CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG VÀ THIẾT KẾ SỐ 1 *DESIGN AND CONSTRUCTION JOINT STOCK COMPANY No.1* ----------	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc** *THE SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM* *Independence - Freedom – Happiness* -----oOo-----
Số/No: 39 /2026/CV-DCF	*Tp.HCM*/HCMC 18/03/2026

CÔNG BỐ THÔNG TIN
INFORMATION DISCLOSURE

Kính gửi : - **ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC**/*The State Securities Commission*
- **SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN HÀ NỘI**/*The Ha Noi Stock Exchange*

1. Tên tổ chức : **CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG VÀ THIẾT KẾ SỐ 1**
   Name of company: DESIGN AND CONSTRUCTION JOINT STOCK COMPANY No.1

   - Mã chứng khoán/Stock *symbol* : DCF
   - Địa chỉ trụ sở : 28 Mạc Đĩnh Chi – Phường Sài Gòn - TP.HCM
     Address of headoffice: 28 Mac Dinh Chi St., Ward Sai Gon, Ho Chi Minh City
   - Điện thoại/*Telephone* : 028.38230276 - Fax: 028.38225050
   - Webside : www.decofi.vn

2. Nội dung thông tin công bố/*Content of published information:*

   - Báo cáo tài chính Hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 đã được kiểm toán.

     Audited consolidated financial statements for the fiscal year ended 31 December 2025.

   - Để thực hiện việc công bố thông tin theo đúng quy định, Công ty Cổ phần Xây dựng và Thiết kế số 1 gửi đến Ủy ban chứng khoán Nhà nước, Sở Giao dịch chứng khoán Hà Nội công văn công bố thông tin.

     In order to comply with regulations on information disclosure, Design and Construction Company No. 1 Joint Stock Company sends a letter of information disclosure to the State Securities Commission and the Hanoi Stock Exchange.

3. Thông tin này đã được Công ty Cổ phần Xây dựng và Thiết kế số 1 công bố trên trang thông tin điện tử của Công ty tại đường dẫn: *https://www.decofi.vn/vi/download/Bao-cao-tai-chinh/*

   This information has been published by Design and Construction Company No. 1 on the company's website at the following link: https://www.decofi.vn/vi/download/ Bao-cao-tai-chinh /

   Chúng 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.

   We are committed to ensuring that the information published here is true and accurate, and we assume full legal responsibility for the content of the information we have published.

Công ty Cổ phần Xây dựng và Thiết kế số 1 trân trọng thông báo.
Design and Construction Company No. 1 respectfully announces.

Đại diện tổ chức/*Organization representative*
Người thực hiện công bố thông tin
Authorized person to disclose information
(Ký, ghi rõ họ tên/ *Sign and write your full name.*)

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG VÀ THIẾT KẾ SỐ 1

LÝ NHÌ THỊ NGỌC THỊNH

Nơi nhận/*Recipients:*
- Như trên/*As above;*
- Lưu/*Archived.*

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG VÀ THIẾT KẾ SỐ 1
VÀ CÔNG TY CON

Báo cáo tài chính hợp nhất
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025
đã được kiểm toán

MỤC LỤC

NỘI DUNG	TRANG
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	02 – 03
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	04 – 05
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	06 – 09
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	10
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	11 – 12
Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	13 – 49

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Xây dựng và Thiết kế Số 1 và Công ty con (sau đây gọi tắt là "Công ty") trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025.

Khái quát

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. Hoạt động theo 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.

Hoạt động chính của Công ty là: Thi công xây dựng, cho thuê nhà xưởng.

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

Các sự kiện sau ngày khóa sổ kế toán lập báo cáo tài chính hợp nhất

Không có sự kiện trọng yếu nào xảy ra sau ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất đòi hỏi được điều chỉnh hay công bố trên báo cáo tài chính hợp nhất.

Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc và Ban Kiểm soát năm tài chính 2025 và đến ngày lập báo cáo này như sau:

Hội đồng Quản trị

Ông Phạm Hùng Cường	Chủ tịch	
Ông Chu Quang Huân	Phó Chủ tịch	
Ông Nguyễn Minh Tâm	Thành viên	
Ông Hồ Viết Trung	Thành viên độc lập	
Ông Nguyễn Bá Thọ	Thành viên độc lập	Đến ngày 21/11/2025
Ông Đặng Hồng Minh	Thành viên	Từ ngày 21/11/2025

Ban Tổng Giám đốc

Ông Nguyễn Minh Tâm	Tổng Giám đốc	
Ông Chu Quang Huân	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Trần Thuận Lợi	Phó Tổng Giám đốc	Từ ngày 01/08/2025
Ông Lê Thanh Tùng	Giám đốc tài chính	

Ban kiểm soát

Bà Trần Thị Bình An	Trưởng ban	
Bà Lê Thị Minh	Thành viên	
Bà Lê Thị Tình	Thành viên	Đến ngày 18/04/2025
Ông Vũ Ngọc Tuệ	Thành viên	Từ ngày 18/04/2025

Người đại diện theo pháp luật

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và tại ngày lập báo cáo này là Ông Nguyễn Minh Tâm.

Ông Chu Quang Huân được Ông Nguyễn Minh Tâm ủy quyền ký và phê duyệt Báo cáo tài chính năm 2025 theo giấy ủy quyền số 20/2026/UQ/DCF ngày 24/02/2026

Kiểm toán viên

Công ty TNHH Kiểm toán NVA đã thực hiện kiểm toán các báo cáo tài chính năm 2025 cho Công ty.

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (tiếp theo)

Công bố trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc đối với báo cáo tài chính hợp nhất

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập báo cáo tài chính hợp nhất phản ánh trung thực, hợp lý tình hình hoạt động, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm. Trong quá trình lập báo cáo tài chính hợp nhất, Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết đã tuân thủ các yêu cầu sau:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Đưa ra các đánh giá và dự đoán hợp lý và thận trọng;
- Lập và trình bày các báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở tuân thủ các chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán và các quy định có liên quan hiện hành;
- Lập các báo cáo tài chính hợp nhất dựa trên cơ sở hoạt động kinh doanh liên tục, trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.
- Thiết lập và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu nhằm hạn chế rủi ro có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn trong việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Ban Tổng Giám đốc Công ty đảm bảo rằng các sổ kế toán được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính của Công ty, với mức độ trung thực, hợp lý tại bất cứ thời điểm nào và đảm bảo rằng báo cáo tài chính hợp nhất tuân thủ các quy định hiện hành của Nhà nước. Đồng thời có trách nhiệm trong việc bảo đảm an toàn tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn, phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc Công ty phê chuẩn và cam kết rằng Báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Công ty tại thời điểm ngày 31/12/2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực, chế độ kế toán Việt Nam và tuân thủ các quy định hiện hành có liên quan.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc

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

CHU QUANG HUÂN
Phó Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 11 tháng 03 năm 2026

AUDIT AND ASSURANCE

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN NVA
NVA AUDITING COMPANY LIMITED
Số 196 Vũ Tông Phan, Phường Bình Trưng, TP. HCM

Tel : (028) 3910 3908 - (028) 3910 6162
Email: nva@nva.com.vn
Web : www.nva.com.vn

Số: 30.05.1.4/25/BCTC/NVA

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: **Quý cổ đông, Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc**
Công ty Cổ phần Xây dựng và Thiết kế Số 1

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Xây dựng và Thiết kế Số 1 và Công ty con (sau đây gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 11 tháng 03 năm 2026, từ trang 06 đến trang 49, bao gồm: Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31/12/2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Xây dựng và Thiết kế Số 1 và Công ty con tại ngày 31/12/2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Công ty TNHH Kiểm toán NVA

Phó Tổng Giám đốc	**Kiểm toán viên**
Lê Hồng Đào	**Mai Hữu Đan**
Số giấy CNĐKHN Kiểm toán: 1732-2023-152-1	Số giấy CNĐKHN Kiểm toán: 6287-2023-152-1

TP. Hồ Chí Minh, ngày 11 tháng 03 năm 2026

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Cuối năm	Đầu năm
A . TÀI SẢN NGẮN HẠN	**100**		**1.246.577.367.425**	**626.116.868.403**
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	**110**	V.1	**70.884.251.103**	**10.212.436.195**
1. Tiền	111		45.884.251.103	10.212.436.195
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**		**826.732.644.376**	**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	10.112.174.335	2.465.791.741
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	137	V.6	(7.951.154.321)	(5.175.194.207)
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
IV. Hàng tồn kho	**140**	V.7	**257.278.041.016**	**147.023.892.756**
1. Hàng tồn kho	141		257.278.041.016	147.023.892.756
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	**150**		**46.682.430.930**	**39.910.071.750**
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.12	4.092.422.714	2.478.618.743
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		42.561.308.785	37.402.753.576
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.16	28.699.431	28.699.431
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	**200**		**439.252.034.173**	**415.020.221.073**
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		-	-
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		-	-

Bảng cân đối kế toán hợp nhất (tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Cuối năm	Đầu năm
II. Tài sản cố định	**220**		**74.566.245.035**	**61.488.259.872**
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.9	63.550.917.066	52.582.291.876
- Nguyên giá	222		99.188.143.997	82.660.945.666
- Giá trị hao mòn luỹ kế (*)	223		(35.637.226.931)	(30.078.653.790)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224	V.11	3.351.535.677	850.548.300
- Nguyên giá	225		5.273.828.284	2.218.272.727
- Giá trị hao mòn luỹ kế (*)	226		(1.922.292.607)	(1.367.724.427)
3. Tài sản cố định vô hình	227	V.10	7.663.792.292	8.055.419.696
- Nguyên giá	228		12.406.366.889	12.406.366.889
- Giá trị hao mòn luỹ 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.8	606.930.000	4.712.660.436
V. Đầu tư tài chính dài hạn	**250**		-	-
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		-	-
VI. Tài sản dài hạn khác	**260**		**48.622.509.138**	**33.527.950.765**
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.12	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		-	-
5. Lợi thế thương mại	269		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	**270**		**1.685.829.401.598**	**1.041.137.089.476**

Bảng cân đối kế toán hợp nhất (tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Cuối năm	Đầu năm
A. NỢ PHẢI TRẢ	**300**		**1.034.825.001.148**	**556.464.720.460**
I. Nợ ngắn hạn	**310**		**1.030.365.751.148**	**553.684.201.420**
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.14	295.176.613.376	249.931.167.033
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	9.578.738.335	8.122.073.033
4. Phải trả người lao động	314		21.012.422.260	13.260.893.786
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.17	124.267.060.220	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		-	-

Bảng cân đối kế toán hợp nhất (tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Cuối năm	Đầu năm
B. VỐN CHỦ SỞ HỮU	**400**		**651.004.400.450**	**484.672.369.016**
I. Vốn chủ sở hữu	**410**	V.19	**651.004.400.450**	**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		34.822.715.840	30.884.299.382
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		85.844.269.310	53.189.564.334
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		10.304.613.189	13.805.399.751
- LNST chưa phân phối năm nay	421b		75.539.656.121	39.384.164.583
12. Nguồn vốn đầu tư XDCB	422		-	-
13. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		-	-
II. Nguồn kinh phí	**430**		-	-
1. Nguồn kinh phí	431		-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	432		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	**440**		**1.685.829.401.598**	**1.041.137.089.476**

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Phó Tổng Giám đốc
Đặng Thị Xinh	Dương Đình Tâm	Chu Quang Huân

TP. Hồ Chí Minh, ngày 11 tháng 03 năm 2026

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
Năm 2025

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	**1**	VI.1	**1.969.711.686.292**	**1.326.405.070.911**
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	2		-	-
3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	**10**		**1.969.711.686.292**	**1.326.405.070.911**
4. Giá vốn hàng bán	**11**	VI.2	**1.812.063.543.335**	**1.217.276.144.832**
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	**20**		**157.648.142.957**	**109.128.926.079**
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	13.928.948.119	97.972.493
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	17.413.113.548	8.914.786.699
Trong đó: Chi phí lãi vay	*23*		*17.413.113.548*	*8.914.786.699*
8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	24		-	2.162.543.327
9. Chi phí bán hàng	25	VI.5	1.483.317.986	594.949.485
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.6	60.678.677.439	52.227.255.869
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	**30**		**92.001.982.103**	**49.652.449.846**
12. Thu nhập khác	31	VI.7	4.658.581.215	1.871.377.587
13. Chi phí khác	32	VI.8	1.453.351.454	1.504.208.984
14. Lợi nhuận khác	**40**		**3.205.229.761**	**367.168.603**
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	**50**		**95.207.211.864**	**50.019.618.449**
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	VI.10	19.667.555.743	10.635.453.866
17. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		-	-
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	**60**		**75.539.656.121**	**39.384.164.583**
18.1 Lợi nhuận sau thuế của cổ đông của công ty mẹ	61		75.539.656.121	39.384.164.583
18.2 Lợi nhuận sau thuế cổ đông không kiểm soát	62		-	-
19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	**70**	VI.11	**1.112**	**732**
20. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	**71**	VI.11	**1.112**	**732**

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Phó Tổng Giám đốc
Đặng Thị Xinh	Dương Đình Tâm	Chu Quang Huân

TP. Hồ Chí Minh, ngày 11 tháng 03 năm 2026

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(Theo phương pháp gián tiếp)
Năm 2025

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	***01***		**95.207.211.864**	**50.019.618.449**
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao tài sản cố định và BĐSĐT	02		6.504.768.725	5.529.277.654
- Các khoản dự phòng	03		2.775.960.114	5.175.194.207
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện	04		-	-
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(565.070.227)	(2.431.879.509)
- Chi phí lãi vay	06		17.413.113.548	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***		**121.335.984.024**	**67.206.997.500**
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(405.368.108.664)	(355.430.908.052)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(110.254.148.260)	(98.778.483.392)
- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		194.750.673.579	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		(16.946.839.541)	(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 cho hoạt động kinh doanh	17		(3.300.000.000)	(372.000.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		**(253.117.923.227)**	**(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		71.486.894	97.972.493
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	***30***		**(60.405.536.558)**	**132.565.593.233**

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
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		100.000.000.000	-
2. Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	-
3. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33		1.455.022.553.843	635.880.998.874
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(1.180.369.765.950)	(601.300.335.684)
5. Tiền chi trả nợ thuê tài chính	35		(457.513.200)	(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***		**374.195.274.693**	**34.118.847.440**
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	**50**		**60.671.814.908**	**(16.186.416.003)**
Tiền và tương đương tiền đầu năm	**60**		**10.212.436.195**	**26.398.852.198**
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối năm	**70**	**V.1**	**70.884.251.103**	**10.212.436.195**

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Phó Tổng Giám đốc
Đặng Thị Xinh	Dương Đình Tâm	Chu Quang Huân

TP. Hồ Chí Minh, ngày 11 tháng 03 năm 2026

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
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. Hoạt động theo 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

Ngành nghề kinh doanh của Công ty là: Thi công xây dựng, cho thuê nhà xưởng.

4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

Hoạt động kinh doanh chính của Công ty là xây dựng công trình nên chu kỳ sản xuất, kinh doanh của Công ty là không thể xác 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).

Tổng số các Công ty con: 1

Số lượng Công ty con được hợp nhất: 1

Số lượng Công ty con không được hợp nhất: 0

Danh sách các công ty con được hợp nhất theo phương pháp giá gốc như sau:

Tên Công ty con	Ngành nghề kinh doanh	Vốn điều lệ	Tỷ lệ sở hữu	Tỷ lệ biểu quyết
Công ty TNHH MTV Xây dựng Decofi - Hoàng Ân	Xây dựng	15.000.000.000	100%	100%

6. Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên báo cáo tài chính hợp nhất

Trong năm công ty không có thay đổi về chính sách kế toán so với năm trước nên không có ảnh hưởng đến khả năng so sánh của các thông tin trên báo cáo tài chính hợp nhất.

II. NĂM TÀI CHÍNH, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

1. Năm tài chính

Năm tài chính 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 ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ("Thông tư 200") hướng dẫn chế độ kế toán cho doanh nghiệp do Bộ tài chính ban hành ngày 22/12/2014; 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 và Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài Chính hướng dẫn phương pháp lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất

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 hợp nhất được lập và trình bày theo đúng mọi quy định của từng chuẩn mực, thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực và Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành.

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Cơ sở lập báo cáo tài chính hợp nhất

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

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm báo cáo tài chính của công ty mẹ và các công ty con. Công ty con là đơn vị do Công ty mẹ kiểm soát. Sự kiểm soát tồn tại khi Công ty mẹ có quyền chi phối các chính sách tài chính và hoạt động của một đơn vị để thu được lợi ích kinh tế từ các hoạt động này. Khi đánh giá quyền kiểm soát có tính đến quyền biểu quyết tiềm năng hiện đang có hiệu lực hay sẽ được chuyển đổi. Kết quả hoạt động kinh doanh của các công ty con được mua lại hoặc bán đi trong năm được trình bày trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất từ ngày mua hoặc cho đến ngày bán khoản đầu tư ở công ty con đó.

Trong trường hợp chính sách kế toán của công ty con khác với chính sách kế toán áp dụng tại Công ty thì báo cáo tài chính của công ty con sẽ được điều chỉnh thích hợp trước khi sử dụng cho việc hợp nhất báo cáo.

Số dư các tài khoản trong bảng cân đối kế toán giữa các công ty trong cùng tập đoàn, các giao dịch nội bộ, các khoản lãi nội bộ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch này được loại trừ khi lập báo cáo tài chính hợp nhất. Các khoản lỗ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch nội bộ cũng được loại trừ khi chi phí tạo nên khoản lỗ đó không thể thu hồi được.

Lợi ích của cổ đông thiểu số thể hiện phần lợi nhuận và tài sản thuần của công ty con không nắm giữ bởi các cổ đông của công ty mẹ và được trình bày ở khoản mục riêng trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và Bảng cân đối kế toán hợp nhất. Lợi ích của cổ đông thiểu số bao gồm giá trị các lợi ích của cổ đông thiểu số tại ngày hợp nhất kinh doanh ban đầu và phần lợi ích của cổ đông thiểu số trong biến động của vốn chủ sở hữu kể từ ngày hợp nhất kinh doanh. Các khoản lỗ tương ứng với phần vốn của cổ đông thiểu số vượt quá phần vốn của họ trong vốn chủ sở hữu của công ty con được tính giảm vào phần lợi ích của Tập đoàn trừ khi cổ đông thiểu số có nghĩa vụ ràng buộc và có khả năng bù đắp khoản lỗ đó.

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

Các nghiệp vụ kinh tế phát sinh bằng ngoại tệ được quy đổi theo tỷ giá tại ngày phát sinh giao dịch. Số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại thời điểm cuối năm được qui đổi theo tỷ giá tại ngày này.

Tỷ giá sử dụng để qui đổi các giao dịch phát sinh bằng ngoại tệ là tỷ giá giao dịch thực tế tại thời điểm phát sinh giao dịch. Tỷ giá giao dịch thực tế đối với các giao dịch bằng ngoại tệ được xác định như sau:

- Tỷ giá giao dịch thực tế khi mua bán ngoại tệ (hợp đồng mua bán ngoại tệ giao ngay, hợp đồng kỳ hạn, hợp đồng tương lai, hợp đồng quyền chọn, hợp đồng hoán đổi): Tỷ giá ký kết trong hợp đồng mua, bán ngoại tệ giữa Công ty và ngân hàng.

- Trường hợp hợp đồng không quy định cụ thể tỷ giá thanh toán:

+ Đối với nợ phải thu: Tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi doanh nghiệp chỉ định khách hàng thanh toán tại thời điểm giao dịch phát sinh.

+ Đối với nợ phải trả: Tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi doanh nghiệp dự kiến giao dịch tại thời điểm giao dịch phát sinh.

+ Đối với các 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) là tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi doanh nghiệp thực hiện thanh toán.

Tỷ giá sử dụng để đánh giá lại số dư các khoản mục có gốc ngoại tệ tại thời điểm cuối năm được xác định theo nguyên tắc sau:

+ Đối với các khoản ngoại tệ gửi ngân hàng: Tỷ giá mua của ngân hàng nơi doanh nghiệp mở tài khoản ngoại tệ.

+ Đối với các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được phân loại là tài sản khác: Tỷ giá mua ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi doanh nghiệp thường xuyên có giao dịch tại thời điểm lập Báo cáo tài chính.

Chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong năm từ các giao dịch bằng ngoại tệ được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính hoặc chi phí tài chính. Chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư các khoản mục tiền tệ tại thời điểm cuối năm sau khi được bù trừ chênh lệch tăng với chênh lệch giảm được hạch toán vào doanh thu hoạt động tài chính hoặc chi phí tài chính.

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

Tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn, vàng tiền tệ sử dụng với các chức năng cất giữ giá trị không bao gồm các loại vàng được phân loại là hàng tồn kho sử dụng với mục đích là nguyên vật liệu để sản xuất sản phẩm hoặc hàng hóa để bán.

Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời gian thu hoặc đáo hạn không quá 3 tháng kể từ ngày mua, dễ dàng chuyển đổi thành tiền và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

4. Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính

a) Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm các khoản đầu tư mà Công ty có ý định và khả năng giữ đến ngày đáo hạn. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm: các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn (bao gồm cả các loại 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.

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 hợp nhất trên cơ sở dự thu. Lãi được hưởng trước khi Công ty nắm giữ được ghi giảm trừ vào giá gốc tại thời điểm mua.

Dự phòng giảm giá đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được lập trên cơ sở có bằng chứng chắc chắn cho thấy một phần hoặc toàn bộ khoản đầu tư có thể không thu hồi được, khoản dự phòng được ghi nhận vào chi phí tài chính trong năm.

b) Đầu tư vào Công ty liên kết

Các khoản đầu tư vào công ty liên kết được ghi nhận trong báo cáo tài chính hợp nhất theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Công ty liên kết là công ty mà trong đó Công ty có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải là công ty con hay công ty liên doanh. Ảnh hưởng được xem là đáng kể khi tỷ lệ quyền biểu quyết trên 20% và dưới 50% tại đơn vị nhận đầu tư.

Theo phương pháp vốn chủ sở hữu thì khoản đầu tư được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, sau đó sẽ được điều chỉnh theo thay đổi phần sở hữu của Công ty tại công ty liên kết sau khi mua theo giá trị tài sản thuần. Lợi thế thương mại phát sinh từ đầu tư vào công ty liên kết được ghi nhận trong giá trị còn lại của khoản đầu tư, không được phân bổ hàng năm mà chỉ thực hiện đánh giá xem khoản lợi thế thương mại có bị suy giảm hay không.

c) Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác

Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác phản ánh các khoản đầu tư 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 giảm giá đầu tư.

d) Dự phòng giảm giá đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Dự phòng giảm giá khoản đầu tư được lập khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy sự suy giảm giá trị của các khoản đầu tư này vào thời điểm kết thúc kỳ kế toán lập báo cáo tài chính hợp nhất.

Chênh lệch tăng hoặc giảm dự phòng các khoản đầu tư được ghi nhận vào chi phí tài chính.

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

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

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

- Phải thu của khách hàng phản ánh các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch bao gồm cả các khoản phải thu về tiền bán hàng xuất khẩu ủy thác cho đơn vị khác.

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

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị của các khoản phải thu mà Công ty dự kiến tổn thất có thể xảy ra hoặc 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 được trình bày ngắn hạn, dài hạn căn cứ theo kỳ hạn còn lại của các khoản phải thu.

6. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

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

Giá gốc hàng tồn kho được xác định như sau:

- Nguyên vật liệu, hàng hóa: Bao gồm chi phí mua và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.
- Thành phẩm: Bao gồm chi phí nguyên vật liệu chính, chi phí nhân công trực tiếp, chi phí sản xuất chung có liên quan được phân bổ dựa trên mức độ hoạt động bình thường.
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang: Bao gồm chi phí nguyên vật liệu chính, chi phí nhân công trực tiếp, chi phí sản xuất chung.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho cuối kỳ trừ đi các khoản chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí ước tính cần thiết cho việc tiêu thụ chúng.

Giá trị hàng tồn kho được tính theo phương pháp bình quân gia quyền và được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

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

7. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao tài sản cố định hữu hình và vô hình

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

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

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

Loại tài sản	Thời gian khấu hao (năm)	
	Năm nay	Năm trước
Nhà cửa vật kiến trúc	17 - 25	17 - 25
Máy móc thiết bị	03 - 10	03 - 10
Phương tiện vận tải	05 - 10	05 - 10
Thiết bị dụng cụ quản lý	03 - 05	03 - 05
Tài sản cố định khác	03 - 18	03 - 18
Phần mềm máy tính	05	05
Quyền sử dụng đất	25	25

Nguyên giá tài sản cố định và thời gian khấu hao được xác định theo thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25/04/2013 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.

8. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao tài sản cố định thuê tài chính

Nguyên giá của tài sản cố định thuê tài chính được ghi nhận bằng giá trị hợp lý của tài sản thuê hoặc là 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.

Tài sản cố định thuê tài chính được trích khấu hao như tài sản cố định của Công ty. Đối với tài sản cố định thuê tài chính không chắc chắn sẽ được mua lại thì sẽ được tính trích khấu hao theo thời hạn thuê khi thời hạn thuê ngắn hơn thời gian sử dụng hữu ích của tài sản thuê.

9. 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 năm 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.

10. 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 trong năm được ghi nhận là chi phí trả trước ngắn hạn và được tính vào chi phí sản xuất kinh doanh trong năm.

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.

11. Nguyên tắc kế toán hợp đồng hợp tác kinh doanh

Các khoản góp vốn liên doanh là thỏa thuận trên cơ sở ký kết hợp đồng mà theo đó Công ty và các bên tham gia thực hiện hoạt động kinh tế trên cơ sở đồng kiểm soát. Cơ sở đồng kiểm soát được hiểu là việc đưa ra các quyết định mang tính chiến lược liên quan đến các chính sách hoạt động và tài chính của đơn vị liên doanh phải có sự đồng thuận của các bên đồng kiểm soát.

Trong trường hợp một công ty thành viên trực tiếp thực hiện hoạt động kinh doanh theo các thoả thuận liên doanh, phần vốn góp vào tài sản đồng kiểm soát và bất kỳ khoản nợ phải trả phát sinh chung phải gánh chịu cùng với các bên góp vốn liên doanh khác từ hoạt động của liên doanh được hạch toán vào báo cáo tài chính của Công ty tương ứng và được phân loại theo bản chất của nghiệp vụ kinh tế phát sinh. Các khoản công nợ và chi phí phát sinh có liên quan trực tiếp đến phần vốn góp trong phần tài sản đồng kiểm soát được hạch toán trên cơ sở dồn tích. Các khoản thu nhập từ việc bán hàng hoặc sử dụng phần sản phẩm được chia từ hoạt động của liên doanh và phần chi phí phát sinh phải gánh chịu được ghi nhận khi chắc chắn khoản lợi ích kinh tế có được từ các giao dịch này được chuyển tới hoặc chuyển ra khỏi Công ty và các khoản lợi ích kinh tế này có thể được xác định một cách đáng tin cậy.

Các thỏa thuận góp vốn liên doanh liên quan đến việc thành lập một cơ sở kinh doanh độc lập trong đó có các bên tham gia góp vốn liên doanh được gọi là cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát

12. Nguyên tắc ghi nhận nợ phải trả và chi phí phải trả

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

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

- Phải trả người bán phản ánh các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người bán là đơn vị độc lập với Công ty, bao gồm cả các khoản phải trả khi nhập khẩu thông qua người nhận ủy thác.

- Chi phí phải trả phản ánh các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận từ người bán hoặc đã cung cấp cho người mua nhưng chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán và các khoản phải trả cho người lao động về tiền lương nghỉ phép, các khoản chi phí sản xuất kinh doanh phải trích trước.

- Phải trả khác phản ánh các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ.

13. Nguyên tắc ghi nhận vay và nợ thuê tài chính

Công ty phải theo dõi chi tiết kỳ hạn phải trả của các khoản vay, nợ thuê tài chính. Các khoản có thời gian trả nợ hơn 12 tháng kể từ thời điểm lập Báo cáo tài chính hợp nhất, kế toán trình bày là vay và nợ thuê tài chính dài hạn. Các khoản đến hạn trả trong vòng 12 tháng tiếp theo kể từ thời điểm kết thúc kỳ kế toán lập Báo cáo tài chính hợp nhất trình bày là vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn để có kế hoạch chi trả.

Đối với khoản nợ thuê tài chính, tổng số nợ thuê phản ánh vào bên Có của tài khoản 341 là tổng số tiền phải trả được tính bằng giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu hoặc giá trị hợp lý của tài sản thuê.

Các khoản vay, nợ bằng ngoại tệ phải quy đổi ra đơn vị tiền tệ kế toán theo tỷ giá giao dịch thực tế tại thời điểm phát sinh;

- Khi trả nợ, vay bằng ngoại tệ, bên Nợ tài khoản 341 được quy đổi theo tỷ giá ghi sổ kế toán thực tế đích danh cho từng đối tượng;

- Khi lập Báo cáo tài chính hợp nhất, số dư các khoản vay, nợ thuê tài chính bằng ngoại tệ phải được đánh giá lại theo tỷ giá giao dịch thực tế tại thời điểm lập Báo cáo tài chính;

- Các khoản chênh lệch tỷ giá phát sinh từ việc thanh toán và đánh giá lại cuối kỳ khoản vay, nợ thuê tài chính bằng ngoại tệ được hạch toán vào doanh thu hoặc chi phí hoạt động tài chính.

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

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 tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

Khoản chênh lệch giữa số dự phòng phải trả đã lập ở kỳ kế toán trước chưa sử dụng hết lớn hơn số dự phòng phải trả lập ở kỳ báo cáo được hoàn nhập ghi giảm chi phí kinh doanh trong năm trừ khoản chênh lệch lớn hơn của khoản dự phòng phải trả về bảo hành công trình xây lắp được hoàn nhập vào thu nhập khác trong năm.

15. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu

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

Thặng dư vốn cổ phần

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

Vốn khác của chủ sở hữu

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

Phân phối lợi nhuận

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

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

Cổ tức phải trả cho các cổ đông được ghi nhận là khoản phải trả trong Bảng Cân đối kế toán hợp nhất 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.

Các quỹ khác

Các quỹ khác được trích lập và sử dụng theo Điều lệ của Công ty và Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông phê chuẩn hàng năm.

16. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu

Doanh thu được ghi nhận khi công ty có khả năng nhận được các lợi ích kinh tế có thể xác định được một cách chắc chắn. Doanh thu được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản đã thu hoặc sẽ thu sau khi trừ đi các khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán và hàng bán bị trả lại. Các điều kiện cụ thể sau đây cũng phải được đáp ứng trước khi ghi nhận doanh thu như sau:

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 kết 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 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 năm theo kết quả phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng cân đối kế toán hợp nhất 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 hợp nhất;

- 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.

Tiền lãi

Tiền lãi được ghi nhận trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các tài khoản tiền gửi và lãi suất thực tế từng kỳ.

Cổ tức và lợi nhuận được chia

Cổ tức và lợi nhuận được chia được Công ty ghi nhận khi được quyền nhận cổ tức hoặc lợi nhuận từ việc góp vốn. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được.

Các khoản giảm trừ doanh thu

Khoản mục này dùng để phản ánh các khoản được điều chỉnh giảm trừ vào doanh thu bán hàng, cung cấp dịch vụ phát sinh trong năm, gồm: Chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán và hàng bán bị trả lại. Tài khoản này không phản ánh các khoản thuế được giảm trừ vào doanh thu như thuế GTGT đầu ra phải nộp tính theo phương pháp trực tiếp.

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

- Khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán, hàng bán bị trả lại phát sinh cùng kỳ tiêu thụ sản phẩm, hàng hóa dịch vụ được điều chỉnh giảm doanh thu của kỳ phát sinh;

- Trường hợp sản phẩm, hàng hoá, dịch vụ đã tiêu thụ từ các năm trước, đến kỳ sau mới phát sinh chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán hoặc hàng bán bị trả lại thì doanh nghiệp được ghi giảm doanh thu theo nguyên tắc:

+ Nếu sản phẩm, hàng hoá, dịch vụ đã tiêu thụ từ các năm trước, đến kỳ sau phải giảm giá, phải chiết khấu thương mại, bị trả lại nhưng phát sinh trước thời điểm phát hành báo cáo tài chính hợp nhất, kế toán phải coi đây là một sự kiện cần điều chỉnh phát sinh sau ngày lập Bảng cân đối kế toán hợp nhất và ghi giảm doanh thu, trên báo cáo tài chính hợp nhất của kỳ lập báo cáo (năm trước).

+ Trường hợp sản phẩm, hàng hoá, dịch vụ phải giảm giá, phải chiết khấu thương mại, bị trả lại sau thời điểm phát hành báo cáo tài chính hợp nhất thì doanh nghiệp ghi giảm doanh thu của kỳ phát sinh (kỳ sau).

17. Nguyên tắc ghi nhận giá vốn hàng bán

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.

18. Nguyên tắc ghi nhận chi phí tài chính

Phản ánh những khoản chi phí hoạt động tài chính bao gồm các khoản 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 ngắn hạn, chi phí giao dịch bán 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 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...).

20. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp

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 thuế và kế toán, các chi phí không được trừ cũng như điều chỉnh các khoản thu nhập không phải chịu thuế và các khoản lỗ được chuyển.

21. Báo cáo bộ phận

Báo cáo theo bộ phận bao gồm bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh hoặc một bộ phận theo khu vực địa lý.

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.

22. 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 và các khoản tương đương tiền, các khoản phải thu ngắn hạn, các khoản phải thu khác và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn.

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, phải trả khác, chi phí phải và các khoản vay.

Đánh giá lại sau ngày ghi nhận ban đầu

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

23. 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 trọng 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.

Giao dịch với các bên có liên quan được trình bày ở thuyết minh số VII.2.

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

1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	Cuối năm VND	Đầu năm VND
Tiền mặt	1.879.170.989	1.206.765.386
Tiền gửi ngân hàng	44.005.080.114	9.005.670.809
Các khoản tương đương tiền (tiền gửi có kỳ hạn gốc đến 3 tháng)	25.000.000.000	-
Cộng	**70.884.251.103**	**10.212.436.195**

2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Đơn vị tính: VND

Đối tượng	Cuối năm		Đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
- Ngắn hạn	**45.000.000.000**	**45.000.000.000**	-	-
+ Tiền gửi có kỳ hạn gốc trên 3 tháng đến 12 tháng	45.000.000.000	45.000.000.000	-	-
- Dài hạn	-	-	-	-
Cộng	**45.000.000.000**	**45.000.000.000**	-	-

(*) Ghi chú: Tiền gửi tiết kiệm tại Ngân hàng TMCP Quốc Tế Việt Nam - Chi nhánh Sài Gòn đang được cầm cố tại ngân hàng để đảm bảo khoản vay theo các Hợp đồng cầm cố tài sản số 1094305.25 ngày 19/09/2025, 1099119.25 ngày 02/10/2025, 1106179.25 ngày 22/10/2025, 1107028.25 ngày 24/10/2025, 1109651.25 ngày 31/10/2025, 1124733.25 ngày 15/12/2025, 1130618.25 ngày 31/12/2025.

3. Phải thu khách hàng

	Cuối năm VND	Đầu năm VND
a) 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 Tư Vấn Và Kinh Doanh Nhà Đạt Gia	-	60.296.314.908
Công ty TNHH Đầu Tư Bất Động Sản Phúc An Gia	-	47.457.446.426
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 Hàng Hải Bình Định	109.638.169.930	4.094.843.049
Công ty Cổ Phần Khách Sạn Đầu Tư Kim Sơn	203.026.826.404	-
Các khoản phải thu khách hàng khác	271.749.334.530	116.898.473.334
b) Dài hạn	-	-
Cộng	**683.874.934.327**	**366.216.481.561**

c) Phải thu của khách hàng là các bên liên quan: Xem thuyết minh VII.2

4. Trả trước cho người bán

	Cuối năm VND	Đầu năm VND
a) Ngắn hạn	**140.696.690.035**	**65.463.388.607**
Công ty TNHH Sản Xuất Thương Mại Xây Dựng Phú Khải	4.072.126.678	9.150.000.000
Công ty TNHH Một Thành Viên Xd TM DV Nguyên Đan	-	9.322.969.977
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	-
Các đối tượng khác	98.947.852.426	23.685.971.323
b) Dài hạn	-	-
Cộng	**140.696.690.035**	**65.463.388.607**

c) Trả trước cho người bán là các bên liên quan: Xem thuyết minh VII.2

5. Phải thu khác

	Cuối năm VND	Đầu năm VND
a) Ngắn hạn	**10.112.174.335**	**2.465.791.741**
Tạm ứng	5.075.976.731	1.569.191.245
Ký cược , ký quỹ ngắn hạn	4.328.848.857	827.405.130
Lãi dự thu	493.583.333	-
Phải thu khác	213.765.414	69.195.366
b) Dài hạn	**315.456.350.000**	**315.291.350.000**
Ký quỹ, ký cược dài hạn	456.350.000	291.350.000
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng 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
Cộng	**325.568.524.335**	**317.757.141.741**

c) Phải thu khác là các bên liên quan: Xem thuyết minh VII.2.

(*) 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" tại xã Đambri, Thành phố Bảo Lộc, Tỉnh Lâm Đồng có diện tích 413.783,50 m2, tổng số tiền Công ty góp vốn hợp tác là 160.000.000.000 VND (tương đương 15,6% trên tổng giá trị dự toán đầu tư). Phân chia lợi nhuận theo tỷ lệ góp vốn, thời hạn hợp tác: Tính từ ngày ký hợp đồng đến khi dự án được quyết toán. Theo đó Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng và Phát triển Kỷ Nguyên sẽ làm đại diện pháp nhân và chịu trách nhiệm pháp lý để đảm bảo Dự án đi vào hoạt động, vận hành theo đúng quy định của pháp luật hiện hành. Số dư của khoản góp vốn hợp tác đến ngày 31/12/2025 là 160.000.000.000 VND.

(**) Góp vốn hợp tác với Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Green View theo hợp đồng hợp tác số 2024.1607-HĐHT/DCF-GRV ngày 16/07/2024 để thực hiện dự án "Khu dân cư nông thôn kiểu mẫu Green View" tại xã Đambri, Thành phố Bảo Lộc, Tỉnh Lâm Đồng có diện tích 98.337 m2, số tiền Công ty góp vốn hợp tác là 155.000.000.000 VND (tương đương 15,6% trên tổng giá trị dự toán đầu tư). Phân chia lợi nhuận theo tỷ lệ góp vốn, thời hạn hợp tác: 48 tháng. Theo đó Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Green View sẽ làm đại diện pháp nhân và chịu trách nhiệm pháp lý để dự án được chấp thuận đi vào hoạt động, xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật, đảm bảo cung cấp ra thị trường sản phẩm chất lượng cao phù hợp với nhu cầu thị trường. Số dư của khoản góp vốn hợp tác đến ngày 31/12/2025 là 155.000.000.000 VND.

6. Nợ xấu

Đơn vị tính: VND

	Cuối năm			Đầu năm		
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị có thể thu hồi
Phải thu khách hàng	**3.566.301.907**	**2.716.301.907**	**850.000.000**	**1.866.301.907**	**1.866.301.907**	-
Công ty Cổ Phần Thương Mại - Sản Xuất Xây Dựng Hưng Thịnh	1.866.301.907	1.866.301.907	-	1.866.301.907	1.866.301.907	-
Công Ty Cổ Phần Thương Tín Tàu Cuốc	1.700.000.000	850.000.000	850.000.000	-	-	-
Trả trước cho người bán	**5.234.852.414**	**5.234.852.414**	-	**4.726.989.000**	**3.308.892.300**	**1.418.096.700**
Công ty TNHH Sản Xuất Thương Mại Tư Vấn Xây Dựng Bình Nam Đại	4.726.989.000	4.726.989.000	-	4.726.989.000	3.308.892.300	1.418.096.700
Công ty TNHH Đại Duy Thống	400.000.000	400.000.000	-	-	-	-
Các đối tượng khác	107.863.414	107.863.414	-	-	-	-
Cộng	**8.801.154.321**	**7.951.154.321**	**850.000.000**	**6.593.290.907**	**5.175.194.207**	**1.418.096.700**

7. Hàng tồn kho

Đơn vị tính: VND

	Cuối năm		Đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
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**	**-**

8. Xây dựng cơ bản dở dang

	Cuối năm VND	Đầu năm VND
Cải tạo văn phòng	-	4.712.660.436
Mua sắm tài sản	606.930.000	-
Cộng	**606.930.000**	**4.712.660.436**

9. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

Đơn vị tính: VND

	Nhà cửa vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị dụng cụ quản lý	Cộng
Nguyên giá tài sản cố định hữu hình					
Số dư đầu năm	40.158.709.536	33.917.141.480	5.431.617.434	3.153.477.216	82.660.945.666
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 sắm mới	-	*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	-	-	-	-	-
Số dư cuối năm	**46.596.714.314**	**40.357.989.824**	**7.681.483.616**	**4.551.956.243**	**99.188.143.997**
Giá trị đã hao mòn					
Số dư đầu năm	19.333.579.716	6.065.561.895	3.707.903.286	971.608.893	30.078.653.790
Khấu hao trong năm	1.487.508.432	3.036.928.216	517.137.888	516.998.605	5.558.573.141
Giảm trong năm	-	-	-	-	-
Số dư cuối năm	**20.821.088.148**	**9.102.490.111**	**4.225.041.174**	**1.488.607.498**	**35.637.226.931**
Giá trị còn lại của tài sản cố định hữu hình					
Tại ngày đầu năm	20.825.129.820	27.851.579.585	1.723.714.148	2.181.868.323	52.582.291.876
Tại ngày cuối năm	**25.775.626.166**	**31.255.499.713**	**3.456.442.442**	**3.063.348.745**	**63.550.917.066**

**** Ghi chú:***

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

- Giá trị còn lại cuối kỳ của TSCĐ hữu hình dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo khoản vay: 26.895.149.981 đồng.

10. Tăng, giảm tài sản cố định vô hình

Đơn vị tính: VND

	Quyền sử dụng đất	Phần mềm máy tính	Cộng
Nguyên giá tài sản cố định vô hình			
Số dư đầu năm	10.793.470.889	1.612.896.000	12.406.366.889
Số tăng trong năm	-	-	-
Số giảm trong năm	-	-	-
Số dư cuối năm	**10.793.470.889**	**1.612.896.000**	**12.406.366.889**
Giá trị đã hao mòn			
Số dư đầu năm	3.951.813.648	399.133.545	4.350.947.193
Khấu hao trong năm	213.801.792	177.825.612	391.627.404
Giảm trong năm	-	-	-
Số dư cuối năm	**4.165.615.440**	**576.959.157**	**4.742.574.597**
Giá trị còn lại của tài sản cố định vô hình			
Tại ngày đầu năm	6.841.657.241	1.213.762.455	8.055.419.696
Tại ngày cuối năm	**6.627.855.449**	**1.035.936.843**	**7.663.792.292**

**** Ghi chú:***

- Nguyên giá tài sản cố định vô hình đã khấu hao hết giá trị nhưng vẫn còn sử dụng: 413.700.000 đồng.

- Giá trị còn lại cuối kỳ của TSCĐ vô hình dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo khoản vay : 6.627.855.449 đồng.

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

Đơn vị tính: VND

	Phương tiện vận tải truyền dẫn
Nguyên giá tài sản cố định thuê tài chính	
Số dư đầu năm	2.218.272.727
Số tăng trong năm	3.055.555.557
Số giảm trong năm	-
Số dư cuối năm	**5.273.828.284**
Giá trị đã hao mòn	
Số dư đầu năm	1.367.724.427
Khấu hao trong năm	554.568.180
Giảm trong năm	-
Số dư cuối năm	**1.922.292.607**
Giá trị còn lại của tài sản cố định thuê tài chính	
Tại ngày đầu năm	850.548.300
Tại ngày cuối năm	**3.351.535.677**

12. Chi phí trả trước

	Cuối năm VND	Đầu năm VND
a) Ngắn hạn	**4.092.422.714**	**2.478.618.743**
Công cụ dụng cụ xuất dùng	671.576.775	413.969.045
Chi phí khác	3.420.845.939	2.064.649.698
b) Dài hạn	**48.622.509.138**	**33.527.950.765**
Công cụ dụng cụ xuất dùng	42.775.140.528	32.947.763.655
Chi phí khác	5.847.368.610	580.187.110
Cộng	**52.714.931.852**	**36.006.569.508**

13. Vay và nợ thuê tài chính

Đơn vị tính: VND

	Cuối năm		Trong năm		Đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng Trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng Trả nợ
a) Vay và nợ 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 thương mại cổ phần 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 Quân Đội - Chi nhánh Đông Sài Gòn (a2)	7.000.000.000	7.000.000.000	7.000.000.000	-	-	-
Ngân hàng TMCP Quốc Tế Việt Nam - Chi nhánh Sài Gòn (a3)	162.506.153.921	162.506.153.921	162.506.153.921	-	-	-
Vay 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 thương mại cổ phần 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
Ngân hàng TMCP Phát Triển Thành phố Hồ Chí Minh - Chi nhánh Cộng Hòa (b2)	384.000.000	384.000.000	384.000.000	-	-	-
Công ty TNHH MTV Cho thuê tài chính Ngân hàng Sài Gòn Thương Tín (b3)	244.160.100	244.160.100	244.160.100	457.513.200	457.513.200	457.513.200
Công ty TNHH MTV Cho thuê Tài chính Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam - CN TP. HCM (b4)	618.750.000	618.750.000	618.750.000	-	-	-

Đơn vị tính: VND

	Cuối năm		Trong năm		Đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng Trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng Trả nợ
b) Vay và nợ dài hạn	**2.459.250.000**	**2.459.250.000**	**3.622.000.000**	**1.943.269.040**	**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 - Chi Nhánh An Đông (b1)	-	-	-	536.358.940	536.358.940	536.358.940
Ngân hàng TMCP Phát Triển Thành phố Hồ Chí Minh - Chi nhánh Cộng Hòa (b2)	603.000.000	603.000.000	1.147.000.000	544.000.000		
Nợ thuê tài chính	**1.856.250.000**	**1.856.250.000**	**2.475.000.000**	**862.910.100**	**244.160.100**	**244.160.100**
Công ty TNHH MTV Cho thuê tài chính Ngân hàng Sài Gòn Thương Tín (b3)	-	-	-	244.160.100	244.160.100	244.160.100
Công ty TNHH MTV Cho thuê Tài chính Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam - CN TP. HCM (b4)	1.856.250.000	1.856.250.000	2.475.000.000	618.750.000	-	-
Cộng	**456.016.152.570**	**456.016.152.570**	**1.456.805.822.883**	**1.182.610.548.190**	**181.820.877.877**	**181.820.877.877**

(a1) Vay ngắn hạn Ngân hàng Thương mại Cổ phần Nam Á - CN An Đông theo hợp đồng tín dụng số 0098/2025/902-CV ngày 16/05/2025, hạn mức cho vay không vượt quá: 800.000.000.000 VND, hạn mức cấp bảo lãnh không vượt quá: 800.000.000.000 VND, hạn mức cấp tín dụng khác (nếu có) không vượt quá (phát hành L/C) 800.000.000.000 VND - dư nợ vay - số dư bảo lãnh, thời hạn vay không quá 12 tháng/GNN, 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, mục đích vay chi tiết theo từng giấy nhận nợ. Tài sản đảm bảo được ghi chi tiết trong hợp đồng và các thỏa thuận sửa đổi bổ sung số 01/SĐ-0017/2023/902-BĐ ngày 16/05/2025; số 01/SĐ-0022/2023/902-BĐ ngày 16/05/2025; số 01/SĐ-0031/2023/902-BĐ ngày 16/05/2025, số 01/SĐ-0032/2023/902-BĐ ngày 16/05/2025, số 01/SĐ-0001/2025/902-BĐ ngày 16/05/2025, số 02/SĐ-0019/2022/902-BĐ ngày 16/05/2025, số 05/SĐ-0002/2021/902-BĐ ngày 16/05/2025. Số dư tại ngày 31/12/2025 là 282.267.479.609 VND.

(a2) Vay ngắn hạn Ngân hàng TMCP Quân Đội - Chi nhánh Đông Sài Gòn theo hợp đồng cấp tín dụng số 328988.25.22779790.TD ngày 08/10/2025, hạn mức tín dụng: 250.000.000.000 VND (trong đó hạn mức cho vay: 150.000.000.000 VND và hạn mức bảo lãnh thanh toán: 100.000.000.000 VND), thời hạn duy trì hạn mức: kể từ ngày ký hợp đồng đến ngày 01/08/2026, lãi suất theo từng giấy nhận nợ, mục đích: phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh xây lắp. Khoản vay được đảm bảo bằng tài sản theo hợp đồng thế chấp số 328999.25.280.22779790.BD ngày 08/10/2025 . Số dư tại ngày 31/12/2025 là 7.000.000.000 VNĐ.

(a3) Vay ngắn hạn Ngân hàng TMCP Quốc Tế Việt Nam - Chi nhánh Sài Gòn theo hợp đồng tín dụng số 1085680.25 ngày 27/08/2025, hạn mức tín dụng: 300.000.000.000 VND (trong đó hạn mức cho vay: 200.000.000.000 VND), thời hạn cấp hạn mức: 12 tháng, lãi suất theo từng giấy nhận nợ, mục đích: bổ sung vốn lưu động, phát hành các cam kết bảo lãnh vay vốn phục vụ hoạt động thi công. Khoản vay được đảm bảo theo hợp đồng thế chấp quyền tài sản (quyền đòi nợ) số 1097048.25 ngày 26/09/2025, 1113921.25 ngày 13/11/2025, 1117228.25 ngày 26/11/2025 và 1127993.25 ngày 22/12/2025, Các hợp đồng cầm cố tài sản số 1094305.25 ngày 19/09/2025, 1099119.25 ngày 02/10/2025, 1106179.25 ngày 22/10/2025, 1107028.25 ngày 24/10/2025, 1109651.25 ngày 31/10/2025, 1124733.25 ngày 15/12/2025, 1130618.25 ngày 31/12/2025. Số dư tại ngày 31/12/2025 là 162.506.153.921 VNĐ.

(b1) Vay dài hạn Ngân hàng Thương mại Cổ phần 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 29/12/2021. Số tiền vay tối đa là 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 29/12/2021. Số dư tại ngày 31/12/2025 là 536.358.940 VNĐ (trong đó vay dài hạn đến hạn trả là 536.358.940 VNĐ).

(b2) Vay dài hạn Ngân hàng TMCP Phát Triển Thành phố Hồ Chí Minh - Chi nhánh Cộng Hòa theo hợp đồng tín dụng số 18615/25MN/HĐTD ngày 01/08/2025. Số tiền vay là 1.147.000.000 VND, thời hạn vay 36 tháng, lãi suất theo từng giấy nhận nợ, mục đích vay: thanh toán tiền mua xe ô tô. Khoản vay được bảo đảm bằng tài sản theo Hợp đồng thế chấp máy móc, thiết bị/phương tiện vận tải số 15524/25MN/HĐBĐ ngày 01/08/2025. Số dư tại ngày 31/12/2025 là 987.000.000 VND (trong đó vay dài hạn đến hạn trả là 384.000.000 VNĐ).

(b3) 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 phục vụ sản xuất kinh doanh. Số dư tại ngày 31/12/2025 là 136.318.400 VND (trong đó nợ thuê tài chính đến hạn trả là 136.318.400 VND).

Hợp đồng cho thuê tài chính số SBL010202207046 ngày 26/07/2022, thời hạn nợ 48 tháng, lãi suất là 9%/năm đến 01/02/2023, từ ngày 01/02/2023 lãi suất thay đổi theo công bố của ngân hàng; Mục đích nợ: mua xe phục vụ sản xuất kinh doanh. Số dư tại ngày 31/12/2025 là 107.841.700 VND (trong đó nợ thuê tài chính đến hạn trả là 107.841.700 VND).

(b4) Nợ thuê tài chính 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, thời hạn nợ 48 tháng, lãi suất thay đổi theo công bố của ngân hàng; Mục đích nợ: mua xe phục vụ sản xuất kinh doanh. Số dư tại ngày 31/12/2025 là 2.475.000.000 VND (trong đó nợ thuê tài chính đến hạn trả là 618.750.000 VND).

c. Chi tiết thanh toán nợ thuê tài chính

Đối tượng	Năm nay			Năm trước		
	Tổng khoản thanh toán tiền thuê tài chính	Trả tiền lãi thuê	Trả nợ gốc	Tổng khoản thanh toán tiền thuê tài chính	Trả tiền lãi thuê	Trả nợ gốc
Trên 1 năm đến 5 năm	517.718.607	60.205.407	457.513.200	1.022.107.300	107.080.900	915.026.400

14. Phải trả người bán

Đơn vị tính: VND

	Cuối năm		Đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
a) Ngắn hạn	**295.176.613.376**	**295.176.613.376**	**249.931.167.033**	**249.931.167.033**
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 Đầu Tư Xây Dựng Số 1 Mê Kông	21.339.403.267	21.339.403.267	8.735.072.074	8.735.072.074
Công ty Cổ Phần Xây Dựng Và Thiết Kế Bắc Trung Nam	19.965.408.059	19.965.408.059	9.356.348.638	9.356.348.638
Công ty Cổ Phần Thép Trung Dũng	42.819.951.174	42.819.951.174	1.198.944.186	1.198.944.186
Phải trả người bán khác	197.612.222.905	197.612.222.905	210.402.275.838	210.402.275.838
b) Dài hạn	-	-	-	-
Cộng	**295.176.613.376**	**295.176.613.376**	**249.931.167.033**	**249.931.167.033**

c) Phải trả người bán là các bên liên quan: Xem thuyết minh VII.2.

15. Người mua trả tiền trước

	Cuối năm VND	Đầu năm VND
a) Ngắn hạn	**118.010.037.364**	**42.282.366.252**
Công ty TNHH Đầu Tư Và Phát Triển Green View	-	9.376.263.981
Công ty Cổ Phần Khách Sạn Đầu Tư Kim Sơn	-	32.800.515.921
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	-
Đối tượng khác	7.996.375.949	105.586.350
b) Dài hạn	-	-
Cộng	**118.010.037.364**	**42.282.366.252**

c) Người mua trả tiền trước là các bên liên quan: Xem thuyết minh VII.2.

16. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước

Đơn vị tính: VND

	Đầu năm	Phải nộp trong năm	Đã nộp trong năm	Cuối năm
a) Phải nộp	**8.122.073.033**	**39.876.505.002**	**38.419.839.700**	**9.578.738.335**
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	19.667.555.743	16.627.122.021	7.413.038.521
Thuế thu nhập cá nhân	1.177.058.036	7.968.543.958	7.535.298.796	1.610.303.198
Thuế đất, tiền thuê đất		52.542.158	52.542.158	-
Thuế khác	-	35.221.800	35.221.800	-
b) Phải thu	**28.699.431**	-	-	**28.699.431**
Thuế thu nhập doanh nghiệp	25.871.272	-	-	25.871.272
Thuế thu nhập cá nhân	2.828.159	-	-	2.828.159

17. Chi phí phải trả

	Cuối năm VND	Đầu năm VND
a) Ngắn hạn	**124.267.060.220**	**46.172.129.765**
Trích trước chi phí công trình	123.530.786.213	46.172.129.765
Chi phí lãi vay	466.274.007	-
Chi phí khác	270.000.000	-
b) Dài hạn	-	-
Cộng	**124.267.060.220**	**46.172.129.765**

18. Phải trả khác

	Cuối năm VND	Đầu năm VND
a) Ngắn hạn	**915.573.399**	**10.934.433.777**
Kinh phí công đoàn	60.132.600	43.302.600
Cổ tức, lợi nhuận phải trả	602.634.900	602.634.900
Công ty Cổ phần Đầu tư - Xây dựng WinBuild	-	10.000.000.000
Các khoản phải trả, phải nộp khác	252.805.899	288.496.277
b) Dài hạn	**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**

c) Phải trả khác là các bên liên quan: Xem thuyết minh VII.2.

19. Vốn chủ sở hữu

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

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
Số dư đầu năm trước	**300.000.000.000**	**100.598.505.300**	**29.824.530.535**	**16.454.821.869**	**446.877.857.704**
Lãi trong năm trước				39.384.164.583	39.384.164.583
Phân phối lợi nhuận năm 2023					
- Quỹ đầu tư phát triển			1.059.768.847	(1.059.768.847)	-
- Quỹ khen thưởng, phúc lợi				(794.826.635)	(794.826.635)
- Thưởng ban điều hành		-		(794.826.636)	(794.826.636)
Số dư cuối năm trước	**300.000.000.000**	**100.598.505.300**	**30.884.299.382**	**53.189.564.334**	**484.672.369.016**
Số dư đầu năm nay	**300.000.000.000**	**100.598.505.300**	**30.884.299.382**	**53.189.564.334**	**484.672.369.016**
Lãi trong năm nay				75.539.656.121	75.539.656.121
Phân phối lợi nhuận năm 2024	-				
- Quỹ đầu tư phát triển			3.938.416.458	(3.938.416.458)	-
- Quỹ khen thưởng, phúc lợi				(5.907.624.687)	(5.907.624.687)
- Thù lao HĐQT, BKS từ lợi nhuận năm 2024				(1.988.000.000)	(1.988.000.000)
Tạm trích thù lao HĐQT, BKS từ lợi nhuận năm 2025				(1.062.000.000)	(1.062.000.000)
Chi phí phát hành cổ phần		(250.000.000)		-	(250.000.000)
Tăng vốn trong năm (*)	229.988.910.000	(100.000.000.000)		(29.988.910.000)	100.000.000.000
Số dư cuối năm nay	**529.988.910.000**	**348.505.300**	**34.822.715.840**	**85.844.269.310**	**651.004.400.450**

(*) Tăng vốn trong năm bao gồm phát hành cổ phiếu để tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu và phát hành cổ phiếu riêng lẻ với số lượng 10.000.000 cổ phiếu được thông qua tại Nghị quyết Đại hội Đồng cổ đông thường niên năm 2025 số 01/2025/NQ-ĐHĐCĐ ngày 18/04/2025, Nghị quyết Hội đồng quản trị số 09/2025/NQ-HĐQT ngày 21/04/2025 và Nghị quyết Hội đồng quản trị số 14/2025/NQ-HĐQT ngày 03/06/2025, Nghị quyết Hội đồng quản trị số 17/2025/NQ-HĐQT ngày 02/07/2025, Nghị quyết Hội đồng quản trị số 30/2025/NQ-HĐQT ngày 15/09/2025.

b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	Cuối năm VND	%	Đầu năm VND	%
Công ty TNHH Sản xuất Thương mại và Dịch vụ Thái Hưng Long	85.998.000.000	16,23%	60.000.000.000	20,00%
Công ty TNHH Sản xuất Xuất Nhập khẩu Thương mại Dịch vụ Tổng hợp Hoàng Vũ	59.044.360.000	11,14%	41.194.700.000	13,73%
Ông Phạm Hùng Cường	44.851.200.000	8,46%	13.850.000.000	4,62%
Cổ đông khác	340.095.350.000	64,17%	184.955.300.000	61,65%
Cộng	**529.988.910.000**	**100%**	**300.000.000.000**	**100%**

c) Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu

	Năm nay VND	Năm trước VND
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

d) Cổ phiếu

	Cuối năm	Đầu năm
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	-	-
Số lượng cổ phiếu mua lại	-	-
- Cổ phiếu phổ thông	-	-
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
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	-	-

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 đồng (mười nghìn đồng).

20. Các khoản mục ngoài Bảng cân đối kế toán hợp nhất

	Cuối năm	Đầu năm
Nợ khó đòi đã xử lý	1.929.280.509	1.929.280.509

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

1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Năm nay VND	Năm trước VND
Doanh thu hợp đồng xây dựng	1.911.701.974.881	1.283.678.108.266
Doanh thu bán hàng hóa, cung cấp dịch vụ	58.009.711.411	42.726.962.645
Cộng	**1.969.711.686.292**	**1.326.405.070.911**

Doanh thu với các bên liên quan: Xem thuyết minh VII.2.

2. Giá vốn hàng bán

	Năm nay VND	Năm trước VND
Giá vốn hợp đồng xây dựng	1.762.119.542.951	1.181.858.740.393
Giá vốn bán hàng và dịch vụ cung cấp	49.944.000.384	35.417.404.439
Cộng	**1.812.063.543.335**	**1.217.276.144.832**

3. Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm nay VND	Năm trước VND
Lãi tiền gửi	565.070.227	97.972.493
Lãi chậm thanh toán	13.363.877.892	-
Cộng	**13.928.948.119**	**97.972.493**

4. Chi phí tài chính

	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí lãi vay	17.413.113.548	8.914.786.699
Cộng	**17.413.113.548**	**8.914.786.699**

5. Chi phí bán hàng

	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí khác	1.483.317.986	594.949.485
Cộng	**1.483.317.986**	**594.949.485**

6. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm nay VND	Năm trước VND
Chí phí lương	34.443.050.021	29.574.091.345
Chi phí nguyên vật liệu, CCDC	3.665.018.490	3.221.032.860
Chi phí khấu hao TSCĐ	1.270.851.770	1.092.891.006
Chi phí về thuế, phí	2.118.603.560	1.514.702.599
Chi phí dịch vụ thuê ngoài	2.810.103.024	3.807.117.127
Chi phí khác	16.371.050.574	13.017.420.932
Cộng	**60.678.677.439**	**52.227.255.869**

7. Thu nhập khác

	Năm nay VND	Năm trước VND
Thu nhập từ thanh lý phế liệu	2.641.605.214	171.363.689
Thu nhập từ phạt vi phạm hợp đồng	1.715.075.000	308.636.090
Thu nhập khác	301.901.001	1.391.377.808
Cộng	**4.658.581.215**	**1.871.377.587**

8. Chi phí khác

	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí khác	1.453.351.454	1.504.208.984
Cộng	**1.453.351.454**	**1.504.208.984**

9. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu, CCDC	779.987.590.591	553.946.235.440
Chi phí nhân công	113.769.206.680	80.649.958.261
Chi phí khấu hao tài sản cố định	6.504.768.725	5.529.277.654
Chi phí dịch vụ mua ngoài	993.552.817.915	697.820.148.928
Chi phí khác bằng tiền	37.468.549.243	25.972.984.856
Cộng	**1.931.282.933.154**	**1.363.918.605.139**

10. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp của Công ty được xác định với thuế suất là 20% trên thu nhập chịu thuế.

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 hợp nhất có thể bị thay đổi theo quyết định của cơ quan thuế.

Ước tính mức thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành của doanh nghiệp được trình bày dưới đây:

	Năm nay VND	Năm trước VND
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	**95.207.211.864**	**50.019.618.449**
Các khoản điều chỉnh tăng/(giảm) lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận chịu thuế TNDN	3.130.566.850	3.157.650.880
- Các khoản điều chỉnh tăng	3.130.566.850	5.320.194.207
+ Chi phí không được khấu trừ	*3.130.566.850*	*5.320.194.207*
- Các khoản điều chỉnh giảm	-	2.162.543.327
+ Thu nhập không chịu thuế	-	*2.162.543.327*
Tổng thu nhập chịu thuế	**98.337.778.714**	**53.177.269.329**
Thuế suất thuế TNDN	20%	20%
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	**19.667.555.743**	**10.635.453.866**

11. Lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (sau khi trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm.

Lãi suy giảm trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm và số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông sẽ được phát hành trong trường hợp tất cả các cổ phiếu phổ thông tiềm năng có tác động suy giảm đều được chuyển thành cổ phiếu phổ thông.

	Năm nay VND	Năm trước VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế	75.539.656.121	39.384.164.583
Các khoản điều chỉnh tăng/(giảm) lợi nhuận kế toán	(16.618.724.347)	(7.895.624.687)
- Các khoản điều chỉnh tăng	-	-
- Các khoản điều chỉnh giảm	*16.618.724.347*	*7.895.624.687*
+ Trích quỹ khen thưởng phúc lợi, thù lao HĐQT, BKS	*16.618.724.347*	*7.895.624.687*
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông	58.920.931.774	31.488.539.896
Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong năm	52.998.891	42.998.891
Lãi trên cổ phiếu		
- Lãi cơ bản trên cổ phiếu	**1.112**	**732**
- Lãi suy giảm trên cổ phiếu	**1.112**	**732**

Ghi chú : Lãi trên cổ phiếu năm trước được trình bày lại do việc xác định lại số liệu trích quỹ khen thưởng, phúc lợi, thù lao HĐQT, BKS đã được Đại hội cổ đông thường niên năm 2025 thông qua và việc điều chỉnh lại chỉ tiêu số lượng cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân do Công ty phát hành 12.998.891 cổ phiếu để tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 ngày 18/04/2025, báo cáo kết quả phát hành số 76/2025/BC-DCF ngày 09/06/2025, xem thuyết minh VII.9.

Lãi trên cổ phiếu năm nay được tính toán trên lợi nhuận sau thuế trừ quỹ khen thưởng phúc lợi, thù lao HĐQT, BKS theo kế hoạch phân phối lợi nhuận năm 2025 tại nghị quyết Đại hội đồng cổ đông năm 2025 ngày 18/04/2025.

Không có cổ phiếu phổ thông tiềm tàng suy giảm trong năm và đến ngày lập báo cáo này.

VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

1. Thông tin sự kiện sau niên độ

Không có sự kiện trọng yếu nào xảy ra sau ngày lập Báo cáo tài chính hợp nhất đòi hỏi được điều chỉnh hay công bố trên Báo cáo tài chính hợp nhất.

2. Thông tin về các bên liên quan

2.1 Danh mục các bên liên quan

Các bên liên quan	Mối quan hệ
Công ty TNHH Sản xuất Thương mại và Dịch vụ Thái Hưng Long	Cổ đông lớn
Công ty TNHH Sản xuất Xuất Nhập khẩu Thương mại Dịch vụ Tổng hợp Hoàng Vũ	Cổ đông lớn
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng và Phát triển Kỷ Nguyên	Bên liên quan đến cổ đông lớn
Công ty Cổ phần Đầu tư Eras Đà Lạt	Bên liên quan đến Chủ tịch HĐQT
Công ty CP Đầu tư Sài Gòn High Rise	Bên liên quan đến Chủ tịch HĐQT
Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Phúc An Gia	Bên liên quan đến Chủ tịch HĐQT
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Eco Grand Land	Bên liên quan đến Chủ tịch HĐQT
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Green View	Bên liên quan đến thành viên HĐQT
Công ty TNHH Biển Quê hương Phan Thiết	Bên liên quan đến Trưởng BKS
Công ty CP kho lạnh Kỷ nguyên mới	Bên liên quan đến thành viên BKS
Ông Phạm Hùng Cường	Chủ tịch HĐQT
Ông Nguyễn Minh Tâm	Tổng Giám đốc, Thành viên HĐQT
Ông Chu Quang Huân	Phó Tổng Giám đốc, Phó Chủ tịch HĐQT
Ông Lê Thanh Tùng	Giám đốc tài chính
Ông Dương Đình Tâm	Kế toán trưởng
Ông Lê Nhật Trường	Quản lý chủ chốt
Ông Dương Duy Khoa	Quản lý chủ chốt

Các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan gồm: Các thành viên Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc, Ban kiểm soát, kế toán trưởng và các thành viên mật thiết trong gia đình các cá nhân này.

2.2 Giao dịch với bên liên quan

Trong năm Công ty phát sinh các nghiệp vụ với các bên liên quan. Các nghiệp vụ chủ yếu (không bao gồm VAT) như sau:

Các bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Giá trị giao dịch VND	
		Năm nay	Năm trước
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng và Phát triển Kỷ Nguyên	Doanh thu thi công	64.709.144.315	427.054.890
Công ty Cổ phần Đầu tư Eras Đà Lạt	Doanh thu thi công	6.706.760.312	14.441.603.001
Công ty CP Đầu tư Sài Gòn High Rise	Doanh thu cho thuê văn phòng, điện nước	-	123.002.579
Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Phúc An Gia	Doanh thu thi công	299.316.426.741	55.330.968.913
	Chi phí điện nước công trình	462.749.438	-
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Eco Grand Land	Doanh thu thi công	19.073.416.222	-
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Green View	Doanh thu thi công	31.883.615.792	-
Công ty TNHH Biển Quê hương Phan Thiết	Doanh thu thi công	113.114.122.220	137.640.524.586
Công ty CP kho lạnh Kỷ nguyên mới	Doanh thu thi công	179.628.314.674	175.408.111.907
	Chi phí điện nước công trình	234.720.938	223.290.061
	Thanh lý công cụ	23.310.000	-
Ông Phạm Hùng Cường	Góp vốn	25.000.000.000	-
Ông Nguyễn Minh Tâm	Góp vốn	25.000.000.000	-
Ông Chu Quang Huân	Góp vốn	20.000.000.000	-
Ông Lê Thanh Tùng	Góp vốn	10.000.000.000	-
Ông Dương Đình Tâm	Góp vốn	10.000.000.000	-
Ông Lê Nhật Trường	Góp vốn	5.000.000.000	-
Ông Dương Duy Khoa	Góp vốn	5.000.000.000	-

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, các khoản chưa được thanh toán với các bên liên quan như sau:

Các bên liên quan	**Cuối năm**	**Đầu năm**
Phải thu khách hàng (TM V.3)	**83.887.165.111**	**114.151.884.597**
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng và Phát triển Kỷ Nguyên	22.972.790.795	46.121.928
Công ty Cổ phần Đầu tư Eras Đà Lạt	2.536.280.346	4.570.813.725
Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Phúc An Gia	-	47.457.446.426
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Green View	14.262.964.844	-
Công ty TNHH Biển Quê Hương - Phan Thiết	17.455.748.836	24.560.669.942
Công ty Cổ Phần Kho Lạnh Kỷ Nguyên Mới	26.659.380.290	37.516.832.576
Phải thu khác (TM V.5)	**315.000.000.000**	**315.000.000.000**
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng 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
Phải trả người bán (TM V.14)	**-**	**24.261.278**
Công ty Cổ Phần Kho Lạnh Kỷ Nguyên Mới	-	24.261.278
Người mua trả trước (TM V.15)	**61.482.521.502**	**9.376.263.981**
Công ty TNHH Đầu Tư Và Phát Triển Green View	-	9.376.263.981
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Eco Grand Land	39.400.710.480	-
Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Phúc An Gia	21.880.108.803	-
Công ty TNHH Sản xuất Thương mại và Dịch vụ Thái Hưng Long	201.702.219	-

Thu nhập của Hội đồng Quản Trị, Ban Tổng Giám đốc, Ban kiểm soát, kế toán trưởng trong năm:

Họ tên	Chức danh	Nội dung	Năm nay VND	Năm trước VND
Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc				
Ông Phạm Hùng Cường	Chủ tịch HĐQT	Thù lao	780.000.000	311.000.000
Ông Nguyễn Bá Thọ	Thành viên HĐQT	Thù lao	238.000.000	60.000.000
Ông Hồ Viết Trung	Thành viên HĐQT	Thù lao	138.000.000	90.000.000
Ông Nguyễn Minh Tâm	Thành viên HĐQT	Thù lao	138.000.000	90.000.000
	Tổng GĐ	Thu nhập	2.015.516.310	1.667.826.245
Ông Chu Quang Huân	Phó Chủ tịch HĐQT	Thù lao	138.000.000	90.000.000
	Phó Tổng GĐ	Thu nhập	1.884.163.291	1.473.735.170
Ông Trần Thuận Lợi	Phó Tổng GĐ	Thu nhập	406.033.755	264.232.016
Ban Kiểm soát				
Bà Trần Thị Bình An	Trưởng ban	Thù lao	460.000.000	212.000.000
Bà Lê Thị Minh	Thành viên	Thù lao	138.000.000	102.000.000
Ông Nguyễn Bá Thọ	Thành viên	Thù lao	-	55.000.000
Bà Lê Thị Tình	Thành viên	Thù lao	24.000.000	24.000.000
Ông Vũ Ngọc Tuệ	Thành viên	Thù lao	72.000.000	-
Thành viên chủ chốt khác				
Ông Lê Thanh Tùng	GĐ Tài chính	Thu nhập	877.445.237	662.804.150
Ông Dương Đình Tâm	Kế toán trưởng	Thu nhập	960.125.376	774.934.632

3. Thông tin về bộ phận

Thông tin bộ phận được trình bày theo lĩnh vực kinh doanh và khu vực địa lý. Báo cáo bộ phận chính yếu là theo lĩnh vực kinh doanh dựa trên cơ cấu tổ chức và quản lý nội bộ và hệ thống báo cáo tài chính nội bộ của Công ty.

Khu vực địa lý
Công ty chỉ hoạt động trong khu vực địa lý lãnh thổ Việt Nam nên không trình bày báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý.
Lĩnh vực kinh doanh

Hoạt động kinh doanh chính của Công ty là xây dựng, do đó không trình bày báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh.

4. Tài sản đảm bảo

Công ty đã thế chấp các hợp đồng tiền gửi tiết kiệm có kỳ hạn, tài sản cố định để đảm bảo cho các khoản vay của ngân hàng (xem thuyết minh số V.2, V.9, V.10 và V.13). Tại thời điểm 31/12/2025 Công ty không có nắm giữ tài sản đảm bảo nào của đơn vị khác.

5. Rủi ro tín dụng

Rủi ro tín dụng là rủi ro mà đối tác sẽ không thực hiện các nghĩa vụ của mình theo quy định của một công cụ tài chính hoặc hợp đồng khách hàng, 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 của mình bao gồm cả tiền gửi ngân hàng và các công cụ tài chính khác.

Phải thu khách hàng

Việc quản lý rủi ro tín dụng khách hàng của Công ty dựa trên các chính sách, thủ tục và quy trình kiểm soát của Công ty có liên quan đến việc quản lý rủi ro tín dụng khách hàng.

Các khoản phải thu khách hàng chưa trả thường xuyên được theo dõi. Các phân tích về khả năng lập dự phòng được thực hiện tại ngày lập báo cáo trên cơ sở từng khách hàng đối với các khách hàng lớn. Trên cơ sở này, Công ty không có rủi ro tập trung về tín dụng.

Tiền gửi ngân hàng

Phần lớn tiền gửi ngân hàng của Công ty được gửi tại các ngân hàng lớn có uy tín ở Việt Nam. Công ty nhận thấy mức độ tập trung rủi ro tín dụng đối với tiền gửi ngân hàng là thấp.

6. Rủi ro thanh khoản

Rủi ro thanh khoản là rủi ro Công ty gặp khó khăn trong việc đáp ứng các nghĩa vụ tài chính do tình trạng thiếu vốn. Rủi ro thanh khoản của Công ty phát sinh chủ yếu do không tương xứng trong các kỳ hạn của tài sản tài chính và các khoản phải trả tài chính.

Công ty giám sát rủi ro thanh khoản bằng việc duy trì tỷ lệ tiền mặt và các khoản tương đương tiền ở mức mà Ban Tổng Giám đốc cho là đủ để hỗ trợ tài chính cho các hoạt động kinh doanh của Công ty và để giảm thiểu ảnh hưởng của những thay đổi các luồng tiền.

Thông tin thời hạn đáo hạn của nợ phải trả tài chính của Công ty dựa trên các giá trị thanh toán chưa chiết khấu theo hợp đồng như sau:

Đơn vị tính: VND

	Từ 01 năm trở xuống	Từ 01 năm đến 05 năm	Cộng
Số cuối năm	**1.022.517.347.524**	**4.459.250.000**	**1.026.976.597.524**
Phải trả cho người bán	295.176.613.376	-	295.176.613.376
Người mua trả trước	118.010.037.364	-	118.010.037.364
Vay và nợ thuê tài chính	453.556.902.570	2.459.250.000	456.016.152.570
Các khoản phải trả khác	155.773.794.214	2.000.000.000	157.773.794.214
Số đầu năm	**551.743.422.483**	**2.780.519.040**	**554.523.941.523**
Phải trả cho người bán	249.931.167.033	-	249.931.167.033
Người mua trả trước	42.282.366.252	-	42.282.366.252
Vay và nợ thuê tài chính	181.040.358.837	780.519.040	181.820.877.877
Các khoản phải trả khác	78.489.530.361	2.000.000.000	80.489.530.361

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.

7. Rủi ro thị trường

Rủi ro thị trường 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 giá thị trường. Rủi ro thị trường bao gồm 3 loại : Rủi ro ngoại tệ, rủi ro lãi suất và rủi ro về giá khác.

Rủi ro ngoại tệ

Rủi ro ngoại tệ 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 tỷ giá hối đoái.

Công ty quản lý rủi ro ngoại tệ bằng cách xem xét thị trường hiện hành và dự kiến khi Công ty lập kế hoạch cho các giao dịch trong tương lai bằng ngoại tệ. Công ty giám sát các rủi ro đối với các tài sản và nợ phải trả tài chính bằng ngoại tệ.

Rủi ro lãi suất

Rủi ro lãi suất là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động do thay đổi lãi suất thị trường. Rủi ro về thay đổi lãi suất thị trường của Công ty chủ yếu liên quan đến các khoản tiền gửi ngắn hạn, các khoản vay.

Công ty quản lý rủi ro lãi suất bằng cách theo dõi chặt chẽ tình hình thị trường có liên quan để xác định chính sách lãi suất hợp lý có lợi cho các mục đích quản lý giới hạn rủi ro của Công ty.

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 hoặc nợ phải trả tài chính có lãi suất cố định.

Rủi ro về giá khác

Rủi ro về giá khác 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 những thay đổi của giá thị trường ngoài thay đổi của lãi suất và tỷ giá hối đoái.

8. Thông tin về hoạt động liên tục

Trong năm không có hoạt động hoặc sự kiện phát sinh nào có ảnh hưởng đáng kể đến khả năng hoạt động liên tục của Công ty. Vì vậy, Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty được lập trên cơ sở giả định Công ty sẽ hoạt động liên tục.

9. Số liệu so sánh

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 đã được kiểm toán.

Số liệu lãi trên cổ phiếu năm trước được trình bày lại do việc xác định lại số liệu trích quỹ khen thưởng, phúc lợi, thù lao HĐQT, BKS đã được Đại hội cổ đông thường niên năm 2025 thông qua và việc điều chỉnh lại chỉ tiêu số lượng cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân do Công ty phát hành 12.998.891 cổ phiếu để tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 ngày 18/04/2025, báo cáo kết quả phát hành số 76/2025/BC-DCF ngày 09/06/2025, cụ thể như sau :

Chỉ tiêu	Năm 2024 Đã báo cáo	Năm 2024 Trình bày lại	Chênh lệch
Các khoản điều chỉnh giảm	8.664.516.208	7.895.624.687	(768.891.521)
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	30.719.648.375	31.488.539.896	768.891.521
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	30.000.000	42.998.891	12.998.891
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	1.024	732	(292)
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	1.024	732	(292)

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Phó Tổng Giám đốc
Đặng Thị Xinh	Dương Đình Tâm	Chu Quang Huân

TP. Hồ Chí Minh, ngày 11 tháng 03 năm 2026

Signature Not Verified
Ký bởi: CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG VÀ THIẾT KẾ SỐ 1
Ký ngày: 18/3/2026 17:07:12