

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ ĐÃ ĐƯỢC SOÁT XÉT
Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2025



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

MỤC LỤC

	Trang
BÁO CÁO CỦA CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	1 – 2
BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ	3 – 4
BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ ĐÃ ĐƯỢC SOÁT XÉT	
Bảng cân đối kế toán giữa niên độ	5 – 6
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ	7
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ	8
Bản thuyết minh báo cáo tài chính giữa niên độ	9 – 35

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

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

Chủ tịch Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng - Hội An (dưới đây gọi tắt là "Công ty") trình bày báo cáo này cùng với các báo cáo tài chính giữa niên độ đính kèm đã được soát xét của Công ty cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc vào ngày 30 tháng 06 năm 2025.

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

Hội đồng quản trị

<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 kỳ và vào ngày lập báo cáo này của Công ty là ông Trần Đình Lợi, Chủ tịch Hội đồng quản trị.

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

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

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

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

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN XÂY DỰNG – HỘI AN

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

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

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

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

KIỂM TOÁN VIÊN

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

CÔNG BỐ BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Chủ tịch Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc Công ty xác nhận rằng, báo cáo tài chính giữa niên độ kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính giữa niên độ của Công ty vào ngày 30 tháng 06 năm 2025, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định hiện hành có liên quan tại Việt Nam.



Trần Đình Lợi

Chủ tịch Hội đồng quản trị

Hội An, ngày 14 tháng 08 năm 2025

Số: 346/2025/BCSX-E.AFA

**BÁO CÁO SOÁT XÉT
THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ**

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

Chúng tôi đã soát xét báo cáo tài chính giữa niên độ kèm theo của Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng - Hội An (Sau đây gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 14 tháng 08 năm 2025, từ trang 05 đến trang 35, bao gồm Bảng cân đối kế toán giữa niên độ tại ngày 30 tháng 06 năm 2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính giữa niên độ.

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

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

Kết luận của kiểm toán viên

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng báo cáo tài chính giữa niên độ đính kèm không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính giữa niên độ của Công ty tại ngày 30 tháng 06 năm 2025, và kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ và lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ của Công ty cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc cùng ngày phù hợp với các chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính giữa niên độ.



Trần Thị Như Phương
Giám đốc kiểm toán

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

Người được ủy quyền

Công ty TNHH Kiểm toán – Thẩm định giá và Tư vấn ECOVIS AFA VIỆT NAM
Đà Nẵng, ngày 14 tháng 08 năm 2025

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 B 01a - 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 GIỮA NIÊN ĐỘ**

Tại ngày 30/06/2025

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	TM	Tại ngày 30/06/2025	Tại ngày 01/01/2025
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		457.223.300.547	617.985.456.817
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	4.1	8.632.763.280	3.665.761.501
1. Tiền	111		7.438.969.993	2.481.448.218
2. Các khoản tương đương tiền	112		1.193.793.287	1.184.313.283
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		-	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		97.319.031.347	112.579.716.245
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	4.2	33.947.701.936	42.104.991.079
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	4.3	7.952.435.177	6.824.069.589
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	4.4	55.652.822.288	63.884.583.631
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	4.5	(233.928.054)	(233.928.054)
IV. Hàng tồn kho	140	4.6	349.574.316.043	498.375.789.236
1. Hàng tồn kho	141		349.574.316.043	498.375.789.236
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		1.697.189.877	3.364.189.835
1. Thuế GTGT được khấu trừ	152		1.684.821.299	3.364.189.835
2. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	4.11	12.368.578	-
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		4.285.226.009	4.866.057.635
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		322.870.679	322.605.417
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
2. Phải thu dài hạn khác	216	4.4	322.870.679	322.605.417
II. Tài sản cố định	220		1.533.996.044	2.063.241.844
1. Tài sản cố định hữu hình	221	4.7	1.533.996.044	2.063.241.844
Nguyên giá	222		23.167.622.551	23.167.622.551
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(21.633.626.507)	(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		2.428.359.286	2.480.210.374
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	4.8	2.428.359.286	2.480.210.374
2. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		461.508.526.556	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 B 01a - 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 GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)**

Tại ngày 30/06/2025

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	TM	Tại ngày 30/06/2025	Tại ngày 01/01/2025
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		326.854.635.112	502.994.753.054
I. Nợ ngắn hạn	310		265.404.635.112	459.674.253.054
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	4.9	25.488.712.593	28.196.596.115
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	4.10	11.656.180.960	15.148.394.978
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	4.11	5.550.102.097	1.964.730.800
4. Phải trả người lao động	314		423.164.142	464.689.432
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	4.12	3.283.406.195	1.158.170.629
6. Phải trả ngắn hạn khác	319	4.13	3.152.387.664	21.909.128.033
7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	4.14	213.504.059.140	389.197.357.439
8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		2.346.622.321	1.635.185.628
II. Nợ dài hạn	330		61.450.000.000	43.320.500.000
1. Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	4.14	61.450.000.000	43.320.500.000
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		134.653.891.444	119.856.761.398
I. Vốn chủ sở hữu	410	4.15	134.653.891.444	119.856.761.398
1. Vốn đầu tư 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		30.956.631.147	17.495.937.794
LNST chưa phân phối lũy kế đến CK trước	421a		14.823.064.408	4.131.570.869
LNST chưa phân phối kỳ này	421b		16.133.566.739	13.364.366.925
II. Nguồn kinh phí, quỹ khác	430		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		461.508.526.556	622.851.514.452



Trần Đình Lợi
Chủ tịch Hội đồng quản trị
 Hội An, ngày 14 tháng 08 năm 2025

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 B 02a - 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 GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/06/2025

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Kỳ này	Kỳ trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	5.1	220.268.982.844	12.862.800.258
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		220.268.982.844	12.862.800.258
4. Giá vốn hàng bán	11	5.2	187.255.767.477	10.827.927.773
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		33.013.215.367	2.034.872.485
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	5.3	13.128.956	14.496.098
7. Chi phí tài chính	22	5.4	5.394.615.785	657.703.760
Trong đó, chi phí lãi vay	23		5.394.615.785	657.703.760
8. Chi phí bán hàng	25		-	-
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	5.5	5.964.688.569	2.493.436.886
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		21.667.039.969	(1.101.772.063)
11. Thu nhập khác	31		-	-
12. Chi phí khác	32	5.6	30.290.909	-
13. Lợi nhuận khác	40		(30.290.909)	-
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		21.636.749.060	(1.101.772.063)
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	5.8	5.503.182.321	-
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		16.133.566.739	(1.101.772.063)
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	4.15.5	2.340	(160)
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	4.15.6	2.340	(160)



Trần Đình Lợi
Chủ tịch Hội đồng quản trị
Hội An, ngày 14 tháng 08 năm 2025

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 Cẩm Phổ, Thành phố Hội An, Tỉnh Quảng Nam, Việt Nam

Mẫu số B 03a-DN

Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC

ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ GIỮA NIÊN ĐỘ

(Theo phương pháp trực tiếp)

Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/06/2025

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Kỳ này	Kỳ trước
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
1. Tiền thu bán hàng, CCDV và doanh thu khác	01		224.509.960.230	8.111.673.736
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa dịch vụ	02		(63.984.109.283)	(29.585.810.051)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03		(5.529.809.788)	(8.422.506.418)
4. Tiền lãi vay đã trả	04		(3.269.380.219)	(438.457.459)
5. Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	05		(1.903.164.504)	(4.321.468.557)
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06		20.477.153.179	6.345.745.322
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07		(7.782.978.493)	(3.250.650.695)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		162.517.671.122	(31.561.474.122)
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		-	(587.272.727)
2. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		13.128.956	14.496.098
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		13.128.956	(572.776.629)
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	87.546.218.844	82.467.661.326
3. Tiền trả nợ gốc vay	34	6.2	(245.110.017.143)	(49.832.078.351)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(157.563.798.299)	34.700.678.280
LƯU CHUYỂN THUẦN TRONG KỲ	50		4.967.001.779	2.566.427.529
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 kỳ	70		8.632.763.280	13.207.724.551



Trần Đình Lợi
Chủ tịch Hội đồng quản trị
Hội An, ngày 14 tháng 08 năm 2025

Võ Hồ Quỳnh Giao
Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Thu Thảo
Người lập

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

1.1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng – Hội An (dưới đây gọi tắt là “Công ty”) được thành lập trên cơ sở cổ phần hóa Công ty DIC – Đầu tư Xây dựng Hội An theo Quyết định số 202/QĐ-BXD ngày 06/02/2006 của Bộ Trưởng Bộ Xây dựng. Công ty hoạt động sản theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 4000391600 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Quảng Nam cấp 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 kinh doanh 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 30 tháng 06 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 GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

1.5. Cấu trúc doanh nghiệp

Các đơn vị trực thuộc tính đến 30 tháng 06 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.

2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

2.1. Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Báo cáo tài chính giữa niên độ 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 giữa niên độ 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

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

Báo cáo tài chính giữa niên độ này được lập cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc vào ngày 30 tháng 06 năm 2025.

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 giữa niên độ yêu cầu Chủ tịch Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định có ảnh hưởng đến các số liệu về tài sản, nợ phải trả và việc trình bày các tài sản và nợ tiềm tàng tại ngày 30 tháng 06 năm 2025 cũng như các khoản doanh thu, chi phí trong suốt kỳ kế toán. 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 GIỮA NIÊN ĐỘ (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 dự 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 GIỮA NIÊN ĐỘ (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 đồ đạc, 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 GIỮA NIÊN ĐỘ (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 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 GIỮA NIÊN ĐỘ (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 thường 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 và chi phí dịch vụ mua ngoài 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 GIỮA NIÊN ĐỘ (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 các mức thuế 10%. Công ty được áp dụng mức thuế suất thuế GTGT 8% đối với các hàng hóa dịch vụ kể từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025 theo quy định tại Nghị định 180/2024/NĐ-CP ngày 31/12/2024 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 giữa niên độ.

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 GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)**4. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ****4.1. Tiền và các khoản tương đương tiền**

	Tại ngày 30/06/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Tiền mặt tại quỹ	770.307.764	943.845.688
Tiền gửi ngân hàng	6.668.662.229	1.537.602.530
Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn không quá 3 tháng (*)	1.193.793.287	1.184.313.283
Cộng	8.632.763.280	3.665.761.501

(*) Khoản tiền gửi có kỳ hạn 1 tháng, số tiền 1.193.793.287 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 30/06/2025 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	4.836.040.877	8.670.869.020
Cộng	33.947.701.936	42.104.991.079

4.3. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	Tại ngày 30/06/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Chi nhánh Khu vực 7 - Trung tâm Phát triển Quỹ Đất TP Hội An (*)	2.131.905.000	2.111.353.000
Công ty CP Đăng Khoa Quảng Nam	1.340.984.000	1.340.984.000
Các nhà cung cấp khác	4.479.546.177	3.371.732.589
Cộng	7.952.435.177	6.824.069.589

(*) Tạm ứng nguồn kinh phí cho Chi nhánh Khu vực 7 - Trung tâm Phát triển Quỹ Đất Thành phố Hội An 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 GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)**4.4. Phải thu khác**

	Tại ngày 30/06/2025		Tại ngày 01/01/2025	
	VND		VND	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Ngắn hạn:				
Ký cược, ký quỹ	-	-	-	-
Tạm ứng	55.391.573.125	(40.222.825)	63.651.894.805	(40.222.825)
Phải thu khác	261.249.163	-	232.688.826	-
Cộng	55.652.822.288	(40.222.825)	63.884.583.631	(40.222.825)
Dài hạn:				
Ký cược, ký quỹ	322.870.679	-	322.605.417	-
Cộng	322.870.679	-	322.605.417	-

4.5. Nợ xấu

	Tại ngày 30/06/2025		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	233.928.054	-	233.928.054	-
Cộng	233.928.054	-	233.928.054	-

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

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

	Tại ngày 30/06/2025			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 Hội An Tây	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 CP Cấp thoát nước Quảng Nam	56.489.800	-	Trên 3 năm	56.489.800	-	Trên 3 năm
Khác	17.000.000	-	Trên 3 năm	17.000.000	-	Trên 3 năm
Cộng	233.928.054	-		233.928.054	-	

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)**4.6. Hàng tồn kho**

	Tại ngày 30/06/2025		Tại ngày 01/01/2025	
	VND		VND	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	4.901.847.807	-	4.901.847.807	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (*)	344.219.449.803	-	493.020.922.996	-
Thành phẩm	453.018.433	-	453.018.433	-
Cộng	349.574.316.043	-	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 như sau:

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất số AA 02979216 tại Thửa đất số 153 (lô B2-5-01), Tờ bản đồ số 16 (Số vào sổ cấp GCN: VP 13901) do Văn Phòng Đăng Ký Đất Đai Quảng Nam cấp ngày 25/06/2025, diện tích: 181,2 m²;

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất số AA 02979217 tại Thửa đất số 154 (lô B2-5-02); Tờ bản đồ số 16 (Số vào sổ cấp GCN: VP 13902) do Văn Phòng Đăng Ký Đất Đai Quảng Nam cấp ngày 25/06/2025, diện tích: 169,1 m²;

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất số AA 02979218 tại Thửa đất số 155 (lô B2-5-03); Tờ bản đồ số 16 (Số vào sổ cấp GCN: VP 13903) do Văn Phòng Đăng Ký Đất Đai Quảng Nam cấp ngày 25/06/2025, diện tích: 153,4 m²;

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất số AA 02979219 tại Thửa đất số 156 (lô B2-5-04); Tờ bản đồ số 16 (Số vào sổ cấp GCN: VP 13904) do Văn Phòng Đăng Ký Đất Đai Quảng Nam cấp ngày 25/06/2025, diện tích: 135,2 m²;

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất số AA 02979220 tại Thửa đất số 157 (lô B2-5-05); Tờ bản đồ số 16 (Số vào sổ cấp GCN: VP 13905) do Văn Phòng Đăng Ký Đất Đai Quảng Nam cấp ngày 25/06/2025, diện tích: 225,0 m²;

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất số AA 02979221 tại Thửa đất số 158 (lô B2-5-06), Tờ bản đồ số 16 (Số vào sổ cấp GCN: VP 13906) do Văn Phòng Đăng Ký Đất Đai Quảng Nam cấp ngày 25/06/2025, diện tích: 225,0 m²;

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất số AA 02979222 tại Thửa đất số 159 (lô B2-5-07), Tờ bản đồ số 16 (Số vào sổ cấp GCN: VP 13907) do Văn Phòng Đăng Ký Đất Đai Quảng Nam cấp ngày 25/06/2025, diện tích: 225,0 m²;

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất số AA 02979223 tại Thửa đất số 160 (lô B2-5-08); Tờ bản đồ số 16 (Số vào sổ cấp GCN: VP 13908) do Văn Phòng Đăng Ký Đất Đai Quảng Nam cấp ngày 25/06/2025; diện tích: 236,1 m²;

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (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 kỳ	-	-	-	-	-
Tại ngày 30/06/2025	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 kỳ	16.227.474	378.518.326	134.500.000	-	529.245.800
Tại ngày 30/06/2025	4.534.182.995	12.910.792.312	4.076.024.200	112.627.000	21.633.626.507
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 30/06/2025	-	1.377.079.377	156.916.667	-	1.533.996.044

Giá trị còn lại tại ngày 30/06/2025 của TSCĐ hữu hình là 315.530.300 VND đã được dùng để thế chấp, cầm cố, đảm bảo cho các khoản vay.

Nguyên giá của TSCĐ hữu hình cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 16.473.366.659 VND.

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

	Tại ngày 30/06/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Chi phí thuê đất (*)	2.428.359.286	2.480.210.374
Cộng	2.428.359.286	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 30/06/2025 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	2.005.748.605	2.005.748.605	2.365.872.748	2.365.872.748
Công ty TNHH Trần Đức Lý	2.044.075.416	2.044.075.416	2.044.075.416	2.044.075.416
Các nhà cung cấp khác	21.438.888.572	21.438.888.572	23.786.647.951	23.786.647.951
Cộng	25.488.712.593	25.488.712.593	28.196.596.115	28.196.596.115

4.10. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	Tại ngày 30/06/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Ban QLDA Đầu tư xây dựng Khu vực Hội An	5.019.285.970	8.284.952.818
Ban QLDA ĐT Xây dựng các CTGT tỉnh Quảng Nam	2.418.456.114	4.985.645.873
Ban QLDA ĐT Xây dựng tỉnh Quảng Nam	2.375.261.000	1.430.000.000
Chi nhánh Khu vực 10 - Trung tâm Phát triển Quỹ Đất TP Đà Nẵng	1.553.051.489	157.772.890
Các khách hàng khác	290.126.387	290.023.397
Cộng	11.656.180.960	15.148.394.978

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)**4.11. Thuế và các khoản phải thu/phải nộp Nhà nước**

	Tại ngày 30/06/2025 VND		Trong kỳ VND		Tại ngày 01/01/2025 VND
	Phải thu	Phải nộp	Phải nộp	Đã nộp /khấu trừ	Phải nộp
Thuế giá trị gia tăng	-	-	11.274.265.156	11.274.265.156	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	5.549.369.905	5.503.182.321	1.903.164.504	1.949.352.088
Thuế thu nhập cá nhân	12.368.578	-	128.564.919	156.312.209	15.378.712
Thuế nhà đất và tiền thuê đất	-	732.192	166.608.075	165.875.883	-
Thuế môn bài	-	-	3.000.000	3.000.000	-
Cộng	12.368.578	5.550.102.097	17.075.620.471	13.502.617.752	1.964.730.800

4.12. Chi phí phải trả ngắn hạn

	Tại ngày 30/06/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Chi phí lãi vay phải trả	3.024.076.195	898.840.629
Chi phí khác	259.330.000	259.330.000
Cộng	3.283.406.195	1.158.170.629

4.13. Phải trả ngắn hạn khác

	Tại ngày 30/06/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Kinh phí công đoàn, BHYT, BHXH, BHTN	101.917.000	57.243.000
Lãi vay phải trả	2.483.262.125	21.379.001.494
Phải trả khác	567.208.539	472.883.539
Cộng	3.152.387.664	21.909.128.033

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

4.14. Vay và nợ thuê tài chính

	Tại ngày 30/06/2025		Trong kỳ		Tại ngày 01/01/2025	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Vay ngắn hạn:	135.044.059.140	153.844.059.140	59.946.218.844	228.499.517.143	303.597.357.439	303.597.357.439
Ngân hàng NN & PTNN Việt Nam - Chi nhánh Hội An (1)	45.598.283.571	45.598.283.571	38.733.550.474	39.107.365.115	45.972.098.212	45.972.098.212
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh Hội An (2)	27.129.718.693	27.129.718.693	20.182.668.370	34.592.152.028	41.539.202.351	41.539.202.351
Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam - Chi nhánh Hội An (3)	19.644.156.876	19.644.156.876	1.030.000.000	-	18.614.156.876	18.614.156.876
Công ty CP Tập đoàn VN Group (4)	23.871.900.000	23.871.900.000	-	154.800.000.000	178.671.900.000	178.671.900.000
Vay cá nhân (5)	18.800.000.000	18.800.000.000	-	-	18.800.000.000	18.800.000.000
Bà Lê Thị Hà	7.000.000.000	7.000.000.000	-	-	7.000.000.000	7.000.000.000
Ông Phan Nguyên Khoa	6.800.000.000	6.800.000.000	-	-	6.800.000.000	6.800.000.000
Ông Trương Minh Hòa	5.000.000.000	5.000.000.000	-	-	5.000.000.000	5.000.000.000
Nợ vay dài hạn đến hạn trả:	78.460.000.000	78.460.000.000	-	7.140.000.000	85.600.000.000	85.600.000.000
Quý Đầu tư phát triển Quảng Nam (6)	6.460.000.000	6.460.000.000	-	7.140.000.000	13.600.000.000	13.600.000.000
Công ty CP Tập đoàn Trường Hải (7)	72.000.000.000	72.000.000.000	-	-	72.000.000.000	72.000.000.000
Cộng	213.504.059.140	232.304.059.140	59.946.218.844	235.639.517.143	389.197.357.439	389.197.357.439

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

	Tại ngày 30/06/2025		Trong kỳ		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:	61.450.000.000	61.450.000.000	27.600.000.000	9.470.500.000	43.320.500.000	43.320.500.000
Vay cá nhân (8)	61.450.000.000	61.450.000.000	27.600.000.000	9.470.500.000	43.320.500.000	43.320.500.000
Bà Lê Thị Hà	11.000.000.000	11.000.000.000	11.000.000.000	-	-	-
Bà Nguyễn Thị Kim Quyên	3.000.000.000	3.000.000.000	3.000.000.000	-	-	-
Bà Nguyễn Thị Hoài Thương	6.000.000.000	6.000.000.000	6.000.000.000	-	-	-
Bà Nguyễn Thị Thanh Ngân	7.500.000.000	7.500.000.000	7.500.000.000	-	-	-
Ông Phạm Khắc Thành	2.000.000.000	2.000.000.000	-	-	2.000.000.000	2.000.000.000
Bà Nguyễn Thị Vĩnh	5.000.000.000	5.000.000.000	-	-	5.000.000.000	5.000.000.000
Bà Nguyễn Thị Bách Thảo	5.000.000.000	5.000.000.000	100.000.000	-	4.900.000.000	4.900.000.000
Vay cá nhân khác	21.950.000.000	21.950.000.000	-	9.470.500.000	31.420.500.000	31.420.500.000
Cộng	61.450.000.000	61.450.000.000	27.600.000.000	9.470.500.000	43.320.500.000	43.320.500.000
Tổng cộng	274.954.059.140	293.754.059.140	87.546.218.844	245.110.017.143	432.517.857.439	432.517.857.439
Trong đó, vay và nợ thuê tài chính là các bên liên quan - Xem thêm mục 8	3.000.000.000	3.000.000.000			3.000.000.000	3.000.000.000

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (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-202400272 ngày 28/06/2024. 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: Mua nguyên, nhiên vật liệu, thuê máy móc thiết bị, trả tiền nhân công, bảo lãnh... phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh.

(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: Mua nguyên, nhiên vật liệu, thuê máy móc thiết bị, trả tiền nhân công, bảo lãnh... phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh.

(3) Vay ngắn hạn Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam – Chi nhánh Hội An theo Hợp đồng số 122/24/324/HĐTD.NH ngày 28/08/2024. Hạn mức vay 19.660.000.000 VND, thời hạn và lãi suất cho vay theo từng giấy nhận nợ cụ thể. Mục đích vay: Mua nguyên, nhiên vật liệu, thuê máy móc thiết bị, trả tiền nhân công, bảo lãnh... phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh.

(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 Phụ lục số PL 017/2025/HĐVV ngày 31/12/2024. Thời hạn vay 12 tháng kể từ ngày nhận tiền vay, lãi suất 3,5%/năm. Mục đích vay: phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty.

(5) Vay ngắn hạn các cá nhân theo các hợp đồng sau:

- Vay ngắn hạn Bà Lê Thị Hà theo Hợp đồng vay vốn số 01/2024/HĐVV ngày 02/04/2024 và Phụ lục số PL01/2025 ngày 01/02/2025. Thời hạn vay đến ngày 03/04/2026, lãi suất 7,4%/năm. Mục đích vay: phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty.

- Vay ngắn hạn Ông Phan Nguyên Khoa theo Hợp đồng vay vốn số 02/2024/HĐVV ngày 02/04/2024 và Phụ lục số PL02/2025 ngày 01/02/2025. Thời hạn vay đến ngày 03/04/2026, lãi suất 7,4%/năm. Mục đích vay: phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty.

- Vay ngắn hạn Ông Trương Minh Hòa theo Hợp đồng vay vốn số 03/2024/HĐVV ngày 26/12/2024. Thời hạn vay 1 năm kể từ ngày nhận tiền vay, lãi suất 7,4%/năm. Mục đích vay: phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty.

(6) Vay dài hạn Quỹ Đầu tư phát triển Quảng Nam theo Hợp đồng số 03/2018/HĐTD-QĐT ngày 17/09/2018, Phụ lục số 09/2021/PLHĐTD-QĐT ngày 20/12/2021 và Phụ lục số 06/2022/PLHĐTD-QĐT ngày 28/06/2022. Hạn mức vay 50.000.000.000 VND, thời hạn vay 5 năm kể từ ngày giải ngân đầu tiên, thời gian ân hạn 1 năm, lãi suất 6,5%/năm tại thời điểm ký hợp đồng. Mục đích vay: thanh toán chi phí đầu tư hợp pháp 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 Phường Cẩm Phô và Khối Bàu Đưng, phường Thành Hà, Thành phố Hội An.

(7) Vay dài hạn Công ty Cổ phần Tập đoàn Trường Hải theo biên bản số 01/HĐ ĐC/DICTHAOCO ngày 24/10/2023 thời hạn 24 tháng. Mục đích vay: thực hiện nghĩa vụ nhà nước liên quan đến 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 Phường Cẩm Phô và Khối Bàu Đưng, phường Thành Hà, Thành phố Hội An, lãi suất 10%/năm.

(8) Vay dài hạn các cá nhân theo các hợp đồng sau:

- Vay dài hạn Bà Lê Thị Hà theo Hợp đồng vay vốn số 01/2025/HĐVV ngày 01/03/2025. Thời hạn vay 36 tháng kể từ ngày nhận tiền vay, lãi suất 7%/năm. Mục đích vay: phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty.

- Vay dài hạn Bà Nguyễn Thị Kim Quyên theo Hợp đồng vay vốn số 02/2025/HĐVV ngày 01/05/2025. Thời hạn vay 36 tháng kể từ ngày nhận tiền vay, lãi suất 7%/năm. Mục đích vay: phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty.

- Vay dài hạn Bà Nguyễn Thị Hoài Thương theo Hợp đồng vay vốn số 03/2025/HĐVV ngày 01/06/2025. Thời hạn vay 36 tháng kể từ ngày nhận tiền vay, lãi suất 7%/năm. Mục đích vay: phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty.

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

- Vay dài hạn Bà Nguyễn Thị Thanh Ngân theo Hợp đồng vay vốn số 04/2025/HDVV ngày 01/06/2025. Thời hạn vay 36 tháng kể từ ngày nhận tiền vay, lãi suất 7%/năm. Mục đích vay: phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty.
- Vay dài hạn Ông Phạm Khắc Thành, theo Hợp đồng vay vốn số 01/2023/HDVV ngày 15/08/2023 và Phụ lục số PL13/2025 ngày 01/01/2025. Thời hạn vay 36 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 dài hạn Bà Nguyễn Thị Vĩnh theo Hợp đồng vay vốn số 07/2022/HDVV ngày 03/05/2022 và Phụ lục số PL07/2025 ngày 01/01/2025. Thời hạn vay 36 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 dài hạn Bà Nguyễn Thị Bách Thảo theo Hợp đồng vay vốn số 04/2023/HDVV ngày 02/05/2023 và Phụ lục số PL07/2025 ngày 01/01/2025. Thời hạn vay 36 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 dài hạn các cá nhân khác, lãi suất 0%/năm. Mục đích vay: phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty.

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

4.15. Vốn chủ sở hữu

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

	Vốn góp của chủ sở hữu VND	Thặng dư vốn cổ phần VND	Các khoản mục thuộc vốn chủ sở hữu			Cộng 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
Lỗ trong 6 tháng đầu năm trước	-	-	-	-	(1.101.772.063)	(1.101.772.063)
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 30/06/2024	59.949.620.000	19.801.941.805	-	13.617.241.799	12.021.818.806	105.390.622.410
Tăng vốn trong năm trước	8.992.020.000	-	-	-	(8.992.020.000)	-
Lãi trong 6 tháng cuối năm trước	-	-	-	-	14.466.138.988	14.466.138.988
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 6 tháng đầu năm nay	-	-	-	-	16.133.566.739	16.133.566.739
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)
Số dư tại ngày 30/06/2025	68.941.640.000	19.801.941.805	-	14.953.678.492	30.956.631.147	134.653.891.444

(*) 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-ĐHĐCĐ ngày 28 tháng 04 năm 2025.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)**4.15.2. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu**

	Tại ngày 30/06/2025 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

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

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Vốn góp tại ngày 01/01	68.941.640.000	59.949.620.000
Vốn góp tăng trong kỳ	-	-
Vốn góp giảm trong kỳ	-	-
Vốn góp tại ngày 30/06	68.941.640.000	59.949.620.000

4.15.4. Cổ phiếu

	Tại ngày 30/06/2025	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: Cổ phiếu phổ thông	6.894.164	6.894.164
Cổ phiếu ưu đãi (loại được phân loại là vốn chủ sở hữu)	-	-
Số lượng cổ phiếu được mua lại (cổ phiếu quỹ)	-	-
Bao gồm: Cổ phiếu phổ thông	-	-
Cổ phiếu ưu đãi (loại được phân loại là vốn chủ sở hữu)	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	6.894.164	6.894.164
Bao gồm: Cổ phiếu phổ thông	6.894.164	6.894.164
Cổ phiếu ưu đãi (loại được phân loại là vốn chủ sở hữu)	-	-
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND/Cổ phần		

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)**4.15.5. Lãi cơ bản trên cổ phiếu**

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	16.133.566.739	(1.101.772.063)
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-
Lãi sau thuế của cổ đông của Công ty	16.133.566.739	(1.101.772.063)
Số cổ phần lưu hành bình quân trong kỳ	6.894.164	6.879.737
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	2.340	(160)

4.15.6. Lãi suy giảm trên cổ phiếu

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	16.133.566.739	(1.101.772.063)
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-
Lãi để tính lãi suy giảm trên cổ phiếu	16.133.566.739	(1.101.772.063)
Số lượng cổ phiếu phổ thông bình quân lưu hành trong kỳ (*)	6.894.164	6.879.737
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	6.879.737
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	2.340	(160)

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

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

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Doanh thu hoạt động xây lắp	16.065.189.361	12.862.800.258
Doanh thu bất động sản	204.203.793.483	-
Cộng	220.268.982.844	12.862.800.258
Trong đó, Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các bên liên quan - Xem thêm mục 8	12.574.334.590	-

5.2. Giá vốn hàng bán

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Giá vốn hoạt động xây lắp	19.032.092.454	10.827.927.773
Giá vốn bất động sản	168.223.675.023	-
Cộng	187.255.767.477	10.827.927.773

5.3. Doanh thu hoạt động tài chính

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Lãi tiền gửi	13.128.956	14.496.098
Cộng	13.128.956	14.496.098

5.4. Chi phí tài chính

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Chi phí lãi vay	5.394.615.785	657.703.760
Cộng	5.394.615.785	657.703.760

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)**5.5. Chi phí quản lý doanh nghiệp**

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Chi phí nhân viên quản lý	3.392.256.304	696.280.989
Chi phí đồ dùng văn phòng	917.605.645	334.734.664
Chi phí khấu hao TSCĐ	150.724.476	161.692.326
Chi phí dịch vụ mua ngoài	901.164.507	818.569.898
Chi phí bằng tiền khác	602.937.637	482.159.009
Cộng	5.964.688.569	2.493.436.886

5.6. Chi phí khác

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

5.7. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	16.170.872.246	12.647.259.178
Chi phí nhân công	5.782.510.854	9.434.288.722
Chi phí khấu hao tài sản cố định	529.245.800	557.071.116
Chi phí dịch vụ mua ngoài	19.594.554.265	10.050.330.118
Chi phí khác bằng tiền	2.341.799.688	592.839.280
Cộng	44.418.982.853	33.281.788.414

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)**5.8. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành**

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế	21.636.749.060	(1.101.772.063)
Điều chỉnh các khoản thu nhập chịu thuế	2.250.389.637	102.899.979
Điều chỉnh tăng	2.250.389.637	102.899.979
- Chi phí không hợp lý, hợp lệ	2.250.389.637	102.899.979
Điều chỉnh giảm	-	-
Tổng thu nhập chịu thuế	23.887.138.697	(998.872.084)
Thu nhập từ hoạt động kinh doanh bất động sản	27.515.911.603	-
Thu nhập từ hoạt động kinh doanh khác	(3.628.772.906)	(998.872.084)
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	20%	20%
Thuế TNDN từ hoạt động bất động sản	5.503.182.321	-
Thuế TNDN từ hoạt động khác	-	-
	5.503.182.321	-

6. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO LƯU CHUYÊN TIỀN TỆ GIỮA NIÊN ĐỘ**6.1. Số tiền đi vay thực thu trong kỳ**

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Tiền thu từ đi vay	87.546.218.844	82.467.661.326
Cộng	87.546.218.844	82.467.661.326

6.2. Số tiền đã thực trả gốc vay trong kỳ

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Tiền trả nợ gốc vay	245.110.017.143	49.832.078.351
Cộng	245.110.017.143	49.832.078.351

7. BÁO CÁO BỘ PHẬN

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

Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/06/2025

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

	Sản xuất gạch, ngói		Xây lắp		Bất động sản		Tổng cộng	
	Kỳ này VND	Kỳ trước VND	Kỳ này VND	Kỳ trước VND	Kỳ này VND	Kỳ trước VND	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Doanh thu thuần								
Từ khách hàng	-	-	16.065.189.361	12.862.800.258	204.203.793.483	-	220.268.982.844	12.862.800.258
Cộng	-	-	16.065.189.361	12.862.800.258	204.203.793.483	-	220.268.982.844	12.862.800.258
Chi phí kinh doanh								
Giá vốn hàng bán	-	-	19.032.092.454	10.827.927.773	168.223.675.023	-	187.255.767.477	10.827.927.773
Chi phí bán hàng	-	-	-	-	-	-	-	-
Chi phí quản lý doanh nghiệp	-	-	-	2.493.436.886	5.964.688.569	-	5.964.688.569	2.493.436.886
Cộng	-	-	19.032.092.454	13.321.364.659	174.188.363.592	-	193.220.456.046	13.321.364.659
Kết quả HĐKD	-	-	(2.966.903.093)	(458.564.401)	30.015.429.891	-	27.048.526.798	(458.564.401)
Doanh thu HĐTC							13.128.956	14.496.098
Chi phí tài chính							5.394.615.785	657.703.760
Thu nhập thuần khác							(30.290.909)	-
Lợi nhuận trước thuế TNDN							21.636.749.060	(1.101.772.063)
Chi phí thuế TNDN hiện hành							5.503.182.321	-
Chi phí thuế TNDN hoãn lại							-	-
Lợi nhuận sau thuế							16.133.566.739	(1.101.772.063)

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

	Sản xuất gạch, ngói		Xây lắp		Bất động sản		Tổng cộng	
	Tại ngày 30/06/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND	Tại ngày 30/06/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND	Tại ngày 30/06/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND	Tại ngày 30/06/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Tài sản bộ phận	8.162.766.474	8.162.766.474	133.919.726.167	140.536.068.296	319.426.033.915	474.152.679.682	461.508.526.556	622.851.514.452
Tài sản không phân bổ	-	-	-	-	-	-	-	-
Tổng tài sản	8.162.766.474	8.162.766.474	133.919.726.167	140.536.068.296	319.426.033.915	474.152.679.682	461.508.526.556	622.851.514.452
Nợ phải trả bộ phận	8.162.766.474	8.162.766.474	216.359.968.638	230.560.086.580	102.331.900.000	264.271.900.000	326.854.635.112	502.994.753.054
Nợ phải trả không phân bổ	-	-	-	-	-	-	-	-
Tổng nợ phải trả	8.162.766.474	8.162.766.474	216.359.968.638	230.560.086.580	102.331.900.000	264.271.900.000	326.854.635.112	502.994.753.054

	Sản xuất gạch, ngói		Xây lắp		Bất động sản		Tổng cộng	
	Kỳ này VND	Kỳ trước VND	Kỳ này VND	Kỳ trước VND	Kỳ này VND	Kỳ trước VND	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Chi phí mua sắm tài sản	-	-	-	587.272.727	-	-	-	587.272.727
Chi phí khấu hao	-	-	529.245.800	557.071.116	-	-	529.245.800	557.071.116

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

Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc
Bà Võ Hồ Quỳnh Giao
Ông Hoàng Minh Thống

Nhân sự quản lý chủ chốt
Kế toán trưởng
Người có liên quan

Tại ngày lập bảng cân đối kế toán giữa niên độ, số dư vay và nợ thuê tài chính với các bên liên quan như sau:

	Tại ngày 30/06/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Vay và nợ thuê tài chính		
Hoàng Minh Thống	3.000.000.000	3.000.000.000
Cộng - Xem thêm mục 4.14	3.000.000.000	3.000.000.000

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

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

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

Họ và tên	Chức danh	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Ông Trần Đình Lợi	Chủ tịch HĐQT	360.000.000	300.000.000
Ông Trần Văn Việt	Phó chủ tịch HĐQT	48.000.000	40.000.000
Ông Trần Minh Toàn	Thành viên HĐQT (Miễn nhiệm ngày 26/04/2024)	-	32.000.000
Ông Trần Đình Danh	Thành viên HĐQT	48.000.000	40.000.000
Ông Hồ Hải Bắc	Thành viên HĐQT	48.000.000	40.000.000
Ông Trần Quốc Tuấn	Thành viên HĐQT (Bổ nhiệm ngày 26/04/2024)	48.000.000	8.000.000
Bà Phạm Thị Thanh Tâm	Trưởng ban kiểm soát	30.000.000	25.000.000
Trần Văn Sơn	Thành viên BKS	27.000.000	22.500.000
Ông Trần Đình Dũng	Thành viên BKS (Miễn nhiệm ngày 26/04/2024)	-	18.000.000
Ông Lê Đình Thịnh	Thành viên BKS (Bổ nhiệm ngày 26/04/2024)	27.000.000	4.500.000

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

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

Họ và tên	Chức danh	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Ông Trần Văn Việt	Tổng Giám đốc	273.768.000	235.000.000
Ông Phạm Anh Thi	Phó Tổng Giám đốc	163.280.800	142.000.000
Ông Nguyễn Hoàng Phương	Phó Tổng Giám đốc	156.766.800	134.666.667
Ông Trần Đình Huy	Phó Tổng Giám đốc	157.446.800	133.833.333
Ông Trần Đình Lợi	Chủ tịch HĐQT	99.000.000	30.000.000
Ông Hồ Hải Bắc	Thành viên HĐQT	-	-
Trần Văn Sơn	Thành viên BKS	127.968.727	108.913.043
Ông Lê Đình Thịnh	Thành viên BKS	127.792.000	111.000.000

(Bổ nhiệm ngày 26/04/2024)

9. CAM KẾT THEO CÁC HỢP ĐỒNG THUÊ HOẠT ĐỘNG**Công ty là bên đi thuê**

Công ty thuê đất văn phòng theo Hợp đồng thuê đất số 204/HĐTĐ ngày 03/09/2008 với Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Nam, 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:

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

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

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



Trần Đình Lợi
Chủ tịch Hội đồng quản trị
Hội An, ngày 14 tháng 08 năm 2025

Võ Hồ Quỳnh Giao
Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Thu Thảo
Người lập