DECOFI

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG VÀ THIẾT KẾ SỐ 1 (DECOFI)
DESIGN AND CONSTRUCTION JOINT STOCK COMPANY No.1
Địa chỉ: 28 Mạc Đĩnh Chi, Phường Sài Gòn, TP. Hồ Chí Minh Website: www.decofi.vn
Điện thoại: (028) 3823 0276 - 3827 4711 Email: bantgd@decofi.vn

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/12/2025

Quý 4 Năm 2025

DECOFI
CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG VÀ THIẾT KẾ SỐ 1 (DECOFI)
DESIGN AND CONSTRUCTION JOINT STOCK COMPANY No.1
Địa chỉ: 28 Mạc Đĩnh Chi, Phường Sài Gòn, TP. Hồ Chí Minh Website: www.decofi.vn
Điện thoại: (028) 3823 0276 - 3827 4711 Email: bantgd@decofi.vn

MỤC LỤC

-----oOo-----

TT	Nội dung	Trang
1	- Bảng cân đối kế toán	2-5
2	- Báo cáo kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh	6
3	- Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	7-8
4	- Bảng Thuyết minh báo cáo tài chính	9-31

---------oOo---------

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG VÀ THIẾT KẾ SỐ 1
Số 28 Mạc Đĩnh Chi, Phường Sài Gòn, TP.HCM

Mẫu số B 01 - DN
(Ban hành theo TT số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: VNĐ

Chỉ tiêu	Mã số	TM	31/12/2025	01/01/2025
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN (100 = 110 + 120 + 130 + 140 + 150)	**100**		**1.248.208.390.846**	**626.082.910.539**
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	**110**	V.1	**70.878.992.670**	**10.207.177.762**
1. Tiền	111		45.878.992.670	10.207.177.762
2. Các khoản tương đương tiền	112		25.000.000.000	-
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	**120**		**45.000.000.000**	-
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.2	45.000.000.000	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	**130**		**828.397.625.661**	**428.970.467.702**
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	683.874.934.327	366.216.481.561
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	140.696.690.035	65.463.388.607
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		-	-
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.5	9.619.058.920	2.465.791.741
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	137		(5.793.057.621)	(5.175.194.207)
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
IV. Hàng tồn kho	140		257.278.041.016	147.023.892.756
1. Hàng tồn kho	141	V.6	257.278.041.016	147.023.892.756
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	**150**		**46.653.731.499**	**39.881.372.319**
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.10	4.092.422.714	2.478.618.743
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152	V.12	42.561.308.785	37.402.753.576
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 = 210 + 220 + + 230 + 240 + 250 + 260)	**200**		**451.710.561.281**	**427.478.748.181**
I. Các khoản phải thu dài hạn	**210**		**315.456.350.000**	**315.291.350.000**
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212		-	-
3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213		-	-

Mẫu số B 01 - DN

(Ban hành theo TT số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: VNĐ

Chỉ tiêu	Mã số	TM	31/12/2025	01/01/2025
4. Phải thu nội bộ dài hạn	214		-	-
5. Phải thu về cho vay dài hạn	215		-	-
6. Phải thu dài hạn khác	216	V.5	315.456.350.000	315.291.350.000
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)	219		-	-
II. Tài sản cố định	**220**		**74.566.245.035**	**61.488.259.872**
1. TSCĐ hữu hình	221	V.7	63.550.917.066	52.582.291.876
- Nguyên giá	222		98.077.311.032	81.550.112.701
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(34.526.393.966)	(28.967.820.825)
2. TSCĐ thuê tài chính	224	V.9	3.351.535.677	850.548.300
- Nguyên giá	225		5.273.828.284	2.218.272.727
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	226		(1.922.292.607)	(1.367.724.427)
3. TSCĐ vô hình	227	V.8	7.663.792.292	8.055.419.696
- Nguyên giá	228		12.406.366.889	12.406.366.889
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	229		(4.742.574.597)	(4.350.947.193)
III. Bất động sản đầu tư	**230**		-	-
- Nguyên giá	231		-	-
- Giá trị hao mòn luỹ kế (*)	232		-	-
IV. Tài sản dở dang dài hạn	**240**		**606.930.000**	**4.712.660.436**
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		-	-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	V.11	606.930.000	4.712.660.436
V. Đầu tư tài chính dài hạn	**250**		**12.458.527.108**	**12.458.527.108**
1. Đầu tư vào công ty con	251	V.2	15.000.000.000	15.000.000.000
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252	V.2	-	-
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		-	-
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn (*)	254		(2.541.472.892)	(2.541.472.892)
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
VI. Tài sản dài hạn khác	**260**		**48.622.509.138**	**33.527.950.765**
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.10	48.622.509.138	33.527.950.765
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**		**1.699.918.952.127**	**1.053.561.658.720**

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG VÀ THIẾT KẾ SỐ 1
Số 28 Mạc Đĩnh Chi, Phường Sài Gòn, TP.HCM

Mẫu số B 01 - DN
(Ban hành theo TT số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: VNĐ

Chỉ tiêu	Mã số	TM	31/12/2025	01/01/2025
C - NỢ PHẢI TRẢ (300 = 310 + 330)	**300**		**1.046.167.834.520**	**568.889.289.704**
I. Nợ ngắn hạn	**310**		**1.041.708.584.520**	**566.108.770.664**
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.14	307.601.182.620	262.355.736.277
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.15	118.010.037.364	42.282.366.252
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.16	8.963.276.470	8.122.073.033
4. Phải trả người lao động	314		5.190.130.260	13.260.893.786
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.17	139.623.078.213	46.172.129.765
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		-	-
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.18	915.573.399	10.934.433.777
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.13	453.556.902.570	181.040.358.837
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		7.848.403.624	1.940.778.937
13. Quỹ bình ổn giá	323		-	-
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
II. Nợ dài hạn	**330**		**4.459.250.000**	**2.780.519.040**
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	V.18	2.000.000.000	2.000.000.000
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.13	2.459.250.000	780.519.040
9. Trái phiếu chuyển đổi	339		-	-
10. Cổ phiếu ưu đãi	340		-	-
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		-	-
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342		-	-
13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343		-	-
D - VỐN CHỦ SỞ HỮU (400 = 410 + 430)	**400**		**653.751.117.607**	**484.672.369.016**

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG VÀ THIẾT KẾ SỐ 1
Số 28 Mạc Đĩnh Chi, Phường Sài Gòn, TP.HCM

Mẫu số B 01 - DN
(Ban hành theo TT số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: VNĐ

Chỉ tiêu	Mã số	TM	31/12/2025	01/01/2025
I. Vốn chủ sở hữu	**410**	**V.19**	**653.751.117.607**	**484.672.369.016**
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		529.988.910.000	300.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411A		529.988.910.000	300.000.000.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411B		-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		348.505.300	100.598.505.300
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		34.814.674.792	30.876.258.334
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		88.599.027.515	53.197.605.382
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421A		13.362.654.237	13.813.440.799
- LNST chưa phân phối kỳ này	421B		75.236.373.278	39.384.164.583
12. Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản	422		-	-
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	**430**		-	-
1. Nguồn kinh phí	431		-	-
- Nguồn kinh phí	431A		-	-
- Chi sự nghiệp	431B		-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	432		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	**440**		**1.699.918.952.127**	**1.053.561.658.720**

TP.HCM, ngày 29 tháng 01 năm 2026

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
(Ký, họ tên)	*(Ký, họ tên)*	*(Ký, họ tên, đóng dấu)*
Đặng Thị Xinh	Dương Đình Tâm	NGUYỄN MINH TÂM

M.S.D.N: 0301248726 C.T.C.P CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG VÀ THIẾT KẾ SỐ 1 THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG VÀ THIẾT KẾ SỐ 1
Số 28 Mạc Đĩnh Chi, Phường Sài Gòn, TP.HCM

Mẫu số B 02 - DN
(Ban hành theo TT số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

BÁO CÁO KẾT QUẢ SẢN XUẤT KINH DOANH

Quý 4 năm 2025 và lũy kế 12 tháng năm 2025

Đơn vị tính: VNĐ

Chỉ tiêu	Mã số	TM	Quý 4/2025		Lũy kế đến cuối Quý 4/2025	
			Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	**1**	**VI.1**	**594.378.135.479**	**377.098.992.436**	**1.969.711.686.292**	**1.326.405.070.911**
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	2		-	-	-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01- 02)	**10**		**594.378.135.479**	**377.098.992.436**	**1.969.711.686.292**	**1.326.405.070.911**
4. Giá vốn hàng bán	**11**	**VI.3**	**554.808.057.502**	**344.388.079.601**	**1.812.063.543.335**	**1.217.276.144.832**
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	**20**		**39.570.077.977**	**32.710.912.835**	**157.648.142.957**	**109.128.926.079**
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.4	7.712.127.574	19.388.639	7.763.044.968	97.972.493
7. Chi phí tài chính	22	VI.5	3.745.457.290	2.225.908.536	15.540.067.263	6.752.243.372
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		3.745.457.290	2.225.908.536	15.540.067.263	8.914.786.699
8. Chi phí bán hàng	25	VI.8	252.797.211	106.373.962	1.483.317.986	594.949.485
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.8	25.218.957.826	16.460.229.556	62.977.353.017	52.227.255.869
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30=20+(21-22)-(25+26)}	**30**		**18.064.993.224**	**13.937.789.420**	**85.410.449.659**	**49.652.449.846**
11. Thu nhập khác	31	VI.6	963.560.161	494.163.688	10.330.901.033	1.871.377.587
12. Chi phí khác	32	VI.7	436.816.637	477.490.445	1.452.883.536	1.504.208.984
13. Lợi nhuận khác (40=31-32)	**40**		**526.743.524**	**16.673.243**	**8.878.017.497**	**367.168.603**
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	**50**	**VI.10**	**18.591.736.748**	**13.954.462.663**	**94.288.467.156**	**50.019.618.449**
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.10	3.733.947.350	2.806.892.533	19.052.093.878	10.635.453.866
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-	-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)	**60**		**14.857.789.398**	**11.147.570.130**	**75.236.373.278**	**39.384.164.583**

TP.HCM, ngày 29 tháng 01 năm 2026

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
(Ký, họ tên)	*(Ký, họ tên)*	*(Ký, họ tên, đóng dấu)*
Đặng Thị Xinh	Dương Đình Tâm	NGUYỄN MINH TÂM

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG VÀ THIẾT KẾ SỐ 1
Số 28 Mạc Đĩnh Chi, Phường Sài Gòn, TP.HCM

Mẫu số B 03 - DN
(Ban hành theo TT số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ (GIÁN TIẾP)

Quý 4 năm 2025 và lũy kế 12 tháng năm 2025

Đơn vị tính: VNĐ

	Chỉ tiêu	Mã số	TM	01/01/2025 đến 31/12/2025	01/01/2024 đến 31/12/2024
I.	**Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh**				
1.	***Lợi nhuận trước thuế***	***01***		**94.288.467.156**	**50.019.618.449**
2.	***Điều chỉnh cho các khoản***				
	- Khấu hao tài sản cố định	02		6.504.768.725	5.529.277.654
	- Các khoản dự phòng	03		617.863.414	3.012.650.880
	- (Lãi)/lỗ chênh lệch tỷ giá hối đối do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		-	-
	- (Lãi)/lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(7.763.044.968)	(269.336.182)
	- Chi phí lãi vay	06		15.540.067.263	8.914.786.699
	- Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
3.	***Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động***	**08**		**109.188.121.590**	**67.206.997.500**
	- (Tăng)/giảm các khoản phải thu	09		(405.368.576.582)	(355.430.908.052)
	- (Tăng)/giảm hàng tồn kho	10		(110.254.148.260)	(98.778.483.393)
	- Tăng/(giảm) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập phải nộp)	11		204.596.714.724	246.867.947.468
	- (Tăng)/giảm chi phí trả trước	12		(16.708.362.344)	(17.659.098.849)
	- (Tăng)/giảm chứng khoán kinh doanh	13		-	-
	- Tiền lãi vay đã trả	14		(15.540.067.263)	(8.914.786.699)
	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(16.627.122.021)	(15.790.524.652)
	- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	-
	- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(9.846.041.145)	(372.000.000)
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	**20**		**(260.559.481.301)**	**(182.870.856.676)**
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		(15.477.023.452)	(17.717.379.260)
2.	Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22			185.000.000
3.	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(45.000.000.000)	-
4.	Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		-	-
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			150.000.000.000
7.	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		7.763.044.968	97.972.493
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	**30**		**(52.713.978.484)**	**132.565.593.233**
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		99.750.000.000	
2.	Tiền trả lại vốn góp cho chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	-
3.	Tiền thu từ đi vay	33		1.455.786.442.732	635.880.998.874

	Chỉ tiêu	Mã số	TM	01/01/2025 đến 31/12/2025	01/01/2024 đến 31/12/2024
4.	Tiền trả nợ gốc vay	34		(1.180.369.765.950)	(601.300.335.684)
5.	Tiền trả nợ thuê tài chính	35		(1.221.402.089)	(457.513.200)
6.	Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36			(4.302.550)
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	**40**		**373.945.274.693**	**34.118.847.440**
	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	**50**		**60.671.814.908**	**(16.186.416.003)**
	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	**60**		**10.207.177.762**	**26.393.593.765**
	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	
	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	**70**	V.1	**70.878.992.670**	**10.207.177.762**

TP.HCM, ngày 29 tháng 01 năm 2026

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
(Ký, họ tên)	*(Ký, họ tên)*	*(Ký, họ tên, đóng dấu)*
Đặng Thị Xinh	Dương Đình Tâm	NGUYỄN MINH TÂM

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý 4 năm 2025 và lũy kế 12 tháng năm 2025

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Xây dựng và Thiết kế Số 1 là công ty cổ phần được chuyển đổi từ Doanh nghiệp nhà nước theo Quyết định số 792/QĐ/BNN-TCCB ngày 21 tháng 03 năm 2003 của Bộ Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn.

Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh lần đầu số 4103001711 ngày 14 tháng 07 năm 2003 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp. Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh mã số doanh nghiệp 0301248798 thay đổi lần 15 ngày 13 tháng 10 năm 2025.

+ Trụ sở chính của Công ty tại 28 Mạc Đĩnh Chi, Phường Sài Gòn, TP. Hồ Chí Minh.

2. Lĩnh vực kinh doanh

Lĩnh vực kinh doanh của Công ty là xây dựng.

3. Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động chính của Công ty là: Thi công xây dựng các công trình dân dụng và công nghiệp, cho thuê nhà xưởng.

4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

Do đặc thù của Công ty xây dựng nên chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường của Công ty là không cố định

5. Cấu trúc doanh nghiệp

Số lượng nhân viên của Công ty vào ngày 31/12/2025 là 344 người (tại ngày 31/12/2024 là 226 người)

Danh sách các công ty con:
1- Công ty TNHH MTV Xây dựng Decofi - Hoàng Ân

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

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

1. Kỳ kế toán

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

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng Chế độ Kế toán doanh nghiệp theo Thông tư 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 và Thông tư 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 về việc sửa đổi bổ sung Thông tư số 200/2014/TT-BTC do Bộ tài chính ban hành.

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

Các báo cáo tài chính được lập và trình bày theo đúng mọi quy định của từng chuẩn mực, thông tư hướng dẫn thực hiện

3. Hình thức kế toán áp dụng

Hình thức kế toán áp dụng: trên máy tính

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Các loại tỷ giá hối đoái áp dụng trong kế toán

Các nghiệp vụ phát sinh bằng các đơn vị tiền tệ khác với tiền tệ sử dụng trong kế toán được hạch toán theo tỷ giá giao dịch thực tế phát sinh, trên cơ sở sau:

- Các khoản nợ phải thu phát sinh bằng ngoại tệ được hạch toán theo tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi chỉ định khách hàng thanh toán;

- Các khoản nợ phải trả phát sinh bằng ngoại tệ được hạch toán theo tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi thường xuyên có giao dịch;

- Giao dịch góp vốn hoặc nhận vốn góp bằng ngoại tệ được hạch toán theo tỷ giá mua ngoại tệ của ngân hàng nơi doanh nghiệp mở tài khoản để nhận vốn của nhà đầu tư;

- Giao dịch mua sắm tài sản hoặc các khoản chi phí được thanh toán ngay bằng ngoại tệ (không qua các tài khoản phải trả) được hạch toán theo tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi doanh nghiệp thực hiện thanh toán.

Tại thời điểm cuối kỳ các khoản mục mang tính chất tiền tệ có gốc ngoại tệ như tài sản (tiền, phải thu và tài sản tiền tệ khác) và công nợ (vay, phải trả và công nợ khác) được quy đổi theo tỷ giá mua và bán của ngân hàng thương mại mà Công ty có tài khoản tại thời điểm cuối kỳ kế toán. Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong năm và chênh lệch đánh giá lại cuối kỳ được kết chuyển vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng của kỳ tài chính.

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

Các khoản tiền bao gồm: tiền mặt, tiền gửi ngân hàng, tiền đang chuyển.

Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn không quá 03 tháng có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành tiền và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền kể từ ngày mua khoản đầu tư đó tại thời điểm báo cáo.

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

Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác phản ánh các khoản đầu tư vào công cụ vốn nhưng Công ty không có quyền kiểm soát, đồng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư. Khoản đầu tư vào công cụ vốn các đơn vị khác được phản ánh theo nguyên giá trừ các khoản dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác. Khoản dự phòng tổn thất đầu tư vào công cụ vốn các đơn vị khác được trích lập theo qui định hiện hành

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận bắt đầu từ ngày mua và được xác định giá trị ban đầu theo giá mua và các chi phí liên quan đến giao dịch mua các khoản đầu tư. Thu nhập lãi từ các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn sau ngày mua được ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trên cơ sở dự thu, và thu tiền.
Các khoản đầu tư tại thời điểm báo cáo, nếu:
- Có thời hạn thu hồi vốn dưới 01 năm được phân loại là tài sản ngắn hạn;
- Có thời hạn thu hồi vốn trên 01 năm được phân loại là tài sản dài hạn.

Dự phòng giảm giá đầu tư được lập vào thời điểm cuối kỳ là số chênh lệch giữa giá gốc của các khoản đầu tư được hạch toán trên sổ kế toán lớn hơn giá trị thị trường của chúng tại thời điểm lập dự phòng.

4. Nguyên tắc ghi nhận các khoản phải thu thương mại và phải thu khác

Các khoản phải thu được trình bày trên các báo cáo tài chính riêng theo giá trị sổ sách các khoản phải thu từ khách hàng và các khoản phải thu khác sau khi cấn trừ các khoản dự phòng được lập cho các khoản phải thu khó đòi.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị của các khoản phải thu mà Công ty dự kiến không có khả năng thu hồi vào ngày kết thúc kỳ kế toán. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

Các khoản phải thu khách hàng, khoản trả trước cho người bán, và các khoản phải thu khác tại thời điểm báo cáo, nếu:

- Có thời hạn thu hồi hoặc thanh toán dưới 01 năm (hoặc trong một chu kỳ sản xuất kinh doanh) được phân loại là Tài sản ngắn hạn.

- Có thời hạn thu hồi hoặc thanh toán trên 01 năm (hoặc trên một chu kỳ sản xuất kinh doanh) được phân loại là Tài sản dài hạn.

5. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

Hàng tồn kho được tính 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.

Giá trị hàng tồn kho được xác định theo phương pháp giá đích danh.

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

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập vào thời điểm cuối kỳ là số chênh lệch giữa giá gốc của hàng tồn kho lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được của chúng.

6. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao tài sản cố định

Tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo giá gốc. Trong quá trình sử dụng, tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn luỹ kế và giá trị còn lại.
Khấu hao được trích theo phương pháp đường thẳng. Thời gian khấu hao được ước tính như sau:

- Nhà cửa, vật kiến trúc	25 - 50 năm
- Máy móc thiết bị	10 - 25 năm
- Phương tiện vận tải, truyền dẫn	06 - 10 năm
- Thiết bị, dụng cụ quản lý	03 - 05 năm
- Quyền sử dụng đất	05 - 49 năm
- Phần mềm máy tính	10 năm

Nguyên giá tài sản cố định và thời gian khấu hao được xác định theo thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25/4/2013 của Bộ Tài chính về hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định và các quy định khác.

7. Nguyên tắc ghi nhận và phân bổ chi phí trả trước

Các chi phí trả trước chỉ liên quan đến chi phí sản xuất kinh doanh năm tài chính hiện tại được ghi nhận là chi phí trả trước ngắn hạn và được tính vào chi phí sản xuất kinh doanh trong năm tài chính.

Việc tính và phân bổ chi phí trả trước dài hạn vào chi phí sản xuất kinh doanh từng kỳ hạch toán được căn cứ vào tính chất, mức độ từng loại chi phí để chọn phương pháp và tiêu thức phân bổ hợp lý. Chi phí trả trước được phân bổ dần vào chi phí sản xuất kinh doanh theo phương pháp đường thẳng.

8. Nguyên tắc ghi nhận ghi nhận các khoản trả thương mại và phải trả khác

Các khoản phải trả người bán, phải trả khác tại thời điểm báo cáo, nếu:

- Có thời hạn thanh toán dưới 01 năm hoặc trong một chu kỳ sản xuất kinh doanh được phân loại là nợ ngắn hạn.

- Có thời hạn thanh toán trên 01 năm hoặc trên một chu kỳ sản xuất kinh doanh được phân loại là nợ dài hạn.

9. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

Các khoản chi phí thực tế chưa phát sinh nhưng được trích trước 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. 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.

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

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ khi phát sinh, trừ 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 hoá) khi có đủ các điều kiện quy định trong Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 16 "Chi phí đi vay".

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 hoá), bao gồm các khoản lãi tiền vay, phân bổ các khoản chiết khấu hoặc phụ trội khi phát hành trái phiếu, các khoản chi phí phụ phát sinh liên quan tới quá trình làm thủ tục vay.

11. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

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

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối là số lợi nhuận từ các hoạt động của doanh nghiệp sau khi 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.

Cổ tức phải trả cho các cổ đông được ghi nhận là khoản phải trả trong Bảng Cân đối kế toán của Công ty sau khi có Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông thường niên hàng năm, nghị quyết Hội đồng quản trị và thông báo chốt quyền nhận cổ tức của Trung tâm lưu ý chứng khoán được xác lập.

12. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu

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.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp việc cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng cân đối kế toán riêng của kỳ đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi 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 Bảng cân đối kế toán riêng;

- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Phần công việc cung cấp dịch vụ đã hoàn thành được xác định theo phương pháp đánh giá công việc hoàn thành.

Doanh thu hợp đồng xây dựng

Doanh thu hợp đồng xây dựng được ước tính một cách đáng tin cậy:

- Đối với Các hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo tiến độ kế hoạch: Doanh thu và Chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với Phần Công việc đã hoàn thành do Công ty tự Xác định vào ngày kế thúc kỳ kế toán năm.

- Đối với các hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo giá trị khối lượng thực hiện: Doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được chủ đầu tư xác nhận và được phản ánh trên hóa đơn đã lập.

Doanh thu hoạt động tài chính

Doanh thu phát sinh từ tiền lãi, tiền bản quyền, cổ tức, lợi nhuận được chia và các khoản doanh thu hoạt động tài chính khác được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời hai (02) điều kiện sau:

- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch đó;

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.

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

13. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận giá vốn

Giá vốn hàng bán phản ánh trị giá vốn của sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ, bất động sản đầu tư; giá thành sản xuất của sản phẩm xây lắp (đối với doanh nghiệp xây lắp) bán trong năm. Ngoài ra, còn phản ánh các chi phí liên quan đến hoạt động kinh doanh bất động sản đầu tư như: Chi phí khấu hao; chi phí sửa chữa; chi phí nghiệp vụ cho thuê BĐS đầu tư theo phương thức cho thuê hoạt động (trường hợp phát sinh không lớn); chi phí nhượng bán, thanh lý BĐS đầu tư...
Khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được tính vào giá vốn hàng bán trên cơ sở số lượng hàng tồn kho và phần chênh lệch giữa giá trị thuần có thể thực hiện được nhỏ hơn giá gốc hàng tồn kho.

Khi xác định khối lượng hàng tồn kho bị giảm giá cần phải trích lập dự phòng, kế toán phải loại trừ khối lượng hàng tồn kho đã ký được hợp đồng tiêu thụ (có giá trị thuần có thể thực hiện được không thấp hơn giá trị ghi sổ) nhưng chưa chuyển giao cho khách hàng nếu có bằng chứng chắc chắn về việc khách hàng sẽ không từ bỏ thực hiện hợp đồng.

14. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí tài chính

Các khoản chi phí được ghi nhận vào chi phí tài chính gồm:

- Chi phí hoặc các khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính;

- Chi phí cho vay và đi vay vốn;

- Các khoản lỗ do thay đổi tỷ giá hối đoái của các nghiệp vụ phát sinh liên quan đến ngoại tệ;

- Dự phòng giảm giá đầu tư chứng khoán.

Các khoản trên được ghi nhận theo tổng số phát sinh trong kỳ, không bù trừ với doanh thu hoạt động tài chính.

15. Nguyên tắc và phương pháp 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 hoá, cung cấp dịch vụ, bao gồm các chi phí chào hàng, giới thiệu sản phẩm, quảng cáo sản phẩm, hoa hồng bán hàng, chi phí bảo hành sản phẩm, hàng hoá (trừ hoạt động xây lắp), chi phí bảo quản, đóng gói, vận chuyển.

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

16. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành, chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động bao gồm Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành và Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại.

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành được xác định trên cơ sở thu nhập chịu thuế và thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp trong năm hiện hành.

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại được xác định trên cơ sở số chênh lệch tạm thời được khấu trừ, số chênh lệch tạm thời chịu thuế và thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp dự tính sẽ áp dụng cho năm tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán, dựa trên luật thuế có hiệu lực vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

17. Báo cáo bộ phận

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh: Là một bộ phận có thể phân biệt được của một doanh nghiệp tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ riêng lẻ, một nhóm các sản phẩm hoặc các dịch vụ có liên quan mà bộ phận này chịu rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh khác.

Bộ phận theo khu vực địa lý: Là một bộ phận có thể phân biệt được của một doanh nghiệp tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ trong phạm vi một môi trường kinh tế cụ thể mà bộ phận này có chịu rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh trong các môi trường kinh tế khác.

18. Công cụ tài chính

Ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính

Tại ngày ghi nhận ban đầu, tài sản tài chính được ghi nhận theo giá gốc cộng các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến việc mua sắm tài sản tài chính đó.

Tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngắn hạn, các khoản phải thu ngắn hạn, các khoản phải thu khác và các khoản đầu tư.

Nợ phải trả tài chính

Tại ngày ghi nhận ban đầu, nợ phải trả tài chính được ghi nhận theo giá gốc trừ đi các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến việc phát hành công nợ tài chính đó.

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

Bù trừ các công cụ tài chính

Các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính chỉ được bù trừ với nhau và trình bày giá trị thuần trên Bảng cân đối kế toán riêng khi và chỉ khi Công ty:

- Có quyền hợp pháp để bù trừ giá trị đã được ghi nhận;
- Có dự định thanh toán trên cơ sở thuần hoặc ghi nhận tài sản và thanh toán nợ phải trả cùng một thời điểm.

Đánh giá lại sau lần ghi nhận ban đầu

Hiện tại, chưa có quy định về đánh giá lại các công cụ tài chính sau ghi nhận ban đầu.

19. Bên liên quan

Các bên được coi là liên quan nếu một bên có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định các chính sách tài chính và hoạt động. Các bên cũng được xem là bên liên quan nếu cùng chịu sự kiểm soát chung hay chịu ảnh hưởng đáng kể chung.

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

BẢNG THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

Quý 4 năm 2025 và lũy kế 12 tháng năm 2025

V. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong Bảng cân đối kế toán

01. Tiền

Chỉ tiêu	31/12/2025	01/01/2025
- Tiền mặt	1.879.170.989	1.206.765.386
- Tiền gửi ngân hàng	43.999.821.681	9.000.412.376
- Các khoản tương đương tiền (*)	25.000.000.000	-
Cộng	**70.878.992.670**	**10.207.177.762**

(*) Số dư các khoản tương đương tiền tại ngày 31/12/2025 là các khoản tiền gửi VND có kỳ hạn gốc không quá 3 tháng tại các ngân hàng thương mại với lãi suất từ 4,75%/năm

02. Các khoản đầu tư tài chính

a) Chứng khoán kinh doanh

b) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Chỉ tiêu	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
- Tiền gửi có kỳ hạn (*)	45.000.000.000	45.000.000.000		
Cộng	**45.000.000.000**	**45.000.000.000**		

(*) Tiền gửi có kỳ hạn tại ngày 31/12/2025 là các khoản tiền gửi VND có kỳ hạn không quá 12 tháng tại các ngân hàng thương mại với lãi suất từ 5,8%/năm

c) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (chi tiết theo từng khoản đầu tư theo tỷ lệ vốn nắm giữ và tỷ lệ quyền biểu quyết)

Chỉ tiêu	31/12/2025			01/01/2025		
	Tỷ lệ biểu quyết	Tỷ lệ sở hữu	Giá trị vốn góp	Tỷ lệ biểu quyết	Tỷ lệ sở hữu	Giá trị vốn góp
Đầu tư vào công ty con			**15.000.000.000**			**15.000.000.000**
- Công ty TNHH MTV Xây dựng Decofi - Hoàng Ân	100%		15.000.000.000	100%		15.000.000.000

d) Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn và nợ phải thu khó đòi

Chỉ tiêu	31/12/2025	01/01/2025
Số dư đầu năm	7.716.667.099	**4.704.016.219**
Trích lập trong kỳ	617.863.414	6.017.387.820
Hoàn nhập trong kỳ		3.004.736.940
Số dư cuối kỳ	**8.334.530.513**	**7.716.667.099**

03. Phải thu của khách hàng

Chỉ tiêu	31/12/2025	01/01/2025
a) Phải thu của khách hàng ngắn hạn	**683.874.934.327**	**366.216.481.561**
CÔNG TY CỔ PHẦN KHO LẠNH KỶ NGUYÊN MỚI	26.659.380.290	37.516.832.576
CÔNG TY TNHH ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN PHÚC AN GIA	-	47.457.446.426
CÔNG TY TNHH TƯ VẤN VÀ KINH DOANH NHÀ ĐẠT GIA	-	60.296.314.908
CÔNG TY TNHH ĐẦU TƯ XÂY DỰNG PHÚ MỸ - QUY NHƠN	72.801.223.173	58.464.385.151
CÔNG TY TNHH DCT PARTNERS VIỆT NAM	-	41.488.186.117
CÔNG TY CỔ PHẦN KHÁCH SẠN ĐẦU TƯ KIM SƠN	203.026.826.404	-
CÔNG TY CỔ PHẦN HÀNG HẢI BÌNH ĐỊNH	109.638.169.930	4.094.843.049
KHÁCH HÀNG KHÁC	271.749.334.530	116.898.473.334
b) Phải thu của khách hàng dài hạn	-	-
Tổng:	**683.874.934.327**	**366.216.481.561**

BẢNG THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

Quý 4 năm 2025 và lũy kế 12 tháng năm 2025

04. Trả trước cho người bán

	Chỉ tiêu	31/12/2025	01/01/2025
a)	**Trả trước cho người bán ngắn hạn**	**140.696.690.035**	**65.463.388.607**
	CÔNG TY TNHH MỘT THÀNH VIÊN XD TM DV NGUYÊN ĐAN	-	9.322.969.977
	CÔNG TY TNHH SẢN XUẤT THƯƠNG MẠI XÂY DỰNG PHÚ KHẢI	4.072.126.678	9.150.000.000
	CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ THIẾT KẾ XÂY DỰNG THƯƠNG MẠI AN HIỆP PHÁT	14.611.984.938	15.949.234.884
	CÔNG TY TRÁCH NHIỆM HỮU HẠN ĐIỂM NỐI	9.502.985.655	7.355.212.423
	CÔNG TY TNHH XÂY DỰNG ĐỨC KHANG MINH	13.561.740.338	-
	KHÁCH HÀNG KHÁC	98.947.852.426	23.685.971.323
b)	**Trả trước cho người bán dài hạn**	-	
	Tổng:	**140.696.690.035**	**65.463.388.607**

05. Phải thu khác

	Chỉ tiêu	31/12/2025		01/01/2025	
		Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a)	**Ngắn hạn**	**9.619.058.920**	-	**2.465.791.741**	-
	- Ký cược, ký quỹ	4.328.848.857	-	827.405.130	-
	- Tạm ứng	5.075.976.731	-	1.569.191.245	
	- Phải thu khác.	214.233.332	-	69.195.366	-
b)	**Dài hạn**	**315.456.350.000**	-	**315.291.350.000**	-
	- Công ty TNHH Đầu tư XD và Phát triển Kỷ Nguyên (*)	160.000.000.000	-	160.000.000.000	-
	- Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Green View (**)	155.000.000.000	-	155.000.000.000	-
	- Ký cược, ký quỹ	456.350.000	-	291.350.000	-
	Cộng	**325.075.408.920**	-	**317.757.141.741**	-

(*) Góp vốn hợp tác với Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng và Phát triển Kỷ Nguyên theo hợp đồng hợp tác số 06/2024/HĐHT/KN-DCF ngày 20/06/2024 để thực hiện dự án Khu Dân Cư Nông Thôn Kiểu Mẫu Đambri có diện tích 41ha thuộc xã Đambri, thành phố Bảo Lộc, tỉnh Lâm Đồng. Hiện tại các bên đang thực hiện hợp đồng.

(**) Góp vốn hợp tác với Công ty TNHH Đầu tư và Phát Triển Green View theo hợp đồng hợp tác số 2024.1607-HĐNT/DCF-GRV ngày 16/07/2024 để thực hiện dự án Khu Dân Cư Nông Thôn Kiểu Mẫu Green View có diện tích 98ha thuộc xã Lộc Sơn, thành phố Bảo Lộc, tỉnh Lâm Đồng. Theo đó Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Green View sẽ hoàn thiện pháp lý để dự án được chấp thuận đi vào hoạt động, xây dựng cơ sở hạ tầng, đảm bảo cung cấp ra thị trường các sản phẩm chất lượng cao. Hiện tại các bên đang thực hiện hợp đồng.

BẢNG THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

Quý 4 năm 2025 và lũy kế 12 tháng năm 2025

06. Hàng tồn kho

Chỉ tiêu	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
- Hàng đang đi trên đường	-		-	
- Nguyên liệu, vật liệu	19.642.343.085		9.689.842.274	
- Công cụ, dụng cụ	1.663.012.553		1.012.356.316	
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	235.972.685.378		136.321.694.166	
Cộng	**257.278.041.016**	-	**147.023.892.756**	-

07. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Cây lâu năm, súc vật	Tổng cộng
Nguyên giá	-	-	-	-	-	-
Số dư đầu năm	**40.158.709.536**	**33.917.141.480**	**4.320.784.469**	**3.153.477.216**	-	**81.550.112.701**
Số tăng trong năm	6.438.004.778	6.440.848.344	2.249.866.182	1.398.479.027	-	16.527.198.331
- Mua mới, xây dựng		6.440.848.344	2.249.866.182	1.398.479.027	-	10.089.193.553
- Xây dựng cơ bản hoàn thành	6.438.004.778					6.438.004.778
Số giảm trong năm	-	-	-	-	-	-
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-	-
- Giảm khác					-	-
Số dư cuối quý 31/12/2025	**46.596.714.314**	**40.357.989.824**	**6.570.650.651**	**4.551.956.243**	-	**98.077.311.032**
Giá trị hao mòn lũy kế						
Số dư đầu năm	**19.333.579.716**	**6.065.561.895**	**2.597.070.321**	**971.608.893**	-	**28.967.820.825**
Số tăng trong năm	1.487.508.432	3.036.928.216	517.137.888	516.998.605	-	5.558.573.141
- Khấu hao trong năm	1.487.508.432	3.036.928.216	517.137.888	516.998.605	-	5.558.573.141
- Tăng khác					-	-
Số giảm trong năm	-	-	-	-	-	-
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-	-
- Giảm khác				-	-	-
Số dư cuối quý 31/12/2025	**20.821.088.148**	**9.102.490.111**	**3.114.208.209**	**1.488.607.498**	-	**34.526.393.966**
Giá trị còn lại						
- Tại ngày đầu năm	**20.825.129.820**	**27.851.579.585**	**1.723.714.148**	**2.181.868.323**	-	**52.582.291.876**
Số dư cuối quý 31/12/2025	**25.775.626.166**	**31.255.499.713**	**3.456.442.442**	**3.063.348.745**	-	**63.550.917.066**

- Nguyên giá tài sản cố định hữu hình đã khấu hao hết còn sử dụng: 2.496.025.726 đồng

- Giá trị còn lại của tài sản cố định đem đi cầm cố thế chấp các khoản vay: 26.895.149.981 đồng

BẢNG THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

Quý 4 năm 2025 và lũy kế 12 tháng năm 2025

08 Tăng, giảm tài sản cố định vô hình

Khoản mục	Quyền sử dụng đất	Quyền phát hành	Nhãn hiệu hàng hóa	Phần mềm máy tính	TSCĐ vô hình khác	Tổng cộng
Nguyên giá						-
Số dư đầu năm	**10.793.470.889**	-	-	**1.612.896.000**		**12.406.366.889**
Số tăng trong năm						
- Mua mới					-	-
- Tăng khác					-	-
Số giảm trong năm	-	-	-	-	-	-
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-	-
- Giảm khác		-	-	-	-	-
Số dư cuối quý 31/12/2025	**10.793.470.889**	-	-	**1.612.896.000**	-	**12.406.366.889**
Giá trị hao mòn lũy kế						-
Số dư đầu năm	**3.951.813.648**			**399.133.545**		**4.350.947.193**
Số tăng trong năm	213.801.792			177.825.612		391.627.404
- Khấu hao trong năm	213.801.792			177.825.612		391.627.404
- Tăng khác		-	-	-	-	-
Số giảm trong năm	-	-	-	-	-	
- Thanh lý nhượng bán	-	-	-	-	-	
- Giảm khác		-	-	-	-	-
Số dư cuối quý 31/12/2025	**4.165.615.440**	-	-	**576.959.157**	-	**4.742.574.597**
Giá trị còn lại						-
- Tại ngày đầu năm	**6.841.657.241**	-	-	**1.213.762.455**	-	**8.055.419.696**
Số dư cuối quý 31/12/2025	**6.627.855.449**	-	-	**1.035.936.843**	-	**7.663.792.292**

- Nguyên giá TSCĐ vô hình đã khấu hao hết còn sử dụng: 413.700.000 đồng
- Giá trị còn lại của TSCĐ vô hình dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo khoản vay: 6.627.855.449 đồng

09. Tăng, giảm tài sản cố định thuê tài chính

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tài sản cố định vô hình	Tổng cộng
Nguyên giá						-
Số dư đầu năm			**2.218.272.727**			**2.218.272.727**
Số tăng trong năm			3.055.555.557			3.055.555.557
Số giảm trong năm			-			-
Số dư cuối quý 31/12/2025			**5.273.828.284**			**5.273.828.284**
Giá trị hao mòn lũy kế			-			-
Số dư đầu năm			**1.367.724.427**			**1.367.724.427**
Số tăng trong năm			554.568.180			554.568.180
Số giảm trong năm			-			-
Số dư cuối quý 31/12/2025	-	-	**1.922.292.607**	-	-	**1.922.292.607**
Giá trị còn lại			-			-
- Tại ngày đầu năm			850.548.300			850.548.300
Số dư cuối quý 31/12/2025			3.351.535.677			3.351.535.677

BẢNG THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

Quý 4 năm 2025 và lũy kế 12 tháng năm 2025

10. Chi phí trả trước

	Chỉ tiêu	31/12/2025	01/01/2025
a)	**Chi phí trả trước ngắn hạn**	**4.092.422.714**	**2.478.618.743**
	- Công cụ, dụng cụ xuất dùng ngắn hạn	671.576.775	413.969.045
	- Các khoản chi phí khác	3.420.845.939	2.064.649.698
b)	**Chi phí trả trước dài hạn**	**48.622.509.138**	**33.527.950.765**
	- Chi phí trả trước dài hạn về SXKD	5.847.368.610	580.187.110
	- Công cụ, dụng cụ xuất dùng dài hạn	42.775.140.528	32.947.763.655
	Cộng	**52.714.931.852**	**36.006.569.508**

11. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Chỉ tiêu	31/12/2025	01/01/2025
Chi phí đầu tư máy móc thiết bị	606.930.000	-
Cải tạo văn phòng HCM	-	4.712.660.436
Cộng	**606.930.000**	**4.712.660.436**

12. Tài sản khác

	Chỉ tiêu	31/12/2025	01/01/2025
a)	**Ngắn hạn (chi tiết theo từng khoản mục)**	**42.561.308.785**	**37.402.753.576**
	Thuế GTGT được khấu trừ của hàng hoá, dịch vụ	42.561.308.785	37.402.753.576
		-	
b)	**Dài hạn (chi tiết theo từng khoản mục)**	-	
	Cộng	**42.561.308.785**	**37.402.753.576**

BẢNG THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

Quý 4 năm 2025 và lũy kế 12 tháng năm 2025

13. Vay và nợ thuê tài chính

	Chỉ tiêu	31/12/2025		Phát sinh trong kỳ		01/01/2025	
		Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
a)	**Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn**	**453.556.902.570**	**453.556.902.570**	**1.453.183.822.883**	**1.180.667.279.150**	**181.040.358.837**	**181.040.358.837**
	Vay ngắn hạn	**451.773.633.530**	**451.773.633.530**	**1.451.400.553.843**	**1.178.389.689.950**	**178.762.769.637**	**178.762.769.637**
	Ngân Hàng TMCP Nam Á - CN An Đông (a1)	282.267.479.609	282.267.479.609	1.281.894.399.922	1.178.389.689.950	178.762.769.637	178.762.769.637
	Ngân hàng TMCP Quốc Tế Việt Nam - CN Sài Gòn (a2)	162.506.153.921	162.506.153.921	162.506.153.921		-	-
	Ngân hàng TMCP Quân Đội - CN Đông Sài Gòn (a3)	7.000.000.000	7.000.000.000	7.000.000.000		-	-
	Nợ dài hạn đến hạn trả	**1.783.269.040**	**1.783.269.040**	**1.783.269.040**	**2.277.589.200**	**2.277.589.200**	**2.277.589.200**
	Ngân Hàng TMCP Nam Á - CN An Đông (b1)	536.358.940	536.358.940	536.358.940	1.820.076.000	1.820.076.000	1.820.076.000
	Công ty TNHH MTV Cho thuê tài chính Ngân hàng Sài Gòn Thương Tín (b2)	244.160.100	244.160.100	244.160.100	457.513.200	457.513.200	457.513.200
	- Ngân hàng TMCP Phát Triển TP Hồ Chí Minh - CN Cộng Hòa (b3)	384.000.000	384.000.000	384.000.000			
	- Công ty TNHH MTV Cho thuê Tài chính Ngân hàng TMCP Ngoại Thương (c)	618.750.000	618.750.000	618.750.000			
b)	**Vay và nợ thuê tài chính dài hạn**	**2.459.250.000**	**2.459.250.000**	**4.385.888.889**	**2.707.157.929**	**780.519.040**	**780.519.040**
	Vay dài hạn	**603.000.000**	**603.000.000**	**1.147.000.000**	**1.080.358.940**	**536.358.940**	**536.358.940**
	Ngân Hàng TMCP Nam Á - CN An Đông (b1)	-	-	-	536.358.940	536.358.940	536.358.940
	- Ngân hàng TMCP Phát Triển TP Hồ Chí Minh - CN Cộng Hòa (b3)	603.000.000	603.000.000	1.147.000.000	544.000.000	-	-
	Nợ thuê tài chính dài hạn	**1.856.250.000**	**1.856.250.000**	**3.238.888.889**	**1.626.798.989**	**244.160.100**	**244.160.100**
	Công ty TNHH MTV Cho thuê tài chính Ngân hàng Sài Gòn Thương Tín (b2)	-	-		244.160.100	244.160.100	244.160.100
	- Công ty TNHH MTV Cho thuê Tài chính Ngân hàng TMCP Ngoại Thương (c)	1.856.250.000	1.856.250.000	3.238.888.889	1.382.638.889	-	-
	Cộng	**456.016.152.570**	**456.016.152.570**	**1.457.569.711.772**	**1.183.374.437.079**	**181.820.877.877**	**181.820.877.877**

Thông tin về các hợp đồng vay ngắn hạn:

(a1) Vay ngắn hạn Ngân hàng TMCP Nam Á - CN An Đông theo hợp đồng tín dụng số 0098/2025/902-CV ngày 16/05/2025 hạn mức cho vay tối đa 800.000.000.000 VNĐ, thời hạn vay 12 tháng, lãi suất theo từng giấy nhận nợ, mục đích vay: bổ sung vốn lưu động phục vụ sản xuất kinh doanh xây dựng và phát hành chứng thư bảo lãnh, chi tiết theo từng giấy nhận nợ. Tài sản đảm bảo được ghi nhận chi tiết trong hợp đồng số 0098/2025/902-CV. Số dư tại 31/12/2025 là 282.267.479.609 VNĐ

(a2) Vay ngắn hạn Ngân hàng TMCP Quốc Tế Việt Nam - CN Sài Gòn theo hợp đồng tín dụng số 1085680.25 ngày 27/08/2025, với hạn mức cho vay tối đa là 300.000.000.000VNĐ, thời hạn vay 6 tháng, lãi suất theo từng giấy nhận nợ, mục đích vay: bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động thi công xây dựng phù hợp theo đăng ký kinh doanh và phát hành chứng thư bảo lãnh, mục đích vay chi tiết theo từng giấy nhận nợ. Tài sản đảm bảo bằng hợp đồng cầm cố tiền gửi số 1094305.25 ngày 19/09/2025 của Ngân hàng TMCP Quốc Tế Việt Nam - CN Sài Gòn. Số dư tại 31/12/2025 là 162.506.153.921 VNĐ

(a3) Vay ngắn hạn Ngân hàng thương mại cổ phần Quân Đội - CN Đông Sài Gòn theo hợp đồng tín dụng số 328988.25.280.22779790.TD ngày 08/10/2025, với hạn mức cho vay tối đa là 250.000.000.000VNĐ, thời hạn vay 6 tháng, lãi suất theo từng giấy nhận nợ, mục đích vay: bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động thi công xây dựng phù hợp theo đăng ký kinh doanh và phát hành chứng thư bảo lãnh, mục đích vay chi tiết theo từng giấy nhận nợ. Số dư tại 31/12/2025 là 7.000.000.000 VNĐ

Thông tin về các hợp đồng vay dài hạn:

(b1) Vay dài hạn Ngân hàng TMCP Nam Á - CN An Đông theo hợp đồng tín dụng dư nợ giảm dần số 0171/2021/902-CV ngày 17/03/2021 và các thỏa thuận sửa đổi bổ sung số 01/SĐ-0171/2021/902-CV ngày 05/10/2021; số 02/SĐ-0171/2021/902-CV ngày 29/02/2021, Số tiền vay tối đa 50.000.000.000 VNĐ, thời hạn vay 60 tháng, lãi suất theo từng giấy nhận nợ, mục đích vay: đầu tư xây dựng, mở rộng xưởng kết cấu thép, đầu tư máy móc thiết bị phục vụ sản xuất kinh doanh. Khoản vay được bảo đảm theo hợp đồng thế chấp tài sản số 0002/2021/902-BĐ ngày 07/01/2021, hợp đồng thế chấp tài sản số 0033/2021/902-BĐ ngày 05/10/2021, thỏa thuận sửa đổi bổ sung số 01/SĐ-0171/2021/902-CV ngày 05/10/2021; số 02/SĐ-0171/2021/902-CV ngày 29/02/2021. Số dư tại 31/12/2025 là **536.358.940 VNĐ** (Trong đó vay dài hạn đến hạn trả là 536.358.940 VNĐ)

(b3) Nợ dài hạn Ngân hàng TMCP Phát Triển TP Hồ Chí Minh - CN Cộng Hòa theo hợp đồng cho thuê tài chính số 18615/25MN/HĐTD ngày 01/08/2025, số tiền nợ tối đa 1.147.000.000 VNĐ, thời hạn nợ 36 tháng, lãi suất 10,27%/năm; Mục đích nợ: mua xe phục vụ sản xuất kinh doanh, số dư tại thời điểm 31/12/2025 là 987.000.000 VNĐ (trong đó vay dài hạn đến hạn trả là 384.000.000 VNĐ)

Thông tin về các hợp đồng thuê tài chính dài hạn:

(b2) Nợ thuê tài chính dài hạn Công ty TNHH MTV Cho thuê Tài Chính Ngân Hàng Sài Gòn Thương Tín theo 2 hợp đồng cho thuê tài chính:
- Hợp đồng cho thuê tài chính số SBL010202206030 ngày 20/06/2022, thời hạn nợ 48 tháng, lãi suất là 9%/năm đến 31/12/2022, từ ngày 01/01/2023 lãi suất thay đổi theo công bố của ngân hàng; Mục đích nợ: mua xe phụ vụ sản xuất kinh doanh.
- Hợp đồng cho thuê tài chính số SBL010202207046 ngày 26/07/2022, thời hạn nợ 48 tháng, lãi suất là 9%/năm đến ngày 31/01/2023, từ ngày 01/02/2023 lãi suất thay đổi theo công bố của ngân hàng; Mục đích nợ: mua xe phụ vụ sản xuất kinh doanh.
- Số tiền nợ tối đa 2.153.000.000 VNĐ; số dư tại thời điểm 31/12/2025 là **244.160.100 VNĐ** (Trong đó vay dài hạn đến hạn trả là 244.160.100 VNĐ)

(c) Nợ dài hạn Công ty TNHH MTV Cho thuê Tài Chính Ngân Hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam - CN TP.HCM theo hợp đồng cho thuê tài chính số 73.25.27/CTTC ngày 20/08/2025, số tiền nợ tối đa 2.475.000.000 VNĐ, thời hạn nợ 48 tháng, lãi suất 7,6%/năm; Mục đích nợ: mua vận thăng lồng phục vụ sản xuất kinh doanh, số dư tại thời điểm 31/12/2025 là 2.475.000.000 VNĐ (trong đó vay dài hạn đến hạn trả là 618.750.000 VNĐ)

BẢNG THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

Quý 4 năm 2025 và lũy kế 12 tháng năm 2025

14. Phải trả người bán

	Chỉ tiêu	31/12/2025		01/01/2025	
		Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
a)	**Các khoản phải trả người bán ngắn hạn**	**307.601.182.620**	**307.601.182.620**	**262.355.736.277**	**262.355.736.277**
	CÔNG TY TNHH MỘT THÀNH VIÊN XÂY DỰNG DECOFI - HOÀNG ÂN	13.123.587.703	13.123.587.703	13.123.587.703	13.123.587.703
	CÔNG TY CỔ PHẦN THÉP NHÂN LUẬT MIỀN NAM	13.439.627.971	13.439.627.971	20.238.526.297	20.238.526.297
	CÔNG TY CỔ PHẦN THÉP TRUNG DŨNG	42.819.951.174	42.819.951.174	1.198.944.186	1.198.944.186
	CÁC ĐỐI TƯỢNG KHÁC	238.218.015.772	238.218.015.772	227.794.678.091	227.794.678.091
b)	**Các khoản phải trả người bán dài hạn**				
	Cộng	**307.601.182.620**	**307.601.182.620**	**262.355.736.277**	**262.355.736.277**

15 Người mua trả tiền trước

	Chỉ tiêu	31/12/2025	01/01/2025
a)	**Người mua trả tiền trước ngắn hạn**	**118.010.037.364**	**42.282.366.252**
	CÔNG TY CỔ PHẦN KHÁCH SẠN ĐẦU TƯ KIM SƠN	-	32.800.515.921
	CÔNG TY TNHH ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN GREEN VIEW	-	9.376.263.981
	CÔNG TY TNHH ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN PHÚC AN GIA	21.880.108.803	-
	CÔNG TY TNHH ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN ECO GRAND LAND	39.400.710.480	-
	CÔNG TY TNHH THÀNH PHỐ AQUA	48.732.842.132	-
	KHÁCH HÀNG KHÁC	7.996.375.949	105.586.350
b)	**Người mua trả tiền trước dài hạn**	-	
	Cộng	**118.010.037.364**	**42.282.366.252**

16 Thuế và các khoản phải nộp nhà nước

	Chỉ tiêu	01/01/2025	Số phải nộp trong kỳ	Số đã nộp trong kỳ	31/12/2025
a)	**Phải nộp (chi tiết theo từng loại thuế)**	**8.122.073.033**	**39.260.076.165**	**38.418.872.728**	**8.963.276.470**
	- Thuế giá trị gia tăng	2.572.410.198	12.152.641.343	14.169.654.925	555.396.616
	- Thuế thu nhập doanh nghiệp	4.372.604.799	19.052.093.878	16.627.122.021	6.797.576.656
	- Thuế thu nhập cá nhân	1.177.058.036	7.967.576.986	7.534.331.824	1.610.303.198
	- Thuế nhà đất và tiền thuê đất	-	52.542.158	52.542.158	-
	- Các loại thuế, phí khác	-	35.221.800	35.221.800	-
b)	**Phải thu (chi tiết theo từng loại thuế)**	-	-	-	-
	Cộng	**8.122.073.033**	**39.260.076.165**	**38.418.872.728**	**8.963.276.470**

17 Chi phí phải trả

	Chỉ tiêu	31/12/2025	01/01/2025
a)	**Ngắn hạn**	**139.623.078.213**	**46.172.129.765**
	- Trích trước chi phí công trình	123.530.786.213	46.172.129.765
	- Trích trước chi phí khác	16.092.292.000	
b)	**Dài hạn**	-	
	- Các khoản khác (chi tiết từng khoản)		
	Cộng	**139.623.078.213**	**46.172.129.765**

18 Phải trả khác

	Chỉ tiêu	31/12/2025	01/01/2025
a)	**Ngắn hạn**	**915.573.399**	**10.934.433.777**
	- Kinh phí công đoàn phải nộp	60.132.600	43.302.600
	- Phải trả trợ cấp thôi việc	58.435.149	58.435.149
	- Cổ tức, lợi nhuận phải trả	602.634.900	602.634.900
	- Công ty CP Kết Cấu Thép Decofi	165.000.000	165.000.000
	- Công ty CP Đầu Tư - Xây Dựng Winbuild		10.000.000.000
	- Các khoản phải trả, phải nộp khác	29.370.750	65.061.128
b)	**Dài hạn (chi tiết theo từng khoản mục)**	**2.000.000.000**	**2.000.000.000**
	- Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	2.000.000.000	2.000.000.000
	Cộng	**2.915.573.399**	**12.934.433.777**

BẢNG THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

Quý 4 năm 2025 và lũy kế 12 tháng năm 2025

19. Vốn chủ sở hữu

a) Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

Chỉ tiêu	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	LNST chưa phân phối và các quỹ	Tổng cộng
Số dư đầu năm trước	**300.000.000.000**	**100.598.505.300**	**29.816.489.487**	**16.462.862.917**	**446.877.857.704**
- Tăng vốn trong năm trước					-
- Lãi trong năm trước				39.384.164.583	39.384.164.583
- Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi:				(794.826.635)	(794.826.635)
- Trích Quỹ đầu tư phát triển:			1.059.768.847	(1.059.768.847)	-
- Thưởng ban điều hành:				(794.826.636)	(794.826.636)
Số dư đầu năm nay	**300.000.000.000**	**100.598.505.300**	**30.876.258.334**	**53.197.605.382**	**484.672.369.016**
- Tăng vốn trong năm nay	229.988.910.000	(100.250.000.000)		(29.988.910.000)	99.750.000.000
- Lãi trong năm nay				75.236.373.278	75.236.373.278
- Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi:				(5.907.624.687)	(5.907.624.687)
- Trích Quỹ đầu tư phát triển:			3.938.416.458	(3.938.416.458)	-
- Thưởng ban điều hành:					-
Số dư cuối quý 31/12/2025	**529.988.910.000**	**348.505.300**	**34.814.674.792**	**88.599.027.515**	**653.751.117.607**

b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

Chỉ tiêu	31/12/2025		01/01/2025	
	Vốn góp (31/12/2025)	Tỷ lệ	Vốn góp (01/01/2025)	Tỷ lệ
Công ty TNHH Sản xuất Thương mại và Dịch vụ Thái Hưng Long	85.998.000.000	16,2%	60.000.000.000	20,0%
Công ty TNHH Sản xuất Xuất Nhập khẩu Thương mại Dịch vụ Tổng hợp Hoàng Vũ	59.044.360.000	11,1%	41.194.700.000	13,7%
Cổ đông khác	384.946.550.000	72,6%	198.805.300.000	66,3%
Cộng	**529.988.910.000**	**100%**	**300.000.000.000**	**100%**

c) **Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận**

Chỉ tiêu	Từ 01/01/2025 đến 31/12/2025	Từ 01/01/2024 đến 31/12/2024
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
+ Vốn góp đầu năm	300.000.000.000	300.000.000.000
+ Vốn góp tăng trong năm	229.988.910.000	
+ Vốn góp giảm trong năm		
+ Vốn góp cuối năm	529.988.910.000	300.000.000.000
- Cổ tức, lợi nhuận đã chia		

d) **Cổ phiếu**

Chỉ tiêu	31/12/2025	01/01/2025
- Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	52.998.891	30.000.000
- Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	**52.998.891**	**30.000.000**
+ Cổ phiếu phổ thông	52.998.891	30.000.000
+ Cổ phiếu ưu đãi (loại được phân loại là VCSH)		
- Số lượng cổ phiếu được mua lại (cổ phiếu quỹ)		
+ Cổ phiếu phổ thông		
+ Cổ phiếu ưu đãi (loại được phân loại là VCSH)		
- Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	**52.998.891**	**30.000.000**
+ Cổ phiếu phổ thông	52.998.891	30.000.000
+ Cổ phiếu ưu đãi (loại được phân loại là VCSH)		

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

đ) **Cổ tức**

e) **Các quỹ của doanh nghiệp**

f) **Thu nhập và chi phí, lãi hoặc lỗ được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu theo quy định của các chuẩn mực kế toán cụ thể:**

BẢNG THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

Quý 4 năm 2025 và lũy kế 12 tháng năm 2025

VI Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh

01. Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ (Mã số 1)

Chỉ tiêu	Quý 4/2025	Quý 4/2024	Lũy kế đến 31/12/2025	Lũy kế đến 31/12/2024
Doanh thu bán hàng hóa, cung cấp dịch vu	39.428.426.038	9.730.302.487	58.009.711.411	42.726.962.645
Doanh thu hợp đồng xây dựng	554.949.709.441	367.368.689.949	1.911.701.974.881	1.283.678.108.266
Cộng	**594.378.135.479**	**377.098.992.436**	**1.969.711.686.292**	**1.326.405.070.911**

02. Các khoản giảm trừ doanh thu (Mã số 2)

Chỉ tiêu	Quý 4/2025	Quý 4/2024	Lũy kế đến 31/12/2025	Lũy kế đến 31/12/2024
Doanh thu bán hàng hóa, cung cấp dịch vu		-		
Doanh thu hợp đồng xây dựng		-		
Doanh thu khác		-		
Cộng	-	-		

03. Giá vốn hàng bán (Mã số 11)

Chỉ tiêu	Quý 4/2025	Quý 4/2024	Lũy kế đến 31/12/2025	Lũy kế đến 31/12/2024
Giá vốn bán hàng hóa, cung cấp dịch vu	36.240.678.119	8.077.577.609	49.944.000.384	35.417.404.439
Giá vốn hợp đồng xây dựng	518.567.379.383	336.310.501.992	1.762.119.542.951	1.181.858.740.393
Cộng	**554.808.057.502**	**344.388.079.601**	**1.812.063.543.335**	**1.217.276.144.832**

BẢNG THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

Quý 4 năm 2025 và lũy kế 12 tháng năm 2025

04. Doanh thu hoạt động tài chính (Mã số 21)

Chỉ tiêu	Quý 4/2025	Quý 4/2024	Lũy kế đến 31/12/2025	Lũy kế đến 31/12/2024
- Lãi tiền gửi, tiền cho vay	20.569.500	19.388.639	71.486.894	97.972.493
- Doanh thu hoạt động tài chính khác	7.691.558.074		7.691.558.074	
Cộng	**7.712.127.574**	**19.388.639**	**7.763.044.968**	**97.972.493**

05. Chi phí tài chính (Mã số 22)

Chỉ tiêu	Quý 4/2025	Quý 4/2024	Lũy kế đến 31/12/2025	Lũy kế đến 31/12/2024
- Chi phí lãi vay	3.745.457.290	2.225.908.536	15.540.067.263	8.914.786.699
- Dự phòng các khoản đầu tư			-	(2.162.543.327)
Cộng	**3.745.457.290**	**2.225.908.536**	**15.540.067.263**	**6.752.243.372**

06. Thu nhập khác (Mã số 31)

Chỉ tiêu	Quý 4/2025	Quý 4/2024	Lũy kế đến 31/12/2025	Lũy kế đến 31/12/2024
Thanh lý, nhượng bán tài sản				171.363.689
Thu nhập khác:	963.560.161	494.163.688	10.330.901.033	1.700.013.898
Cộng	**963.560.161**	**494.163.688**	**10.330.901.033**	**1.871.377.587**

07. Chi phí khác (Mã số 32)

Chỉ tiêu	Quý 4/2025	Quý 4/2024	Lũy kế đến 31/12/2025	Lũy kế đến 31/12/2024
Chi phí khác	436.816.637	477.490.445	1.452.883.536	1.504.208.984
Cộng	**436.816.637**	**477.490.445**	**1.452.883.536**	**1.504.208.984**

BẢNG THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

Quý 4 năm 2025 và lũy kế 12 tháng năm 2025

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

	Chỉ tiêu	Quý 4/2025	Quý 4/2024	Lũy kế đến 31/12/2025	Lũy kế đến 31/12/2024
a)	**Các khoản chi phí bán hàng phát sinh trong kỳ**	**252.797.211**	**106.373.962**	**1.483.317.986**	**594.949.485**
	Chi phí bằng tiền khác	252.797.211	106.373.962	1.483.317.986	594.949.485
b)	**Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh trong kỳ**	**25.218.957.826**	**16.460.229.556**	**62.977.353.017**	**52.227.255.869**
	Chi phí nhân viên	16.046.539.688	10.300.389.862	36.569.050.021	29.574.091.345
	Chi phí nguyên liệu, vật liệu, công cụ	1.387.500.366	517.560.253	3.665.018.490	3.221.032.860
	Chi phí khấu hao TSCĐ	361.982.043	279.625.344	1.270.851.770	1.092.891.006
	Chi phí dịch vụ mua ngoài	576.038.055	1.550.999.303	2.810.103.024	3.807.117.127
	- Chi phí khác bằng tiền	6.846.897.674	3.811.654.794	18.662.329.712	14.532.123.531
c)	**Các khoản ghi giảm chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp**				

09. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

Chỉ tiêu	Quý 4/2025	Quý 4/2024	Lũy kế đến 31/12/2025	Lũy kế đến 31/12/2024
- Chi phí nguyên liệu, vật liệu, nhiên liệu, công cụ	211.901.110.770	205.786.341.429	779.983.944.490	553.946.235.440
- Chi phí nhân công	49.088.789.796	27.104.876.714	115.895.206.680	80.649.958.261
- Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.718.823.184	1.499.092.119	6.504.768.725	5.529.277.654
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	352.475.335.657	173.822.208.946	997.740.265.959	697.820.148.928
- Chi phí khác bằng tiền	12.091.228.120	5.848.790.573	33.504.276.777	25.972.984.856
Cộng	**627.275.287.527**	**414.061.309.781**	**1.933.628.462.631**	**1.363.918.605.139**

BẢNG THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

Quý 4 năm 2025 và lũy kế 12 tháng năm 2025

10. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành (Mã số 51)

Chỉ tiêu	Quý 4/2025	Quý 4/2024	Lũy kế đến 31/12/2025	Lũy kế đến 31/12/2024
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế TNDN	18.591.736.748	13.954.462.663	94.288.467.156	50.019.618.449
Các khoản điều chỉnh tăng giảm lợi nhuận kế toán trước thuế TNDN	78.000.000	80.000.000	972.002.232	3.157.650.880
- Các khoản điều chỉnh tăng	**78.000.000**	**80.000.000**	**972.002.232**	**5.320.194.207**
+ Chi phí không được trừ	78.000.000	80.000.000	972.002.232	5.320.194.207
- Các khoản điều chỉnh giảm	-	-	-	**2.162.543.327**
+ Thu nhập không chịu thuế				2.162.543.327
Tổng lợi nhuận tính thuế TNDN	18.669.736.748	14.034.462.663	95.260.469.388	53.177.269.329
Thuế suất thuế TNDN	20%	20%	20%	20%
Chi phí thuế TNDN	3.733.947.350	2.806.892.533	19.052.093.878	10.635.453.866
Tổng chi phí thuế TNDN:	**3.733.947.350**	**2.806.892.533**	**19.052.093.878**	**10.635.453.866**

BẢNG THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

Quý 4 năm 2025 và lũy kế 12 tháng năm 2025

VII. Những thông tin khác

1. Lương, thù lao của thành viên Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc, Ban kiểm soát, Kế toán trưởng trong kỳ như sau:

Họ và tên	Chức danh	Nội dung	Quý 4/2025	Lũy kế đến 31/12/2025	Quý 4/2024	Lũy kế đến 31/12/2024
Hội đồng quản trị, Ban TGĐ						
Ông Phạm Hùng Cường	Chủ tịch HĐQT	Thù lao	90.000.000	780.000.000	90.000.000	311.000.000
Ông Nguyễn Bá Thọ	TV. HĐQT	Thù lao	36.000.000	238.000.000	30.000.000	60.000.000
Ông Hồ Viết Trung	TV.HĐQT	Thù lao	36.000.000	138.000.000	30.000.000	90.000.000
Ông Nguyễn Minh Tâm	TV.HĐQT	Thù lao	36.000.000	138.000.000	30.000.000	90.000.000
	Tổng GĐ	Thu nhập	459.963.598	2.015.516.310	350.594.970	1.667.826.245
Ông Chu Quang Huân	Phó CT HĐQT	Thù lao	36.000.000	138.000.000	30.000.000	90.000.000
	Phó Tổng GĐ	Thu nhập	415.000.000	1.884.163.291	312.496.154	1.473.735.170
Ông Trần Thuận Lợi	Phó Tổng GĐ	Thu nhập	306.022.755	406.033.755		264.232.016
Ban Kiểm soát				-		-
Bà Trần Thị Bình An	Trưởng BKS	Thù lao	60.000.000	460.000.000	60.000.000	212.000.000
Bà Lê Thị Minh	TV.BKS	Thù lao	36.000.000	138.000.000	30.000.000	102.000.000
Ông Nguyễn Bá Thọ	TV.BKS	Thù lao		-	-	55.000.000
Bà Lê Thị Tình	TV.BKS	Thù lao		24.000.000	-	24.000.000
Ông Vũ Ngọc Tuệ	TV.BKS	Thù lao	36.000.000	72.000.000	-	-
Các thành viên chủ chốt khác				-		-
Ông Lê Thanh Tùng	GĐ Tài Chính	Thu nhập	182.005.897	877.445.237	160.234.232	662.804.150
Ông Dương Đình Tâm	Kế toán trưởng	Thu nhập	182.005.897	960.125.376	160.234.232	774.934.632

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG VÀ THIẾT KẾ SỐ 1
Số 28 Mạc Đĩnh Chi, Phường Sài Gòn, TP.HCM

Mẫu số: B09-DN

(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

BẢNG THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)
Quý 4 năm 2025 và lũy kế 12 tháng năm 2025

VII Những thông tin khác

2. Thông tin về các bên liên quan:

TT	Các bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Giá trị giao dịch		Giá trị khoản phải thu/ phải trả (VNĐ)
				Quý 4/2025	Lũy kế đến 31/12/2025	
a	Công ty TNHH Biển Quê hương Phan Thiết	Bên liên quan	Thi công xây dựng	15.752.723.453	113.114.122.220	17.455.748.836
b	Công ty CP kho lạnh Kỷ nguyên mới	Bên liên quan	Thi công xây dựng	10.537.204.045	179.628.314.674	26.659.380.290
		Bên liên quan	Tiền điện, nước thi công	39.139.188	234.720.938	-
		Bên liên quan	Thanh lý dụng cụ	23.310.000	23.310.000	(25.641.000)
c	Công ty CP chứng khoán Bảo Minh	Bên liên quan	Phí dịch vụ	80.000.000	580.000.000	-
d	Công ty Cổ phần Đầu tư Eras Đà Lạt	Bên liên quan	Thi công xây dựng	2.742.181.166	6.706.760.312	2.536.280.346
e	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Green View	Bên liên quan	Thi công xây dựng	-	31.883.615.792	14.262.964.844
		Bên liên quan	Góp vốn đầu tư		-	155.000.000.000
f	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Eco Grand Land	Bên liên quan	Tạm ứng tiền thi công xây dựng		60.000.000.000	
			Thi công xây dựng	11.651.757.361	19.073.416.222	(39.400.710.480)
g	Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Phúc An Gia	Bên liên quan	Thi công xây dựng	117.850.451.044	299.316.426.741	(21.880.108.803)
		Bên liên quan	Tiền điện, nước thi công	182.663.485	462.749.438	-
h	Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng và Phát triển Kỷ Nguyên	Bên liên quan	Thi công xây dựng	-	64.709.144.315	22.972.790.795
		Bên liên quan	Góp vốn đầu tư		-	160.000.000.000
i	Công ty TNHH MTV XD Decofi Hoàng Ân	Công ty con	Thuê thi công		-	(13.123.587.703)
j	Công ty TNHH SXTM và DV Thái Hưng Long	Bên liên quan	Tạm ứng tiền thi công xây dựng	201.702.219	201.702.219	(201.702.219)
k	Phạm Hùng Cường	Bên liên quan	Góp vốn		25.000.000.000	
l	Nguyễn Minh Tâm	Bên liên quan	Góp vốn		25.000.000.000	
m	Chu Quang Huân	Bên liên quan	Góp vốn		20.000.000.000	
n	Lê Thanh Tùng	Bên liên quan	Góp vốn		10.000.000.000	
o	Dương Đình Tâm	Bên liên quan	Góp vốn		10.000.000.000	
p	Lê Nhật Trường	Thành viên góp vốn	Góp vốn		5.000.000.000	
q	Dương Duy Khoa	Thành viên góp vốn	Góp vốn		5.000.000.000	

3. Trình bày tài sản, doanh thu, kết quả kinh doanh theo bộ phận (theo lĩnh vực kinh doanh hoặc khu vực địa lý) theo quy định của chuẩn mực kế toán số 28 "Báo cáo bộ phận":

4. Thông tin so sánh (những thay đổi về thông tin trong báo cáo tài chính của các niên độ kế toán trước):

5. Thông tin về hoạt động liên tục:

6. Những thông tin khác:

TP Hồ Chí Minh, ngày 29 tháng 01 năm 2026

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
(Ký, họ tên)	*(Ký, họ tên)*	*(Ký, họ tên, đóng dấu)*
Đặng Thị Xinh	Dương Đình Tâm	NGUYỄN MINH TÂM

M.S.D.N: 0301248798 - C.T.C.P - CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG VÀ THIẾT KẾ SỐ 1 - THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Signature Not Verified
Ký bởi: CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG VÀ THIẾT KẾ SỐ 1
Ký ngày: 29/1/2026 15:16:54