

**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY LẬP
VÀ VẬT LIỆU XÂY DỰNG ĐỒNG THÁP**

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN
Cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2025



MỤC LỤC

	Trang
BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC	1 – 2
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	3 – 4
BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	
Bảng cân đối kế toán	5 – 7
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	8
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	9 – 10
Bản thuyết minh báo cáo tài chính	11 – 47

kiểm soát và
kiểm toán

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY LẬP VÀ VẬT LIỆU XÂY DỰNG ĐỒNG THÁP

Địa chỉ: Số 03, đường Tôn Đức Thắng, phường Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp, Việt Nam

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Xây Lập và Vật Liệu Xây Dựng Đồng Tháp (dưới đây gọi tắt là "Công ty") đệ trình báo cáo này cùng với các báo cáo tài chính riêng đính kèm đã được kiểm toán của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025.

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, THÀNH VIÊN BAN KIỂM SOÁT VÀ BAN GIÁM ĐỐC

Danh sách các thành viên Hội đồng quản trị trong kỳ và vào ngày lập báo cáo này của Công ty bao gồm:

<u>Tên</u>	<u>Chức vụ</u>	<u>Ngày bổ nhiệm</u>	<u>Ngày miễn nhiệm</u>
Ông Võ Đình Quốc Huy	Chủ tịch	08/11/2019	-
Ông Nguyễn Trung Ân	Thành viên	27/06/2023	-
Ông Nguyễn Hoàng Anh	Thành viên	19/04/2024	-
Bà Trần Thị Thúy Hằng	Thành viên	28/10/2016	01/02/2025

Danh sách các thành viên Ban Kiểm soát trong kỳ và vào ngày lập báo cáo này của Công ty bao gồm:

<u>Tên</u>	<u>Chức vụ</u>	<u>Ngày bổ nhiệm</u>	<u>Ngày miễn nhiệm</u>
Ông Đặng Thanh Hồng	Trưởng ban	28/10/2016	-
Bà Nguyễn Thị Thanh An	Thành viên	28/10/2016	-
Bà Trương Mộng Tuyền	Thành viên	26/06/2024	-

Danh sách các thành viên Ban Giám đốc trong kỳ và vào ngày lập báo cáo này của Công ty bao gồm:

<u>Tên</u>	<u>Chức vụ</u>	<u>Ngày bổ nhiệm</u>	<u>Ngày miễn nhiệm</u>
Ông Nguyễn Hoàng Anh	Tổng Giám đốc	19/04/2024	-
Ông Nguyễn Trung Ân	Phó Tổng Giám đốc	14/07/2023	-
Bà Trần Thị Thúy Hằng	Phó Tổng Giám đốc	11/11/2016	01/02/2025

KIỂM TOÁN VIÊN

Báo cáo tài chính riêng kèm theo của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán & Tư vấn RSM Việt Nam, thành viên RSM Quốc tế.

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập báo cáo tài chính riêng hàng năm phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm. Trong việc lập báo cáo tài chính riêng này, Ban Giám đốc được yêu cầu phải:

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

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY LẬP VÀ VẬT LIỆU XÂY DỰNG ĐỒNG THÁP

Địa chỉ: Số 03, đường Tôn Đức Thắng, phường Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp, Việt Nam

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC (TIẾP THEO)

Ban Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo rằng các sổ sách kế toán được ghi chép phù hợp và lưu giữ đầy đủ để phản ánh một cách hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại bất kỳ thời điểm nào và báo cáo tài chính riêng được lập tuân thủ các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam cũng như các quy định hiện hành khác về kế toán tại Việt Nam. Ban Giám đốc Công ty cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn tài sản của Công ty và thực hiện những biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và vi phạm khác.

Ban Giám đốc xác nhận rằng Công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên khi lập báo cáo tài chính riêng.

CÔNG BỐ BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG


Ban Giám đốc Công ty công bố rằng, báo cáo tài chính riêng kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2025, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định hiện hành có liên quan tại Việt Nam.

CAM KẾT CỦA CÁC CHỦ ĐẦU TƯ

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Công ty có nợ ngắn hạn lớn hơn tài sản ngắn hạn với số tiền là 23.290.539.952 VND. Khả năng hoạt động liên tục của Công ty phụ thuộc hoạt động kinh doanh có lãi và việc tiếp tục hỗ trợ về mặt tài chính từ các nhà đầu tư chiến lược trong tương lai. Vào ngày lập báo cáo này, không có lý do nào để Ban Giám đốc Công ty tin rằng các nhà đầu tư chiến lược sẽ không tiếp tục cung cấp hỗ trợ tài chính cần thiết để Công ty có thể hoạt động liên tục trong tương lai. Do vậy, các báo cáo tài chính riêng đính kèm vẫn được soạn thảo trên cơ sở giả định Công ty sẽ tiếp tục hoạt động liên tục.

Thay mặt và đại diện cho Ban Giám đốc,




Nguyễn Hoàng Anh
Tổng Giám đốc

Đồng Tháp, ngày 30 tháng 03 năm 2026

Số: 218/2026/KT-RSMHCM

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: **Các cổ đông**
Hội đồng Quản trị
Ban Giám đốc
CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY LẬP VÀ VẬT LIỆU XÂY DỰNG ĐỒNG THÁP

Báo cáo kiểm toán về báo cáo tài chính riêng

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính riêng kèm theo của Công ty Cổ phần Xây Lập và Vật Liệu Xây Dựng Đồng Tháp (dưới đây gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 20 tháng 03 năm 2026 từ trang 05 đến trang 47, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính.

Trách nhiệm của Ban Giám đốc

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực hợp lý báo cáo tài chính riêng của Công ty theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, 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 riêng và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng 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 riêng 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 riêng 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 riêng. 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 riêng 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 riêng 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 Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính riêng.

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.

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (TIẾP THEO)

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến chúng tôi, báo cáo tài chính riêng đính kèm đã phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Xây Lắp và Vật Liệu Xây Dựng Đồng Tháp tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 03 năm 2016 của Bộ Tài chính và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng.

Vấn đề cần nhấn mạnh

Chúng tôi lưu ý người đọc đến Mục 2.5 trong Bản thuyết minh báo cáo tài chính riêng, trong đó trình bày về việc tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Công ty có nợ ngắn hạn lớn hơn tài sản ngắn hạn với số tiền 23.290.539.952 VND. Điều kiện này cho thấy sự tồn tại các yếu tố không chắc chắn trọng yếu có thể dẫn đến nghi ngờ đáng kể về khả năng hoạt động liên tục của Công ty. Ý kiến của chúng tôi không bị ảnh hưởng bởi vấn đề này.

TUQ. TỔNG GIÁM ĐỐC



Phan Hoài Nam

Giám đốc kiểm toán

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán số:
3527-2026-026-1

(Theo Giấy ủy quyền số 10/2024-25/UQ-RSM -
ngày 31 tháng 12 năm 2024 của Tổng Giám đốc)

Công ty TNHH Kiểm toán & Tư vấn RSM Việt Nam

TP. Hồ Chí Minh, ngày 20 tháng 03 năm 2025



Huỳnh Thị Kim Dung

Kiểm toán viên

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán số:
5840-2023-026-1

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31/12/2025

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	TM	Tại ngày 31/12/2025	Tại ngày 01/01/2025
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		142.789.850.073	168.978.388.838
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	4.1	7.754.931.290	10.179.574.671
1. Tiền	111		6.551.720.378	10.179.574.671
2. Các khoản tương đương tiền	112		1.203.210.912	-
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		30.110.820.073	50.205.000.000
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	4.2	30.110.820.073	50.205.000.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		60.442.049.704	56.611.739.274
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	4.3	29.656.376.649	26.524.328.984
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	4.4	29.386.205.263	30.788.830.519
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	4.5	5.107.446.458	2.507.152.957
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	4.6	(3.707.978.666)	(3.208.573.186)
IV. Hàng tồn kho	140	4.7	42.934.152.830	51.197.221.088
1. Hàng tồn kho	141		42.957.735.581	51.236.733.242
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		(23.582.751)	(39.512.154)
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		1.547.896.176	784.853.805
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	4.13	555.476.988	91.919.534
2. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	4.16	992.419.188	692.934.271

(Xem trang tiếp theo)

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31/12/2025

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	TM	Tại ngày 31/12/2025	Tại ngày 01/01/2025
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		922.539.282.603	923.265.617.647
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		252.991.851	10.124.970.631
1. Phải thu dài hạn khác	216	4.5	252.991.851	10.124.970.631
II. Tài sản cố định	220		69.199.413.290	82.934.180.464
1. Tài sản cố định hữu hình	221	4.9	48.647.925.446	61.824.518.388
Nguyên giá	222		287.953.950.807	321.123.672.836
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(239.306.025.361)	(259.299.154.448)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224	4.11	18.153.871.119	18.712.045.351
Nguyên giá	225		25.959.244.055	25.959.244.055
Giá trị hao mòn lũy kế	226		(7.805.372.936)	(7.247.198.704)
3. Tài sản cố định vô hình	227	4.10	2.397.616.725	2.397.616.725
Nguyên giá	228		4.986.604.330	4.986.604.330
Giá trị hao mòn lũy kế	229		(2.588.987.605)	(2.588.987.605)
III. Bất động sản đầu tư	230	4.12	73.996.810.266	77.451.914.250
1. Nguyên giá	231		86.377.599.542	86.377.599.542
2. Giá trị hao mòn lũy kế	232		(12.380.789.276)	(8.925.685.292)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		443.601.381.777	437.722.416.211
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	4.8	443.601.381.777	437.722.416.211
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250	4.2	11.664.838.971	11.664.838.971
1. Đầu tư vào công ty con	251		11.664.838.971	11.664.838.971
2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		1.192.413.670	1.192.413.670
3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(1.192.413.670)	(1.192.413.670)
VI. Tài sản dài hạn khác	260		323.823.846.448	303.367.297.120
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	4.13	323.314.182.936	301.746.038.021
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		509.663.512	1.621.259.099
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	270		1.065.329.132.676	1.092.244.006.485

(Xem trang tiếp theo)

CÔNG TY CP XÂY LẬP VÀ VẬT LIỆU XÂY DỰNG ĐỒNG THÁP

Địa chỉ: Số 03, đường Tôn Đức Thắng, phường Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp, Việt Nam

Mẫu số B 01 - DN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP THEO)

Tại ngày 31/12/2025

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	TM	Tại ngày 31/12/2025	Tại ngày 01/01/2025
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		530.026.107.549	563.859.683.045
I. Nợ ngắn hạn	310		166.080.390.025	363.654.542.333
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	4.14	9.381.429.679	20.442.596.998
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	4.15	4.632.282.563	4.298.591.423
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	4.16	7.437.856.767	3.980.005.357
4. Phải trả người lao động	314		3.350.719.706	-
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315		3.126.861.235	2.275.791.830
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	4.17	8.563.259.606	4.683.944.073
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	4.18	49.532.462.520	49.620.354.020
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	4.19	75.892.431.756	270.549.292.271
9. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		544.566.280	904.938.448
10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		3.618.519.913	6.899.027.913
II. Nợ dài hạn	330		363.945.717.524	200.205.140.712
1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	4.17	344.476.284.490	180.086.726.576
2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	4.19	19.469.433.034	20.118.414.136
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		535.303.025.127	528.384.323.440
I. Vốn chủ sở hữu	410	4.20	535.303.025.127	528.384.323.440
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		386.000.000.000	386.000.000.000
Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		386.000.000.000	386.000.000.000
2. Cổ phiếu quỹ	415		(46.460.000)	(46.460.000)
3. Quỹ đầu tư phát triển	418		157.069.947.101	156.869.159.195
4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		(7.720.461.974)	(14.438.375.755)
LNST chưa phân phối lũy kế đến CK trước	421a		(14.438.375.755)	(200.787.906)
LNST chưa phân phối năm nay	421b		6.717.913.781	(14.237.587.849)
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	440		1.065.329.132.676	1.092.244.006.485



Nguyễn Hoàng Anh
Tổng Giám đốc

Đồng Tháp, ngày 30 tháng 03 năm 2026

Lê Ngọc Quý
Phụ trách Kế toán

Phạm Thị Thu Hiền
Người lập

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Năm 2025	Năm 2024
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	5.1	211.217.033.003	170.173.928.700
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		77.262.864	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		211.139.770.139	170.173.928.700
4. Giá vốn hàng bán	11	5.2	158.538.134.620	126.105.226.593
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		52.601.635.519	44.068.702.107
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21		2.106.725.647	8.330.013.535
7. Chi phí tài chính	22	5.3	5.708.442.919	21.374.116.442
<i>Trong đó, chi phí lãi vay</i>	23		5.708.442.919	21.236.926.627
8. Chi phí bán hàng	25	5.4	19.709.607.324	17.576.545.299
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	5.5	31.513.534.947	31.982.848.958
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		(2.223.224.024)	(18.534.795.057)
11. Thu nhập khác	31	5.6	11.245.472.278	3.295.335.879
12. Chi phí khác	32		657.684.325	382.349.646
13. Lợi nhuận khác	40		10.587.787.953	2.912.986.233
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		8.364.563.929	(15.621.808.824)
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	5.8	280.266.655	544.496.936
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		1.111.595.587	(1.621.259.099)
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		6.972.701.687	(14.545.046.661)



Nguyễn Hoàng Anh
Tổng Giám đốc

Đồng Tháp, ngày 10 tháng 03 năm 2026

Lê Ngọc Qui
Phụ trách Kế toán

Phạm Thị Thu Hiền
Người lập

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
(Theo phương pháp gián tiếp)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Năm 2025	Năm 2024
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		8.364.563.929	(15.621.808.824)
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02	5.7	17.104.399.113	19.391.329.241
Các khoản dự phòng (Lãi), lỗ từ hoạt động đầu tư	03		123.103.909	(464.471.607)
Chi phí lãi vay	05		(10.188.219.649)	(9.326.020.326)
Chi phí lãi vay	06	5.4	5.708.442.919	21.236.926.627
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động	08		21.112.290.221	15.215.955.111
(Tăng), giảm các khoản phải thu	09		4.148.137.055	7.149.013.965
(Tăng), giảm hàng tồn kho	10		8.278.997.661	14.926.250.335
Tăng, (giảm) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		166.282.394.865	(53.417.702.081)
(Tăng), giảm chi phí trả trước	12		(22.031.702.369)	6.065.576.071
Tiền lãi vay đã trả	14		(5.853.158.306)	(21.663.599.413)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	4.16	(538.262.387)	(5.285.823.000)
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	8.100.000
Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(3.292.537.600)	(1.210.228.494)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		168.106.159.140	(38.212.457.506)
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		(7.557.194.412)	(9.022.499.887)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		9.240.287.037	1.195.277.778
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của các đơn vị khác	23		(19.105.820.073)	(10.205.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		39.200.000.000	260.500.000.000
5. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		3.201.366.544	18.457.685.206
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		24.978.639.096	260.925.463.097

(Xem trang tiếp theo)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
(Theo phương pháp gián tiếp)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Năm 2025	Năm 2024
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
1. Tiền thu từ đi vay	33	6.1	154.083.737.633	281.739.311.070
2. Tiền trả nợ gốc vay	34	6.2	(348.740.598.148)	(512.102.324.212)
3. Tiền chi trả nợ gốc thuê tài chính	35		(648.981.102)	(648.981.102)
4. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(203.600.000)	(24.944.649.840)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(195.509.441.617)	(255.956.644.084)
LƯU CHUYỂN TIỀN THUẦN TRONG NĂM (50 = 20+30+40)	50		(2.424.643.381)	(33.243.638.493)
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60		10.179.574.671	43.423.213.164
TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN CUỐI NĂM (70 = 50+60+61)	70	4.1	7.754.931.290	10.179.574.671



Nguyễn Hoàng Anh
Nguyễn Hoàng Anh
Tổng Giám đốc

Đồng Tháp, ngày 03 tháng 03 năm 2026

Lê Ngọc Quý
Lê Ngọc Quý
Phụ trách Kế toán

Phạm Thị Thu Hiền
Phạm Thị Thu Hiền
Người lập

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1.1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Xây Lắp và Vật Liệu Xây Dựng Đồng Tháp (dưới đây gọi tắt là "Công ty") trước đây là Công ty Trách Nhiệm Hữu Hạn Một thành viên Xây Lắp và Vật Liệu Xây Dựng Đồng Tháp được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 1400101396 cấp lần đầu ngày 09 tháng 07 năm 2010 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Tháp cấp.

Công ty đã chuyển thành công ty cổ phần theo Quyết định số 997/QĐ-UBND-HC ngày 25/09/2015 của Ủy ban Nhân dân tỉnh Đồng Tháp về việc Công ty Trách Nhiệm Hữu Hạn Một thành viên Xây Lắp và Vật Liệu Xây Dựng Đồng Tháp được chuyển đổi thành công ty cổ phần.

Tại ngày 10 tháng 11 năm 2016, Công ty Cổ phần Xây Lắp và Vật Liệu Xây Dựng Đồng Tháp đã nhận vốn và tài sản từ Công ty Trách Nhiệm Hữu Hạn Một thành viên Xây Lắp và Vật Liệu Xây Dựng Đồng Tháp theo Biên Bản Bàn Giao "Vốn và Tài sản từ Doanh nghiệp Nhà nước sang Công ty Cổ phần Xây Lắp và Vật Liệu Xây Dựng Đồng Tháp". Công ty hoạt động dưới hình thức là công ty cổ phần từ ngày 11 tháng 11 năm 2016 theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 1400101396 thay đổi lần thứ 10 ngày 05 tháng 08 năm 2025 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Tháp cấp để cập nhật địa chỉ trụ sở chính.

Vốn điều lệ theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp là 386.000.000.000 VND.

Trụ sở chính đăng ký hoạt động kinh doanh của Công ty được đặt tại Số 03, Đường Tôn Đức Thắng, phường Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 242 (31/12/2024: 291).

1.2. Lĩnh vực kinh doanh

- Kinh doanh xây lắp và khai thác cát;
- Sản xuất công nghiệp;
- Thương mại và dịch vụ;
- Thi công xây dựng công trình giao thông và công trình dân dụng;
- Đầu tư và kinh doanh bất động sản;
- Đầu tư và kinh doanh Khu công nghiệp (KCN).

1.3. Ngành nghề kinh doanh

Ngành nghề kinh doanh chính của Công ty là:

- Khai thác cát sông - Thi công san lấp mặt bằng;
- Sản xuất và kinh doanh các loại VLXD: Bê tông tươi - Bê tông ly tâm - Bê tông nhựa nóng;
- Đầu tư xây dựng, kinh doanh hạ tầng KCN và kinh doanh nhà đất;
- Xây dựng công trình giao thông, công nghiệp, dân dụng, nhà ở và trang trí nội thất;
- Thử nghiệm cơ khí VLXD, kiểm định chất lượng xây dựng, an toàn chịu lực công trình.

1.4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường của Công ty là 12 tháng.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**1.5. Cấu trúc doanh nghiệp**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Công ty có các công ty con và đơn vị trực thuộc như sau:

Tên	Ngành nghề hoạt động chính	Địa chỉ	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Tỷ lệ vốn góp	Tỷ lệ lợi ích
Công ty con:					
Công ty CP Vận tải BMC Đồng Tháp	Kinh doanh vận tải hàng hóa đường thủy.	Cao Lãnh, Đồng Tháp	51,00%	51,00%	51,00%
Công ty CP Tư vấn Thiết kế Xây dựng BMC Đồng Tháp	Thiết kế kết cấu xây dựng công trình dân dụng; tư vấn môi trường; tư vấn đấu thầu,....	Cao Lãnh, Đồng Tháp	67,90%	67,90%	67,90%

Các đơn vị trực thuộc tính đến 31 tháng 12 năm 2025 gồm:

Tên	Ngành nghề hoạt động chính	Địa chỉ
Chi nhánh xí nghiệp đầu tư và xây dựng	Đầu tư xây dựng và kinh doanh nhà đất, sản xuất và kinh doanh bê tông nhựa nóng; Xây dựng công trình giao thông, công nghiệp, dân dụng, nhà ở và trang trí nội thất	Cao Lãnh, Đồng Tháp
Chi nhánh Trung tâm thử nghiệm và kiểm định chất lượng xây dựng BMC Đồng Tháp	Thử nghiệm cơ khí VLXD, kiểm định chất lượng xây dựng, an toàn chịu lực công trình	Cao Lãnh, Đồng Tháp
Chi nhánh Nhà máy bê tông	Sản xuất và kinh doanh các loại VLXD: Bê tông tươi - Bê tông ly tâm	Cao Lãnh, Đồng Tháp
Cửa hàng Kinh doanh Vật liệu Xây dựng Cao Lãnh	Kinh doanh các loại VLXD	Cao Lãnh, Đồng Tháp
Cửa hàng Kinh doanh Vật liệu Xây dựng Xẻo Vạt	Kinh doanh các loại VLXD	Châu Thành, Đồng Tháp

1.6. Những sự kiện ảnh hưởng quan trọng đến hoạt động kinh doanh của Công ty trong kỳ báo cáo

Vào tháng 6 năm 2025, Công ty đã được cơ quan có thẩm quyền cấp phép khai thác tại 02 mỏ cát. Theo kế hoạch, sản lượng khai thác trong năm 2025 ước đạt khoảng 1,4 triệu m³, tương ứng doanh thu dự kiến khoảng 84 tỷ đồng. Phần sản lượng còn lại khoảng 3,7 triệu m³ sẽ được khai thác theo quy định trong các năm 2026 và 2027. Đồng thời, trong năm Công ty thực hiện tái cấu trúc hoạt động và chuyển nhượng một số nền đất nhằm cơ cấu lại nguồn vốn và nâng cao hiệu quả sử dụng tài sản.

Do ảnh hưởng của các yếu tố nêu trên, doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ và giá vốn hàng bán của Công ty trong năm 2025 tăng so với năm trước, lần lượt 24 và 26%.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH

2.1. Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Báo cáo tài chính riêng kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam ("VND"), theo nguyên tắc giá gốc và phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định hiện hành khác về kế toán tại Việt Nam.

Báo cáo tài chính riêng kèm theo không nhằm phản ánh tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận chung tại các nước khác ngoài Việt Nam.

2.2. Hình thức sổ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng hình thức kế toán Nhật ký chung.

2.3. Kỳ kế toán năm

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

2.4. Đơn vị tiền tệ trong kế toán

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong ghi chép kế toán là VND.

2.5. Giả định hoạt động liên tục

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Công ty có nợ ngắn hạn vượt quá tài sản ngắn hạn với số tiền là 23.290.539.952 VND. Khả năng hoạt động liên tục của Công ty phụ thuộc vào các hoạt động kinh doanh có lãi và việc tiếp tục hỗ trợ về mặt tài chính từ các nhà đầu tư chiến lược trong tương lai. Vào ngày phát hành báo cáo tài chính riêng năm 2025, không có lý do gì để Ban Giám đốc Công ty tin rằng các nhà đầu tư chiến lược sẽ không tiếp tục cung cấp hỗ trợ tài chính cần thiết cho Công ty. Do vậy, các báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 vẫn được soạn thảo trên cơ sở Công ty tiếp tục hoạt động liên tục.

Vào ngày lập báo cáo tài chính riêng năm 2025, Ban giám đốc đã lập kế hoạch kinh doanh và dòng tiền cho 12 tháng tiếp theo kể từ ngày kết thúc năm tài chính dựa trên một số giả định sau:

- Kế hoạch sử dụng tiền gửi có kỳ hạn:

Công ty sẽ thanh toán nợ vay đến hạn bằng các hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn mà Công ty đã dùng để đảm bảo cho các khoản vay tại các ngân hàng.

- Gia hạn thời hạn thanh toán cổ tức đợt 2 năm 2022 và cổ tức năm 2023:

Đối với Cổ tức đợt 2 năm 2022 với giá trị khoảng 25 tỷ VND, dự kiến sẽ được thanh toán bằng tiền thu được từ việc thu hồi khoản tiền trả trước cho Trung tâm phát triển quỹ nhà đất tỉnh Đồng Tháp. Công ty đã kiến nghị đến các cơ quan có thẩm quyền để xem xét phê duyệt giao lại các lô đất này cho Cơ quan quản lý Nhà nước để nhận lại số tiền đã nộp trúng thầu đấu giá là 26.513.835.000 VND.

Đối với Cổ tức năm 2023 với giá trị khoảng 24 tỷ VND, Công ty dự tính thực hiện các thủ tục cần thiết để giãn lịch trả cổ tức. Cổ tức sẽ được thanh toán khi tình hình hoạt động kinh doanh tốt lên.



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

- Tiền thu từ hoạt động khai thác cát:

Vào tháng 6 năm 2025, Công ty đã được cấp quyền khai thác tại 2 mỏ cát, với sản lượng khai thác lần lượt là 2,1 triệu m³ và 1,6 triệu m³, tương ứng doanh thu ước tính khoảng 147 tỷ và 112 tỷ đồng. Sản lượng tại 2 mỏ này sẽ được khai thác theo qui định trong năm 2026 và năm 2027.

3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU ĐƯỢC ÁP DỤNG

3.1. Các ước tính kế toán

Việc lập báo cáo tài chính riêng yêu cầu Ban Giám đốc phải có những ước tính và giả định có ảnh hưởng đến các số liệu về tài sản, nợ phải trả và việc trình bày các tài sản và nợ tiềm tàng tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 cũng như các khoản doanh thu, chi phí cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2025. Mặc dù các ước tính kế toán được lập bằng tất cả sự hiểu biết của Ban Giám đốc về tất cả những thông tin liên quan có sẵn tại ngày lập báo cáo tài chính riêng, số thực tế phát sinh có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

3.2. Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng, các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi không quá 3 tháng kể từ ngày đầu tư, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong việc chuyển đổi thành tiền tại thời điểm báo cáo.

Các khoản tương đương tiền được xác định phù hợp với Chuẩn mực kế toán "Báo cáo lưu chuyển tiền tệ".

3.3. Đầu tư tài chính

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn gồm các khoản như các khoản tiền gửi có kỳ hạn.

Khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy một phần hay toàn bộ khoản đầu tư có thể không thu hồi được thì số tổn thất đó được ghi nhận vào chi phí tài chính trong năm.

Các khoản đầu tư vốn vào đơn vị khác

Đầu tư vào công ty con

Khoản đầu tư được phân loại là đầu tư vào công ty con khi Công ty có quyền kiểm soát các chính sách và hoạt động, thường thể hiện qua việc nắm giữ hơn 50% quyền biểu quyết.

Các khoản đầu tư vào công ty con được phản ánh theo giá gốc, bao gồm giá mua và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đầu tư (nếu có). Trường hợp đầu tư bằng tài sản phi tiền tệ, giá phí của các khoản đầu tư được ghi nhận theo giá trị hợp lý của tài sản phi tiền tệ tại thời điểm phát sinh.

Cổ tức, lợi nhuận được chia cho giai đoạn sau ngày đầu tư được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính theo giá trị hợp lý tại ngày được quyền nhận.

Đầu tư khác

Khoản đầu tư được phân loại là đầu tư khác là các khoản đầu tư ngoài các khoản đầu tư vào công ty con, đầu tư vào công ty liên doanh, và đầu tư vào công ty liên kết.

Các khoản đầu tư khác được phản ánh theo giá gốc, bao gồm giá mua và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đầu tư (nếu có). Trường hợp đầu tư bằng tài sản phi tiền tệ, giá phí của các khoản đầu tư được ghi nhận theo giá trị hợp lý của tài sản phi tiền tệ tại thời điểm phát sinh.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Phương pháp lập dự phòng tổn thất đầu tư tài chính

Đối với các khoản đầu tư góp vốn vào công ty con và đơn vị khác.

Tại thời điểm lập báo cáo tài chính riêng, dự phòng tổn thất được trích lập khi có cơ sở cho thấy có giá trị suy giảm so với giá trị đầu tư của doanh nghiệp.

Dự phòng tổn thất đầu tư vào công ty con được tính dựa trên khoản lỗ của bên được đầu tư.

Dự phòng tổn thất đối với khoản đầu tư khác được tính dựa trên giá trị hợp lý nếu giá trị hợp lý được xác định một cách đáng tin cậy. Nếu không xác định được giá trị hợp lý tại thời điểm báo cáo, việc lập dự phòng được thực hiện căn cứ vào khoản lỗ của bên được đầu tư.

3.4. Nợ phải thu

Nợ phải thu được phân loại là phải thu khách hàng và phải thu khác theo nguyên tắc: Phải thu khách hàng là các khoản phải thu có tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua bán hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người mua là đơn vị độc lập với người bán; Các khoản phải thu còn lại được phân loại là phải thu khác.

Các khoản phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu khách hàng và các khoản phải thu khác sau khi trừ đi các khoản dự phòng được lập cho các khoản nợ phải thu khó đòi.

Nguyên tắc dự phòng nợ phải thu khó đòi

Tại thời điểm lập báo cáo tài chính riêng, dự phòng nợ phải thu khó đòi được lập cho các khoản nợ phải thu đã quá hạn thanh toán và các khoản nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng có khả năng không thu hồi được hoặc các khoản nợ phải thu mà người nợ khó có khả năng thanh toán do bị thanh lý, phá sản hay các khó khăn tương tự.

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.

3.5. Hàng tồn kho

Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí khác để mang hàng tồn kho đến đúng điều kiện và địa điểm hiện tại của chúng. Trong trường hợp các sản phẩm được sản xuất, giá gốc bao gồm tất cả các chi phí nguyên vật liệu trực tiếp, chi phí nhân công trực tiếp và chi phí sản xuất chung dựa trên tình hình hoạt động bình thường.

Chi phí mua của hàng tồn kho bao gồm giá mua, các loại thuế không được hoàn lại, chi phí vận chuyển, bốc xếp, bảo quản trong quá trình mua hàng và các chi phí khác có liên quan trực tiếp đến việc mua hàng tồn kho. Các khoản chiết khấu thương mại và giảm giá hàng mua do hàng mua không đúng quy cách, phẩm chất được trừ (-) khỏi chi phí mua.

Giá trị thuần có thể thực hiện được được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm cùng chi phí tiếp thị, bán hàng và phân phối phát sinh.

Phương pháp xác định giá trị hàng tồn kho

Giá gốc của hàng tồn kho được xác định theo phương pháp nhập trước xuất trước và được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Phương pháp lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho

Tại ngày lập báo cáo tài chính riêng, dự phòng giảm giá hàng tồn kho được trích lập cho hàng tồn kho bị hư hỏng, kém phẩm chất, lỗi thời, chậm luân chuyển và hàng tồn kho có giá gốc ghi trên sổ kế toán cao hơn giá trị thuần có thể thực hiện được.

Số tăng hoặc giảm dự phòng giảm giá hàng tồn kho được hạch toán vào giá vốn hàng bán trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được thực hiện trên cơ sở từng mặt hàng tồn kho. Đối với dịch vụ cung cấp dở dang, việc lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho được tính theo từng loại dịch vụ có mức giá riêng biệt.

Nguyên liệu, vật liệu và công cụ dụng cụ dự trữ để sử dụng cho mục đích sản xuất ra sản phẩm không được lập dự phòng nếu sản phẩm do chúng góp phần cấu tạo nên sẽ được bán bằng hoặc cao hơn giá thành sản xuất của sản phẩm.

3.6. Tài sản cố định hữu hình

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

Nguyên tắc ghi nhận và xác định giá trị ban đầu

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và toàn bộ các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Trường hợp mua tài sản cố định được kèm thêm thiết bị, phụ tùng thay thế thì xác định và ghi nhận riêng thiết bị, phụ tùng thay thế theo giá trị hợp lý và được trừ (-) khỏi nguyên giá tài sản cố định hữu hình.

Phương pháp khấu hao

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng dự tính của tài sản.

Thời gian khấu hao ước tính cho một số nhóm tài sản như sau:

▪ Nhà cửa, vật kiến trúc	10 – 20 năm
▪ Máy móc, thiết bị	06 – 30 năm
▪ Phương tiện vận tải, truyền dẫn	06 – 10 năm
▪ Thiết bị, dụng cụ quản lý	04 – 07 năm
▪ Khác	10 – 20 năm

3.7. Tài sản cố định vô hình

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

Nguyên tắc ghi nhận và xác định giá trị ban đầu

Nguyên giá là toàn bộ các chi phí mà doanh nghiệp bỏ ra để có được tài sản cố định vô hình tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sử dụng theo dự tính.

Nguyên tắc kế toán các tài sản cố định vô hình

Quyền sử dụng đất

Quyền sử dụng đất vô thời hạn không trích khấu hao.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Phần mềm máy vi tính

Phần mềm máy vi tính không phải là cấu phần không thể thiếu của phần cứng thì được ghi nhận như tài sản cố định vô hình và được khấu hao theo thời gian sử dụng hữu ích.

3.8. Thuê tài sản

Phân loại thuê tài sản

Thuê tài chính là thuê tài sản mà bên cho thuê có sự chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu của tài sản cho bên thuê. Tất cả các khoản thuê khác được phân loại là thuê hoạt động.

Thuê tài chính

Tài sản thuê tài chính được ghi nhận là tài sản và nợ phải trả trên bảng cân đối kế toán với cùng một giá trị bằng với giá trị hợp lý của tài sản thuê tại thời điểm khởi đầu thuê tài sản.

Nếu giá trị hợp lý của tài sản thuê cao hơn giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu cho việc thuê tài sản thì ghi nhận theo giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu.

Khoản thanh toán tiền thuê tài sản thuê tài chính được chia ra thành chi phí tài chính và khoản phải trả nợ gốc. Chi phí tài chính được tính theo từng kỳ kế toán trong suốt thời hạn thuê theo tỷ lệ lãi suất cố định trên số dư nợ còn lại cho mỗi kỳ kế toán.

Các tài sản đi thuê tài chính được khấu hao theo phương pháp đường thẳng theo thời gian hữu dụng ước tính tương tự như đối với tài sản thuộc sở hữu của Công ty hoặc theo thời hạn thuê, trong trường hợp thời gian này ngắn hơn, cụ thể, hạ tầng khu công nghiệp là 40 năm.

Thuê hoạt động

Các khoản thanh toán tiền thuê hoạt động được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh theo phương pháp đường thẳng cho suốt thời hạn thuê tài sản.

3.9. Cho thuê tài sản

Cho thuê hoạt động

Tài sản cho thuê hoạt động được ghi nhận trên bảng cân đối kế toán theo cách phân loại tài sản của Công ty.

Chi phí trực tiếp ban đầu để tạo ra doanh thu từ nghiệp vụ cho thuê hoạt động được ghi nhận ngay vào chi phí trong kỳ khi phân bổ dần vào chi phí trong suốt thời hạn cho thuê theo thời hạn của hợp đồng thuê. Doanh thu cho thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời hạn thuê, không phụ thuộc vào phương thức thanh toán.

Khấu hao tài sản cho thuê hoạt động được thực hiện trên cơ sở nhất quán với chính sách khấu hao của bên cho thuê áp dụng đối với những tài sản tương tự.

(Xem trang tiếp theo)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

3.10. Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên tắc ghi nhận bất động sản đầu tư

Nguyên giá bất động sản đầu tư là toàn bộ các chi phí bằng tiền hoặc tương đương tiền mà doanh nghiệp phải bỏ ra hoặc giá trị hợp lý của các khoản đưa ra để trao đổi nhằm có được bất động sản đầu tư tính đến thời điểm mua hoặc xây dựng hình thành bất động sản đầu tư đó. Nguyên giá của bất động sản đầu tư bao gồm cả các chi phí giao dịch liên quan trực tiếp ban đầu.

Phương pháp khấu hao bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư được khấu hao theo phương pháp đường thẳng.

Thời gian khấu hao ước tính cho quyền sử dụng đất là 25 năm.

Việc chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng thành bất động sản đầu tư (BĐSDT) hoặc từ BĐSĐT sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hay hàng tồn kho chỉ khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như hàng tồn kho chuyển thành BĐSĐT khi chủ sở hữu bắt đầu cho bên khác thuê hoạt động;

Việc chuyển đổi mục đích sử dụng giữa BĐSĐT với bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho không làm thay đổi giá trị ghi sổ của tài sản được chuyển đổi và không làm thay đổi nguyên giá của bất động sản trong việc xác định giá trị hay để lập báo cáo tài chính.

3.11. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Các tài sản đang trong quá trình xây dựng phục vụ mục đích sản xuất, cho thuê, quản trị hoặc cho bất kỳ mục đích nào khác được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm chi phí dịch vụ và chi phí lãi vay có liên quan được hạch toán phù hợp với chính sách kế toán của Công ty. Việc trích khấu hao của các tài sản này được áp dụng giống như với các tài sản khác, bắt đầu từ khi tài sản ở vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

3.12. Chi phí trả trước

Chi phí trả trước được phân loại là chi phí trả trước ngắn hạn và chi phí trả trước dài hạn theo kỳ hạn gốc và chủ yếu là chi phí liên quan đến giá vốn công cụ, dụng cụ và tiền thuê đất trả trước,.... Các khoản này được phân bổ trong thời gian trả trước của chi phí hoặc trong khoảng thời gian mà lợi ích kinh tế được dự kiến tạo ra.

Các loại chi phí sau đây được hạch toán vào chi phí trả trước để phân bổ dần vào kết quả hoạt động kinh doanh:

- Tiền thuê đất trả trước được phân bổ theo thời hạn thuê;
- Công cụ, dụng cụ được phân bổ từ 3 tháng đến 21 tháng.

3.13. Nợ phải trả

Nợ phải trả được phân loại là phải trả người bán và phải trả khác theo nguyên tắc: Phải trả người bán là khoản phải trả có tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua bán hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người bán là đơn vị độc lập với người mua; Các khoản phải trả còn lại được phân loại là phải trả khác.

Các khoản nợ phải trả được theo dõi theo kỳ hạn gốc, kỳ hạn còn lại tại thời điểm báo cáo, theo nguyên tắc và theo từng đối tượng.

Nợ phải trả được ghi nhận không thấp hơn nghĩa vụ phải thanh toán.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

3.14. Chi phí đi vay

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua, đầu tư xây dựng hoặc sản xuất những tài sản cần một thời gian tương đối dài để hoàn thành đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh được vốn hóa vào nguyên giá tài sản cho đến khi tài sản đó được đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh.

3.15. Chi phí phải trả

Các khoản chi phí phải trả được ghi nhận cho giá trị phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán trong kỳ báo cáo nhưng thực tế chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán, được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của kỳ báo cáo.

3.16. Dự phòng phải trả

Một khoản dự phòng phải trả được ghi nhận nếu, do kết quả của một sự kiện trong quá khứ, Công ty có nghĩa vụ pháp lý hiện tại hoặc liên đới có thể ước tính một cách đáng tin cậy, và chắc chắn sẽ làm giảm sút các lợi ích kinh tế trong tương lai để thanh toán các khoản nợ phải trả do nghĩa vụ đó. Dự phòng phải trả không được ghi nhận cho các khoản lỗ hoạt động trong tương lai.

Dự phòng phải trả được tính trên cơ sở các khoản chi phí dự tính phải thanh toán nghĩa vụ nợ. Nếu ảnh hưởng về giá trị thời gian của tiền là trọng yếu thì dự phòng được tính trên cơ sở giá trị hiện tại với tỷ lệ chiết khấu trước thuế và phản ánh những đánh giá trên thị trường hiện tại về giá trị thời gian của tiền và rủi ro cụ thể của khoản nợ đó. Giá trị tăng lên do ảnh hưởng của yếu tố thời gian được ghi nhận là chi phí đi vay.

3.17. Doanh thu chưa thực hiện

Doanh thu chưa thực hiện bao gồm doanh thu nhận trước như số tiền của khách hàng đã trả trước cho một hoặc nhiều kỳ kế toán về cho thuê tài sản.

Hàng kỳ tính, xác định và kết chuyển doanh thu chưa thực hiện vào doanh thu trong kỳ phù hợp với thời gian thuê tài sản.

3.18. Nguồn vốn chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu

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

Cổ phiếu quỹ

Cổ phiếu quỹ được ghi nhận theo giá mua và được trình bày như một khoản giảm vốn chủ sở hữu trên bảng cân đối kế toán.

Phân phối lợi nhuận

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp có thể được phân phối cho các cổ đông sau khi được Đại hội đồng cổ đông thông qua và sau khi đã trích lập các quỹ dự phòng theo Điều lệ Công ty và theo các quy định của pháp luật Việt Nam.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

3.19. Doanh thu, thu nhập khác

Doanh thu bán hàng

Doanh thu bán hàng được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản đã thu hoặc sẽ thu được. Trong hầu hết các trường hợp doanh thu được ghi nhận khi chuyển giao cho người mua phần lớn rủi ro và lợi ích kinh tế gắn liền với quyền sở hữu hàng hóa.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

Doanh thu hợp đồng xây dựng

Doanh thu từ hợp đồng xây dựng được ghi nhận theo chính sách kế toán về hợp đồng xây dựng như trình bày Mục 3.20 dưới đây.

Lãi tiền gửi

Lãi tiền gửi được ghi nhận trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các tài khoản tiền gửi và lãi suất áp dụng.

Thu nhập đầu tư

Lãi từ các khoản đầu tư được ghi nhận khi Công ty có quyền nhận khoản lãi.

Thanh lý, nhượng bán tài sản cố định

Thu nhập từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định là phần chênh lệch giữa khoản thu từ việc thanh lý, nhượng bán tài sản cố định cao hơn giá trị còn lại của tài sản cố định, bất động sản đầu tư và chi phí thanh lý.

3.20. Hợp đồng xây dựng

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng có thể được ước tính một cách đáng tin cậy, doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành tại ngày kết thúc kỳ kế toán theo tỷ lệ phần trăm giữa chi phí phát sinh của phần công việc đã hoàn thành tại thời điểm kết thúc kỳ kế toán so với tổng chi phí dự toán của hợp đồng, ngoại trừ trường hợp chi phí này không tương đương với phần khối lượng xây lắp đã hoàn thành. Khoản chi phí này có thể bao gồm các chi phí phụ thêm, các khoản bồi thường và chi thường thực hiện hợp đồng theo thỏa thuận với khách hàng.

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

- Doanh thu chỉ được ghi nhận tương đương với chi phí của hợp đồng đã phát sinh mà việc được hoàn trả là tương đối chắc chắn;
- Chi phí của hợp đồng chỉ được ghi nhận là chi phí trong kỳ khi các chi phí này đã phát sinh.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

3.21. Giá vốn hàng bán

Giá vốn hàng bán và cung cấp dịch vụ là tổng chi phí phát sinh của thành 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 ra trong kỳ theo nguyên tắc phù hợp với doanh thu. Các khoản chi phí vượt trên mức bình thường của hàng tồn kho được ghi nhận ngay vào giá vốn hàng bán.

3.22. Chi phí tài chính

Chi phí tài chính phản ánh những khoản chi phí phát sinh trong năm chủ yếu bao gồm chi phí đi vay vốn.

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

Chi phí bán hàng phản ánh các chi phí thực tế phát sinh trong quá trình bán sản phẩm, hàng hóa, cung cấp dịch vụ, bao gồm các chi phí nhân công, nhiên liệu, khấu hao tài sản cố định, quảng cáo, 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, thuê môn bài; khoản lập dự phòng phải thu khó đòi; dịch vụ mua ngoài (điện, nước, điện thoại, fax,...); chi phí bằng tiền khác (tiếp khách,...).

3.24. Thuế

Thuế thu nhập doanh nghiệp

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp (TNDN) hiện hành

Chi phí thuế TNDN hiện hành được xác định trên cơ sở thu nhập tính thuế và thuế suất thuế TNDN trong năm hiện hành là 20%.

Chi phí thuế TNDN hoãn lại

Chi phí thuế TNDN hoãn lại được xác định trên cơ sở số chênh lệch tạm thời được khấu trừ, số chênh lệch tạm thời chịu thuế và thuế suất thuế TNDN dự tính sẽ áp dụng cho năm tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán, dựa trên các mức thuế suất (và các luật thuế) có hiệu lực tại ngày kết thúc năm tài chính.

Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phải được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế, ngoại trừ:

- Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hay nợ phải trả của một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán hoặc lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch;
- Các chênh lệch tạm thời chịu thuế gắn liền với các khoản đầu tư vào công ty con, chi nhánh, công ty liên kết và các khoản vốn góp liên doanh khi có khả năng kiểm soát thời gian hoàn nhập khoản chênh lệch tạm thời và chắc chắn khoản chênh lệch tạm thời sẽ không được hoàn nhập trong tương lai có thể dự đoán.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận cho tất cả các chênh lệch tạm thời được khấu trừ, giá trị được khấu trừ chuyển sang các năm sau của các khoản lỗ tính thuế và các khoản ưu đãi thuế chưa sử dụng khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ, các khoản lỗ tính thuế và các ưu đãi thuế chưa sử dụng này, ngoại trừ:

- Tài sản thuế hoãn lại phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hoặc nợ phải trả từ một giao

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán hoặc lợi nhuận tính thuế thu nhập (lỗ tính thuế) tại thời điểm giao dịch.

- Tài sản thuế hoãn lại cho tất cả các chênh lệch tạm thời được khấu trừ phát sinh từ các khoản đầu tư vào các công ty con, chi nhánh, công ty liên kết và các khoản vốn góp liên doanh chỉ được ghi nhận khi chắc chắn là chênh lệch tạm thời sẽ được hoàn nhập trong tương lai có thể dự đoán được và có lợi nhuận chịu thuế để sử dụng được khoản chênh lệch tạm thời đó.

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại được xem xét lại vào ngày kết thúc năm tài chính và được ghi giảm đến mức bảo đảm chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế cho phép lợi ích của một phần hoặc toàn bộ tài sản thuế thu nhập hoãn lại được sử dụng. Các tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại chưa ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc năm tài chính và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận này.

Thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận là thu nhập hay chi phí để tính lãi, lỗ của kỳ phát sinh, ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh từ một giao dịch hoặc sự kiện được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu trong cùng kỳ hay một kỳ khác.

Công ty chỉ được bù trừ tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi Công ty có quyền hợp pháp để bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và các tài sản thuế thu nhập hoãn lại với thuế thu nhập hoãn lại phải trả liên quan đến thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế và Công ty dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải trả và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần hoặc thu hồi tài sản đồng thời với việc thanh toán nợ phải trả trong từng kỳ tương lai khi các khoản trọng yếu của thuế thu nhập hoãn lại phải trả hoặc tài sản thuế thu nhập hoãn lại được thanh toán hoặc thu hồi.

Thuế giá trị gia tăng

Thuế giá trị gia tăng của các hàng hóa và dịch vụ do Công ty cung cấp được tính theo các mức thuế như sau:

- Chuyển nhượng quyền sử dụng đất: Không chịu thuế;
- Các hàng hóa dịch vụ còn lại: 10%.

Theo Nghị định số 180/2024/NĐ-CP ngày 31 tháng 12 năm 2024 và Nghị định số 174/2025/NĐ-CP ngày 30 tháng 06 năm 2025 của Chính phủ, Công ty được áp dụng mức thuế suất thuế GTGT 8% cho một số nhóm hàng hóa và dịch vụ theo quy định kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2025 đến hết ngày 31 tháng 12 năm 2026.

Các loại thuế khác

Áp dụng theo các luật thuế hiện hành tại Việt Nam.

Các báo cáo thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các quy định về thuế đối với nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, dẫn đến số thuế được trình bày trên báo cáo tài chính có thể bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

3.25. Các bên liên quan

Các bên liên quan là các doanh nghiệp, các cá nhân, trực tiếp hay gián tiếp qua một hoặc nhiều trung gian, có quyền kiểm soát Công ty hoặc chịu sự kiểm soát của Công ty, hoặc cùng chung sự kiểm soát với Công ty. Công ty liên kết, các cá nhân trực tiếp hoặc gián tiếp nắm quyền biểu quyết của Công ty dẫn đến có ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty, những nhân sự quản lý chủ chốt bao gồm các giám đốc, các cán bộ điều hành của Công ty, những thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này hoặc các công ty liên kết với các cá nhân này cũng được coi là các bên liên quan.

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

4.1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	Tại ngày 31/12/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Tiền mặt	1.480.337.650	1.402.405.520
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	5.071.382.728	8.777.169.151
Tương đương tiền	1.203.210.912	-
Cộng	7.754.931.290	10.179.574.671

(Xem trang tiếp theo)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

4.2. Các khoản đầu tư tài chính

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn là khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn từ 06 – 18 tháng với lãi suất trung bình từ 4,7%/năm đến 5.4%/năm, được chi tiết như sau:

Số thứ tự	Ngân hàng	Số tiền tại ngày 31/12/2025 VND	Thời hạn gốc (tháng)	Cầm cố, thế chấp đảm bảo cho khoản vay
1	Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Đồng Tháp	5.000.000.000	12	Được dùng để đảm bảo cho khoản vay ngắn hạn tại Ngân hàng TMCP Đầu tư Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Đồng Tháp với số tiền là 5.000.000.000 VND – Xem thêm Mục 4.19.
2	Ngân hàng Nông Nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam – CN Cao Lãnh Đồng Tháp	23.024.000.000	12	Được dùng để đảm bảo cho khoản vay ngắn hạn tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam – CN Cao Lãnh Đồng Tháp với số tiền 22.000.000.000 VND – Xem thêm Mục 4.19.
3	Ngân hàng TMCP Thịnh Vượng và Phát triển	834.820.073	6 - 18	Được dùng để bảo lãnh thực hiện hợp đồng và bảo lãnh tạm ứng công trình khu liên hợp thể dục thể thao Huyện Lấp Vò.
4	Ngân Hàng Thương Mại Cổ Phần An Bình - Chi nhánh Đồng Tháp	1.252.000.000	12	
Tổng		30.110.820.073		

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY LẬP VÀ VẬT LIỆU XÂY DỰNG ĐỒNG THÁP

Địa chỉ: Số 03, đường Tôn Đức Thắng, phường Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác được chi tiết như sau:

	Tại ngày 31/12/2025		Tại ngày 01/01/2025	
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá trị hợp lý
Đầu tư vào công ty con:				
Công ty Cổ phần Vận tải BMC Đồng Tháp	11.100.017.122	(*)	-	11.100.017.122 (*)
Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế Xây dựng BMC Đồng Tháp	564.821.849	(*)	-	564.821.849 (*)
Cộng	11.664.838.971	-	-	11.664.838.971

Đầu tư vào đơn vị khác:

Công ty Cổ phần Docimexco	1.192.413.670	(*)	(1.192.413.670)	1.192.413.670 (*)	(1.192.413.670)
---------------------------	---------------	-----	-----------------	-------------------	-----------------

(*) Tại ngày báo cáo, Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý của các khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Vận tải BMC Đồng Tháp, Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế Xây dựng BMC Đồng Tháp và Công ty Cổ phần Docimexco để thuyết minh trong báo cáo tài chính riêng do không có giá niêm yết trên thị trường và Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam hiện chưa có hướng dẫn về cách tính giá trị hợp lý sử dụng các kỹ thuật định giá. Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này có thể khác với giá trị ghi sổ.

(Xem trang tiếp theo)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**4.3. Phải thu ngắn hạn của khách hàng**

	Tại ngày 31/12/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Chi nhánh tổng công ty xây dựng số 1 – CTCP tại tỉnh Đồng Tháp	5.379.689.011	7.472.691.217
Chi nhánh Công ty Cổ phần Hải Đăng tại Đồng Tháp	3.776.492.000	3.541.332.000
Các khách hàng khác (*)	20.500.195.638	15.510.305.767
Cộng	29.656.376.649	26.524.328.984

(*) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, phải thu các khách hàng khác có số dư mỗi khách hàng dưới 10% tổng số phải thu ngắn hạn của khách hàng.

4.4. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	Tại ngày 31/12/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Trung tâm phát triển quỹ nhà đất tỉnh Đồng Tháp (*)	26.513.835.000	26.513.835.000
Các nhà cung cấp khác	2.872.370.263	4.274.995.519
Cộng	29.386.205.263	30.788.830.519

(*) Là khoản tiền trả trước cho Trung tâm phát triển quỹ nhà đất tỉnh Đồng Tháp để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần diện tích đất trúng đấu giá cho thuê quyền sử dụng đất tọa lạc xã Tân Nhuận Đông, tỉnh Đồng Tháp. Tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2025, Công ty đã nộp hồ sơ để xử lý nhưng chưa hoàn tất.

(Xem trang tiếp theo)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

4.5. Phải thu khác

	Tại ngày 31/12/2025		Tại ngày 01/01/2025	
	VND		VND	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Ngắn hạn:				
Đặt cọc, ký quỹ tiền đầu giá cát mỏ cát	3.937.500.000	-	-	-
Tạm ứng	815.933.000	-	1.008.508.213	-
Lãi dự thu từ tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn	354.013.458	-	1.448.654.356	-
Phải thu ngắn hạn khác	-	-	49.990.388	-
Cộng	5.107.446.458	-	2.507.152.957	-
Dài hạn:				
Ký cược, ký quỹ	252.991.851	-	10.124.970.631	-

4.6. Nợ xấu

	Tại ngày 31/12/2025		Tại ngày 01/01/2025	
	VND		VND	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Tổng giá trị các khoản phải thu, cho vay quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi	3.707.978.666	-	3.208.573.186	-

Chi tiết tình hình tăng, giảm dự phòng nợ phải thu khó đòi trong năm như sau:

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Số đầu năm	3.208.573.335	3.020.258.335
Trích lập trong năm	499.405.331	188.315.000
Số cuối năm	3.707.978.666	3.208.573.335

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

4.7. Hàng tồn kho

	Tại ngày 31/12/2025 VND		Tại ngày 01/01/2025 VND	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	8.925.670.173	-	6.959.144.958	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	-	-	1.523.639.714	-
Thành phẩm	2.300.723.792	(23.582.751)	2.447.397.785	(39.512.154)
Hàng hóa	31.731.341.616	-	40.306.550.785	-
Cộng	<u>42.957.735.581</u>	<u>(23.582.751)</u>	<u>51.236.733.242</u>	<u>(39.512.154)</u>

Giá trị hàng tồn kho ứ đọng, kém, mất phẩm chất không có khả năng tiêu thụ tại thời điểm cuối năm là 23.582.751 VND.

Giá trị hàng tồn kho (là hàng hóa bất động sản) tại ngày 31/12/2025 là 14.077.954.673 VND đã được dùng để thế chấp, cầm cố bảo đảm cho các khoản vay – Xem thêm Mục 4.19.

4.8. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	Tại ngày 31/12/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Khu Công nghiệp Tân Kiều Tháp Mười (*)	440.399.403.207	437.722.416.211
Dây chuyền sản xuất Cọc bê tông ly tâm dự ứng lực	563.640.916	-
Trạm xử lý nước thải, Công trình 2 Modul xử lý nước thải dự án Cụm Công nghiệp Tân Lập	116.429.519	-
Hạ tầng kỹ thuật Khu công nghiệp Trần Quốc Toàn: hạng mục: cây xanh, 02 cổng phụ và bến liên hàng	39.469.953	-
Mua sắm tài sản cố định	2.482.438.182	-
Cộng	<u>443.601.381.777</u>	<u>437.722.416.211</u>

(*) Các thông tin có liên quan đến Khu Công nghiệp Tân Kiều Tháp Mười như sau:

Khu Công nghiệp Tân Kiều Tháp Mười đã điều chỉnh tổng mức đầu tư hai lần. Lần một, từ 800 tỷ VND lên 1.266 tỷ VND; lần hai, từ 1.266 tỷ VND lên 1.410 tỷ VND (trong đó, chi phí đầu tư của Công ty là 926 tỷ). Hồ sơ đề nghị điều chỉnh chủ trương đầu tư đã được Hội đồng nhân dân tỉnh Đồng Tháp phê duyệt vào ngày 23 tháng 06 năm 2025 – Xem thêm Mục 8.

Tổng chi phí lãi vay được vốn hóa trong năm là 2.545.688.055 VND (năm trước là 8.215.248.000 VND) – Xem thêm Mục 5.3.

(Xem trang tiếp theo)

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY LẬP VÀ VẬT LIỆU XÂY DỰNG ĐỒNG THÁP

Địa chỉ: Số 03, đường Tôn Đức Thắng, phường Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

4.9. Tài sản cố định hữu hình

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Máy móc, thiết bị VND	Phương tiện vận tải, truyền dẫn VND	Thiết bị, dụng cụ quản lý VND	Tài sản cố định hữu hình khác VND	Cộng VND
Nguyên giá:						
Tại ngày 01/01/2025	35.333.978.091	234.876.515.121	42.292.984.697	571.350.270	8.048.844.657	321.123.672.836
Mua trong năm	79.133.333	-	-	-	-	79.133.333
Đầu tư XDCB hoàn thành	-	725.423.848	-	-	-	725.423.848
Thanh lý, nhượng bán	-	(31.688.219.073)	(2.286.060.137)	-	-	(33.974.279.210)
Tại ngày 31/12/2025	35.413.111.424	203.913.719.896	40.006.924.560	571.350.270	8.048.844.657	287.953.950.807
Giá trị hao mòn lũy kế:						
Tại ngày 01/01/2025	22.823.260.477	198.039.877.106	33.917.510.231	571.350.270	3.947.156.364	259.299.154.448
Khấu hao trong năm	1.548.865.347	9.189.985.687	1.773.189.351	-	795.403.080	13.307.463.465
Thanh lý, nhượng bán	-	(31.551.281.519)	(1.749.311.033)	-	-	(33.300.592.552)
Tại ngày 31/12/2025	24.372.145.824	175.678.581.274	33.941.388.549	571.350.270	4.742.559.444	239.306.025.361
Giá trị còn lại:						
Tại ngày 01/01/2025	12.510.717.614	36.836.638.015	8.375.474.466	-	4.101.688.293	61.824.518.388
Tại ngày 31/12/2025	11.040.965.600	28.235.138.622	6.065.536.011	-	3.306.285.213	48.647.925.446

Nguyên giá của TSCĐ hữu hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 134.701.766.044 VND.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

4.10. Tài sản cố định vô hình

Khoản mục	Quyền sử dụng đất VND	Phần mềm máy tính VND	TSCĐ vô hình khác VND	Cộng VND
Nguyên giá:				
Tại ngày 01/01/2025	2.397.616.725	76.000.000	2.512.987.605	4.986.604.330
Tại ngày 31/12/2025	2.397.616.725	76.000.000	2.512.987.605	4.986.604.330
Giá trị hao mòn lũy kế:				
Tại ngày 01/01/2025	-	76.000.000	2.512.987.605	2.588.987.605
Tại ngày 31/12/2025	-	76.000.000	2.512.987.605	2.588.987.605
Giá trị còn lại:				
Tại ngày 01/01/2025	2.397.616.725	-	-	2.397.616.725
Tại ngày 31/12/2025	2.397.616.725	-	-	2.397.616.725

Nguyên giá TSCĐ vô hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 2.588.987.605 VND.

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

Là hạ tầng khu công nghiệp Trần Quốc Toàn được Công ty thuê lại từ Sở Tài chính tỉnh Đồng Tháp với giá thuê theo tổng giá trị vốn ngân sách đầu tư hạ tầng Khu công nghiệp Trần Quốc Toàn là 25.959.244.055 VND trong 40 năm kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2017.

(Xem trang tiếp theo)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

4.12. Tăng, giảm bất động sản đầu tư

	Tại ngày 31/12/2025 VND	Tăng trong năm VND	Giảm trong năm VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Bất động sản đầu tư cho thuê:				
Nguyên giá:				
Cơ sở hạ tầng – Cụm công nghiệp	86.377.599.542	-	-	86.377.599.542
Cộng	86.377.599.542	-	-	86.377.599.542
Giá trị hao mòn lũy kế:				
Cơ sở hạ tầng – Cụm công nghiệp	12.380.789.276	3.455.103.984	-	8.925.685.292
Cộng	12.380.789.276	3.455.103.984	-	8.925.685.292
Giá trị còn lại:				
Cơ sở hạ tầng – Cụm công nghiệp	73.996.810.266	-	-	77.451.914.250
Cộng	73.996.810.266	-	-	77.451.914.250

Tại ngày báo cáo, Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư nắm giữ để cho thuê để thuyết minh trong báo cáo tài chính riêng do Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam hiện chưa có hướng dẫn về cách tính giá trị hợp lý sử dụng các kỹ thuật định giá. Giá trị hợp lý của các bất động sản đầu tư này có thể khác với giá trị ghi sổ.

(Xem trang tiếp theo)

BÀN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

4.13. Chi phí trả trước

	Tại ngày 31/12/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Ngắn hạn:		
Chi phí bảo hiểm	234.953.755	-
Chi phí thẩm định	61.777.778	-
Chi phí khác	258.745.455	91.919.534
Cộng	555.476.988	91.919.534
Dài hạn:		
Tiền thuê đất Cụm CN Tân Lập (*)	232.832.762.873	228.884.581.019
Tiền thuê đất KCN Trần Quốc Toản (**)	67.662.530.943	69.729.556.431
Cấp phép khai thác khoáng sản	20.687.597.513	-
Chi phí khác	2.131.291.607	3.131.900.571
Cộng	323.314.182.936	301.746.038.021

(*) Tiền thuê đất tại Cụm CN Tân Lập là tiền thuê trả tiền một lần cho cả thời gian thuê (tính đến ngày 17 tháng 08 năm 2070) đối với diện tích cho thuê 389.014,3 m².

(**) Tiền thuê đất tại KCN Trần Quốc Toản là tiền thuê trả tiền một lần cho cả thời gian thuê (tính đến ngày 13 tháng 02 năm 2058) đối với diện tích cho thuê 395.621,4 m².

(Xem trang tiếp theo)

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY LẬP VÀ VẬT LIỆU XÂY DỰNG ĐỒNG THÁP

Địa chỉ: Số 03, đường Tôn Đức Thắng, phường Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**4.14. Phải trả người bán ngắn hạn**

	Tại ngày 31/12/2025		Tại ngày 01/01/2025	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Phải trả cho các bên liên quan – Xem thêm Mục 7	677.269.991	677.269.991	4.390.696.593	4.390.696.593
Phải trả cho người bán:				
Công ty TNHH Sản xuất và Thương mại Quang Vinh	1.987.337.300	1.987.337.300	1.588.435.800	1.588.435.800
Công ty TNHH Đại Thành	946.325.201	946.325.201	312.352.000	312.352.000
Các đối tượng khác (*)	5.770.497.187	5.770.497.187	14.151.112.605	14.151.112.605
Cộng	9.381.429.679	9.381.429.679	20.442.596.998	20.442.596.998

(*) Tại ngày 31/12/2025, phải trả cho các đối tượng khác có số dư mỗi đối tượng nhỏ hơn 10% tổng số phải trả người bán ngắn hạn.

(Xem trang tiếp theo)



CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY LẬP VÀ VẬT LIỆU XÂY DỰNG ĐÔNG THÁP

Địa chỉ: Số 03, đường Tôn Đức Thắng, phường Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**4.15. Người mua trả tiền trước ngắn hạn**

	Tại ngày 31/12/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Công ty cổ phần Xây dựng và thương mại Thái Sơn	623.957.566	-
Hộ Kinh doanh dịch vụ quán ăn Cùm công nghiệp Tân Lập	500.000.000	-
Các khách hàng khác (*)	3.508.324.997	4.298.591.423
Cộng	4.632.282.563	4.298.591.423

(*) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, các khách hàng khác trả trước có số dư mỗi đối tượng nhỏ hơn 10% tổng người mua trả tiền trước ngắn hạn.

4.16. Thuế và các khoản phải thu/phải nộp Nhà nước

	Tại ngày 31/12/2025 VND		Trong năm VND		Tại ngày 01/01/2025 VND	
	Phải thu	Phải nộp	Đã nộp	Phải nộp	Phải thu	Phải nộp
Thuế giá trị gia tăng	-	2.288.303.960	21.994.569.823	20.935.440.663	-	3.347.433.120
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	280.266.655	538.262.387	280.266.655	-	538.262.387
Thuế thu nhập cá nhân	-	5.800.095	219.296.582	130.786.827	-	94.309.850
Thuế tài nguyên	-	3.377.430.000	14.023.515.000	17.400.945.000	-	-
Phí môi trường	-	1.486.056.057	6.179.500.453	7.665.592.453	35.943	-
Tiền thuế đất	289.210.126	-	11.067.930.617	10.778.720.491	-	-
Thuế môn bài	-	-	13.000.000	13.000.000	-	-
Thuế phải nộp khác	703.209.062	-	26.653.050.060	26.642.739.326	692.898.328	-
Cộng	992.419.188	7.437.856.767	80.689.124.922	83.847.491.415	692.934.271	3.980.005.357

(Xem trang tiếp theo)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

4.17. Doanh thu chưa thực hiện

	Tại ngày 31/12/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Ngắn hạn:		
Thu trước tiền cho thuê đất khu công nghiệp	8.563.259.606	4.683.944.073
Dài hạn:		
Thu trước tiền cho thuê đất khu công nghiệp	344.476.284.490	180.086.726.576

Doanh thu chưa thực hiện dài hạn là:

- Khoản tiền khách hàng trả trước một lần cho toàn bộ thời gian thuê đất tại khu công nghiệp Trần Quốc Toản trong vòng 50 năm, kết thúc thời hạn thuê tại ngày 13 tháng 02 năm 2058 và;
- Khoản tiền khách hàng trả trước một lần cho toàn bộ thời gian thuê đất tại Cụm Công nghiệp Tân Lập trong vòng 48 năm, kết thúc thời hạn thuê tại ngày 17 tháng 08 năm 2070.

4.18. Phải trả ngắn hạn khác

	Tại ngày 31/12/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Phải trả cổ tức cho các cổ đông (*)	49.100.929.527	49.277.529.527
Nhận ký quỹ, ký cược	250.000.000	250.000.000
Kinh phí công đoàn	36.981.800	-
Phải trả, phải nộp khác	144.551.193	92.824.493
Cộng	49.532.462.520	49.620.354.020

(*) Phân phối lợi nhuận năm 2024 theo Nghị quyết số 01/NQ-ĐHĐCĐ.2024 ngày 26/06/2024 và phải trả cổ tức đợt 2 năm 2022 có giá trị lần lượt là 24.167.675.767 VND và 24.933.253.760 VND.

(Xem trang tiếp theo)

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY LẬP VÀ VẬT LIỆU XÂY DỰNG ĐỒNG THÁP

Địa chỉ: Số 03, đường Tôn Đức Thắng, phường Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**4.19. Vay và nợ thuế tài chính**

Các khoản vay được chi tiết như sau:

	Tại ngày 31/12/2025		Trong năm		Tại ngày 01/01/2025	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Ngân hạn:						
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Đồng Tháp	5.000.000.000	5.000.000.000	5.000.000.000	26.852.624.949	26.852.624.949	26.852.624.949
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Sa Đéc	47.226.304.082	47.226.304.082	100.566.591.061	103.587.973.199	50.247.686.220	50.247.686.220
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam – CN Cao Lãnh Đồng Tháp	23.017.146.572	23.017.146.572	48.517.146.572	56.500.000.000	31.000.000.000	31.000.000.000
Vay dài hạn đến hạn trả	648.981.102	648.981.102	-	161.800.000.000	162.448.981.102	162.448.981.102
Cộng	75.892.431.756	75.892.431.756	154.083.737.633	348.740.598.148	270.549.292.271	270.549.292.271

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY LẬP VÀ VẬT LIỆU XÂY DỰNG ĐỒNG THÁP

Địa chỉ: Số 03, đường Tôn Đức Thắng, phường Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

	Tại ngày 31/12/2025 VND		Trong năm VND		Tại ngày 01/01/2025 VND	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Dài hạn:						
Quý Đầu tư Phát Triển tỉnh Đồng Tháp	-	-	-	107.800.000.000	107.800.000.000	107.800.000.000
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Sa Đéc	-	-	-	54.000.000.000	54.000.000.000	54.000.000.000
Nợ thuế tài chính	20.118.414.136	20.118.414.136	-	648.981.102	20.767.395.238	20.767.395.238
Trừ: vay dài hạn đến hạn trả	(648.981.102)	(648.981.102)	161.800.000.000	-	(162.448.981.102)	(162.448.981.102)
Cộng	19.469.433.034	19.469.433.034	161.800.000.000	162.448.981.102	20.118.414.136	20.118.414.136

(Xem trang tiếp theo)

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY LẬP VÀ VẬT LIỆU XÂY DỰNG ĐỒNG THÁP

Địa chỉ: Số 03, đường Tôn Đức Thắng, phường Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Các khoản vay ngắn hạn được chi tiết như sau:

- Vay ngắn hạn Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Đồng Tháp:

Hạn mức vay: 5.000.000.000 VND.

Thời hạn vay: Kể từ ngày ký hợp đồng đến hết ngày 09 tháng 10 năm 2026.

Lãi suất: 4,8%/năm.

Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động, cấp bảo lãnh phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty (trừ hoạt động bất động sản).
Là các hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn tại các ngân hàng – Xem thêm Mục 4.2, chi tiết:

- Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Đồng Tháp có giá trị là 5.000.000.000 VND;

- Vay ngắn hạn Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam – CN Cao Lãnh Đồng Tháp:

Hạn mức vay: 27.000.000.000 VND.

Thời hạn vay: Kể từ ngày ký hợp đồng đến hết ngày 28 tháng 06 năm 2026.

Lãi suất: 5,5%/năm.

Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh.

Tài sản đảm bảo: Tiền gửi có kỳ hạn tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam – CN Thành phố Cao Lãnh có giá trị là

- 22.000.000.000 VND – Xem thêm Mục 4.2.

- Vay ngắn hạn Ngân hàng TMCP Công thương Việt nam - Chi nhánh Sa Đéc - tỉnh Đồng Tháp:

Hạn mức vay: 100.000.000.000 VND.

Thời hạn vay: 6 tháng, từ ngày ký hợp đồng đến 25 tháng 05 năm 2026.

Lãi suất: Theo từng giấy nhận nợ, dao động từ 5,6 %/năm đến 7%/năm.

Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh.

- Tài sản đảm bảo: Hàng hóa bất động sản với giá trị là 14.077.954.673 VND – Xem thêm Mục 4.7.

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY LẬP VÀ VẬT LIỆU XÂY DỰNG ĐỒNG THÁP

Địa chỉ: Số 03, đường Tôn Đức Thắng, phường Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Các khoản vay dài hạn được chi tiết như sau:

- Khoản nợ thuế tài chính của Công ty là khoản thuế hạ tầng Khu công nghiệp Trần Quốc Toàn giữa Công ty và Sở tài chính tỉnh Đồng Tháp theo Hợp đồng số 02/HD ngày 11 tháng 08 năm 2010, với tổng giá trị thuế hạ tầng là 12.457.518.514 đồng trong 46 năm, bắt đầu từ năm 2010 kết thúc năm 2058. Tổng giá trị thuế hạ tầng sẽ được điều chỉnh khi các công trình đầu tư xây dựng hoàn thành và được Sở Tài chính tỉnh Đồng Tháp thẩm tra phê duyệt quyết toán vốn đầu tư. Theo Công văn số 131/UBND-KTTH ngày 10 tháng 03 năm 2017 của UBND tỉnh Đồng Tháp, Công ty và Sở Tài chính tỉnh Đồng Tháp ký thêm phụ lục hợp đồng cho Hợp đồng thuế số 02/HD, điều chỉnh giá thuế theo tổng giá trị vốn ngân sách đầu tư hạ tầng Khu công nghiệp Trần Quốc Toàn là 25.959.244.055 VND trong 40 năm, tính từ thời điểm ngày 01 tháng 01 năm 2017.

Các khoản nợ thuế tài chính được chi tiết như sau:

	Tại ngày 31/12/2025		Tại ngày 01/01/2025	
	VND		VND	
	Tổng khoản thanh toán tiền thuế tài chính	Trả tiền lãi thuế	Tổng khoản thanh toán tiền thuế tài chính	Trả tiền lãi thuế
Thời hạn:				Trả nợ gốc
Từ 1 năm trở xuống	648.981.102	-	648.981.102	-
Trên 1 năm đến 5 năm	2.595.924.408	-	2.595.924.408	-
Trên 5 năm	16.873.508.626	-	16.873.508.626	-
Cộng	20.118.414.136	-	20.118.414.136	20.767.395.238

(Xem trang tiếp theo)

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY LẬP VÀ VẬT LIỆU XÂY DỰNG ĐỒNG THÁP

Địa chỉ: Số 03, đường Tôn Đức Thắng, phường Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**4.20. Vốn chủ sở hữu****4.20.1. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu**

	Các khoản mục thuộc vốn chủ sở hữu				Cộng VND
	Vốn góp của chủ sở hữu VND	Cổ phiếu quỹ VND	Quỹ đầu tư phát triển VND	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối VND	
Tại ngày 01/01/2024	386.000.000.000	(46.460.000)	156.869.159.195	22.603.614.699	565.426.313.894
Lỗ trong năm trước	-	-	-	(14.545.046.661)	(14.545.046.661)
Hoàn trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	1.764.848.974	1.764.848.974
Chia cổ tức năm 2023	-	-	-	(24.167.675.767)	(24.167.675.767)
Giảm khác	-	-	-	(94.117.000)	(94.117.000)
Tại ngày 01/01/2025	386.000.000.000	(46.460.000)	156.869.159.195	(14.438.375.755)	528.384.323.440
Lãi trong năm nay	-	-	-	6.972.701.687	6.972.701.687
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	200.787.906	(200.787.906)	-
Giảm khác	-	-	-	(54.000.000)	(54.000.000)
Tại ngày 31/12/2025	386.000.000.000	(46.460.000)	157.069.947.101	(7.720.461.974)	535.303.025.127

(Xem trang tiếp theo)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

4.20.2. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

	Tại ngày 31/12/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
UBND tỉnh Đồng Tháp (*)	196.860.000.000	196.860.000.000
Ông Ngô Thành Nguyên	29.041.000.000	29.041.000.000
Vốn góp của các đối tượng khác	160.099.000.000	160.099.000.000
Cộng	386.000.000.000	386.000.000.000

(*) Các thông tin liên quan đến vốn của UBND tỉnh Đồng Tháp như sau:

- Theo Quyết định số 997/QĐ-UBND-HC ngày 25/09/2015 của Ủy ban Nhân dân tỉnh Đồng Tháp, Công ty Trách Nhiệm Hữu Hạn Một thành viên Xây Lắp và Vật Liệu Xây Dựng Đồng Tháp được chuyển đổi thành công ty cổ phần.
- Tại ngày 10 tháng 11 năm 2016, Công ty Cổ phần Xây Lắp và Vật Liệu Xây Dựng Đồng Tháp đã nhận vốn và tài sản từ Công ty Trách Nhiệm Hữu Hạn Một thành viên Xây Lắp và Vật Liệu Xây Dựng Đồng Tháp theo Biên Bản Bàn Giao "Vốn và Tài sản từ Doanh nghiệp nhà nước sang Công ty Cổ phần Xây Lắp và Vật Liệu Xây Dựng Đồng Tháp".

4.20.3. Cổ phiếu

	Tại ngày 31/12/2025	Tại ngày 01/01/2025
Số lượng cổ phiếu phổ thông đăng ký phát hành	38.600.000	38.600.000
Số lượng cổ phiếu phổ thông đã bán ra công chúng	38.600.000	38.600.000
Số lượng cổ phiếu phổ thông được mua lại (cổ phiếu quỹ)	(4.600)	(4.600)
Số lượng cổ phiếu phổ thông đang lưu hành	38.595.400	38.595.400

Mệnh giá cổ phần đang lưu hành: 10.000 VND/ cổ phần.

(Xem trang tiếp theo)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

5.1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Doanh thu bán hàng hóa, thành phẩm	87.873.797.301	68.298.671.221
Doanh thu cát khai thác	78.401.137.533	55.734.097.875
Doanh thu cung cấp dịch vụ	18.684.948.922	13.764.512.228
Doanh thu công trình XD CB	17.011.169.073	17.970.904.773
Doanh thu kinh doanh bất động sản	9.245.980.174	14.405.742.603
Cộng	211.217.033.003	170.173.928.700

Trong đó, doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các bên liên quan – Xem thêm Mục 7

	419.648.968	314.107.479
--	-------------	-------------

Doanh thu năm 2025 tăng 41 tỷ VND tương ứng 24% so với năm 2024 như được thuyết minh tại Mục 1.6.

5.2. Giá vốn hàng bán

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Giá vốn bán hàng hóa, thành phẩm	69.525.408.913	52.234.777.528
Giá vốn cát khai thác	51.683.649.452	34.573.398.352
Giá vốn công trình XD CB	17.012.642.797	18.806.810.869
Giá vốn dịch vụ khác	12.793.410.187	9.693.662.072
Giá vốn BĐS	7.523.023.271	10.796.577.772
Cộng	158.538.134.620	126.105.226.593

Giá vốn hàng bán năm 2025 tăng so với năm 2024 do tăng doanh thu như thuyết minh tại Mục 1.6.

5.3. Chi phí tài chính

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Lãi tiền vay	5.708.442.919	21.236.926.627
Chi phí khác	-	137.189.815
Cộng	5.708.442.919	21.374.116.442

Tổng chi phí lãi vay được vốn hóa trong TSCĐ trong năm là 2.545.688.055 VND – Xem thêm Mục 4.8.

Chi phí tài chính năm 2025 giảm 73% so với năm 2024 do khối lượng vay giảm. Trong năm 2025, Công ty đã thanh toán các khoản nợ đến hạn làm cho số dư vay ngắn hạn giảm hơn so với năm 2024.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

5.4. Chi phí bán hàng

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Chi phí nhân viên	4.857.515.028	5.425.747.486
Chi phí nhiên liệu	7.255.705.446	4.603.771.103
Chi phí khấu hao TSCĐ	4.508.054.546	5.211.228.469
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.710.380.260	910.478.783
Chi phí bằng tiền khác	377.952.044	1.425.319.458
Cộng	19.709.607.324	17.576.545.299

5.5. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Chi phí nhân viên quản lý	13.266.453.234	13.120.737.091
Chi phí vật liệu quản lý	412.380.260	867.979.961
Chi phí đồ dùng văn phòng	266.300.459	353.717.117
Chi phí khấu hao TSCĐ	2.729.964.381	3.468.207.004
Thuế, phí và lệ phí	1.058.474.789	2.127.862.574
Trích dự phòng nợ phải thu khó đòi	499.405.480	188.314.851
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.338.307.762	1.114.939.229
Chi phí bằng tiền khác	10.942.248.582	10.741.091.131
Cộng	31.513.534.947	31.982.848.958

5.6. Thu nhập khác

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Lãi thanh lý, nhượng bán tài sản cố định	8.297.836.571	1.194.907.408
Xử lý kiểm kê phát hiện thừa	1.081.463.004	1.210.456.974
Thu nhập khác	1.866.172.703	889.971.497
Cộng	11.245.472.278	3.295.335.879

Thu nhập khác tăng gần 8 tỷ VND, tương đương 241% do hoạt động thanh lý các TSCĐ, nguyên nhân chủ yếu là do Công ty thực hiện tái cơ cấu, sáp nhập 1 số đơn vị trực thuộc với nhau nên thanh lý các TSCĐ không còn sử dụng.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

5.7. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	76.730.727.539	51.555.194.741
Chi phí nhân công	29.962.548.666	33.574.473.244
Chi phí khấu hao tài sản cố định	17.104.399.113	19.391.329.241
Chi phí dịch vụ mua ngoài	48.544.263.804	49.922.965.913
Chi phí khác bằng tiền	38.982.221.650	21.032.342.860
Cộng	211.324.160.772	175.476.305.999

5.8. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

Chi phí thuế TNDN tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành được xác định như sau:

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế trong năm	8.364.563.929	(15.621.808.824)
Cộng: Các khoản điều chỉnh tăng	675.605.216	10.206.825.267
Trừ: Các khoản điều chỉnh giảm	(3.482.191.211)	(2.691.311.937)
Thu nhập tính thuế từ hoạt động kinh doanh	5.557.977.934	(8.106.295.494)
Lỗ kết chuyển	(5.557.977.934)	-
Thu nhập chịu thuế sau khi trừ lỗ kết chuyển và thu nhập không chịu thuế	-	(8.106.295.494)
Thuế suất thuế TNDN hiện hành	20%	20%
Chi phí thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh	-	-
Thuế từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản	280.266.655	538.262.387
Cộng: thuế TNDN của các năm trước	-	6.234.549
Chi phí thuế TNDN tính trên thu nhập chịu thuế	280.266.655	544.496.936

Các khoản điều chỉnh tăng, giảm thu nhập chịu thuế chủ yếu là các khoản mục theo qui định của Luật thuế TNDN không được xem là chi phí/thu nhập khi tính thuế TNDN.

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

6.1. Số tiền đi vay thực thu trong năm

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường	154.083.737.633	281.739.311.070

6.2. Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	(348.740.598.148)	(512.102.324.212)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

7. THÔNG TIN VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN

<u>Danh sách các bên liên quan</u>	<u>Mối quan hệ</u>
1. Công ty CP Vận tải BMC Đồng Tháp	Công ty con
2. Công ty CP Tư vấn thiết kế Xây dựng BMC Đồng Tháp	Công ty con
3. Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Giám đốc	Nhân sự quản lý chủ chốt

Tại ngày lập bảng cân đối kế toán, số dư phải trả với các bên liên quan như sau:

	<u>Tại ngày 31/12/2025 VND</u>	<u>Tại ngày 01/01/2025 VND</u>
Phải trả người bán ngắn hạn:		
Công ty CP Vận tải BMC Đồng Tháp	(672.867.391)	(4.326.696.593)
Công ty CP Tư vấn thiết kế Xây dựng BMC Đồng Tháp	(1.141.600)	(64.000.000)
Công ty CP Tư vấn thiết kế Xây dựng BMC Đồng Tháp – Phải trả về khoản giữ bảo hành công trình	(3.261.000)	-
Cộng – Xem thêm Mục 4.14	<u>(677.269.991)</u>	<u>(4.390.696.593)</u>

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

	<u>Năm 2025 VND</u>	<u>Năm 2024 VND</u>
Công ty CP Vận tải BMC Đồng Tháp:		
Mua hàng và dịch vụ	23.462.695.377	26.029.600.799
Bán hàng, cung cấp dịch vụ	419.648.968	314.107.479
Cổ tức được chia	459.025.000	-
	<u>Năm 2025 VND</u>	<u>Năm 2024 VND</u>
Công ty CP Tư vấn thiết kế Xây dựng BMC Đồng Tháp:		
Mua hàng và dịch vụ	46.320.369	101.851.852

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Thù lao của Hội đồng quản trị, thu nhập của Ban Giám Đốc và các nhân viên quản lý chủ chốt khác được hưởng trong năm như sau:

	Chức vụ	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Ông Võ Đình Quốc Huy	Chủ tịch HĐQT	355.741.000	538.290.000
Ông Nguyễn Hoàng Anh	Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc	301.276.000	412.988.000
Ông Nguyễn Trung Ân	Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc	260.036.000	325.822.000
Bà Trần Thị Thúy Hằng	Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc (đến hết ngày 01/02/2025)	38.538.000	405.910.000
Ông Nguyễn Phúc An	Kế toán trưởng (đến hết ngày 01/05/2025)	122.307.000	354.017.000
Ông Âu Dương Bửu Xuyên	Phó Chủ tịch HĐQT (đến hết ngày 26/06/2024)	-	41.670.000
Cộng		1.077.898.000	2.078.697.000

Thu nhập của Ban kiểm soát được hưởng trong năm như sau:

	Chức vụ	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Ông Đặng Thanh Hồng	Trưởng Ban kiểm soát	242.627.000	354.017.000
Bà Nguyễn Thị Thanh An	Thành viên Ban kiểm soát	90.665.000	121.185.000
Bà Trương Mộng Tuyền	Thành viên Ban kiểm soát	53.275.000	100.229.000
Bà Trần Huỳnh Tâm Minh	Thành viên Ban kiểm soát (đến hết ngày 26/06/2024)	-	115.978.000
Cộng		386.567.000	691.409.000

8. KẾ HOẠCH MUA TÀI SẢN HỮU HÌNH CÓ GIÁ TRỊ LỚN TRONG TƯƠNG LAI

Các kế hoạch về chi tiêu tạo lập tài sản cố định tại ngày lập bảng cân đối kế toán nhưng chưa được hạch toán vào báo cáo tài chính riêng như sau:

	Tại ngày 31/12/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Cụm công nghiệp Tân Kiều Tháp Mười (*)	926.000.000.000	446.694.000.000

(*) Công ty thực hiện điều chỉnh tổng mức đầu tư, hồ sơ đề nghị điều chỉnh chủ trương đầu tư đã được Hội đồng nhân dân tỉnh Đồng Tháp phê duyệt vào ngày 23 tháng 06 năm 2025 – Xem thêm Mục 4.8.

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY LẬP VÀ VẬT LIỆU XÂY DỰNG ĐỒNG THÁP

Địa chỉ: Số 03, đường Tôn Đức Thắng, phường Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

9. CAM KẾT THEO CÁC HỢP ĐỒNG THUÊ HOẠT ĐỘNG

Công ty thuê đất theo các hợp đồng thuê hoạt động. Các hợp đồng thuê có kỳ hạn trung bình là 40 năm, với tiền thuê cố định mỗi năm:

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Chi phí thuê hoạt động ghi nhận trong năm	1.388.949.297	787.329.581

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Công ty có các khoản cam kết phải trả đến hạn theo các hợp đồng thuê hoạt động không hủy ngang như sau:

	Tại ngày 31/12/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Từ 1 năm trở xuống	811.306.656	716.052.053
Trên 1 năm đến 5 năm	4.056.533.279	3.570.510.264
Trên 5 năm	10.738.787.417	8.869.607.706
Cộng	15.606.627.352	13.156.170.023

10. CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH

Không có vấn đề hoặc tình huống nào khác phát sinh kể từ ngày 31/12/2025 có ảnh hưởng trọng yếu hoặc có thể có ảnh hưởng trọng yếu đến hoạt động, kết quả hoạt động kinh doanh hoặc tình hình của Công ty trong những năm tài chính sắp tới.



Nguyễn Hoàng Anh
Tổng Giám đốc

Lê Ngọc Quý
Phụ trách Kế toán

Phạm Thị Thu Hiền
Người lập

Đồng Tháp, ngày 20 tháng 03 năm 2026

**CÔNG TY
CỔ PHẦN
XÂY LẬP VÀ
VẬT LIỆU
XÂY DỰNG
ĐỒNG THÁP**

Digitally signed by CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY LẬP VÀ VẬT LIỆU XÂY DỰNG ĐỒNG THÁP
DN: C=VN, S=ĐỒNG THÁP, L=Thành Phố Cao Lãnh, CN=CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY LẬP VÀ VẬT LIỆU XÂY DỰNG ĐỒNG THÁP, O=ĐỒNG THÁP, OU=ĐỒNG THÁP, CN=CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY LẬP VÀ VẬT LIỆU XÂY DỰNG ĐỒNG THÁP, OID.0.9.2342.19200300.100.1.1=MST:1400101396
Reason: I am the author of this document
Location:
Date: 2026.03.24 14:19:40 +07'00'
Foxit PDF Reader Version: 2025.1.0