.000	-	-	99.875.570.000
Vốn cổ phần	99.875.570.000			99.875.570.000
Thặng dư vốn cổ phần	250.000.000	-		250.000.000
2. Các quỹ	1.272.340.620	-	-	1.272.340.620
Quỹ đầu tư phát triển	1.272.340.620	-	-	1.272.340.620

Biến động về lợi nhuận chưa phân phối:

- Lợi nhuận chưa phân phối đầu năm	23.159.060.535
- Phát sinh tăng	(463.343.724)
+ LNST Quý 1/2026	(463.343.724)
- Lợi nhuận chưa phân phối cuối quý	22.695.716.811

- Tính chất và giá trị của những thay đổi trong các ước tính kế toán đã được báo cáo trong báo cáo quý của năm 2026 hoặc những thay đổi trong các ước tính kế toán đã được báo cáo trong các năm trước, nếu những thay đổi này có ảnh hưởng trọng yếu đến kỳ kế toán Quý 1/2026; không có

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC
Từ ngày 01/01/2026 đến ngày 31/03/2026

5. Phát hành, mua lại và hoàn trả các chứng khoán nợ và chứng khoán vốn: không có
Cổ phiếu:

Nội dung	Số cuối quý	Số đầu năm
Số lượng cổ phiếu phát hành:	9.987.557	9.987.557
- Cổ phiếu phổ thông	9.987.557	9.987.557
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu quỹ:	-	400.000
- Cổ phiếu phổ thông	-	400.000
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành:	9.987.557	9.587.557
- Cổ phiếu phổ thông	9.987.557	9.587.557
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-

6. Cổ tức đã trả của cổ phiếu phổ thông:

Cổ tức đã chi trả của CP phổ thông (CP quỹ) : 7.426.893.655

7. Doanh thu và kết quả kinh doanh:

7.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

Doanh thu bán hàng hóa
Doanh thu Xây lắp
Doanh thu cung cấp dịch vụ
Cộng

Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
Năm 2026	Năm 2025
10.951.784.267	5.681.766.661
2.701.885.617	328.604.208
186.000.000	177.272.728
13.839.669.884	6.187.643.597
-	-

7.2 Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp d.vụ

Doanh thu bán hàng hóa
Doanh thu Xây lắp
Doanh thu cung cấp dịch vụ
Cộng

Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
Năm 2026	Năm 2025
10.951.784.267	5.681.766.661
2.701.885.617	328.604.208
186.000.000	177.272.728
13.839.669.884	6.187.643.597

7.3 Giá vốn hàng bán

Giá vốn bán hàng hóa
Giá vốn Xây lắp
Giá vốn cung cấp dịch vụ
Giá vốn Bất động sản
Cộng

Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
Năm 2026	Năm 2025
10.732.670.308	6.143.644.377
2.585.164.158	328.604.208
51.113.070	51.386.349
13.368.947.536	6.523.634.934
-	-

7.4 Lợi nhuận gộp

Bán hàng hóa
Xây lắp
Cung cấp dịch vụ
Bất động sản
Cộng

Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
Năm 2026	Năm 2025
219.113.959	(461.877.716)
116.721.459	-
134.886.930	125.886.379
-	-
470.722.348	(335.991.337)
-	-

7.5 Doanh thu hoạt động tài chính

Lãi tiền gửi, tiền cho vay, cổ tức được chia
Lãi SDV các đối
Lãi Kinh doanh chứng khoán
Cộng

Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
Năm 2026	Năm 2025
1.598.289	708.538
1.783.378.462	1.542.632.638
10.001	10.016
1.784.986.752	1.543.351.192
-	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC

Từ ngày 01/01/2026 đến ngày 31/03/2026

Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này

7.6 Chi phí tài chính

	Năm 2026	Năm 2025
Lãi tiền vay	453.258.566	332.651.686
Trích lập/ (HN) dự phòng đầu tư chứng khoán	-	(283.400)
Trích lập/ (HN) dự phòng đầu tư vào Công ty con	1.380.980.605	13.077.814
Phi lưu ký chứng khoán, phí SMS	393.124	30.084
Lỗ bán chứng khoán		
Cộng	1.834.632.295	345.476.184

Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này

7.7 Chi phí bán hàng

	Năm 2026	Năm 2025
Chi phí NV kinh doanh	263.699.500	91.143.800
Chi phí khác	70.520.000	
Cộng	334.219.500	91.143.800

Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này

7.8 Chi phí quản lý DN

	Năm 2026	Năm 2025
Chi phí NV quản lý DN	264.240.500	239.384.500
Chi phí KHTSCĐ	24.022.257	24.022.257
Chi phí khác, Chi phí mua ngoài	192.327.708	265.064.667
Trích lập/ (Hoàn nhập) phải thu khó đòi	-	
Cộng	480.590.465	528.471.424

Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này

7.9 Thu nhập khác

	Năm 2026	Năm 2025
Thu nhập khác	2.077.170	43.813.410
Bảo hiểm đền bù TNDS		-
Cộng	2.077.170	43.813.410

Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này

7.10 Chi phí khác

	Năm 2026	Năm 2025
Chi phí khác	2.077.170	47.483.107
Phí, lệ phí và các khoản nộp khác	40.518.019	-
Cộng	42.595.189	47.483.107

Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này

7.11 Lợi nhuận trước thuế

	Năm 2026	Năm 2025
HD sxkd thông thường	(434.251.179)	238.598.750
HD KD Bất động sản		
Cộng	(434.251.179)	238.598.750

Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này

7.12 Các khoản điều chỉnh tăng, giảm LN để tính thuế TNDN

	Năm 2026	Năm 2025
Các khoản điều chỉnh tăng:	63.759.378	46.762.106
HD sxkd thông thường	20.997.600	46.762.106
Tiền Truy thu thuế/ Chậm nộp thuế	38.018.019	
Chi phí khấu hao trạm nhựa không hoạt động	4.743.759	
Các khoản điều chỉnh giảm:	-	(42.085.500)
Bảo hiểm Bồi thường TNDS		(42.085.500)
Cộng	63.759.378	4.676.606

7.13 Thu nhập chịu thuế

	Năm 2026	Năm 2025
HD sxkd thông thường	(370.491.801)	243.275.356
HD KD Bất động sản		-
Cộng	(370.491.801)	243.275.356

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC

Từ ngày 01/01/2026 đến ngày 31/03/2026

	Năm 2026	Năm 2025
7.14 Thuế suất thuế TNDN		
HĐ sxkd thông thường	20%	20%
HĐ KD Bất động sản	20%	20%
	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
7.15 Thuế TNDN	Năm 2026	Năm 2025
Điều chỉnh CP thuế TNDN năm trước vào CP thuế TNDN hiện hành năm nay	29.092.545	524.000
HĐ sxkd thông thường		48.655.071
HĐ KD Bất động sản		
Cộng	29.092.545	49.179.071
	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
7.16 Lợi nhuận sau thuế TNDN	Năm 2026	Năm 2025
HĐ sxkd thông thường	(463.343.724)	189.419.679
HĐ KD Bất động sản		
Cộng	(463.343.724)	189.419.679

VI. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

1. **Giao dịch và số dư với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt**
- Các thành viên quản lý chủ chốt gồm: các thành viên Hội đồng quản trị và các thành viên Ban điều hành (Ban Tổng Giám đốc, kế toán trưởng). Các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt là các thành viên mật thiết trong gia đình các thành viên quản lý chủ chốt.
- Công ty không phát sinh giao dịch bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt. Trong kỳ Công ty cũng không phát sinh giao dịch khác với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt.

a. **Giao dịch về bán hàng và cung cấp dịch vụ**

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

b. **Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt**

Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt như sau:

	Chức vụ	Năm 2026	Năm 2025
Thù lao thành viên Hội đồng quản trị và ban kiểm soát			
Ông Nguyễn Văn Hiếu	Chủ tịch		
Bà Võ Thị Ngọc	Phó Chủ tịch HĐQT		
Ông Nguyễn Quang Minh Khánh	Thành viên		
Ông Nguyễn Quang Minh Khoa	Thành viên		
Ông Lương Thanh Viên	Thành viên		
Bà Dương Thị Thanh Hải	Trưởng ban		
Bà Hoàng Yến Ninh	Thành viên		
Bà Phạm Thị Thanh Thủy	Thành viên		
Cộng		-	-
		Năm 2026	Năm 2025
Thu nhập Ban Tổng Giám đốc	Chức vụ		
Ông Lương Thanh Viên	Tổng Giám đốc	76.053.000	76.974.000
Ông Nguyễn Văn Hiếu	Phó Tổng Giám đốc	39.217.000	34.233.000
Ông Ông Văn Hùng (thời việc từ 30/6/25)	Phó Tổng Giám đốc	-	36.018.000
Ông Phạm Trường Châu	Phó Tổng Giám đốc	46.676.000	52.888.000
Cộng		161.946.000	200.113.000

2. Những sự kiện trọng yếu phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán chưa được phản ánh trong Báo cáo tài chính Quý 1/2026: không có
3. Những thay đổi trong các khoản nợ tiềm tàng kể từ ngày kết thúc kỳ kế toán quý 1/2026: không có

Lập biểu

Đỗ Thị Thuý Trang

Kế toán trưởng

Lê Thị Anh Trúc

Đà Nẵng, ngày 27 tháng 04 năm 2026
Tổng giám đốc

Lương Thanh Viên

