

Số: 06/CBTT.PVCL.26

Cần Thơ, ngày 20 tháng 01 năm 2026

CÔNG BỐ THÔNG TIN

Kính gửi: - Ủy ban chứng khoán Nhà nước Việt Nam;
- Sở Giao dịch chứng khoán TP. Hồ Chí Minh.

- Tên tổ chức: Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Dầu khí Cửu Long
- Mã chứng khoán: CCL
- Địa chỉ trụ sở chính: Số 02, lô KTM 06, đường số 6, Khu đô thị 5A, Phường Phú Lợi, Thành phố Cần Thơ
- Điện thoại: (0299) 3627 999 - Fax: (0299) 3627 888
- Người thực hiện công bố thông tin: Trần Thị Ngọc Huệ – Người được Ủy quyền CBTT.
Loại thông tin công bố: Định kỳ Bất thường 24 giờ Theo yêu cầu

Nội dung thông tin công bố:

Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Dầu khí Cửu Long xin công bố thông tin về Báo cáo tài chính Quý 4 năm 2025.

Tài liệu đính kèm:

- Báo cáo tài chính Quý 4 năm 2025.

Thông tin này đã được công bố trên website Công ty: <http://pvcl.com.vn>

Tôi cam kết các thông tin công bố trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung các thông tin đã công bố.

Nơi nhận:

- Như trên;
- HDQT, Ban TGD;
- Lưu thư ký.

Đại diện tổ chức
Người được ủy quyền công bố thông tin



Trần Thị Ngọc Huệ

CÔNG TY
CỔ PHẦN
ĐẦU TƯ VÀ
PHÁT TRIỂN
ĐÔ THỊ DẦU
KHÍ CỬU
LONG

Digitally signed by CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ DẦU KHÍ CỬU LONG
DN: C=VN, S=Cần Thơ, L=TP Sóc Trăng, CN=CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ DẦU KHÍ CỬU LONG, O=ID.0.9.2342.19200300.100.1.1, +MST:2200280598
Reason: I am the author of this document
Location:
Date: 2026.01.20 17:08:05 +07'00'
Foxit PDF Reader Version: 2024.3.0

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ DẦU KHÍ CỬU LONG
Địa chỉ: Số 02 KTM 06 đường số 6, khu đô thị 5A, phường Phú Lợi, Thành phố Cần Thơ

Mã số thuế : 2200280598

BÁO CÁO TÀI CHÍNH
QUÍ 4 NĂM 2025

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ DẦU KHÍ CỬU LONG
Địa chỉ: Số 02 KTM 06 đường số 6, khu đô thị 5A, phường Phú Lợi, Thành phố Cần Thơ

Mã số thuế : 2200280598

BÁO CÁO TÀI CHÍNH
QUÍ 4 NĂM 2025

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: VND

| Chỉ tiêu | Mã số | Thuyết minh | Số cuối kỳ | Số đầu kỳ |
|---|------------|-------------|------------------------|------------------------|
| A. TÀI SẢN NGẮN HẠN | 100 | | 562.976.761.858 | 927.859.884.388 |
| I. Tiền và các khoản tương đương tiền | 110 | V.1 | 9.882.416.456 | 10.973.779.139 |
| 1. Tiền | 111 | V.1 | 9.882.416.456 | 10.973.779.139 |
| 2. Các khoản tương đương tiền | 112 | | - | - |
| II. Đầu tư tài chính ngắn hạn | 120 | | 111.326.649 | 22.042.849 |
| 1. Chứng khoán kinh doanh | 121 | | - | - |
| 2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh | 122 | | - | - |
| 3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn | 123 | V.4 | 111.326.649 | 22.042.849 |
| III. Các khoản phải thu ngắn hạn | 130 | | 390.268.831.868 | 662.276.350.934 |
| 1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng | 131 | V.2 | 86.065.305.583 | 167.118.672.863 |
| 2. Trả trước cho người bán ngắn hạn | 132 | V.3 | 268.066.815.866 | 389.618.235.147 |
| 3. Phải thu nội bộ ngắn hạn | 133 | | - | - |
| 4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng | 134 | | - | - |
| 5. Phải thu về cho vay ngắn hạn | 135 | V.5 | - | - |
| 6. Phải thu ngắn hạn khác | 136 | V.6 | 36.136.710.419 | 105.539.442.924 |
| 7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi | 137 | | - | - |
| 8. Tài sản thiếu chờ xử lý | 139 | | - | - |
| IV. Hàng tồn kho | 140 | V.7 | 162.686.881.282 | 254.587.711.466 |
| 1. Hàng tồn kho | 141 | | 162.686.881.282 | 254.587.711.466 |
| 2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho | 149 | | - | - |
| V. Tài sản ngắn hạn khác | 150 | | 27.305.603 | - |
| 1. Chi phí trả trước ngắn hạn | 151 | | - | - |
| 2. Thuế GTGT được khấu trừ | 152 | | 27.305.603 | - |
| 3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước | 153 | | - | - |
| 4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ | 154 | | - | - |
| 5. Tài sản ngắn hạn khác | 155 | | - | - |
| B. TÀI SẢN DÀI HẠN | 200 | | 627.194.136.839 | 203.748.555.551 |
| I. Các khoản phải thu dài hạn | 210 | | 413.369.732.418 | 62.750.531.709 |
| 1. Phải thu dài hạn của khách hàng | 211 | V.2 | 113.764.132.199 | 85.790.209 |
| 2. Trả trước cho người bán dài hạn | 212 | | 142.689.706.719 | - |
| 3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc | 213 | | - | - |
| 4. Phải thu nội bộ dài hạn | 214 | | - | - |
| 5. Phải thu về cho vay dài hạn | 215 | | 94.251.152.000 | - |
| 6. Phải thu dài hạn khác | 216 | V.6 | 62.664.741.500 | 62.664.741.500 |
| 7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi | 219 | | - | - |

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: VND

| Chỉ tiêu | Mã số | Thuyết minh | Số cuối kỳ | Số đầu kỳ |
|--|------------|-------------|--------------------------|--------------------------|
| II. Tài sản cố định | 220 | | 7.468.036.125 | 8.077.364.445 |
| 1. Tài sản cố định hữu hình | 221 | V.10 | 5.120.157.281 | 5.729.485.601 |
| - Nguyên giá | 222 | | 16.128.430.021 | 16.034.032.021 |
| - Giá trị hao mòn lũy kế | 223 | | (11.008.272.740) | (10.304.546.420) |
| 2. Tài sản cố định thuê tài chính | 224 | | - | - |
| - Nguyên giá | 225 | | - | - |
| - Giá trị hao mòn lũy kế | 226 | | - | - |
| 3. Tài sản cố định vô hình | 227 | V.11 | 2.347.878.844 | 2.347.878.844 |
| - Nguyên giá | 228 | | 2.403.925.844 | 2.403.925.844 |
| - Giá trị hao mòn lũy kế | 229 | | (56.047.000) | (56.047.000) |
| III. Bất động sản đầu tư | 230 | V.12 | 186.980.162.393 | 30.219.649.571 |
| - Nguyên giá | 231 | | 201.791.716.613 | 43.445.163.071 |
| - Giá trị hao mòn lũy kế | 232 | | (14.811.554.220) | (13.225.513.500) |
| IV. Tài sản dở dang dài hạn | 240 | V.8 | 19.357.997.736 | 102.573.552.627 |
| 1. Chi phí SXKD dở dang dài hạn | 241 | | 16.836.907.429 | 102.573.552.627 |
| 2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang | 242 | | 2.521.090.307 | - |
| V. Đầu tư tài chính dài hạn | 250 | V.4 | - | - |
| 1. Đầu tư vào công ty con | 251 | | - | - |
| 2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết | 252 | | - | - |
| 3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác | 253 | | - | - |
| 4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn | 254 | | - | - |
| 5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn | 255 | V.4 | - | - |
| VI. Tài sản dài hạn khác | 260 | | 18.208.167 | 127.457.199 |
| 1. Chi phí trả trước dài hạn | 261 | V.9 | 18.208.167 | 127.457.199 |
| 2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại | 262 | | - | - |
| 3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn | 263 | | - | - |
| 4. Tài sản dài hạn khác | 268 | | - | - |
| TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200) | 270 | | 1.190.170.898.697 | 1.131.608.439.939 |

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: VND

| Chỉ tiêu | Mã số | Thuyết minh | Số cuối kỳ | Số đầu kỳ |
|---|------------|-------------|------------------------|------------------------|
| C. NỢ PHẢI TRẢ | 300 | | 470.421.804.422 | 409.062.303.952 |
| I. Nợ ngắn hạn | 310 | | 239.428.521.845 | 276.933.522.264 |
| 1. Phải trả người bán ngắn hạn | 311 | V.14 | 4.245.075.135 | 7.477.148.988 |
| 2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn | 312 | V.15 | 24.429.874.610 | 2.454.685.210 |
| 3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước | 313 | V.16 | 10.246.406.625 | 22.355.883.450 |
| 4. Phải trả người lao động | 314 | | 1.544.043.858 | 1.820.091.300 |
| 5. Chi phí phải trả ngắn hạn | 315 | V.17 | 565.811.433 | 296.994.124 |
| 6. Phải trả nội bộ ngắn hạn | 316 | | - | - |
| 7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng | 317 | | - | - |
| 8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn | 318 | V.19 | | 28.835.324.526 |
| 9. Phải trả ngắn hạn khác | 319 | V.18 | 7.292.264.436 | 21.276.608.980 |
| 10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn | 320 | V.13 | 153.465.449.413 | 156.763.750.911 |
| 11. Dự phòng phải trả ngắn hạn | 321 | | - | - |
| 12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi | 322 | | 37.639.596.335 | 35.653.034.775 |
| 13. Quỹ bình ổn giá | 323 | | - | - |
| 14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ | 324 | | - | - |
| II. Nợ dài hạn | 330 | | 230.993.282.577 | 132.128.781.688 |
| 1. Phải trả người bán dài hạn | 331 | | - | - |
| 2. Người mua trả tiền trước dài hạn | 332 | | - | - |
| 3. Chi phí phải trả dài hạn | 333 | | - | - |
| 4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh | 334 | | - | - |
| 5. Phải trả nội bộ dài hạn | 335 | | - | - |
| 6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn | 336 | | - | - |
| 7. Phải trả dài hạn khác | 337 | | - | - |
| 8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn | 338 | V.13 | 230.993.282.577 | 129.839.129.000 |
| 9. Trái phiếu chuyển đổi | 339 | | - | - |
| 10. Cổ phiếu ưu đãi | 340 | | - | - |
| 11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả | 341 | V.20 | | 2.289.652.688 |
| 12. Dự phòng phải trả dài hạn | 342 | | - | - |
| 13. Quỹ phát triển khoa học, công nghệ | 343 | | - | - |

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: VND

| Chỉ tiêu | Mã số | Thuyết minh | Số cuối kỳ | Số đầu kỳ |
|---|------------|-------------|--------------------------|--------------------------|
| D. VỐN CHỦ SỞ HỮU | 400 | | 719.749.094.275 | 722.546.135.987 |
| I. Vốn chủ sở hữu | 410 | V.21 | 719.749.094.275 | 722.546.135.987 |
| 1. Vốn góp của chủ sở hữu | 411 | V.21 | 595.814.180.000 | 595.814.180.000 |
| - Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết | 411a | V.21 | 595.814.180.000 | 595.814.180.000 |
| - Cổ phiếu ưu đãi | 411b | | - | - |
| 2. Thặng dư vốn cổ phần | 412 | | - | - |
| 3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu | 413 | | - | - |
| 4. Vốn khác của chủ sở hữu | 414 | | - | - |
| 5. Cổ phiếu quỹ | 415 | | - | - |
| 6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản | 416 | | - | - |
| 7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái | 417 | | - | - |
| 8. Quỹ đầu tư phát triển | 418 | V.21 | 50.894.226.240 | 48.054.614.680 |
| 9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp | 419 | | - | - |
| 10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu | 420 | | - | - |
| 11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối | 421 | V.21 | 73.040.688.035 | 78.677.341.307 |
| - LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước | 421a | | 50.323.795.557 | 44.785.720.854 |
| - LNST chưa phân phối năm nay | 421b | | 22.716.892.478 | 33.891.620.453 |
| 12. Nguồn vốn đầu tư XDCB | 422 | | - | - |
| II. Nguồn kinh phí và quỹ khác | 430 | | - | - |
| 1. Nguồn kinh phí | 431 | | - | - |
| 2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ | 432 | | - | - |
| TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400) | 440 | | 1.190.170.898.697 | 1.131.608.439.939 |

Người lập biểu



Trương Thụy Kiều Ngọc Diễm

Kế toán trưởng



Bùi Thị Kim Ngân

Lập, ngày 20 tháng 01 năm 2026

Tổng Giám đốc




Dương Thế Nghiêm

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Quý 4/2025

Đơn vị tính: VND

| Chi tiêu | Mã số | Thuyết minh | Quý 4 | | Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này | |
|---|-------|-------------|-----------------|----------------|-----------------------------------|-----------------|
| | | | Năm 2025 | Năm 2024 | Năm 2025 | Năm 2024 |
| 1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ | 01 | VI.1 | 32.889.972.536 | 53.548.364.419 | 311.446.379.575 | 306.854.287.888 |
| 2. Các khoản giảm trừ doanh thu | 02 | VI.2 | 4.511.501.144 | 2.240.449.182 | 4.511.501.144 | 5.343.757.449 |
| 3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02) | 10 | | 28.378.471.392 | 51.307.915.237 | 306.934.878.431 | 301.510.530.439 |
| 4. Giá vốn hàng bán | 11 | VI.3 | 29.495.140.950 | 33.697.114.981 | 231.314.595.620 | 195.861.470.319 |
| 5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11) | 20 | | (1.116.669.558) | 17.610.800.256 | 75.620.282.811 | 105.649.060.120 |
| 6. Doanh thu hoạt động tài chính | 21 | VI.4 | 325.234.626 | 121.194.285 | 1.433.063.197 | 336.429.711 |
| 7. Chi phí tài chính | 22 | VI.5 | 1.745.378.596 | 10.122.935.888 | 29.794.333.538 | 35.573.501.970 |
| - Trong đó: chi phí lãi vay | 23 | | | 8.030.796.226 | 17.945.261.100 | 30.410.181.933 |
| 8. Chi phí bán hàng | 25 | VI.8 | | 1.054.310.953 | 1.182.197.328 | 6.186.152.575 |
| 9. Chi phí quản lý doanh nghiệp | 26 | VI.8 | 2.277.580.322 | 2.268.301.940 | 7.623.211.405 | 7.650.257.671 |
| 10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30=20+(21-22)-(25+26)} | 30 | | (4.814.393.850) | 4.286.445.760 | 38.453.603.737 | 56.575.577.615 |
| 11. Thu nhập khác | 31 | VI.6 | 21.838.702 | 181.000.000 | 31.479.891 | 181.500.000 |
| 12. Chi phí khác | 32 | VI.7 | 1.150.687.380 | 792.042.283 | 2.397.827.767 | 3.248.351.345 |
| 13. Lợi nhuận khác (40=31-32) | 40 | | (1.128.848.678) | (611.042.283) | (2.366.347.876) | (3.066.851.345) |
| 14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40) | 50 | | (5.943.242.528) | 3.675.403.477 | 36.087.255.861 | 53.508.726.270 |
| 15. Chi phí thuế TNDN hiện hành | 51 | VI.10 | | 686.274.334 | 7.691.140.263 | 11.144.200.705 |
| 16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại | 52 | VI.11 | | - | - | - |
| 17. Lợi nhuận kế toán sau thuế TNDN (60=50-51-52) | 60 | | (5.943.242.528) | 2.989.129.143 | 28.396.115.598 | 42.364.525.565 |
| 18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu | | | | | 429 | 640 |
| 19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu | 71 | VI.13 | | | 429 | 640 |

Người lập biểu



Trương Thụy Kiều Ngọc Diễm

Kế toán trưởng



Bùi Thị Kim Ngân



BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp trực tiếp)

Quý 4/2025

Đơn vị tính: VND

| Chi tiêu | Mã số | Thuyết minh | Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ | |
|--|-----------|-------------|-------------------------------|-------------------------|
| | | | Năm 2025 | Năm 2024 |
| I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh | | | | |
| 1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác | 01 | | 312.978.289.607 | 263.219.797.236 |
| 2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ | 02 | | (270.558.677.030) | (255.845.559.090) |
| 3. Tiền chi trả cho người lao động | 03 | | (10.527.726.100) | (9.448.695.900) |
| 4. Tiền lãi vay đã trả | 04 | | (39.011.430.638) | (35.759.423.027) |
| 5. Thuế TNDN đã nộp | 05 | | (14.364.494.676) | (15.321.673.390) |
| 6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh | 06 | | 136.959.585.932 | 173.426.511.026 |
| 7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh | 07 | | (152.688.203.004) | (137.793.584.454) |
| Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh | 20 | | (37.212.655.909) | (17.522.627.599) |
| II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư | | | | |
| 1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác | 21 | | - | - |
| 2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác | 22 | | - | - |
| 3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác | 23 | | (48.722.900.000) | (1.000.000) |
| 4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác | 24 | | 13.209.000.000 | 43.596.800.000 |
| 5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác | 25 | | - | - |
| 6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác | 26 | | - | - |
| 7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia | 27 | | 1.432.179.397 | 335.386.862 |
| Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư | 30 | | (34.081.720.603) | 43.931.186.862 |
| 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 chi trả 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 | | 331.782.224.051 | 215.507.600.891 |
| 4. Tiền trả nợ gốc vay | 34 | | (233.926.371.972) | (233.116.822.966) |
| 5. Tiền chi trả nợ thuê tài chính | 35 | | - | - |
| 6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu | 36 | | (27.652.838.250) | - |
| Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính | 40 | | 70.203.013.829 | (17.609.222.075) |

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp trực tiếp)

Quý 4/2025

Đơn vị tính: VND

| Chi tiêu | Mã số | Thuyết minh | Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ | |
|---|-------|-------------|-------------------------------|----------------|
| | | | Năm 2025 | Năm 2024 |
| Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50=20+30+40) | 50 | | (1.091.362.683) | 8.799.337.188 |
| Tiền và tương đương tiền đầu năm | 60 | V.1 | 10.973.779.139 | 2.174.441.951 |
| Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ | 61 | | - | - |
| Tiền và tương đương tiền cuối năm (70=50+60+61) | 70 | V.1 | 9.882.416.456 | 10.973.779.139 |

Lập, ngày 20 tháng 01 năm 2026

Người lập biểu

Trương Thụy Kiều Ngọc Diễm

Kế toán trưởng

Bùi Thị Kim Ngân

Tổng Giám đốc



Dương Thế Nghiêm

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý 4/2025

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Dầu khí Cửu Long được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 2200280598 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Sóc Trăng cấp lần đầu ngày 05/12/2007 và thay đổi lần thứ 20 ngày 10/11/2025

Vốn điều lệ của Công ty theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp: 595.814.180.000 VND

Vốn góp thực tế của Công ty tại ngày 31/12/2025 595.814.180.000 VND

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 58 người (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 là 62 người).

Trụ sở chính của Công ty tại Số 02 - KTM 06, Đường số 06, Khu đô thị 5A, Phường Phú Lợi, Thành phố Cần Thơ

2. Lĩnh vực kinh doanh

Kinh doanh bất động sản, xây dựng

3. Ngành nghề kinh doanh

- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê;
- Xây dựng nhà các loại, công trình giao thông, công ích, công trình kỹ thuật dân dụng khác, phá vỡ chuẩn bị mặt
- Buôn bán tre, nứa, gỗ cây và gỗ chế biến, xi măng, gạch xây, ngói, đá, cát, sỏi, kính xây dựng, sơn véc ni, gạch ốp lát và thiết bị vệ sinh, đồ ngũ kim, vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng;
- Hoạt động kiến trúc, đo đạc bản đồ, thăm dò địa chất, nguồn nước, tư vấn kỹ thuật có liên quan khác;
- Thiết kế công trình dân dụng, hạ tầng kỹ thuật, giao thông nông thôn, thủy lợi nông thôn;
- Tư vấn, giám sát thi công công trình xây dựng dân dụng, hạ tầng kỹ thuật, giao thông, thủy lợi nông thôn, công
- Sản xuất bê tông và các sản phẩm từ xi măng, thạch cao;
- Lắp đặt hệ thống điện, cấp, thoát nước, hệ thống lò sưởi, và điều hòa không khí, hệ thống xây dựng khác; hoàn thiện công trình xây dựng, hoạt động xây dựng chuyên dụng khác;
- Trồng, mua bán hoa, cây cảnh.

4. Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường: 12 tháng

5. Đặc điểm hoạt động của Công ty trong năm tài chính có ảnh hưởng đến báo cáo tài chính

- Công ty được UBND tỉnh Sóc Trăng cho phép bán nền theo Quyết định số 145/QĐ-UBND ngày 18/01/2016 của Ủy Ban Nhân Dân tỉnh Sóc Trăng về việc Quy định khu vực chuyển quyền sử dụng đất đã được đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng cho người dân tự xây dựng nhà ở thuộc Dự án Phát triển Đô thị và tái định cư Khu 5A, Mạc Đĩnh Chi, Phường 4, thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý 4/2025

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

1. Kỳ kế toán

Niên độ kế toán của Công ty bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 hàng năm.

2. Đơn vị tiền tệ

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong ghi chép kế toán là đồng Việt Nam (VND).

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN

1. Chế độ kế toán

Công ty áp dụng Chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT/BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính và các Thông tư hướng dẫn, bổ sung, sửa đổi.

2. Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán

Công ty đã áp dụng các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và các văn bản hướng dẫn Chuẩn mực do Nhà nước đã ban hành. Các báo cáo tài chính được lập và trình bày theo đúng quy định của chuẩn mực, thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực và Chế độ kế toán hiện hành đang áp dụng.

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền và các khoản tương đương tiền

a. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền

Các khoản tiền là toàn bộ số tiền hiện có của Công ty tại thời điểm báo cáo, gồm: tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn và tiền đang chuyển.

b. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tương đương tiền

Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư có thời gian thu hồi còn lại không quá 3 tháng kể từ ngày đầu tư có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có rủi ro trong chuyển đổi thành tiền kể từ ngày mua khoản đầu tư đó tại thời điểm lập báo cáo tài chính.

c. Nguyên tắc, phương pháp chuyển đổi các đồng tiền khác

Các nghiệp vụ kinh tế phát sinh bằng ngoại tệ phải theo dõi chi tiết theo nguyên tệ và phải được quy đổi ra đồng Việt Nam. Khoản thấu chi ngân hàng được phản ánh tương tự như khoản vay ngân hàng.

Công ty không phát sinh ngoại tệ trong năm tài chính 2025.

2. Nguyên tắc ghi nhận các khoản đầu tư tài chính

Là các khoản đầu tư ra bên ngoài doanh nghiệp nhằm mục đích sử dụng hợp lý vốn nâng cao hiệu quả hoạt động của doanh nghiệp như: đầu tư góp vốn vào công ty con, công ty liên doanh, liên kết, đầu tư chứng khoán và các khoản đầu tư tài chính khác...

Phân loại các khoản đầu tư khi lập báo cáo tài chính theo nguyên tắc như sau:

- Các khoản đầu tư có kỳ hạn thu hồi còn lại không quá 12 tháng hoặc trong 1 chu kỳ sản xuất kinh doanh được phân loại là ngắn hạn.

- Các khoản đầu tư có kỳ hạn thu hồi còn lại trên 12 tháng hoặc trên 1 chu kỳ sản xuất kinh doanh được phân loại là dài hạn.

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Khoản đầu tư này không phản ánh các loại trái phiếu và công cụ nợ nắm giữ vì mục đích mua bán để kiếm lời. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn (thời gian thu hồi còn lại từ 3 tháng trở lên), tín phiếu, kỳ phiếu, trái phiếu, cổ phiếu ưu đãi bên phát hành bắt buộc phải mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai và các khoản cho vay nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý 4/2025

Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn: các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn nếu chưa được lập dự phòng theo quy định của pháp luật, Công ty phải đánh giá khả năng thu hồi. Trường hợp có bằng chứng chắc chắn cho thấy một phần hay toàn bộ khoản đầu tư có thể không thể thu hồi được, số tổn thất phải ghi nhận vào chi phí tài chính trong kỳ. Việc trích lập hoặc hoàn nhập khoản dự phòng này được thực hiện ở thời điểm lập báo cáo tài chính. Trường hợp số tổn thất không thể xác định được một cách đáng tin cậy thì không ghi giảm khoản đầu tư và được thuyết minh về khả năng thu hồi của khoản đầu tư trên Thuyết minh báo cáo tài chính.

3. Nguyên tắc ghi nhận các khoản phải thu

Các khoản phải thu được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn phải thu, đối tượng phải thu, loại nguyên tệ phải thu và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty.

Việc phân loại các khoản phải thu được thực hiện theo nguyên tắc:

- Phải thu khách hàng: 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 như bán hàng, cung cấp dịch vụ, thanh lý / nhượng bán tài sản, tiền bán hàng xuất khẩu của bên giao ủy thác thông qua bên nhận ủy thác;
- Phải thu nội bộ: các khoản phải thu giữa đơn vị cấp trên và đơn vị cấp dưới trực thuộc không có tư cách pháp nhân hạch toán phụ thuộc;
- Phải thu khác: các khoản phải thu không có tính chất thương mại, không liên quan đến giao dịch mua-bán.

Phân loại các khoản phải thu khi lập báo cáo tài chính theo nguyên tắc như sau:

- Các khoản phải thu có kỳ hạn thu hồi còn lại không quá 12 tháng hoặc trong 1 chu kỳ sản xuất kinh doanh được phân loại là ngắn hạn.
- Các khoản phải thu có kỳ hạn thu hồi còn lại trên 12 tháng hoặc trên 1 chu kỳ sản xuất kinh doanh được phân loại là dài hạn.

Tại thời điểm lập báo cáo tài chính theo quy định của pháp luật, Công ty đánh giá lại số dư của các khoản nợ phải thu có gốc ngoại tệ (trừ các khoản trả trước cho người bán; nếu tại thời điểm lập báo cáo có bằng chứng chắc chắn về việc người bán không thể cung cấp hàng hóa, dịch vụ và Công ty sẽ phải nhận lại các khoản trả trước bằng ngoại tệ thì các khoản này được coi là các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ) theo tỷ giá mua ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch tại thời điểm lập báo cáo tài chính.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi: các khoản nợ phải thu khó đòi được trích lập dự phòng phải thu khó đòi khi lập báo cáo tài chính. Việc trích lập hoặc hoàn nhập khoản dự phòng này được thực hiện ở thời điểm lập báo cáo tài chính và được ghi nhận vào chi phí quản lý doanh nghiệp trong kỳ. Đối với những khoản phải thu khó đòi kéo dài trong nhiều năm mà Công ty đã cố gắng dùng mọi biện pháp để thu nợ nhưng vẫn không thu được nợ và xác định khách nợ thực sự không có khả năng thanh toán thì Công ty có thể phải làm các thủ tục bán nợ cho Công ty mua, bán nợ hoặc xóa những khoản nợ phải thu khó đòi trên sổ kế toán (thực hiện theo quy định của Pháp luật và Điều lệ Công ty).

4. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

a. Nguyên tắc ghi nhận

Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá gốc. Trường hợp giá trị thuần có thể thực hiện được thấp hơn giá gốc thì phải tính theo 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 liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

Các tài sản được Công ty mua về để sản xuất, sử dụng hoặc để bán không được trình bày là hàng tồn kho trên Bảng cân đối kế toán mà được trình bày là tài sản dài hạn, bao gồm:

- Sản phẩm dở dang có thời gian sản xuất, luân chuyển vượt quá một chu kỳ kinh doanh thông thường (trên 12
- Vật tư, thiết bị, phụ tùng thay thế có thời gian dự trữ trên 12 tháng hoặc hơn một chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường.

b. Phương pháp tính giá trị hàng tồn kho

Giá trị hàng tồn kho cuối kỳ được xác định theo một trong các phương pháp: bình quân gia quyền.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý 4/2025

c. Phương pháp hạch toán hàng tồn kho

Hàng tồn kho được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

d. Phương pháp lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho

Cuối niên độ kế toán, nếu giá trị hàng tồn kho không thu hồi đủ do bị hư hỏng, lỗi thời, giá bán bị giảm hoặc chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm hoặc để sẵn sàng bán sản phẩm thì Công ty lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho. Số dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập là chênh lệch giữa giá gốc của hàng tồn kho lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được của chúng.

5. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao TSCĐ, TSCĐ thuê tài chính, bất động sản đầu tư

Tài sản cố định được ghi nhận theo nguyên giá. Trong quá trình sử dụng, tài sản cố định được theo dõi chi tiết nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

Nguyên giá TSCĐ thuê tài chính được ghi nhận bằng giá trị hợp lý của tài sản thuê hoặc giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu (trường hợp giá trị hợp lý cao hơn giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu) cộng với các chi phí trực tiếp phát sinh ban đầu liên quan đến hoạt động thuê tài chính.

Trong quá trình sử dụng, Công ty trích khấu hao TSCĐ vào chi phí SXKD đối với TSCĐ có liên quan đến SXKD. TSCĐ vô hình là quyền sử dụng đất thì chi tính khấu hao đối với những TSCĐ vô hình là quyền sử dụng đất có thời hạn.

Bất động sản đầu tư được trích khấu hao như TSCĐ, trừ bất động sản đầu tư chờ tăng giá không trích khấu hao mà chỉ xác định tổn thất do giảm giá trị.

Khấu hao được trích theo phương pháp đường thẳng. Thời gian khấu hao được ước tính như sau:

| | |
|---------------------------------------|-------------|
| - Nhà cửa, vật kiến trúc | 05 - 25 năm |
| - Máy móc, thiết bị | 05 - 10 năm |
| - Phương tiện vận tải, truyền dẫn | 05 - 08 năm |
| - Thiết bị văn phòng | 03 - 07 năm |
| - Tài sản vô hình và các tài sản khác | 05 - 08 năm |

6. Nguyên tắc ghi nhận thuế TNDN hoãn lại

Tài sản thuế TNDN hoãn lại và thuế TNDN hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán dựa trên các mức thuế suất có hiệu lực tại ngày kết thúc năm tài chính.

7. Nguyên tắc ghi nhận chi phí trả trước

Việc tính và phân bổ chi phí trả trước vào chi phí SXKD từng kỳ kế toán căn cứ vào tính chất, mức độ từng loại chi phí để lựa chọn phương pháp và tiêu thức hợp lý, nhất quán.

Các khoản chi phí trả trước được theo dõi theo từng kỳ hạn trả trước đã phát sinh, đã phân bổ vào các đối tượng chịu chi phí của từng kỳ kế toán và số còn lại chưa phân bổ vào chi phí.

Phân loại các chi phí trả trước khi lập báo cáo tài chính theo nguyên tắc như sau:

- Số tiền trả trước để được cung cấp hàng hóa, dịch vụ trong khoảng thời gian không quá 12 tháng hoặc một chu kỳ SXKD thông thường kể từ thời điểm trả trước được phân loại là ngắn hạn.
- Số tiền trả trước để được cung cấp hàng hóa, dịch vụ trong khoảng thời gian trên 12 tháng hoặc hơn một chu kỳ SXKD thông thường kể từ thời điểm trả trước được phân loại là dài hạn.

8. Nguyên tắc ghi nhận các khoản phải trả

Các khoản phải trả được theo dõi chi tiết theo thời hạn thanh toán còn lại của các khoản phải trả, đối tượng phải trả, loại nguyên tệ phải trả và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH **Quý 4/2025**

Việc phân loại các khoản phải trả được thực hiện theo nguyên tắc:

- Phải trả người bán: các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản và khoản phải trả khi nhập khẩu thông qua người nhận ủy thác;
- Phải trả nội bộ: các khoản phải trả giữa đơn vị cấp trên và đơn vị cấp dưới trực thuộc không có tư cách pháp nhân hạch toán phụ thuộc;
- Phải trả khác: các khoản phải trả không có tính chất thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa, dịch vụ.

Phân loại các khoản phải trả khi lập báo cáo tài chính theo nguyên tắc như sau:

- Các khoản phải trả có thời gian thanh toán còn lại không quá 12 tháng hoặc trong 1 chu kỳ sản xuất kinh doanh được phân loại là ngắn hạn.
- Các khoản phải trả có thời gian thanh toán còn lại trên 12 tháng hoặc trên 1 chu kỳ sản xuất kinh doanh được phân loại là dài hạn.

Tại thời điểm lập báo cáo tài chính theo quy định của pháp luật, Công ty đánh giá lại số dư của các khoản nợ phải trả có gốc ngoại tệ (trừ các khoản người mua trả tiền trước; nếu tại thời điểm lập báo cáo có bằng chứng chắc chắn về việc Công ty không thể cung cấp hàng hóa, dịch vụ và Công ty sẽ phải trả lại các khoản nhận trước bằng ngoại tệ thì các khoản này được coi là các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ) theo tỷ giá bán ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch tại thời điểm lập báo cáo tài chính.

9. Nguyên tắc ghi nhận vay và nợ phải trả thuê tài chính

Các khoản vay dưới hình thức phát hành trái phiếu hoặc phát hành cổ phiếu ưu đãi có điều khoản bắt buộc bên phát hành phải mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai không phản ánh vào khoản mục này.

Các khoản vay, nợ cần được theo dõi chi tiết theo từng đối tượng, từng kế ước và từng loại tài sản vay nợ. Các khoản nợ thuê tài chính được phản ánh theo giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu hoặc giá trị hợp lý của tài sản thuê.

Phân loại các khoản phải vay và nợ phải trả thuê tài chính khi lập báo cáo tài chính theo nguyên tắc như sau:

- Các khoản vay và nợ phải trả thuê tài chính có thời hạn trả nợ còn lại không quá 12 tháng được phân loại là ngắn hạn.
- Các khoản vay và nợ phải trả thuê tài chính có thời hạn trả nợ còn lại hơn 12 tháng được phân loại là dài hạn.

Tại thời điểm lập báo cáo tài chính theo quy định của pháp luật, Công ty đánh giá lại số dư của các khoản vay, nợ thuê tài chính có gốc ngoại tệ theo tỷ giá bán ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch tại thời điểm lập báo cáo tài chính.

10. Nguyên tắc ghi nhận vay và vốn hóa các khoản chi phí đi vay

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến các khoản vay được ghi nhận vào chi phí tài chính trong kỳ, trừ trường hợp chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hóa) khi có đủ các điều kiện quy định trong Chuẩn mực kế toán “Chi phí đi vay”.

11. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

Các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã cung cấp cho người mua trong kỳ nhưng thực tế 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 được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ để đảm bảo khi chi phí phát sinh thực tế không gây đột biến cho chi phí sản xuất kinh doanh trên cơ sở đảm bảo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí. Việc trích trước chi phí phải trả phải được tính toán một cách chặt chẽ và phải có bằng chứng hợp lý, tin cậy. Khi các chi phí đó phát sinh, nếu có chênh lệch với số đã trích, kế toán tiến hành ghi bổ sung hoặc ghi giảm chi phí tương ứng với phần chênh lệch.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý 4/2025

12. Nguyên tắc ghi nhận các khoản dự phòng phải trả

Dự phòng phải trả được ghi nhận khi thỏa mãn các điều kiện sau:

- 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;
- Sự giảm sút về những lợi ích kinh tế có thể xảy ra dẫn đến việc yêu cầu phải thanh toán nghĩa vụ nợ;
- Ước tính đáng tin cậy về giá trị của nghĩa vụ nợ đó.

Giá trị được ghi nhận của một khoản dự phòng phải trả là giá trị được ước tính hợp lý nhất về khoản tiền sẽ phải chi để thanh toán nghĩa vụ nợ hiện tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

Một khoản dự phòng cho các khoản chi phí tái cơ cấu doanh nghiệp chỉ được ghi nhận khi có đủ các điều kiện ghi nhận đối với các khoản dự phòng theo quy định tại Chuẩn mực kế toán "Các khoản dự phòng, tài sản và nợ tiềm tàng".

Các khoản dự phòng phải trả được trích lập hay hoàn nhập tại thời điểm lập báo cáo tài chính theo quy định của pháp luật. Các khoản dự phòng phải trả khi trích lập ghi nhận vào chi phí quản lý doanh nghiệp. Đối với khoản dự phòng phải trả về bảo hành sản phẩm, hàng hóa được ghi nhận vào chi phí bán hàng; khoản dự phòng phải trả về chi phí bảo hành công trình xây lắp được ghi nhận vào chi phí SX chung và hoàn nhập vào thu nhập khác.

Chỉ những khoản chi phí liên quan đến khoản dự phòng phải trả đã lập ban đầu mới được bù đắp bằng khoản dự phòng phải trả đó.

13. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu chưa thực hiện

Doanh thu chưa thực hiện bao gồm doanh thu nhận trước như: số tiền khách hàng đã trả trước cho một hoặc nhiều kỳ kế toán về cho thuê tài sản; khoản lãi nhận trước khi cho vay vốn hoặc mua các công cụ nợ; chênh lệch giữa bán hàng trả chậm, trả góp theo cam kết so với giá bán trả tiền ngay; doanh thu tương ứng với hàng hóa, dịch vụ hoặc số phải chiết khấu giảm giá cho khách hàng trong chương trình khách hàng truyền thống.

Số dư các khoản doanh thu nhận trước bằng ngoại tệ tại ngày kết thúc năm tài chính nếu không có bằng chứng chắn chắn cho thấy Công ty sẽ phải trả lại khoản tiền nhận trước cho khách hàng bằng ngoại tệ thì không đánh giá chênh lệch tỷ giá tại thời điểm lập báo cáo tài chính.

14. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

a. Nguyên tắc ghi nhận vốn góp của chủ sở hữu, thặng dư vốn cổ phần, quyền chọn trái phiếu chuyển đổi, vốn khác của chủ sở hữu

Vốn đầu tư của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực góp của chủ sở hữu và được theo dõi chi tiết cho từng tổ chức, từng cá nhân tham gia góp vốn.

Khi giấy phép đầu tư quy định vốn điều lệ của công ty được xác định bằng ngoại tệ thì việc xác định phần vốn góp của nhà đầu tư bằng ngoại tệ được căn cứ vào số lượng ngoại tệ đã thực góp.

Vốn góp bằng tài sản được ghi nhận tăng vốn chủ sở hữu theo giá đánh giá lại của tài sản được các bên góp vốn chấp nhận. Đối với tài sản vô hình như thương hiệu, nhãn hiệu, tên thương mại, quyền khai thác, phát triển dự án ... chỉ được tăng vốn góp nếu pháp luật có liên quan cho phép.

Đối với công ty cổ phần, vốn góp cổ phần của các cổ đông được ghi theo giá thực tế phát hành cổ phiếu, nhưng được phản ánh tại hai chi tiêu:

- Vốn góp của chủ sở hữu được ghi nhận theo mệnh giá của cổ phiếu;
- Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo số chênh lệch lớn hơn hoặc nhỏ hơn giữa giá thực tế phát hành cổ phiếu và mệnh giá.

Ngoài ra, thặng dư vốn cổ phần cũng được ghi nhận theo số chênh lệch lớn hơn hoặc nhỏ hơn giữa giá thực tế phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi tái phát hành cổ phiếu quỹ.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý 4/2025

Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu phát hành cổ phiếu phát sinh khi công ty phát hành loại trái phiếu có thể chuyển đổi thành một số lượng cổ phiếu xác định được quy định sẵn trong phương án phát hành. Giá trị cầu phần vốn của trái phiếu chuyển đổi là chênh lệch giữa tổng số tiền thu về từ việc phát hành trái phiếu chuyển đổi và giá trị cầu phần nợ của trái phiếu chuyển đổi. Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, giá trị quyền chọn cổ phiếu của trái phiếu chuyển đổi được ghi nhận biệt trong phần vốn đầu tư của chủ sở hữu. Khi đáo hạn trái phiếu, kế toán quyền chọn này sang thẳng dự vốn cổ phần.

Vốn khác phản ánh vốn kinh doanh được hình thành do bổ sung từ kết quả hoạt động kinh doanh hoặc do được tặng, biếu, tài trợ, đánh giá lại tài sản (theo quy định hiện hành).

b. Nguyên tắc ghi nhận lợi nhuận chưa phân phối

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối là số lợi nhuận từ các hoạt động của công ty sau khi cộng (+) hoặc trừ (-) các khoản điều chỉnh do áp dụng hồi tố thay đổi chính sách kế toán và điều chỉnh hồi tố sai sót trọng yếu của các năm trước.

Việc phân chia lợi nhuận hoạt động kinh doanh của công ty phải đảm bảo theo đúng chính sách tài chính hiện hành.

Công ty mẹ phân phối lợi nhuận cho chủ sở hữu không vượt quá mức lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trên báo cáo tài chính hợp nhất sau khi đã loại trừ ảnh hưởng của các khoản lãi do ghi nhận từ giao dịch mua giá rẻ. Trường hợp lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trên báo cáo tài chính hợp nhất cao hơn lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trên báo cáo tài chính của công ty mẹ và nếu số lợi nhuận quyết định phân phối vượt quá số lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trên báo cáo tài chính, công ty mẹ chỉ thực hiện phân phối sau khi đã điều chuyển lợi nhuận từ các công ty con về công ty mẹ.

Khi phân phối lợi nhuận cần 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, lợi nhuận của công ty.

15. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu

a. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu bán hàng

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

- Phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa đã được chuyển giao 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.

b. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn 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 lập Báo cáo;
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý 4/2025

c. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu hoạt động tài chính

Doanh thu hoạt động tài chính bao gồm doanh thu tiền lãi, tiền bản quyền, cổ tức, lợi nhuận được chia và các khoản doanh thu hoạt động tài chính khác. Đối với tiền lãi thu từ các khoản cho vay, bán hàng trả chậm, trả góp: doanh thu được ghi nhận khi chắc chắn thu được và khoản gốc cho vay, nợ gốc phải thu không bị phân loại là quá hạn cần phải lập dự phòng. Doanh thu từ cổ tức được ghi nhận khi quyền nhận cổ tức được xác lập.

d. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu kinh doanh bất động sản

+ BĐS đã hoàn thành toàn bộ và bàn giao cho người mua, DN đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu BĐS cho người mua; DN không còn nắm giữ quyền quản lý BĐS như người sở hữu BĐS hoặc quyền kiểm soát BĐS;
+ Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
+ Doanh thu đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán BĐS;
+ Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán BĐS;
+ Đối với những bất động sản chậm trễ chưa hoàn thành phải được phân loại là hàng tồn kho dài hạn và thuyết minh rõ trên BCTC.

e. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu hợp đồng xây dựng

Doanh thu hợp đồng xây dựng được ghi nhận theo một trong hai trường hợp sau:

- Hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo tiến độ kế hoạch: khi kết quả thực hiện hợp đồng được ước tính một cách đáng tin cậy thì doanh thu được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành do nhà thầu tự xác định tại ngày lập báo cáo tài chính;
- Hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo giá trị khối lượng thực hiện: khi kết quả thực hiện hợp đồng được ước tính một cách đáng tin cậy và được khách hàng xác nhận thì doanh thu được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận.

Khi kết quả thực hiện hợp đồng không thể ước tính một cách đáng tin cậy thì doanh thu ghi nhận tương đương chi phí đã phát sinh mà việc được hoàn trả là tương đối chắc chắn.

f. Nguyên tắc ghi nhận thu nhập khác

Thu nhập khác bao gồm các khoản thu nhập khác ngoài hoạt động sản xuất, kinh doanh của công ty: nhượng bán, thanh lý TSCĐ; tiền phạt do khách hàng vi phạm hợp đồng; tiền bồi thường của bên thứ ba để bù đắp cho tài sản bị tổn thất; khoản thu từ nợ khó đòi đã xử lý xóa sổ; nợ phải trả không xác định được chủ; thu nhập từ quà biếu, tặng bằng tiền, hiện vật ...

16. Nguyên tắc ghi nhận các khoản giảm trừ doanh thu

Việc điều chỉnh giảm doanh thu được thực hiện như sau:

- Điều chỉnh giảm doanh thu của kỳ phát sinh nếu các khoản giảm trừ doanh thu phát sinh cùng kỳ tiêu thụ sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ;
- Điều chỉnh giảm doanh thu như sau nếu các khoản giảm trừ doanh thu phát sinh sau kỳ tiêu thụ sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ:
 - + Điều chỉnh giảm doanh thu trên báo cáo tài chính của kỳ lập báo cáo nếu phát sinh các khoản giảm trừ doanh thu trước thời điểm phát hành báo cáo tài chính;
 - + Điều chỉnh giảm doanh thu trên báo cáo tài chính của kỳ sau kỳ lập báo cáo nếu phát sinh các khoản giảm trừ doanh thu sau thời điểm phát hành báo cáo tài chính.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý 4/2025

Chiết khấu thương mại phải trả là khoản công ty bán giảm giá niêm yết cho khách hàng mua hàng với khối lượng lớn.

Giảm giá hàng bán là khoản giảm trừ cho người mua do sản phẩm, hàng hóa kém, mất phẩm chất hay không đúng quy cách theo quy định trong hợp đồng kinh tế.

Hàng bán trả lại phản ánh giá trị của số sản phẩm, hàng hóa bị khách hàng trả lại do các nguyên nhân như vi phạm cam kết, vi phạm hợp đồng kinh tế, hàng bị kém, mất phẩm chất, không đúng chủng loại, quy cách.

17. Nguyên tắc ghi nhận giá vốn hàng bán

Giá vốn hàng bán bao gồm trị giá vốn của sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ, bất động sản đầu tư; giá thành sản xuất của sản phẩm xây lắp bán trong kỳ và các chi phí liên quan đến hoạt động kinh doanh bất động sản đầu tư ...

Giá trị hàng tồn kho hao hụt, mất mát được ghi nhận vào giá vốn hàng bán sau khi trừ đi các khoản bồi thường (nếu có).

Đối với chi phí nguyên vật liệu trực tiếp tiêu hao vượt mức bình thường, chi phí nhân công, chi phí sản xuất chung cố định không phân bổ vào giá trị sản phẩm nhập kho được tính vào giá vốn hàng bán sau khi trừ đi các khoản bồi thường (nếu có) kể cả khi sản phẩm, hàng hóa chưa được xác định là tiêu thụ.

18. Nguyên tắc ghi nhận chi phí tài chính

Chi phí tài chính bao gồm các khoản chi phí hoạt động tài chính: chi phí hoặc các khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính; chi phí cho vay và đi vay vốn; chi phí góp vốn liên doanh, liên kết; lỗ chuyển nhượng chứng khoán; dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh; dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác; khoản lỗ phát sinh khi bán ngoại tệ, lỗ tỷ giá hối đoái...

19. Nguyên tắc ghi nhận chi phí bán hàng, chi phí quản lý doanh nghiệp

Chi phí bán hàng phản ánh các chi phí thực tế phát sinh trong quá trình bán sản phẩm, hàng hóa, cung cấp dịch vụ.

Chi phí quản lý doanh nghiệp phản ánh các chi phí chung của công ty gồm các chi phí về lương, bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp, kinh phí công đoàn của nhân viên quản lý; chi phí vật liệu văn phòng, công cụ lao động, khấu hao TSCĐ dùng cho quản lý công ty; tiền thuê đất, thuế môn bài; dự phòng nợ phải thu khó đòi; dịch vụ mua ngoài; chi phí bằng tiền khác...

20. Nguyên tắc ghi nhận chi phí thuế TNDN hiện hành, CP thuế TNDN hoãn lại

Chi phí thuế TNDN hiện hành là số thuế TNDN phải nộp được xác định trên cơ sở thu nhập chịu thuế và thuế suất thuế TNDN hiện hành.

Chi phí thuế TNDN hoãn lại là số thuế TNDN sẽ phải nộp trong tương lai phát sinh trong tương lai từ việc:

- Ghi nhận thuế thu nhập hoãn lại phải trả trong năm;
- Hoàn nhập tài sản thuế thu nhập hoãn lại đã được ghi nhận từ các năm trước.

21. 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 trong hình thức pháp lý.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý 4/2025

22. Báo cáo bộ phận

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh là một phần có thể xác định 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 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.

23. Công cụ tài chính

a. Tài sản tài chính

Theo Thông tư 210, Công ty phân loại các tài sản tài chính thành các nhóm:

- Tài sản tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh là một tài sản tài chính được nắm giữ để kinh doanh hoặc được xếp vào nhóm phản ánh theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh tại thời điểm ghi nhận ban đầu;
- Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn là các tài sản tài chính phi phái sinh với các khoản thanh toán cố định hoặc có thể xác định và có kỳ đáo hạn cố định mà Công ty có ý định và có khả năng giữ đến ngày đáo hạn;
- Các khoản cho vay và phải thu là các tài sản tài chính phi phái sinh với các khoản thanh toán cố định hoặc có thể xác định và không được niêm yết trên thị trường;
- Tài sản sẵn sàng để bán là các tài sản tài chính phi phái sinh được xác định là sẵn sàng để bán hoặc không được phân loại là tài sản tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn, các khoản cho vay và phải thu.

Việc phân loại các tài sản tài chính này phụ thuộc vào mục đích và bản chất của tài sản tài chính và được quyết định tại thời điểm ghi nhận ban đầu.

Các tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền và tiền gửi ngắn hạn, các khoản phải thu khách hàng, phải thu khác, các khoản cho vay, các công cụ tài chính được niêm yết và không được niêm yết.

Các tài sản tài chính được ghi nhận tại ngày mua và dừng ghi nhận tại ngày bán. Tại thời điểm ghi nhận lần đầu tài sản tài chính được xác nhận theo giá gốc cộng với chi phí giao dịch trực tiếp liên quan đến việc mua, phát hành.

b. Nợ phải trả tài chính và công cụ vốn chủ sở hữu

Các công cụ tài chính được phân loại là nợ phải trả tài chính hoặc công cụ vốn chủ sở hữu tại thời điểm ghi nhận ban đầu phù hợp với bản chất và định nghĩa của nợ phải trả tài chính và công cụ vốn chủ sở hữu.

Theo Thông tư 210, Công ty phân loại nợ phải trả tài chính thành các nhóm:

- Nợ phải trả tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh là nợ phải trả được nắm giữ để kinh doanh hoặc được xếp vào nhóm phản ánh theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh tại thời điểm ghi nhận ban đầu;
- Các khoản nợ phải trả tài chính được xác định theo giá trị phân bổ được xác định bằng giá trị ghi nhận ban đầu của nợ phải trả tài chính trừ đi các khoản hoàn trả gốc, cộng hoặc trừ các khoản phân bổ lũy kế tính theo phương pháp lãi suất thực tế của phần chênh lệch giữa giá trị ghi nhận ban đầu và giá trị đáo hạn, trừ đi các khoản giảm trừ (trực tiếp hoặc thông qua việc sử dụng một tài khoản dự phòng) do giảm giá trị hoặc do không thể thu hồi.

Việc phân loại nợ phải trả tài chính này phụ thuộc vào mục đích và bản chất của tài sản tài chính và được quyết định tại thời điểm ghi nhận ban đầu.

Nợ phải trả tài chính của Công ty bao gồm các khoản phải trả người bán, phải trả khác, các khoản nợ và vay.

Tại thời điểm ghi nhận ban đầu tất cả nợ phải trả tài chính được xác nhận theo giá gốc cộng với chi phí giao dịch trực tiếp liên quan đến việc phát hành.

Công cụ vốn Chủ sở hữu (CSH): Là hợp đồng chứng từ được những lợi ích còn lại về tài sản của Công ty sau khi trừ đi toàn bộ nghĩa vụ.

Bù trừ các công cụ tài chính: Tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính được bù trừ với nhau và trình bày giá trị thuần trên Bảng cân đối kế toán khi và chỉ khi Công ty có quyền hợp pháp để bù trừ giá trị đã được ghi nhận; và có dự định thanh toán trên cơ sở thuần hoặc ghi nhận tài sản và thanh toán nợ phải trả cùng một thời điểm.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý 4/2025

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Đơn vị tính: VND

1. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

| | Số cuối kỳ | Số đầu kỳ |
|----------------------------|----------------------|-----------------------|
| - Tiền mặt | 7.291.167.101 | 5.914.421.316 |
| - Tiền gửi ngân hàng (VND) | 2.591.249.355 | 5.059.357.823 |
| Cộng | 9.882.416.456 | 10.973.779.139 |

2. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁCH HÀNG

| | Số cuối kỳ | Số đầu kỳ |
|--|------------------------|------------------------|
| 2.1. Ngắn hạn | | |
| - Phải thu từ các bên khác | 86.065.305.583 | 167.118.672.863 |
| + Công ty TNHH Xây dựng và Thương mại Nhân Lực | 7.530.373.398 | 8.433.846.622 |
| + Công ty TNHH Xây dựng và Thương mại Tài Lực | 2.726.784.901 | 2.625.564.385 |
| + Công ty TNHH Xây dựng và Thương mại Phố Sang | | 8.879.300.000 |
| + Công ty TNHH Giáo dục FPT | 6.000.000.000 | |
| + Lý Bích Quyên | 4.300.000.000 | 28.660.000.000 |
| + Nguyễn Đình Thái | | 7.004.078.000 |
| + Trương Nguyễn Phương Vy | - | 20.521.029.400 |
| + Nguyễn Văn Trung | | 420.859.000 |
| + Nguyễn Thái Nguyễn | | 15.373.960.000 |
| + Lê Văn Phước | - | 22.038.080.000 |
| + Các đối tượng khác | 65.508.147.284 | 53.161.955.456 |
| Cộng | 86.065.305.583 | 167.118.672.863 |
| | Số cuối năm | Số đầu năm |
| 2.2. Dài hạn | | |
| + Trương Nguyễn Phương Vy | 18.376.232.199 | - |
| + Nguyễn Thái Nguyễn | 20.642.800.000 | - |
| + Lê Văn Phước | 27.702.600.000 | - |
| + Các đối tượng khác | 47.042.500.000 | 85.790.209 |
| Cộng | 113.764.132.199 | 85.790.209 |

2.3. Thông tin về giao dịch của các bên có liên quan: Trình bày ở thuyết minh VIII - Những thông tin khác

3. TRẢ TRƯỚC NGƯỜI BÁN

3.1. Ngắn hạn

| | | |
|--|------------------------|------------------------|
| - Trả trước người bán từ các bên khác | 268.066.815.866 | 389.618.235.147 |
| + Công ty TNHH Xây dựng và Thương mại Nhân Lực | 93.666.072.151 | 136.657.585.790 |
| + Công ty TNHH Xây dựng và Thương mại Tài Lực | 76.793.316.407 | 68.302.111.751 |
| + Công ty TNHH Xây dựng và Thương mại Phố Sang | 94.680.171.737 | 172.110.961.962 |
| + Các đối tượng khác | 2.927.255.571 | 12.547.575.644 |
| Cộng | 268.066.815.866 | 389.618.235.147 |

3.2. Thông tin về giao dịch của các bên có liên quan: Trình bày ở thuyết minh VIII - Những thông tin khác

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý 4/2025

4. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

4.1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

| | Số cuối kỳ | | Số đầu kỳ | |
|---|--------------------|--------------------|-------------------|-------------------|
| | Giá gốc | Giá trị ghi sổ | Giá gốc | Giá trị ghi sổ |
| a. Ngắn hạn | | | | |
| - Tiền gửi có kỳ hạn | 111.326.649 | 111.326.649 | 22.042.849 | 22.042.849 |
| + Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - CN Sa Đéc (1) | 21.926.649 | 21.926.649 | 21.042.849 | 21.042.849 |
| + Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín - CN Sóc Trăng (2) | 1.000.000 | 1.000.000 | 1.000.000 | 1.000.000 |
| + Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - CN Sóc Trăng(3) | 88.400.000 | 88.400.000 | | - |
| Cộng | 111.326.649 | 111.326.649 | 22.042.849 | 22.042.849 |

Ghi chú:

(1) Hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn số 724/2023/29002 ngày 21/08/2023 tại Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Sa Đéc, kỳ hạn 12 tháng, lãi suất 5,2%/năm, lãi nhập vốn. Trong năm hợp đồng tự động gia hạn.

(2) Hợp đồng tiền gửi kỳ hạn số 070148940361 ngày 17/09/2024 tại Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín- CN Sóc Trăng, số tiền gửi 1.000.000 VND, kỳ hạn 12 tháng, lãi suất 4,9%/năm, lãi trả cuối kỳ.

(3) Hợp đồng tiền gửi kỳ hạn số 822/2025/17462 ngày 02/06/2025 tại Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam CN Sóc Trăng, số tiền gửi 88.400.000 VND, kỳ hạn 237 ngày, lãi suất 2,9%/năm, lãi trả cuối kỳ.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý 4/2025

5 . CÁC KHOẢN PHẢI THU VỀ CHO VAY

Số cuối kỳ Số đầu kỳ

6 . CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

| | Số cuối kỳ | | Số đầu kỳ | |
|---|-----------------------|----------|------------------------|----------|
| | Giá trị | Dự phòng | Giá trị | Dự phòng |
| 6.1 Ngắn hạn | | | | |
| - Tạm ứng | 289.904.819 | - | 1.092.201.000 | - |
| Tạm ứng từ các bên khác | 289.904.819 | - | 1.092.201.000 | - |
| + Đào Huỳnh Anh Khoa | 29.750.000 | - | 29.750.000 | - |
| + Lê Văn Phước | | - | 200.000.000 | - |
| + Trần Thị Ngọc Huệ | | - | 574.000.000 | - |
| + Nguyễn Thanh Hùng | 150.000.000 | - | 150.000.000 | - |
| + Đối tượng khác | 110.154.819 | - | 138.451.000 | - |
| - Phải thu khác | 35.846.805.600 | - | 104.447.241.924 | - |
| Phải thu khác từ các bên khác | 35.846.805.600 | - | 104.447.241.924 | - |
| + Công ty TNHH Bán buôn Thủy sản Đại Phú Xuân | | - | 9.104.620.000 | - |
| + Võ Lê Bảo Yến | | - | 11.282.000.000 | - |
| + Nguyễn Minh Đức | | - | 3.690.000.000 | - |
| + Nguyễn Thị Yến Nhung | | - | 7.790.000.000 | - |
| + Nguyễn Văn Lực | | - | 12.998.900.000 | - |
| + Lê Văn Phước | | - | 13.695.780.000 | - |
| + Đối tượng khác | 35.846.805.600 | - | 45.885.941.924 | - |
| Cộng | 36.136.710.419 | - | 105.539.442.924 | - |
| | Số cuối kỳ | | Số đầu kỳ | |
| | Giá trị | Dự phòng | Giá trị | Dự phòng |
| 6.2. Dài hạn | | | | |
| - Phải thu khác | 62.664.741.500 | - | 62.664.741.500 | - |
| Phải thu khác từ các bên khác | 31.042.000.000 | - | 31.042.000.000 | - |
| + Nguyễn Văn Cường (*) | 31.042.000.000 | - | 31.042.000.000 | - |
| Phải thu khác từ các bên liên quan | 31.622.741.500 | - | 31.622.741.500 | - |
| + Nguyễn Kim Hồng Đào (**) | 31.622.741.500 | - | 31.622.741.500 | - |
| Cộng | 62.664.741.500 | - | 62.664.741.500 | - |

Ghi chú:

(*) Hợp đồng ủy thác đầu tư ngày 31/05/2022, theo đó Công ty ủy thác cho ông Nguyễn Văn Cường đầu tư kinh doanh chuyển nhượng quyền sử dụng đất của thửa đất số 32 - Tờ bản đồ số 2 với diện tích 1.533,9 m², địa chỉ ở khóm 4, Phường 4, Tp Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng, thời hạn 5 năm.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý 4/2025

(**) Hợp đồng ủy thác đầu tư ngày 17/08/2022, theo đó Công ty ủy thác cho bà Nguyễn Kim Hồng Đào đầu tư kinh doanh chuyển nhượng quyền sử dụng đất của thửa đất số 122 - Tờ bản đồ số 28 với diện tích 3.993,2 m², địa chỉ ở khóm 3, Phường 4, Tp Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng, thời hạn 5 năm. Phụ lục 01 ngày 04/01/2023 tăng giá trị ủy thác đầu tư lên thành 31.622.741.500 đồng.

6.3. Thuyết minh về giao dịch với các bên có liên quan - Xem phần mục VIII- Những thông tin khác

7 . HÀNG TỒN KHO

| | Số cuối kỳ | | Số đầu kỳ | |
|------------------------|------------------------|----------|------------------------|----------|
| | Giá gốc | Dự phòng | Giá gốc | Dự phòng |
| - Chi phí SXKD dở dang | 88.984.437.923 | | | |
| - Thành phẩm | 29.636.326.042 | | 79.110.371.361 | |
| - Hàng hóa | 44.066.117.317 | | 175.477.340.105 | |
| Cộng | 162.686.881.282 | - | 254.587.711.466 | - |

8 . TÀI SẢN DỜ DANG DÀI HẠN

8.1. Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn

| | Số cuối kỳ | | Số đầu kỳ | |
|---------------------------|-----------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
| | Giá gốc | Giá trị có thể thu hồi | Giá gốc | Giá trị có thể thu hồi |
| + Dự án khu 5A | 16.836.907.429 | 16.836.907.429 | 72.573.552.627 | 72.573.552.627 |
| + Dự án khu Minh Châu (*) | | - | 30.000.000.000 | 30.000.000.000 |
| Cộng | 16.836.907.429 | 16.836.907.429 | 102.573.552.627 | 102.573.552.627 |

(*) **Ghi chú:** Chi phí đầu tư dài hạn cơ sở hạ tầng, xây dựng nhà ở Dự án Khu Minh Châu.

9 . CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

Dài hạn

| | Số cuối kỳ | Số đầu kỳ |
|-----------------|-------------------|--------------------|
| Công cụ dụng cụ | 18.208.167 | 127.457.199 |
| Cộng | 18.208.167 | 127.457.199 |

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý 4/2025

10 . TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

| Chi tiêu | Nhà cửa, vật kiến trúc | Máy móc thiết bị | Phương tiện vận tải | Thiết bị văn phòng | TSCĐ hữu hình khác | Cộng |
|-------------------------------|------------------------|------------------|---------------------|--------------------|--------------------|----------------|
| Nguyên giá | | | | | | |
| Số dư đầu năm | 12.768.583.447 | 232.693.603 | 2.908.010.383 | 124.744.588 | - | 16.034.032.021 |
| Số tăng trong năm | 274.250.000 | - | - | - | - | 274.250.000 |
| - Mua trong năm | - | - | - | - | - | - |
| - Đầu tư XDCB hoàn thành | - | - | - | - | - | - |
| - Tăng khác | 274.250.000 | - | - | - | - | 274.250.000 |
| Số giảm trong năm | - | - | 179.852.000 | - | - | 179.852.000 |
| - Chuyển sang BĐS đầu tư | - | - | - | - | - | - |
| - Thanh lý, nhượng bán | - | - | 179.852.000 | - | - | 179.852.000 |
| - Giảm khác | - | - | - | - | - | - |
| Số dư cuối năm | 13.042.833.447 | 232.693.603 | 2.728.158.383 | 124.744.588 | - | 16.128.430.021 |
| Giá trị hao mòn lũy kế | | | | | | |
| Số dư đầu năm | 7.772.673.593 | 136.061.177 | 2.275.921.604 | 119.890.046 | - | 10.304.546.420 |
| Số tăng trong năm | 472.987.796 | 53.422.552 | 352.313.430 | 4.854.542 | - | 883.578.320 |
| - Khấu hao trong năm | 472.987.796 | 53.422.552 | 352.313.430 | 4.854.542 | - | 883.578.320 |
| - Tăng khác | - | - | - | - | - | - |
| Số giảm trong năm | - | - | 179.852.000 | - | - | 179.852.000 |
| - Thanh lý, nhượng bán | - | - | - | - | - | - |
| - Giảm khác | - | - | 179.852.000 | - | - | 179.852.000 |
| Số dư cuối năm | 8.245.661.389 | 189.483.729 | 2.448.383.034 | 124.744.588 | - | 11.008.272.740 |
| Giá trị còn lại | | | | | | |
| Tại ngày đầu năm | 4.995.909.854 | 96.632.426 | 632.088.779 | 4.854.542 | - | 5.729.485.601 |
| Tại ngày cuối năm | 4.797.172.058 | 43.209.874 | 279.775.349 | - | - | 5.120.157.281 |

Ghi chú:

| | | |
|---|---|-------------------|
| - Giá trị còn lại cuối năm của TSCĐ hữu hình dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo khoản vay | : | Không có |
| - Nguyên giá TSCĐ hữu hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng | : | 1.922.211.387 VND |

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý 4/2025

11 . TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

| Chi tiêu | Quyền sử dụng đất | Quyền phát hành | Bản quyền, bằng sáng chế | Phần mềm máy tính | TSCĐ vô hình khác | Cộng |
|-------------------------------|-------------------|-----------------|--------------------------|-------------------|-------------------|---------------|
| Nguyên giá | | | | | | |
| Số dư đầu năm | 2.347.878.844 | - | - | 56.047.000 | - | 2.403.925.844 |
| Số tăng trong năm | - | - | - | - | - | - |
| - Mua trong năm | - | - | - | - | - | - |
| - Tăng khác | - | - | - | - | - | - |
| Số giảm trong năm | - | - | - | - | - | - |
| - Thanh lý, nhượng bán | - | - | - | - | - | - |
| - Giảm khác | - | - | - | - | - | - |
| Số dư cuối năm | 2.347.878.844 | - | - | 56.047.000 | - | 2.403.925.844 |
| Giá trị hao mòn lũy kế | | | | | | |
| Số dư đầu năm | - | - | - | 56.047.000 | - | 56.047.000 |
| Số tăng trong năm | - | - | - | - | - | - |
| - Khấu hao trong năm | - | - | - | - | - | - |
| - Tăng khác | - | - | - | - | - | - |
| Số giảm trong năm | - | - | - | - | - | - |
| - Thanh lý, nhượng bán | - | - | - | - | - | - |
| - Giảm khác | - | - | - | - | - | - |
| Số dư cuối năm | - | - | - | 56.047.000 | - | 56.047.000 |
| Giá trị còn lại | | | | | | |
| Tại ngày đầu năm | 2.347.878.844 | - | - | - | - | 2.347.878.844 |
| Tại ngày cuối năm | 2.347.878.844 | - | - | - | - | 2.347.878.844 |

Ghi chú:

- Nguyên giá TSCĐ vô hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng (phần mềm máy vi tính) : 56.047.000 VND

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH
Quý 4/2025

12 . TĂNG, GIẢM BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

| Chỉ tiêu | Số đầu kỳ | Tăng trong kỳ | Giảm trong kỳ | Số cuối kỳ |
|-------------------------------------|-----------------------|------------------------|------------------|------------------------|
| Bất động sản đầu tư cho thuê | | | | |
| Nguyên giá | 43.445.163.071 | 158.346.553.542 | - | 201.791.716.613 |
| - Quyền sử dụng đất | - | 158.346.553.542 | - | 158.346.553.542 |
| - Nhà cửa vật kiến trúc | - | - | - | - |
| - Nhà và quyền sử dụng đất | 43.445.163.071 | - | - | 43.445.163.071 |
| - Cơ sở hạ tầng | - | - | - | - |
| Giá trị hao mòn lũy kế | 13.225.513.500 | 1.586.040.720 | - | 14.811.554.220 |
| - Quyền sử dụng đất | - | - | - | - |
| - Nhà cửa vật kiến trúc | - | - | - | - |
| - Nhà và quyền sử dụng đất | 13.225.513.500 | 1.586.040.720 | - | 14.811.554.220 |
| - Cơ sở hạ tầng | - | - | - | - |
| Giá trị còn lại | 30.219.649.571 | 156.760.512.822 | - | 186.980.162.393 |
| - Quyền sử dụng đất | - | 158.346.553.542 | - | 158.346.553.542 |
| - Nhà cửa vật kiến trúc | - | - | - | - |
| - Nhà và quyền sử dụng đất | 30.219.649.571 | (1.586.040.720) | - | 28.633.608.851 |
| - Cơ sở hạ tầng | - | - | - | - |

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý 4/2025

VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

13.1. Ngắn hạn

| | Số cuối kỳ | | Phát sinh | | Số đầu kỳ | |
|---|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
| | Giá trị | Số có khả năng trả nợ | Tăng | Giảm | Giá trị | Số có khả năng trả nợ |
| Vay ngắn hạn | | | | | | |
| - Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - CN Sóc Trăng | 64.992.223.634 | 64.992.223.634 | 77.186.492.080 | 87.189.748.367 | 74.995.479.921 | 74.995.479.921 |
| - Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam | 18.489.756.377 | 18.489.756.377 | 39.051.044.224 | 38.542.469.711 | 17.981.181.864 | 17.981.181.864 |
| - Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - CN Sa-đéc | 39.998.001.931 | 39.998.001.931 | 39.998.001.831 | 39.999.999.900 | 40.000.000.000 | 40.000.000.000 |
| - Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển VN - CN Sóc Trăng | 29.985.467.471 | 29.985.467.471 | 48.472.804.006 | 18.487.336.535 | | - |
| Nợ dài hạn đến hạn trả | | | | | | |
| - Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển VN - CN Sóc Trăng | | | | | 1.564.808.126 | 1.564.808.126 |
| - Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - CN Sa-đéc | | | | 22.222.281.000 | 22.222.281.000 | 22.222.281.000 |
| Cộng | 153.465.449.413 | 153.465.449.413 | 204.708.342.141 | 206.441.835.513 | 156.763.750.911 | 156.763.750.911 |

Chi tiết các khoản vay tại ngày kết thúc 31/12/2025 như sau:

| Số/ngày của hợp đồng vay | Bên cho vay | Thời hạn vay | Lãi suất | Số cuối kỳ | Hình thức đảm bảo khoản vay |
|---|---|--------------|--|------------------------|--------------------------------|
| HĐTĐ số 7600-LAV-202800474 ký ngày 18 tháng 06 năm 2025 | - Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - CN Sóc Trăng | 12 tháng | Theo lãi suất thị trường tại thời điểm | 64.992.223.634 | Thế chấp QSD đất khu đô thị 5A |
| Hợp đồng số 076/24/HDHM/ST/CRC1 ngày 14 tháng 10 năm 2024 | - Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam | 12 tháng | Theo từng thời điểm giải ngân | 18.489.756.377 | Thế chấp QSD đất khu đô thị 5A |
| HĐCVHM Số:DN.24.0269/2024-HĐCVHHM/NHCT724 ngày 25/11/2024 | - Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - CN Sa-đéc | 12 tháng | Theo từng thời điểm giải ngân | 39.998.001.931 | Thế chấp QSD đất khu đô thị 5A |
| HĐMN số 01/2025/2532093/HĐTĐ ký ngày 24/03/2025 | - Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển VN - CN Sóc Trăng | 12 tháng | Theo từng thời điểm giải ngân | 29.985.467.471 | Thế chấp QSD đất khu đô thị 5A |
| Cộng | | | | 153.465.449.413 | |

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH
Quý 4/2025

13.2. Dài hạn
Vay và nợ thuê tài chính

| | Số cuối kỳ | | Phát sinh | | Số đầu kỳ | |
|---|------------------------|------------------------|------------------------|-----------------------|------------------------|------------------------|
| | Giá trị | Số có khả năng trả nợ | Tăng | Giảm | Giá trị | Số có khả năng trả nợ |
| - Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - CN Sa-đéc | 62.104.000.000 | 62.104.000.000 | 42.064.000.000 | 6.260.000.000 | 26.300.000.000 | 26.300.000.000 |
| - Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - CN Sóc Trăng | 66.073.416.667 | 66.073.416.667 | 24.476.000.000 | 13.655.583.333 | 55.253.000.000 | 55.253.000.000 |
| - Ngân hàng Phát triển Việt Nam - CN Cần Thơ | 37.600.000.000 | 37.600.000.000 | 28.600.000.000 | | 9.000.000.000 | 9.000.000.000 |
| - Ngân hàng TMCP Phát triển thành phố Hồ Chí Minh -CN Sóc Trăng | 2.500.000.000 | 2.500.000.000 | 7.500.000.000 | 5.000.000.000 | | - |
| - Ngân hàng Bản Việt -CN Sóc Trăng | 12.933.881.910 | 12.933.881.910 | 12.933.881.910 | | | - |
| - Ngân hàng An Bình - Cn Sóc Trăng | 9.444.444.000 | 9.444.444.000 | 10.000.000.000 | 555.556.000 | | |
| - Các đối tượng khác | 41.135.383.000 | 41.135.383.000 | 18.870.010.000 | 17.020.756.000 | 39.286.129.000 | 39.286.129.000 |
| Cộng | 231.791.125.577 | 231.791.125.577 | 144.443.891.910 | 42.491.895.333 | 129.839.129.000 | 129.839.129.000 |

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý 4/2025

Chi tiết các khoản vay tại ngày kết thúc 31/12/2025 như sau:

| Số/ngày của hợp đồng vay | Bên cho vay | Thời hạn vay | Lãi suất | Số cuối kỳ | Hình thức đảm bảo khoản vay |
|---|---|--------------|---------------------------------------|------------------------|---|
| HĐTD số DN.23.0245/2023-HĐCVDADT/NHCT724 ngày 28/08/2023 | Ngân hàng TMCP Công Thương VN - CN Sa-đéc | 60 tháng | Lãi suất thị trường tại thời điểm vay | 20.040.000.000 | Thế chấp QSD đất khu đô thị 5A |
| HĐTD số DN.25.0167/2025-HĐCVDADT/NHCT724 ngày 01/07/2025 | Ngân hàng TMCP Công Thương VN - CN Sa-đéc | 60 tháng | Lãi suất thị trường tại thời điểm vay | 42.064.000.000 | Thế chấp QSD đất khu đô thị 5A |
| HĐTD số 77132/2023-HĐCVDADT/NHCT822 ngày 29/11/23 | Ngân hàng TMCP Công Thương VN - CN Sóc Trăng | 60 tháng | Lãi suất thị trường tại thời điểm vay | 66.073.416.667 | Thế chấp QSD đất khu đô thị 5A |
| HĐTD số 04/2024/HĐTDĐT-NHPT ngày 224/12/2024 | Ngân hàng Phát triển Việt Nam - CN Cần Thơ | 60 tháng | Theo thời điểm | 37.600.000.000 | Thế chấp QSD và tài sản đất khu đô thị 5A |
| HĐTDHM Số: 2283/25MN/HĐTD ngày 22/01/2025 | - Ngân hàng TMCP Phát triển thành phố Hồ Chí Minh -CN Sóc Trăng | 36 tháng | Lãi suất thị trường tại thời điểm vay | 2.500.000.000 | Thế chấp QSD và tài sản đất khu đô thị 5A |
| HĐTDTL Số: 0502500032300 ngày 06/06/2025 | - Ngân hàng Bản Việt -CN Sóc Trăng | 36 tháng | Lãi suất thị trường tại thời điểm vay | 9.500.000.000 | Thế chấp QSD và tài sản đất khu đô thị 5A |
| HĐTDTL Số: 0502500073500 ngày 11/12/2025 | - Ngân hàng Bản Việt -CN Sóc Trăng | 60 tháng | Lãi suất thị trường tại thời điểm vay | 3.433.881.910 | Thế chấp QSD và tài sản đất khu đô thị 5A |
| HDCVTL số: 0667A/25/TD/SME/111 và 0667B/25/TD/SMA/111 ngày 30/10/2025 | - Ngân hàng An Bình - Cn Sóc Trăng | 60 tháng | Lãi suất thị trường tại thời điểm vay | 9.444.444.000 | Thế chấp QSD và tài sản đất khu đô thị 5A |
| Hợp đồng vay vốn | Các đối tượng khác | 24 tháng | Theo thời điểm | 41.135.383.000 | Tín chấp |
| Cộng | | | | 231.791.125.577 | |

13.3. Vay và nợ thuê tài chính là các bên liên quan - Xem phần mục VIII- Những thông tin khác

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý 4/2025

14 . PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN

| | Số cuối kỳ | | Số đầu kỳ | |
|---|----------------------|-----------------------|----------------------|-----------------------|
| | Giá trị | Số có khả năng trả nợ | Giá trị | Số có khả năng trả nợ |
| Ngắn hạn | | | | |
| - Phải trả từ các bên khác | 4.245.075.135 | 4.245.075.135 | 7.477.148.988 | 7.477.148.988 |
| + Công ty TNHH MTV Tân Tài Hưng | 368.936.006 | 368.936.006 | 218.199.606 | 218.199.606 |
| + Công ty Gạch Van Trường Phát | | - | 109.710.000 | 109.710.000 |
| + Cty TNHH MTV Phước Hùng Thịnh Phát | 814.089.500 | 814.089.500 | | - |
| + Công ty TNHH MTV Khương Thạnh Phát | 293.039.870 | 293.039.870 | 726.092.955 | 726.092.955 |
| + Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Danh Khôi | | - | 5.240.628.195 | 5.240.628.195 |
| + Công ty TNHH Hồng Dung | 235.040.000 | 235.040.000 | 104.520.000 | 104.520.000 |
| + Công ty Cổ phần Cấp Nước Sóc Trăng | 580.350.800 | 580.350.800 | 412.341.095 | 412.341.095 |
| + Công ty TNHH XD-TM DV Phòng Cháy chữa Cháy Bá Vương | | - | 264.720.800 | 264.720.800 |
| + Đối tượng khác | 1.953.618.959 | 1.953.618.959 | 400.936.337 | 400.936.337 |
| Cộng | 4.245.075.135 | 4.245.075.135 | 7.477.148.988 | 7.477.148.988 |

15 . NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC

| | Số cuối kỳ | Số đầu kỳ |
|---------------------------------------|-----------------------|----------------------|
| 15.1 Ngắn hạn | | |
| - Người mua trả trước từ các bên khác | 24.429.874.610 | 2.454.685.210 |
| + Trần Kim Sơn | 2.484.000.000 | |
| + Đào Hồng Quang | 2.938.668.800 | - |
| + Phạm Kinh Ân | 1.231.200.000 | - |
| + Phạm Văn Hương | 2.779.700.000 | |
| + Lương Vĩnh Niên | 2.129.900.000 | - |
| + Đối tượng khác | 12.866.405.810 | 2.454.685.210 |
| Cộng | 24.429.874.610 | 2.454.685.210 |

15.2. Thông tin về giao dịch của các bên có liên quan: Trình bày ở thuyết minh VIII - Những thông tin khác

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý 4/2025

16 . THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI THU, PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

| | Số đầu kỳ | Số phải nộp trong kỳ | Số đã thực nộp trong kỳ | Số cuối kỳ |
|-----------------------------------|-----------------------|-----------------------|-------------------------|-----------------------|
| Thuế và các khoản phải nộp | | | | |
| Thuế giá trị gia tăng | 8.275.277.234 | 27.474.568.172 | 35.140.936.598 | 608.908.808 |
| + Phải nộp | 8.275.277.234 | 10.184.232.876 | 17.850.601.302 | 608.908.808 |
| + Được khấu trừ | - | 17.290.335.296 | 17.290.335.296 | - |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp | 13.904.258.784 | 9.999.136.866 | 14.364.494.676 | 9.538.900.974 |
| Thuế thu nhập cá nhân | 176.347.432 | 1.633.199.845 | 1.710.950.434 | 98.596.843 |
| Thuế khác | - | 3.000.000 | 3.000.000 | - |
| Cộng | 22.355.883.450 | 39.109.904.883 | 51.219.381.708 | 10.246.406.625 |

Quyết toán 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, số thuế được trình bày trên Báo cáo tài chính có thể bị thay đổi theo quyết định của cơ quan thuế.

17 . CHI PHÍ PHẢI TRẢ

| | Số cuối kỳ | Số đầu kỳ |
|-----------------------|--------------------|--------------------|
| Ngắn hạn | | |
| - Lãi vay trích trước | 565.811.433 | 296.994.124 |
| Cộng | 565.811.433 | 296.994.124 |

18 . PHẢI TRẢ KHÁC

| | Số cuối kỳ | Số đầu kỳ |
|--|----------------------|-----------------------|
| Ngắn hạn | | |
| - KPCD, BHXH, BHYT, BHTN | 5.781.000 | 26.885.500 |
| - Nhận ký cược ký quỹ ngắn hạn | 2.742.811.000 | 11.556.871.000 |
| + Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Danh Khôi | | 10.150.000.000 |
| + Các đối tượng khác | 2.742.811.000 | 1.406.871.000 |
| - Cổ tức lợi nhuận phải trả | 700.707.500 | 847.500.000 |
| - Các khoản phải trả, phải nộp khác | 3.842.964.936 | 8.845.352.480 |
| * Phải trả, phải nộp khác từ các bên khác | 3.842.964.936 | 8.845.352.480 |
| + Công ty TNHH Tỷ Đô | 3.362.014.936 | |
| + Huỳnh Thị Hạnh | | 1.500.000.000 |
| + Các đối tượng khác | 480.950.000 | 7.345.352.480 |
| Cộng | 7.292.264.436 | 21.276.608.980 |

18.2 Thuyết minh về giao dịch với các bên có liên quan - Xem phần mục VIII - Những thông tin khác

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý 4/2025

19 . DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

Doanh thu chưa thực hiện từ chuyển nhượng bất động sản

Cộng

| Số cuối kỳ | Số đầu kỳ |
|------------|----------------|
| | 28.835.324.526 |
| - | 28.835.324.526 |

20 . THUẾ THU NHẬP HOÃN LẠI PHẢI TRẢ

- Thuế suất thuế TNDN sử dụng để xác định giá trị thuế thu nhập hoãn lại phải trả

- Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế

- Số bù trừ với tài sản thuế thu nhập hoãn lại

Thuế thu nhập hoãn lại phải trả

| Số cuối kỳ | Số đầu kỳ |
|------------|---------------|
| 20% | 20% |
| | 2.289.652.688 |
| - | - |
| - | 2.289.652.688 |

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý 4/2025

21 . VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

| | Vốn góp của chủ sở hữu | Thặng dư vốn cổ phần | Cổ phiếu quỹ | Quỹ đầu tư phát triển | Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối | Cộng |
|---|---------------------------|-------------------------|-----------------|-----------------------------|---|------------------------|
| Số dư đầu năm trước | 595.814.180.000 | - | - | 43.818.162.124 | 46.222.884.104 | 685.855.226.228 |
| - Lợi nhuận tăng trong năm trước | - | - | - | - | 42.364.525.565 | 42.364.525.565 |
| - Tăng vốn trong năm trước | - | - | - | - | - | - |
| - Tăng khác | - | - | - | - | - | - |
| - Trích lập các quỹ | - | - | - | - | - | - |
| + <i>Quỹ khen thưởng, phúc lợi</i> | - | - | - | - | (4.236.452.556) | (4.236.452.556) |
| + <i>Quỹ đầu tư phát triển</i> | - | - | - | 4.236.452.556 | (4.236.452.556) | - |
| - Chia cổ tức | - | - | - | - | - | - |
| - Giảm khác | - | - | - | - | (1.437.163.250) | (1.437.163.250) |
| Số dư cuối năm trước (Số dư đầu năm nay) | 595.814.180.000 | - | - | 48.054.614.680 | 78.677.341.307 | 722.546.135.987 |
| - Lợi nhuận tăng trong năm nay | - | - | - | - | 28.396.115.598 | 28.396.115.598 |
| - Tăng vốn trong năm nay | - | - | - | - | - | - |
| - Tăng khác | - | - | - | - | - | - |
| - Trích lập các quỹ | - | - | - | - | - | - |
| + <i>Quỹ khen thưởng, phúc lợi</i> | - | - | - | - | (2.839.611.560) | (2.839.611.560) |
| + <i>Quỹ đầu tư phát triển</i> | - | - | - | 2.839.611.560 | (2.839.611.560) | - |
| - Chia cổ tức | - | - | - | - | (28.353.545.750) | (28.353.545.750) |
| - Giảm khác (*) | - | - | - | - | - | - |
| Số dư cuối năm | 595.814.180.000 | - | - | 50.894.226.240 | 73.040.688.035 | 719.749.094.275 |

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý 4/2025

21.2. Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

| | <u>Số cuối kỳ</u> | <u>Số đầu kỳ</u> |
|-------------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| - Vốn góp của Ông Nguyễn Triệu Đồng | 106.624.000.000 | 106.624.000.000 |
| - Vốn góp của Ông Dương Thế Nghiêm | 37.658.340.000 | 37.658.340.000 |
| - Vốn góp của các cổ đông khác | 451.531.840.000 | 451.531.840.000 |
| Cộng | <u>595.814.180.000</u> | <u>595.814.180.000</u> |

21.3. Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận

| | <u>Số cuối kỳ</u> | <u>Số đầu kỳ</u> |
|-----------------------------|-------------------|------------------|
| - Vốn đầu tư của chủ sở hữu | | |
| + Vốn góp đầu năm | 595.814.180.000 | 595.814.180.000 |
| + Vốn góp tăng trong năm | - | |
| + Vốn góp giảm trong năm | - | |
| + Vốn góp cuối năm | 595.814.180.000 | 595.814.180.000 |
| - Cổ tức lợi nhuận đã chia | 28.353.545.750 | |

21.4. Cổ phiếu

| | <u>Số cuối kỳ</u> | <u>Số đầu kỳ</u> |
|---|-------------------|------------------|
| - Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành | 59.581.418 | 59.581.418 |
| - Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng | 59.581.418 | 59.581.418 |
| + Cổ phiếu phổ thông | 59.581.418 | 59.581.418 |
| + Cổ phiếu ưu đãi | - | - |
| - Số lượng cổ phiếu được mua lại (cổ phiếu quỹ) | - | - |
| + Cổ phiếu phổ thông | - | - |
| + Cổ phiếu ưu đãi | - | - |
| - Số lượng cổ phiếu đang lưu hành | 59.581.418 | 59.581.418 |
| + Cổ phiếu phổ thông | 59.581.418 | 59.581.418 |
| + Cổ phiếu ưu đãi | - | - |

* Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 đồng/ cổ phiếu

21.5. Các quỹ của doanh nghiệp

| | <u>Số cuối kỳ</u> | <u>Số đầu kỳ</u> |
|-------------------------|-------------------|------------------|
| - Quỹ đầu tư phát triển | 50.894.226.240 | 48.054.614.680 |

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý 4/2025

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

Đơn vị tính: VND

1. TỔNG DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

| | Lũy kế năm nay | Lũy kế năm trước |
|------------------------------|------------------------|------------------------|
| 1.1. Doanh thu | | |
| - Doanh thu bán hàng hóa | 85.498.175.103 | 96.821.579.918 |
| - Doanh thu bán thành phẩm | 221.408.740.867 | 200.610.747.992 |
| - Doanh thu cung cấp dịch vụ | 4.539.463.605 | 9.421.959.978 |
| Cộng | 311.446.379.575 | 306.854.287.888 |

1.2. Doanh thu với bên liên quan: Xem thuyết minh VIII- Những thông tin khác

2. CÁC KHOẢN GIẢM TRỪ DOANH THU

| | Lũy kế năm nay | Lũy kế năm trước |
|-----------------------|----------------------|----------------------|
| - Hàng bán bị trả lại | 4.511.501.144 | 5.343.757.449 |
| Cộng | 4.511.501.144 | 5.343.757.449 |

3. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

| | Lũy kế năm nay | Lũy kế năm trước |
|-----------------------------------|------------------------|------------------------|
| - Giá vốn hàng hóa | 77.251.977.413 | 88.226.795.619 |
| - Giá vốn thành phẩm | 152.340.262.987 | 102.371.739.969 |
| - Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp | 1.722.355.220 | 5.262.934.731 |
| Cộng | 231.314.595.620 | 195.861.470.319 |

4. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

| | Lũy kế năm nay | Lũy kế năm trước |
|------------------------------|----------------------|--------------------|
| - Lãi tiền gửi, tiền cho vay | 53.703.998 | 224.405.710 |
| - Lãi bán hàng trả chậm | 1.379.359.199 | 112.024.001 |
| Cộng | 1.433.063.197 | 336.429.711 |

5. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

| | Lũy kế năm nay | Lũy kế năm trước |
|--------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| - Lãi tiền vay | 17.945.261.100 | 30.410.181.933 |
| - Lãi hỗ trợ khách hàng mua nhà, đất | 11.849.072.438 | 5.163.320.037 |
| Cộng | 29.794.333.538 | 35.573.501.970 |

6. THU NHẬP KHÁC

| | Lũy kế năm nay | Lũy kế năm trước |
|------------------|-------------------|--------------------|
| - Các khoản khác | 31.479.891 | 181.500.000 |
| Cộng | 31.479.891 | 181.500.000 |

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý 4/2025

7. CHI PHÍ KHÁC

| | <u>Lũy kế năm nay</u> | <u>Lũy kế năm trước</u> |
|---------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| - Các khoản bị phạt | 2.397.827.767 | 3.142.351.345 |
| - Các khoản khác | | 106.000.000 |
| Cộng | <u>2.397.827.767</u> | <u>3.248.351.345</u> |

8. CHI PHÍ BÁN HÀNG VÀ CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

| | <u>Lũy kế năm nay</u> | <u>Lũy kế năm trước</u> |
|--|-----------------------------|-----------------------------|
| 8.1. Chi phí bán hàng | | |
| - Chi phí nhân công | 904.814.601 | |
| - Chi phí dịch vụ mua ngoài | 277.382.727 | 6.176.841.622 |
| - Các khoản chi phí bán hàng khác | | 9.310.953 |
| Cộng | <u>1.182.197.328</u> | <u>6.186.152.575</u> |
| 8.2. Chi phí quản lý doanh nghiệp | | |
| - Chi phí công cụ, dụng cụ | 212.240.606 | 274.671.145 |
| - Chi phí nhân công | 4.856.007.700 | 4.878.806.600 |
| - Chi phí khấu hao | 813.579.143 | 810.626.496 |
| - Chi phí dịch vụ mua ngoài | 1.151.010.337 | 1.146.929.484 |
| - Thuế, phí, lệ phí | 4.236.290 | 3.682.800 |
| - Các khoản chi phí QLDN khác | 586.137.329 | 535.541.146 |
| Cộng | <u>7.623.211.405</u> | <u>7.650.257.671</u> |

9. CHI PHÍ SẢN XUẤT, KINH DOANH THEO YẾU TỐ

| | <u>Lũy kế năm nay</u> | <u>Lũy kế năm trước</u> |
|---------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| - Chi phí nguyên liệu, vật liệu | 4.713.996.477 | 1.598.877.526 |
| - Chi phí nhân công | 11.557.387.158 | 10.313.078.900 |
| - Chi phí khấu hao TSCĐ | 1.697.157.463 | 2.439.122.965 |
| - Chi phí dịch vụ mua ngoài | 112.142.736.364 | 125.421.146.522 |
| - Chi phí bằng tiền khác | 2.487.137.843 | 1.586.017.160 |
| Cộng | <u>132.598.415.305</u> | <u>141.358.243.073</u> |

10. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

| | <u>Lũy kế năm nay</u> | <u>Lũy kế năm trước</u> |
|--|-----------------------------|------------------------------|
| - Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành | 7.691.140.263 | 11.351.415.523 |
| - Điều chỉnh chi phí thuế TNDN của các năm trước vào chi phí thuế thu nhập hiện hành năm nay | - | |
| - Thuế TNDN tạm tính trên 1% doanh thu tiền ứng trước | - | |
| Cộng | <u>7.691.140.263</u> | <u>11.351.415.523</u> |

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý 4/2025

Thuế thu nhập doanh nghiệp được xác định như sau:

| | <u>Lũy kế năm nay</u> | <u>Lũy kế năm trước</u> |
|--|-----------------------|-------------------------|
| - Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế | 36.087.255.861 | 53.508.726.270 |
| - Các khoản điều chỉnh tăng hoặc giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận chịu thuế TNDN | | |
| + Các khoản điều chỉnh tăng | 2.397.827.767 | 3.248.351.345 |
| <i>Chi phí không hợp lý, hợp lệ, tiền phạt</i> | 2.397.827.767 | 3.248.351.345 |
| + Các khoản điều chỉnh giảm | 29.382.317 | - |
| <i>Các khoản điều chỉnh giảm doanh thu</i> | - | - |
| - Chuyển lỗ các năm trước | - | - |
| - Tổng thu nhập chịu thuế | 38.455.701.311 | 56.757.077.615 |
| - Thuế TNDN hiện hành tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành | 7.691.140.263 | 11.351.415.523 |
| + Thuế TNDN theo thuế suất thông thường | 7.691.140.263 | 11.351.415.523 |
| + Thuế TNDN được miễn, giảm | - | - |

11 . CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HOẢN LẠI

| | <u>Lũy kế năm nay</u> | <u>Lũy kế năm trước</u> |
|---|-----------------------|-------------------------|
| - Thu nhập thuế TNDN hoãn lại phát sinh từ việc hoàn nhập thuế thu nhập hoãn lại phải trả | - | - |
| Cộng | <u>-</u> | <u>-</u> |

12 . LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

| | <u>Lũy kế năm nay</u> | <u>Lũy kế năm trước</u> |
|---|-----------------------|-------------------------|
| Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu CP phổ thông | 28.396.115.598 | 42.364.525.565 |
| Quỹ khen thưởng, phúc lợi trích từ lợi nhuận sau thuế | 2.839.611.560 | 4.236.452.556 |
| Số lượng CP phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm (*) | 59.581.418 | 59.581.418 |
| Lãi cơ bản trên cổ phiếu | <u>429</u> | <u>640</u> |

13 . LÃI SUY GIẢM TRÊN CỔ PHIẾU

| | <u>Lũy kế năm nay</u> | <u>Lũy kế năm trước</u> |
|---|-----------------------|-------------------------|
| Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu CP phổ thông | 28.396.115.598 | 42.364.525.565 |
| Quỹ khen thưởng, phúc lợi trích từ lợi nhuận sau thuế | 2.839.611.560 | 4.236.452.556 |
| Số lượng CP phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm (*) | 59.581.418 | 59.581.418 |
| Lãi suy giảm trên cổ phiếu | <u>429</u> | <u>640</u> |

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý 4/2025

VII. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÊN BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

1. CÁC GIAO DỊCH KHÔNG BẰNG TIỀN ẢNH HƯỞNG TỚI BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ TRONG TƯƠNG LAI: không phát sinh

2. CÁC KHOẢN TIỀN DO DOANH NGHIỆP NẮM GIỮ NHƯNG KHÔNG SỬ DỤNG: không phát sinh

| 3. SỐ TIỀN ĐI VAY THỰC THU TRONG NĂM | Năm 2025 |
|---|-----------------|
| - Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường | 331.782.224.051 |

| 4. SỐ TIỀN ĐÃ TRẢ THỰC GỐC VAY TRONG NĂM | Năm 2025 |
|--|-----------------|
| - Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường | 233.926.371.972 |

VIII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

1. NHỮNG KHOẢN NỢ TIỀM TÀNG, KHOẢN CAM KẾT VÀ NHỮNG THÔNG TIN TÀI CHÍNH KHÁC: không có

2. NHỮNG SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỶ KẾ TOÁN NĂM: không có

3. THÔNG TIN VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN

3.1. Giao dịch với bên có liên quan: không có

- Thu nhập của các thành viên Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc như sau:

| | Lũy kế năm nay | Lũy kế năm trước |
|--|----------------|------------------|
| Thu nhập, thù lao của các thành viên Hội đồng quản trị | 1.502.829.879 | 1.586.000.000 |
| Thu nhập, thù lao của Ban Tổng Giám đốc | 797.890.998 | 823.223.100 |

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý 4/2025

4. THÔNG TIN VỀ BÁO CÁO BỘ PHẬN

Báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh

Để phục vụ mục đích quản lý, Công ty được tổ chức quản lý và hạch toán hoạt động kinh doanh của Công ty theo các lĩnh vực kinh doanh như sau:

| Chỉ tiêu | Hàng hóa | | Thành phẩm | | Dịch vụ | | Tổng | |
|------------------------------|----------------------|----------------------|-----------------------|-----------------------|----------------------|----------------------|-----------------------|------------------------|
| | Năm 2025 | Năm 2024 | Năm 2025 | Năm 2024 | Năm 2025 | Năm 2024 | Năm 2025 | Năm 2024 |
| Doanh thu | 85.498.175.103 | 96.821.579.918 | 221.408.740.867 | 200.610.747.992 | 4.539.463.605 | 9.421.959.978 | 311.446.379.575 | 306.854.287.888 |
| Các khoản giảm trừ doanh thu | - | - | 4.511.501.144 | 5.343.757.449 | - | - | 4.511.501.144 | 5.343.757.449 |
| Giá vốn | 77.251.977.413 | 88.226.795.619 | 152.340.262.987 | 102.371.739.969 | 1.722.355.220 | 5.262.934.731 | 231.314.595.620 | 195.861.470.319 |
| Lợi nhuận gộp | 8.246.197.690 | 8.594.784.299 | 64.556.976.736 | 92.895.250.574 | 2.817.108.385 | 4.159.025.247 | 75.620.282.811 | 105.649.060.120 |

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý 4/2025

5. QUẢN LÝ RỦI RO CỦA CÔNG TY

Nợ phải trả tài chính chủ yếu của Công ty bao gồm các khoản nợ vay, các khoản phải trả người bán và các khoản phải trả khác. Mục đích chính của những khoản nợ phải trả tài chính này là nhằm huy động nguồn tài chính phục vụ các hoạt động của Công ty. Công ty có các tài sản tài chính như các khoản phải thu khách hàng và các khoản phải thu khác, tiền mặt và tiền gửi ngắn hạn, đầu tư chứng khoán niêm yết và chưa niêm yết phát sinh trực tiếp từ hoạt động của Công ty.

Rủi ro trọng yếu phát sinh từ các công cụ tài chính của Công ty là rủi ro thị trường, rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản.

Nhiệm vụ quản lý rủi ro là nhiệm vụ không thể thiếu cho toàn bộ hoạt động kinh doanh của Công ty. Công ty đã thiết lập hệ thống kiểm soát nhằm đảm bảo sự cân bằng ở mức hợp lý giữa chi phí khi rủi ro phát sinh và chi phí quản lý rủi ro. Ban Tổng Giám đốc liên tục theo dõi quy trình quản lý rủi ro của Công ty nhằm đảm bảo sự cân bằng hợp lý giữa rủi ro và kiểm soát rủi ro.

Ban Tổng Giám đốc Công ty xem xét và thống nhất áp dụng các chính sách quản lý cho những rủi ro trên như sau:

5.1. Rủi ro thị trường

Rủi ro thị trường là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo sự biến động của giá thị trường. Rủi ro thị trường bao gồm 3 loại rủi ro: rủi ro ngoại tệ, rủi ro lãi suất và rủi ro giá. Công cụ tài chính bị ảnh hưởng bởi rủi ro thị trường bao gồm các khoản vay và nợ, trái phiếu doanh nghiệp, trái phiếu chuyển đổi, các khoản đặt cọc và các khoản đầu tư tài chính.

Các phân tích về độ nhạy trình bày dưới đây được lập trên cơ sở giá trị các khoản nợ thuần, tỷ lệ giữa các khoản nợ có lãi suất cố định và các khoản nợ có lãi suất thả nổi là không thay đổi.

a. Rủi ro ngoại tệ

Trong năm, công ty không phát sinh các giao dịch bằng ngoại tệ.

b. Rủi ro lãi suất

Rủi ro lãi suất là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của lãi suất thị trường.

Rủi ro lãi suất của Công ty chủ yếu liên quan đến tiền, các khoản tiền gửi ngắn hạn và các khoản vay.

Công ty quản lý rủi ro lãi suất bằng cách phân tích tình hình thị trường để có được các lãi suất có lợi nhất và vẫn nằm trong giới hạn quản lý rủi ro của mình.

Công ty không thực hiện phân tích độ nhạy đối với lãi suất vì rủi ro do thay đổi lãi suất tại ngày lập báo cáo là không đáng kể.

c. Rủi ro về giá

Rủi ro về giá cổ phiếu:

Các cổ phiếu đã niêm yết và chưa niêm yết do Công ty nắm giữ bị ảnh hưởng bởi các rủi ro thị trường phát sinh từ tính không chắc chắn về giá trị tương lai của cổ phiếu đầu tư dẫn đến giá trị khoản dự phòng giảm giá đầu tư có thể tăng/giảm. Công ty quản lý rủi ro về giá cổ phiếu bằng cách thiết lập hạn mức đầu tư. Ban Tổng Giám đốc của công ty cũng xem xét và phê duyệt các quyết định đầu tư vào cổ phiếu.

Công ty sẽ tiến hành việc phân tích và trình bày độ nhạy do tác động của biến động giá cổ phiếu đến kết quả kinh doanh của Công ty khi có các hướng dẫn chi tiết bởi các cơ quan quản lý.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý 4/2025

Rủi ro về giá bất động sản:

Công ty đã xác định được rủi ro sau liên quan đến danh mục đầu tư bất động sản của Công ty:

- Việc chi phí của các dự án phát triển có thể tăng nếu có sự chậm trễ trong quá trình lập kế hoạch. Để hạn chế rủi ro này Công ty thuê các chuyên gia cố vấn chuyên về các yêu cầu lập kế hoạch cụ thể trong phạm vi dự án nhằm giảm các rủi ro có thể phát sinh trong quá trình lập kế hoạch.

- Rủi ro giá trị hợp lý của danh mục đầu tư bất động sản do các yếu tố cơ bản của thị trường và người mua.

5.2. Rủi ro tín dụng

Rủi ro tín dụng là rủi ro mà một bên tham gia trong một công cụ tài chính hoặc hợp đồng giao dịch không thực hiện các nghĩa vụ của mình, dẫn đến tổn thất về tài chính. Công ty có rủi ro tín dụng từ các hoạt động kinh doanh của mình chủ yếu đối với các khoản phải thu khách hàng và từ hoạt động tài chính bao gồm tiền gửi ngân hàng, ngoại hối và các công cụ tài chính khác.

a. Đối với khoản phải thu khách hàng

Công ty giảm thiểu rủi ro tín dụng bằng cách chỉ giao dịch với các đơn vị có khả năng tài chính tốt và nhân viên kế toán công nợ thường xuyên theo dõi nợ phải thu để đôn đốc thu hồi. Trên cơ sở này khoản phải thu của Công ty liên quan đến nhiều khách hàng khác nhau nên rủi ro tín dụng không tập trung vào một khách hàng nhất định.

b. Đối với tiền gửi ngân hàng

Công ty chủ yếu duy trì số dư tiền gửi tại các ngân hàng được nhiều người biết đến ở Việt Nam. Rủi ro tín dụng đối với số dư tiền gửi tại các ngân hàng được quản lý bởi bộ phận ngân quỹ của Công ty theo chính sách của Công ty. Công ty nhận thấy mức độ tập trung rủi ro tín dụng đối với tiền gửi ngân hàng là thấp.

5.3. Rủi ro thanh khoản

Rủi ro thanh khoản là rủi ro Công ty sẽ gặp khó khăn khi thực hiện các nghĩa vụ tài chính do thiếu vốn. Rủi ro thanh khoản của Công ty chủ yếu phát sinh từ việc các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính có các thời điểm đáo hạn lệch nhau.

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm cao nhất trong quản lý rủi ro thanh khoản. Phần lớn phát sinh nghĩa vụ phải trả của Công ty đều được đảm bảo bằng các khoản tiền gửi và các khoản phải thu và tài sản có kỳ hạn ngắn hạn. Công ty nhận thấy mức độ tập trung rủi ro thanh khoản đối với việc thực hiện nghĩa vụ tài chính là thấp.

Công ty quản lý rủi ro thanh khoản thông qua việc duy trì một lượng tiền và các khoản tương đương tiền phù hợp với các khoản vay ở mức độ mà Ban Tổng Giám đốc cho là đủ đáp ứng như cầu hoạt động của Công ty nhằm giảm thiểu ảnh hưởng của những biến động về luồng tiền.

Bảng dưới đây tổng hợp thời hạn thanh toán của các khoản nợ phải trả tài chính của Công ty dựa trên các khoản thanh toán dự kiến theo hợp đồng trên cơ sở chưa được chiết khấu:

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý 4/2025

| | < 1 năm | Từ 01 - 05 năm | > 5 năm | Cộng |
|-------------------------|-----------------|-----------------|---------|-----------------|
| Số cuối kỳ | | | | |
| Vay và nợ | 153.465.449.413 | 230.993.282.577 | - | 384.458.731.990 |
| Phải trả người bán | 4.245.075.135 | - | - | 4.245.075.135 |
| Chi phí phải trả | 565.811.433 | - | - | 565.811.433 |
| Các khoản phải trả khác | 7.292.264.436 | - | - | 7.292.264.436 |
| Số đầu kỳ | | | | |
| Vay và nợ | 156.763.750.911 | 129.839.129.000 | - | 286.602.879.911 |
| Phải trả người bán | 7.477.148.988 | - | - | 7.477.148.988 |
| Chi phí phải trả | 296.994.124 | - | - | 296.994.124 |
| Các khoản phải trả khác | 21.276.608.980 | - | - | 21.276.608.980 |

Công ty cho rằng mức độ tập trung rủi ro đối với việc trả nợ là thấp. Công ty có khả năng thanh toán các khoản nợ đến hạn từ dòng tiền từ hoạt động kinh doanh và tiền thu từ các tài sản tài chính đáo hạn.

Tài sản đảm bảo

Tại Thuyết minh Báo cáo tài chính này, Công ty đã sử dụng các tài sản đảm bảo để làm thế chấp cho các khoản vay và nắm giữ tài sản đảm bảo của các bên khác cho các giao dịch của Công ty.

6. TÀI SẢN TÀI CHÍNH VÀ NỢ PHẢI TRẢ TÀI CHÍNH

Giá trị hợp lý của tài sản và nợ phải trả tài chính như sau:

| | Giá trị sổ sách | | Giá trị hợp lý | |
|------------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| | Số cuối kỳ | Số đầu kỳ | Số cuối kỳ | Số đầu kỳ |
| Tài sản tài chính | | | | |
| Tiền và các khoản tương đương tiền | 9.882.416.456 | 10.973.779.139 | 9.882.416.456 | 10.973.779.139 |
| Phải thu khách hàng | 199.829.437.782 | 167.204.463.072 | 199.829.437.782 | 167.204.463.072 |
| Trả trước cho người bán | 410.756.522.585 | 389.618.235.147 | 410.756.522.585 | 389.618.235.147 |
| Các khoản phải thu khác | 98.801.451.919 | 168.204.184.424 | 98.801.451.919 | 168.204.184.424 |
| Nợ phải trả tài chính | | | | |
| Phải trả cho người bán | 4.245.075.135 | 7.477.148.988 | 4.245.075.135 | 7.477.148.988 |
| Người mua trả tiền trước | 24.429.874.610 | 2.454.685.210 | 24.429.874.610 | 2.454.685.210 |
| Vay và nợ | 384.458.731.990 | 286.602.879.911 | 384.458.731.990 | 286.602.879.911 |
| Phải trả người lao động | 1.544.043.858 | 1.820.091.300 | 1.544.043.858 | 1.820.091.300 |
| Chi phí phải trả | 565.811.433 | 296.994.124 | 565.811.433 | 296.994.124 |
| Các khoản phải trả khác | 7.292.264.436 | 21.276.608.980 | 7.292.264.436 | 21.276.608.980 |

Công ty chưa đánh giá giá trị hợp lý của tài sản tài chính và công nợ tài chính tại cuối niên độ kế toán cuối kỳ do Thông tư 210/2009/TT-BTC do Bộ tài chính ban hành ngày 06/11/2009 cũng như các quy định hiện hành chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và công nợ tài chính. Thông tư 210/2009/TT-BTC yêu cầu áp dụng Chuẩn mực Báo cáo tài chính Quốc tế về việc trình bày Báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính nhưng không đưa ra hướng dẫn tương đương cho việc đánh giá và ghi nhận công cụ tài chính bao gồm cả áp dụng giá trị hợp lý, nhằm phù hợp với Chuẩn mực Báo cáo tài chính Quốc tế.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý 4/2025

7. ĐIỀU CHỈNH TRONG BÁO CÁO TÀI CHÍNH NĂM TRƯỚC DO CÁC THAY ĐỔI TRONG CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CỦA NĂM NAY: không có

8. THÔNG TIN VỀ HOẠT ĐỘNG LIÊN TỤC

Không có bất kỳ sự kiện nào gây ra sự nghi ngờ lớn về khả năng hoạt động liên tục và Công ty không có ý định cũng như buộc phải ngừng hoạt động, hoặc thu hẹp đáng kể quy mô hoạt động của mình.

9. SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính 2024, kết thúc tại ngày 31/12/2024 đã được Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính Kế toán và Kiểm toán Phía Nam (AASCS) kiểm toán

Người lập biểu



Trương Thụy Kiều Ngọc Diễm

Kế toán trưởng



Bùi Thị Kim Ngân

Lập, ngày 20 tháng 01 năm 2026

Tổng Giám đốc




Dương Thế Nghiêm

T. C. P. M. Q.