

Số: 53/CBTT.PVCL.26

Cần Thơ, ngày 27 tháng 3 năm 2026

## CÔNG BỐ THÔNG TIN

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

- Tên tổ chức: Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Dầu khí Cửu Long
- Mã chứng khoán: CCL
- Địa chỉ trụ sở chính: Số 02, lô KTM 06, đường số 6, Khu đô thị 5A, Phường Phú Lợi, Thành phố Cần Thơ.
- Điện thoại: (0299) 3627 999 - Email: pvcl@dothi5a.com
- Người thực hiện công bố thông tin: Trần Thị Ngọc Huệ – Người được Ủy quyền CBTT.
- Loại thông tin công bố:  Định kỳ  Bất thường  24 giờ  Theo yêu cầu

### ❖ Nội dung thông tin công bố:

Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Dầu khí Cửu Long xin công bố thông tin về Báo cáo tài chính năm 2025 đã kiểm toán.

#### Tài liệu đính kèm:

- Báo cáo tài chính năm 2025 đã kiểm toán;

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

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

#### Nơi nhận:

- Như kính gửi;
- HQĐT, UBKT, Ban TGD;
- Lưu: thư ký HQĐT.

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

  
Trần Thị Ngọc Huệ

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

Digitally signed by CÔNG  
TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ  
VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ  
DẦU KHÍ CỬU LONG  
DN: C=VN, S=Cần Thơ,  
L=TP Sóc Trăng, CN=  
CÔNG TY CỔ PHẦN  
ĐẦU TƯ VÀ PHÁT  
TRIỂN ĐÔ THỊ DẦU KHÍ  
CỬU LONG,  
OID.0.9.2342.19200300.  
100.1.1=  
MST:2200280598  
Reason: I am the author  
of this document  
Location: dothi5@123  
Date: 2026.03.30  
10:51:52+07'00'  
Foxit PDF Reader  
Version: 12.1.2



Member of MSI Global Alliance

**CÔNG TY CP ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN  
ĐÔ THỊ DẦU KHÍ CỬU LONG**

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



**Tổ chức kiểm toán:**

**CÔNG TY TNHH DỊCH VỤ TƯ VẤN TÀI CHÍNH KẾ TOÁN VÀ KIỂM TOÁN PHÍA NAM (AASCS)  
THÀNH VIÊN CỦA TỔ CHỨC KIỂM TOÁN QUỐC TẾ MSI GLOBAL ALLIANCE**

**29 Võ Thị Sáu, P. Tân Định, TP. Hồ Chí Minh, Việt Nam**

**Tel: (028) 3820 5944 - 3820 5947; Fax: (028) 3820 5942**

## MỤC LỤC

<b>Nội dung</b>	<b>Trang</b>
<b>BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC</b>	03 - 05
<b>BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP</b>	06 - 07
<b>BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN</b>	
- Bảng cân đối kế toán	08 - 11
- Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	12 - 12
- Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	13 - 14
- Thuyết minh báo cáo tài chính	15 - 51

## BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Dầu khí Cửu Long (sau đây gọi tắt là "Công ty") trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính 2025 kết thúc vào ngày 31/12/2025.

### I. CÔNG TY

#### 1. Hình thức sở hữu vốn

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

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

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

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

#### 2. Lĩnh vực kinh doanh

Kinh doanh bất động sản, xây dựng.

#### 3. Ngành nghề kinh doanh

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

### II. KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG

Kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty và tình hình tài chính tại ngày 31/12/2025 được thể hiện trong Báo cáo tài chính đính kèm.

### III. CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KHÓA SỔ KẾ TOÁN LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Ban Tổng Giám đốc Công ty khẳng định không có sự kiện trọng yếu nào phát sinh sau ngày 31/12/2025 cho đến thời điểm lập báo cáo này mà chưa được xem xét điều chỉnh số liệu hoặc công bố trong Báo cáo tài chính.

### IV. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN TỔNG GIÁM ĐỐC, ỦY BAN KIỂM TOÁN, KẾ TOÁN TRƯỞNG VÀ ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

#### Hội đồng Quản trị

Ông	Nguyễn Triệu Dũng	Chủ tịch HĐQT
Ông	Dương Thế Nghiêm	Thành viên
Ông	Trương Trúc Linh	Thành viên
Ông	Lê Phước Sang	Thành viên độc lập
Ông	Phạm Tân Khoa	Thành viên độc lập

## BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

### IV. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN TỔNG GIÁM ĐỐC, ỦY BAN KIỂM TOÁN, KẾ TOÁN TRƯỞNG VÀ ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT (TIẾP THEO)

#### Ban Tổng Giám đốc

Ông	Dương Thế Nghiêm	Tổng Giám đốc
Ông	Đặng Văn Út Anh	Phó Tổng Giám đốc
Bà	Nguyễn Kim Hồng Đào	Phó Tổng Giám đốc

#### Ủy ban Kiểm toán

Ông	Lê Phước Sang	Chủ tịch ủy ban kiểm toán
Ông	Phạm Tân Khoa	Thành viên

#### Đại diện pháp luật

Ông	Dương Thế Nghiêm
-----	------------------

#### Kế toán trưởng

Bà	Bùi Thị Kim Ngân
----	------------------

Theo danh sách trên, không ai trong Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc, Ủy ban Kiểm toán sử dụng quyền lực mà họ được giao trong việc quản lý, điều hành Công ty để có được bất kỳ một lợi ích nào khác ngoài những lợi ích thông thường từ việc nắm giữ cổ phiếu như các cổ đông khác.

### V. KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính Kế toán và Kiểm toán Phía Nam (AASCS) đã thực hiện công tác kiểm toán cho Công ty.

### VI. CÔNG BỐ TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập Báo cáo tài chính 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 cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025. Trong quá trình lập Báo cáo tài chính, Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết đã tuân thủ các yêu cầu sau:

- Xây dựng và duy trì kiểm soát nội bộ mà Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính không còn chứa đựng sai sót trọng yếu do gian lận hoặc do nhầm lẫn;
- 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;
- Các chuẩn mực kế toán đang áp dụng được Công ty tuân thủ, không có những áp dụng sai lệch trọng yếu đến mức cần phải công bố và giải thích trong báo cáo tài chính này;
- Lập các báo cáo tài chính 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.

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



## BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

### VII. CAM KẾT KHÁC

Ban Tổng Giám đốc cam kết rằng Công ty không vi phạm nghĩa vụ công bố thông tin theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 01/11/2020 do Bộ tài chính ban hành về hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán.

### VIII. PHÊ DUYỆT CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Chúng tôi, Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Dầu khí Cửu Long phê duyệt Báo cáo tài chính cho năm tài chính 2025 kết thúc vào ngày 31/12/2025.

Duyệt, ngày 10 tháng 03 năm 2026

Cần Thơ, ngày 10 tháng 03 năm 2026

TM. Hội đồng Quản trị

TM. Ban Tổng Giám đốc

Chủ tịch HĐQT

Tổng Giám đốc



Nguyễn Triệu Đông

Dương Thế Nghiêm

729-  
TY  
IH  
TUV  
KẾ T  
TOÁ  
NAM  
HỒ C

Số: 285/BCKT/TC/2026/AASCS

## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

**Kính gửi:** Các cổ đông, Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc  
của CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ DẦU KHÍ CỬU LONG

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Dầu khí Cửu Long, được lập ngày 24/03/2026, từ trang 08 đến trang 51, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31/12/2025, 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 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 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 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 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 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 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. 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 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 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.

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 đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Dầu khí Cửu Long tại ngày 31/12/2025, cũng như kết quả kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ 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.

TP. HCM, ngày 24 tháng 03 năm 2026

Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính

Kế toán và Kiểm toán Phía Nam



Phó Tổng Giám đốc

Lê Văn Tuấn

Số giấy CNĐKHN KTV: 0479-2023-142-1

Kiểm toán viên

Lê Văn Tân

Số giấy CNĐKHN KTV: 4318-2023-142-1



## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>727.984.635.400</b>	<b>927.859.884.388</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>V.1</b>	<b>9.882.386.456</b>	<b>10.973.779.139</b>
1. Tiền	111	V.1	9.882.386.456	10.973.779.139
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	-
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		<b>111.326.649</b>	<b>22.042.849</b>
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.5	111.326.649	22.042.849
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>390.268.831.868</b>	<b>662.276.350.934</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.2	86.065.305.583	167.118.672.863
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.3	268.066.815.866	389.618.235.147
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135		-	-
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.6	36.136.710.419	105.539.442.924
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		-	-
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	<b>V.7</b>	<b>327.694.784.824</b>	<b>254.587.711.466</b>
1. Hàng tồn kho	141		327.694.784.824	254.587.711.466
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>27.305.603</b>	<b>-</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		-	-
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		27.305.603	-
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		-	-
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>462.202.622.186</b>	<b>203.748.555.551</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>406.708.382.418</b>	<b>62.750.531.709</b>
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211	V.2	113.764.132.199	85.790.209
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212	V.3	136.028.356.719	-
3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213		-	-
4. Phải thu nội bộ dài hạn	214		-	-
5. Phải thu về cho vay dài hạn	215	V.4	94.251.152.000	-
6. Phải thu dài hạn khác	216	V.6	62.664.741.500	62.664.741.500
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>7.468.036.125</b>	<b>8.077.364.445</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.10	5.120.157.281	5.729.485.601
- Nguyên giá	222		16.128.430.021	16.034.032.021
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(11.008.272.740)	(10.304.546.420)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
- Nguyên giá	225		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	226		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227	V.11	2.347.878.844	2.347.878.844
- Nguyên giá	228		2.403.925.844	2.403.925.844
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(56.047.000)	(56.047.000)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	<b>V.12</b>	<b>28.633.608.851</b>	<b>30.219.649.571</b>
- Nguyên giá	231		43.445.163.071	43.445.163.071
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(14.811.554.220)	(13.225.513.500)
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>	<b>V.8</b>	<b>19.357.997.736</b>	<b>102.573.552.627</b>
1. Chi phí SXKD dở dang dài hạn	241		16.836.907.429	102.573.552.627
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		2.521.090.307	-
<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
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		-	-
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>34.597.056</b>	<b>127.457.199</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.9	34.597.056	127.457.199
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		-	-
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)</b>	<b>270</b>		<b>1.190.187.257.586</b>	<b>1.131.608.439.939</b>

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>470.426.384.910</b>	<b>409.062.303.952</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>235.471.087.397</b>	<b>276.933.522.264</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.14	4.245.075.135	7.477.148.988
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.15	24.429.874.610	2.454.685.210
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.16	10.249.678.403	22.355.883.450
4. Phải trả người lao động	314		1.544.043.858	1.820.091.300
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.17	565.811.433	296.994.124
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		-	-
7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317		-	-
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	V.19	-	28.835.324.520
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.18	3.330.249.500	21.276.608.980
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.13	153.465.449.413	156.763.750.911
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		37.640.905.045	35.653.034.775
13. Quỹ bình ổn giá	323		-	-
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>234.955.297.513</b>	<b>132.128.781.688</b>
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	3.962.014.936	-
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.13	230.993.282.577	129.839.129.000
9. Trái phiếu chuyển đổi	339		-	-
10. Cổ phiếu ưu đãi	340		-	-
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341	V.20	-	2.289.652.688
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342		-	-
13. Quỹ phát triển khoa học, công nghệ	343		-	-

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>719.760.872.676</b>	<b>722.546.135.987</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>V.21</b>	<b>719.760.872.676</b>	<b>722.546.135.987</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411	V.21	595.814.180.000	595.814.180.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a	V.21	595.814.180.000	595.814.180.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		-	-
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	-
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414		-	-
5. Cổ phiếu quỹ	415		-	-
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		-	-
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		-	-
8. Quỹ đầu tư phát triển	418	V.21	50.895.534.950	48.054.614.680
9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419		-	-
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		-	-
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421	V.21	73.051.157.726	78.677.341.307
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		50.323.795.557	44.785.720.854
- LNST chưa phân phối năm nay	421b		22.727.362.169	33.891.620.453
12. Nguồn vốn đầu tư XDCB	422		-	-
<b>II. Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>	<b>430</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
1. Nguồn kinh phí	431		-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	432		-	-
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)</b>	<b>440</b>		<b>1.190.187.257.586</b>	<b>1.131.608.439.939</b>

Lập, ngày 24 tháng 03 năm 2026

Người lập biểu

Trương Thụy Kiều Ngọc Diễm

Kế toán trưởng

Bùi Thị Kim Ngân

Tổng Giám đốc



Dương Thế Nghiêm

## BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

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	01	VI.1	311.446.379.575	306.854.287.888
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	VI.2	4.511.501.144	5.343.757.449
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	10		306.934.878.431	301.510.530.439
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.3	231.314.595.620	195.861.470.319
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		75.620.282.811	105.649.060.120
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.4	1.433.063.197	336.429.711
7. Chi phí tài chính	22	VI.5	29.794.333.538	35.573.501.970
- Trong đó: chi phí lãi vay	23		17.945.261.100	30.410.188.933
8. Chi phí bán hàng	25	VI.8	1.182.197.328	6.186.152.575
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.8	7.606.852.516	7.650.257.671
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		38.469.962.626	56.575.577.615
11. Thu nhập khác	31	VI.6	31.479.891	181.500.000
12. Chi phí khác	32	VI.7	2.397.827.767	3.248.351.345
13. Lợi nhuận khác (40=31-32)	40		(2.366.347.876)	(3.066.851.345)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		36.103.614.750	53.508.726.270
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.10	7.694.412.041	11.144.200.705
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận kế toán sau thuế TNDN (60=50-51-52)	60		28.409.202.709	42.364.525.565
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.11	429	640
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	VI.12	429	640

Lập, ngày 24 tháng 03 năm 2026

Người lập biểu



Trương Thụy Kiều Ngọc Diễm

Kế toán trưởng



Bùi Thị Kim Ngân

Tổng Giám đốc



Đương Thế Nghiêm

## BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp trực tiếp)

Năm 2025

Đơn vị tính: VND

Chi tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>				
1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	01		312.969.198.698	263.219.797.236
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	02		(270.558.677.030)	(255.845.559.090)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03		(10.527.726.100)	(9.448.695.900)
4. Tiền lãi vay đã trả	04		(39.011.430.638)	(35.759.423.027)
5. Thuế TNDN đã nộp	05		(14.364.494.676)	(15.321.673.390)
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06		136.959.585.932	173.426.511.026
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07		(152.688.233.004)	(137.793.584.454)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>		<b>(37.221.776.818)</b>	<b>(17.522.627.599)</b>
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		-	-
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		9.090.909	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(48.722.900.000)	(1.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		13.209.000.000	43.596.800.000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-	-
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		1.432.179.397	335.386.862
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>		<b>(34.072.629.694)</b>	<b>43.931.186.862</b>
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		-	-
2. Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	-
3. Tiền thu từ đi vay	33		331.782.224.051	215.507.600.891
4. Tiền trả nợ gốc vay	34		(233.926.371.972)	(233.116.822.966)
5. Tiền chi trả nợ thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(27.652.838.250)	-

## BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp trực tiếp)

Năm 2025

Đơn vị tính: VND

Chi tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		70.203.013.829	(17.609.222.075)
Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50=20+30+40)	50		(1.091.392.683)	8.799.337.188
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	V.1	10.973.779.139	2.174.441.951
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối năm (70=50+60+61)	70	V.1	9.882.386.456	10.973.779.139

Người lập biểu

Trương Thụy Kiều Ngọc Diễm

Kế toán trưởng

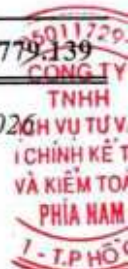
Bửu Thị Kim Ngân



Lập ngày 24 tháng 03 năm 2026

Ông Giám đốc

Dương Thế Nghiêm



## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH Năm 2025

### I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

#### 1. Hình thức sở hữu vốn

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

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

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

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

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

#### 2. Lĩnh vực kinh doanh

Kinh doanh bất động sản, xây dựng.

#### 3. Ngành nghề kinh doanh

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

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

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

- Trong năm 2025, Không có sự kiện quan trọng nào ảnh hưởng tới báo cáo tài chính;

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

#### 1. Kỳ kế toán

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

#### 2. Đơn vị tiền tệ

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



## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

### Năm 2025

### III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN

#### 1. Chế độ kế toán

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

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

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

### IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

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

##### a. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền

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

##### b. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tương đương tiền

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

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

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

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

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

##### a. Chứng khoán kinh doanh

Là khoản đầu tư mua chứng khoán và công cụ tài chính khác vì mục đích kinh doanh (nắm giữ với mục đích chờ tăng giá để bán ra kiếm lời). Chứng khoán kinh doanh bao gồm:

- Cổ phiếu, trái phiếu niêm yết trên thị trường chứng khoán;
- Các loại chứng khoán và công cụ tài chính khác như thương phiếu, hợp đồng kỳ hạn, hợp đồng hoán đổi ...

Chứng khoán kinh doanh được ghi sổ theo giá gốc. Thời điểm ghi nhận các khoản chứng khoán kinh doanh là thời điểm nhà đầu tư có quyền sở hữu.

Khoản cổ tức được chia cho giai đoạn trước ngày đầu tư được ghi giảm giá trị khoản đầu tư. Khi nhà đầu tư được nhận thêm cổ phiếu mà không phải trả tiền do Công ty cổ phần phát hành thêm cổ phiếu từ thặng dư vốn cổ phần, quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu hoặc chia cổ tức bằng cổ phiếu, nhà đầu tư chỉ theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm.

Trường hợp hoán đổi cổ phiếu phải xác định giá trị cổ phiếu theo giá trị hợp lý tại ngày trao đổi.

Khi thanh lý, nhượng bán chứng khoán kinh doanh, giá vốn được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền di động cho từng loại chứng khoán.

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH Năm 2025

Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh: phần giá trị tổn thất có thể xảy ra khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy giá trị thị trường của các loại chứng khoán Công ty đang nắm giữ vì mục đích kinh doanh bị giảm so với giá trị ghi sổ. Việc trích lập hoặc hoàn nhập khoản dự phòng này được thực hiện ở thời điểm lập báo cáo tài chính và được ghi nhận vào chi phí tài chính hoặc thu nhập tài chính trong năm.

### b. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

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

### c. Các khoản đầu tư vào công ty con, liên doanh, liên kết

Khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết được kế toán theo phương pháp giá gốc. Lợi nhuận thuần được chia từ công ty con, công ty liên kết phát sinh sau ngày đầu tư được ghi nhận vào doanh thu tài chính trong kỳ. Các khoản được chia khác (ngoài lợi nhuận thuần) được coi là phần thu hồi các khoản đầu tư và được ghi nhận là khoản giảm trừ giá gốc đầu tư.

Hoạt động liên doanh theo hình thức Hoạt động kinh doanh đồng kiểm soát và Tài sản đồng kiểm soát được Công ty áp dụng nguyên tắc kế toán chung như với các hoạt động kinh doanh thông thường khác. Trong đó:

- Công ty theo dõi các khoản thu nhập, chi phí liên quan đến hoạt động liên doanh và thực hiện phân bổ cho các bên trong liên doanh theo hợp đồng liên doanh;
- Công ty theo dõi tài sản góp vốn liên doanh, phần vốn góp vào tài sản đồng kiểm soát và các khoản công nợ chung, công nợ phát sinh từ hoạt động liên doanh.

Các khoản chi phí liên quan trực tiếp đến hoạt động đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết được ghi nhận là chi phí tài chính trong kỳ.

Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác: khoản tổn thất do công ty con, liên doanh, liên kết bị lỗ dẫn đến nhà đầu tư có khả năng mất vốn hoặc khoản dự phòng do suy giảm giá trị các khoản đầu tư này. Việc trích lập hoặc hoàn nhập khoản dự phòng này được thực hiện ở thời điểm lập báo cáo tài chính cho từng khoản đầu tư và được ghi nhận vào chi phí tài chính hoặc doanh thu tài chính trong kỳ.

### d. Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác

Là các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác nhưng không có quyền kiểm soát hoặc đồng kiểm soát, không có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư.

## 3. Nguyên tắc ghi nhận các khoản phải thu

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

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH Năm 2025

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

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

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

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

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

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

#### 4. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

##### a. Nguyên tắc ghi nhận

Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá gốc. Trường hợp giá trị thuần có thể thực hiện được thấp hơn giá gốc thì phải tính theo giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

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

- Sản phẩm dở dang có thời gian sản xuất, luân chuyển vượt quá một chu kỳ kinh doanh thông thường (trên 12 tháng);

- Vật tư, thiết bị, phụ tùng thay thế có thời gian dự trữ trên 12 tháng hoặc hơn một chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường.

##### b. Phương pháp tính giá trị hàng tồn kho

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

##### c. Phương pháp hạch toán hàng tồn kho

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

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

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

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2025

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

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

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

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

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

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

- Nhà cửa, vật kiến trúc	05 - 25 năm
- Máy móc, thiết bị	05 - 10 năm
- Phương tiện vận tải, truyền dẫn	06 - 10 năm
- Thiết bị văn phòng	03 - 07 năm
- Tài sản vô hình và các tài sản khác	05 - 08 năm



### 6. Nguyên tắc ghi nhận thuế TNDN hoãn lại

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

### 7. Nguyên tắc ghi nhận chi phí trả trước

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

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

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

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

### 8. Nguyên tắc ghi nhận các khoản phải trả

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

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

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

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH Năm 2025

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### 11. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

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

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

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

- Công ty có nghĩa vụ nợ hiện tại (nghĩa vụ pháp lý hoặc nghĩa vụ liên đới) do kết quả từ một sự kiện đã xảy ra;
- Sự giảm sút về những lợi ích kinh tế có thể xảy ra dẫn đến việc yêu cầu phải thanh toán nghĩa vụ nợ;
- Ước tính đáng tin cậy về giá trị của nghĩa vụ nợ đó.

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

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2025

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

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

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

### 13. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu chưa thực hiện

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

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

### 14. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2025

### b. Nguyên tắc ghi nhận lợi nhuận chưa phân phối

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

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

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

Khi phân phối lợi nhuận cần cân nhắc đến các khoản mục phi tiền tệ nằm trong lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể ảnh hưởng đến luồng tiền và khả năng chi trả cổ tức, lợi nhuận của công ty.

### 15. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu

#### a. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu bán hàng

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

- Phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa đã được chuyển giao cho người mua;
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập Báo cáo;
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

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

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



## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2025

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

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

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

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

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

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

### f. Nguyên tắc ghi nhận thu nhập khác

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

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

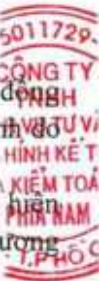
Việc điều chỉnh giảm doanh thu được thực hiện như sau:

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

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

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

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



## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2025

### 17. Nguyên tắc ghi nhận giá vốn hàng bán

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

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

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

### 18. Nguyên tắc ghi nhận chi phí tài chính

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

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

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

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

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

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

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

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

### 21. Bên liên quan

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

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

### 22. Báo cáo bộ phận

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh là một phần có thể xác định biệt tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ và có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh khác.

Bộ phận theo khu vực địa lý là một phần có thể xác định biệt tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ trong phạm vi một môi trường kinh tế cụ thể và có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh trong các môi trường kinh tế khác.

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH Năm 2025

### 23. Công cụ tài chính

#### a. Tài sản tài chính

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2025

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

Đơn vị tính: VND

#### 1. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	Số cuối năm	Số đầu năm
- Tiền mặt	7.291.167.101	5.914.421.316
- Tiền gửi ngân hàng (VND)	2.591.219.355	5.059.357.823
<b>Cộng</b>	<b>9.882.386.456</b>	<b>10.973.779.139</b>

#### 2. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁCH HÀNG

##### 2.1. Ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
- Phải thu từ các bên khác	75.808.147.284	152.971.941.856
+ Công ty TNHH Xây dựng và Thương mại Phố Sang	-	8.879.300.000
+ Công ty TNHH Giáo dục FPT	6.000.000.000	-
+ Lý Bích Quyên	4.300.000.000	28.660.000.000
+ Nguyễn Đình Thái	-	7.004.078.000
+ Trương Nguyễn Phương Vy	-	20.521.029.400
+ Nguyễn Văn Trung	-	420.859.000
+ Nguyễn Thái Nguyên	-	15.373.960.000
+ Lê Văn Phước	-	22.038.080.000
+ Các đối tượng khác	65.508.147.284	50.074.635.456
- Phải thu từ các bên liên quan	10.257.158.299	14.146.731.007
+ Công ty TNHH Xây dựng và Thương mại Nhân Lực	7.530.373.398	8.433.846.622
+ Công ty TNHH Xây dựng và Thương mại Tài Lực	2.726.784.901	2.625.564.385
+ Nguyễn Triệu Đồng	-	3.087.320.000

<b>Cộng</b>	<b>86.065.305.583</b>	<b>167.118.672.863</b>
-------------	-----------------------	------------------------

##### 2.2. Dài hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
- Phải thu từ các bên khác	113.764.132.199	85.790.209
+ Trương Nguyễn Phương Vy	18.386.232.199	-
+ Nguyễn Thái Nguyên	20.642.800.000	-
+ Lê Văn Phước	29.365.660.000	-
+ Lý Bích Quyên	16.000.000.000	-
+ Các đối tượng khác	29.369.440.000	85.790.209

<b>Cộng</b>	<b>113.764.132.199</b>	<b>85.790.209</b>
-------------	------------------------	-------------------

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

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2025

### 3. TRẢ TRƯỚC NGƯỜI BÁN

Đơn vị tính: VND

#### 3.1. Ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
- Trả trước người bán từ các bên khác	<b>97.607.427.308</b>	<b>184.658.537.606</b>
+ Công ty TNHH Xây dựng và Thương mại Phố Sang	94.680.171.737	172.110.961.962
+ Các đối tượng khác	2.927.255.571	12.547.575.644
- Trả trước người bán từ các bên liên quan	<b>170.459.388.558</b>	<b>204.959.697.541</b>
+ Công ty TNHH Xây dựng và Thương mại Nhân Lực	93.666.072.151	136.657.585.790
+ Công ty TNHH Xây dựng và Thương mại Tài Lực	76.793.316.407	68.302.111.751
<b>Cộng</b>	<b>268.066.815.866</b>	<b>389.618.235.147</b>

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

### 4. CÁC KHOẢN PHẢI THU VỀ CHO VAY

Dài hạn	Số cuối năm	Số đầu năm
- Trần Văn Nhanh (1)	10.000.000.000	-
- Huỳnh Chấn Huy (2)	5.000.000.000	-
- Nguyễn Thị Thủy (3)	3.896.000.000	-
- Huỳnh Minh Phú (4)	10.000.000.000	-
- Các đối tượng khác (4)	65.355.152.000	-
<b>Cộng</b>	<b>94.251.152.000</b>	<b>-</b>

#### Ghi chú:

(1) Theo hợp đồng cho vay vốn ngày 02/10/2025 với lãi suất 7,50%/năm, trả lãi cuối kỳ, thời hạn kết thúc tại ngày 31/12/2028. Giá trị hợp đồng tại ngày 31/12/2025 là 10.000.000.000 VND.

(2) Theo hợp đồng cho vay vốn ngày 22/12/2025 với lãi suất 7,50%/năm, trả lãi cuối kỳ, thời hạn kết thúc tại ngày 31/12/2028. Giá trị hợp đồng tại ngày 31/12/2025 là 5.000.000.000 VND.

(3) Theo hợp đồng cho vay vốn ngày 25/12/2025 với lãi suất 7,50%/năm, trả lãi cuối kỳ, thời hạn kết thúc tại ngày 25/12/2028. Giá trị hợp đồng tại ngày 31/12/2025 là 3.896.000.000 VND.

(4) Theo các hợp đồng cho vay vốn ngày 31/12/2025 với lãi suất 7,50%/năm, trả lãi cuối kỳ, thời hạn kết thúc tại ngày 31/12/2028. Giá trị hợp đồng tại ngày 31/12/2025 là 75.355.152.000 VND.

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2025

### 5. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

Đơn vị tính: VND

#### 5.1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

#### Ghi chú:

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

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

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



## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2025

### 6 . CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>6.1. Ngắn hạn</b>				
- Tạm ứng	289.904.819	-	1.092.201.000	-
Tạm ứng từ các bên khác	289.904.819	-	1.092.201.000	-
+ Đào Huỳnh Anh Khoa	29.750.000	-	29.750.000	-
+ Lê Văn Phước	-	-	200.000.000	-
+ Trần Thị Ngọc Huệ	-	-	574.000.000	-
+ Nguyễn Thanh Hùng	150.000.000	-	150.000.000	-
+ Đối tượng khác	110.154.819	-	138.451.000	-
- Phải thu khác	35.846.805.600	-	104.447.241.924	-
<b>Phải thu khác từ các bên khác</b>	<b>35.846.805.600</b>	<b>-</b>	<b>104.447.241.924</b>	<b>-</b>
+ Công ty TNHH Bán buôn Thủy sản Đại Phú Xuân	-	-	9.104.620.000	-
+ Võ Lê Bảo Yến	-	-	11.282.000.000	-
+ Nguyễn Minh Đức	-	-	3.690.000.000	-
+ Nguyễn Thị Yến Nhung	-	-	7.790.000.000	-
+ Nguyễn Văn Lực	-	-	12.998.900.000	-
+ La Ngọc Trinh	5.700.000.000	-	-	-
+ Trương Hiếu Khang	5.700.000.000	-	-	-
+ Phan Khánh Cường	5.700.000.000	-	-	-
+ Trương Văn Phước	5.700.000.000	-	-	-
+ Lý Bích Phụng	5.700.000.000	-	-	-
+ Nguyễn Thái Nguyên	5.700.000.000	-	-	-
+ Lê Văn Phước	-	-	13.695.780.000	-
+ Đối tượng khác	1.646.805.600	-	45.885.941.924	-
<b>Cộng</b>	<b>36.136.710.419</b>	<b>-</b>	<b>105.539.442.924</b>	<b>-</b>
<b>6.2. Dài hạn</b>				
- Phải thu khác	62.664.741.500	-	62.664.741.500	-
<b>Phải thu khác từ các bên khác</b>	<b>31.042.000.000</b>	<b>-</b>	<b>31.042.000.000</b>	<b>-</b>
+ Nguyễn Văn Cường (*)	31.042.000.000	-	31.042.000.000	-
<b>Phải thu khác từ các bên liên quan</b>	<b>31.622.741.500</b>	<b>-</b>	<b>31.622.741.500</b>	<b>-</b>
+ Nguyễn Kim Hồng Đào (**)	31.622.741.500	-	31.622.741.500	-
<b>Cộng</b>	<b>62.664.741.500</b>	<b>-</b>	<b>62.664.741.500</b>	<b>-</b>

L172  
NG T  
GNHH  
VỤ T  
NH KẾ  
EM TO  
IA NAM  
P HỒ

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

### Năm 2025

#### 6 . CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC (TIẾP THEO)

**Ghi chú:**

(\*) Hợp đồng ủy thác đầu tư ngày 31/05/2022, theo đó Công ty ủy thác cho ông Nguyễn Văn Cường đầu tư kinh doanh chuyển nhượng quyền sử dụng đất của thửa đất số 32 - Tờ bản đồ số 2 với diện tích 1.533,9 m<sup>2</sup>, địa chỉ ở khóm 4, Phường 4, Tp Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng, thời hạn 5 năm, số tiền 31.042.000.000 VND.

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

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

#### 7 . HÀNG TỒN KHO

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
- Chi phí SXKD dở dang	95.645.787.923	-	-	-
- Thành phẩm	79.138.630.864	-	79.110.371.361	-
- Hàng hóa	152.910.366.037	-	175.477.340.105	-
<b>Cộng</b>	<b>327.694.784.824</b>	<b>-</b>	<b>254.587.711.466</b>	<b>-</b>

#### 8 . TÀI SẢN DỜ DANG DÀI HẠN

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

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
+ Dự án khu 5A	16.836.907.429	16.836.907.429	72.573.552.627	72.573.552.627
+ Dự án khu Minh Châu (*)	-	-	30.000.000.000	30.000.000.000
<b>Cộng</b>	<b>16.836.907.429</b>	<b>16.836.907.429</b>	<b>102.573.552.627</b>	<b>102.573.552.627</b>

##### 8.2. Xây dựng cơ bản dở dang

	Số cuối năm	Số đầu năm
+ Khu thể dục thể thao	2.521.090.307	-
<b>Cộng</b>	<b>2.521.090.307</b>	<b>-</b>

**Ghi chú:** Xây dựng cơ bản dở dang Khu thể dục thể thao theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 01/HĐ.BCC/PVCL.2025 ngày 18/01/2025, Phụ lục 01/PLHĐ.BCC/PVCL.2025 ngày 05/03/2025 và Phụ lục 02/PLHĐ.BCC/PVCL.2025 ngày 17/11/2025 với Công ty TNHH Tỷ Đô.

#### 9 . CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

##### Dài hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Công cụ dụng cụ	34.597.056	127.457.199
<b>Cộng</b>	<b>34.597.056</b>	<b>127.457.199</b>

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2025

### 10 . TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

Đơn vị tính: VND

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

**Ghi chú:**

- Giá trị còn lại cuối năm của TSCĐ hữu hình dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo khoản vay : Không có
- Nguyên giá TSCĐ hữu hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng : 3.930.868.752 VND



## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2025

### II . TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

Đơn vị tính: VND

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

**Ghi chú:**

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

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2025

### 12 . TĂNG, GIẢM BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

*Đơn vị tính: VND*

Chi tiêu	Số đầu năm	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Số cuối năm
<b>Bất động sản đầu tư cho thuê</b>				
<b>Nguyên giá</b>	<b>43.445.163.071</b>	-	-	<b>43.445.163.071</b>
- Quyền sử dụng đất	-	-	-	-
- Nhà cửa vật kiến trúc	-	-	-	-
- Nhà và quyền sử dụng đất	43.445.163.071	-	-	43.445.163.071
- Cơ sở hạ tầng	-	-	-	-
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>	<b>13.225.513.500</b>	<b>1.586.040.720</b>	-	<b>14.811.554.220</b>
- Quyền sử dụng đất	-	-	-	-
- Nhà cửa vật kiến trúc	-	-	-	-
- Nhà và quyền sử dụng đất	13.225.513.500	1.586.040.720	-	14.811.554.220
- Cơ sở hạ tầng	-	-	-	-
<b>Giá trị còn lại</b>	<b>30.219.649.571</b>	-	<b>1.586.040.720</b>	<b>28.633.608.851</b>
- Quyền sử dụng đất	-	-	-	-
- Nhà cửa vật kiến trúc	-	-	-	-
- Nhà và quyền sử dụng đất	30.219.649.571	-	1.586.040.720	28.633.608.851
- Cơ sở hạ tầng	-	-	-	-

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2025

### 13 . VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

#### 13.1. Ngắn hạn

##### Vay ngắn hạn

- Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - CN Sóc Trăng

- Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam

- Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - CN Sa-đéc

- Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển VN - CN Sóc Trăng

##### Nợ dài hạn đến hạn trả

- Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển VN - CN Sóc Trăng

- Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - CN Sa-đéc

##### Cộng

	Số cuối năm		Phát sinh		Số đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Vay ngắn hạn						
- Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - CN Sóc Trăng	64.992.223.634	64.992.223.634	77.186.492.080	87.189.748.367	74.995.479.921	74.995.479.921
- Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	18.489.756.377	18.489.756.377	39.051.044.224	38.542.469.711	17.981.181.864	17.981.181.864
- Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - CN Sa-đéc	39.998.001.931	39.998.001.931	39.998.001.831	39.999.999.900	40.000.000.000	40.000.000.000
- Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển VN - CN Sóc Trăng	29.985.467.471	29.985.467.471	48.472.804.006	18.487.336.535	-	-
Nợ dài hạn đến hạn trả						
- Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển VN - CN Sóc Trăng	-	-	-	1.564.808.126	1.564.808.126	1.564.808.126
- Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - CN Sa-đéc	-	-	-	22.222.281.000	22.222.281.000	22.222.281.000
<b>Cộng</b>	<b>153.465.449.413</b>	<b>153.465.449.413</b>	<b>204.708.342.141</b>	<b>208.006.643.639</b>	<b>156.763.750.911</b>	<b>156.763.750.911</b>

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2025

### 13.1. Ngắn hạn (Tiếp theo)

Chi tiết các khoản vay tại ngày kết thúc năm tài chính như sau:

Số/ngày của hợp đồng vay	Bên cho vay	Thời hạn vay	Lãi suất	Số cuối năm	Hình thức đảm bảo khoản vay
HĐTĐ số 7600-LAV-202800474 ký ngày 18 tháng 06 năm 2025	- Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - CN Sóc	12 tháng	Theo lãi suất thị trường tại thời	64.992.223.634	Thế chấp QSD đất khu đô thị 5A
Hợp đồng số 076/24/HDHM/ST/CRC1 ngày 14 tháng 10 năm 2024	- Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	12 tháng	Theo từng thời điểm giải ngân	18.489.756.377	Thế chấp QSD đất khu đô thị 5A
HĐTĐHM số 01/2025/2532093/HĐTĐ ký ngày 24/03/2025	- Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển VN - CN Sóc Trăng	12 tháng	Theo từng thời điểm giải ngân	39.998.001.931	Thế chấp QSD đất khu đô thị 5A
HĐCVHM Số:DN.24.0269/2024-HĐCVHHM /NHCT724 ngày 25/11/2024 và Văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng cho vay hạn mức ngày 21/01/2026	- Ngân hàng TMCP Công Thương VN - CN Sa-đéc	12 tháng	Theo từng thời điểm giải ngân	29.985.467.471	Thế chấp QSD đất khu đô thị 5A
<b>Cộng</b>				<b>153.465.449.413</b>	

### 13.2. Dài hạn

	Số cuối năm		Phát sinh		Số đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
- Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - CN Sa-đéc	62.104.000.000	62.104.000.000	42.064.000.000	6.260.000.000	26.300.000.000	26.300.000.000
- Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - CN Sóc Trăng	66.073.416.667	66.073.416.667	24.476.000.000	13.655.583.333	55.253.000.000	55.253.000.000
- Ngân hàng Phát triển Việt Nam - CN Cần Thơ	37.600.000.000	37.600.000.000	28.600.000.000	-	9.000.000.000	9.000.000.000
- Ngân hàng TMCP Phát triển thành phố Hồ Chí Minh -CN Sóc Trăng	2.500.000.000	2.500.000.000	7.500.000.000	5.000.000.000	-	-
- Ngân hàng Bản Việt -CN Sóc Trăng	12.933.881.910	12.933.881.910	12.933.881.910	-	-	-
- Ngân hàng An Bình - Cn Sóc Trăng	9.444.444.000	9.444.444.000	10.000.000.000	555.556.000	-	-
- Các đối tượng khác	40.337.540.000	40.337.540.000	18.870.010.000	17.020.756.000	39.286.129.000	39.286.129.000
<b>Cộng</b>	<b>230.993.282.577</b>	<b>230.993.282.577</b>	<b>144.443.891.910</b>	<b>42.491.895.333</b>	<b>129.839.129.000</b>	<b>129.839.129.000</b>

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2025

### 13.2. Dài hạn (Tiếp theo)

Chi tiết các khoản vay tại ngày kết thúc năm tài chính như sau:

Số/ngày của hợp đồng vay	Bên cho vay	Thời hạn vay	Lãi suất	Số cuối năm	Hình thức đảm bảo khoản vay
HỆTD số DN.23.0245/2023- HỆCVDADT/NHCT724 ngày 28/08/2023	Ngân hàng TMCP Công Thương VN - CN Sa-đéc	60 tháng	Lãi suất thị trường tại thời điểm vay	20.040.000.000	Thế chấp QSD đất khu đô thị 5A
HỆTD số DN.25.0167/2025- HỆCVDADT/NHCT724 ngày 01/07/2025	Ngân hàng TMCP Công Thương VN - CN Sa-đéc	60 tháng	Lãi suất thị trường tại thời điểm vay	42.064.000.000	Thế chấp QSD đất khu đô thị 5A
HỆTD số 77132/2023-HỆCVDADT/NHCT822 ngày 29/11/2023	Ngân hàng TMCP Công Thương VN - CN Sóc Trăng	60 tháng	Lãi suất thị trường tại thời điểm vay	66.073.416.667	Thế chấp QSD đất khu đô thị 5A
HỆTD số 04/2024/HỆTDĐT-NHPT ngày 224/12/2024	Ngân hàng Phát triển Việt Nam - CN Cần Thơ	60 tháng	Theo thời điểm	37.600.000.000	Thế chấp QSD và tài sản đất khu đô thị 5A
HỆTDHM Số: 2283/25MN/HỆTD ngày 22/01/2025	- Ngân hàng TMCP Phát triển thành phố Hồ Chí Minh -CN Sóc Trăng	36 tháng	Lãi suất thị trường tại thời điểm vay	2.500.000.000	Thế chấp QSD và tài sản đất khu đô thị 5A
HỆTDTL Số: 0502500032300 ngày 06/06/2025	- Ngân hàng Bản Việt -CN Sóc Trăng	36 tháng	Lãi suất thị trường tại thời điểm vay	9.500.000.000	Thế chấp QSD và tài sản đất khu đô thị 5A
HỆTDTL Số: 0502500073500 ngày 11/12/2025	- Ngân hàng Bản Việt -CN Sóc Trăng	60 tháng	Lãi suất thị trường tại thời điểm vay	3.433.881.910	Thế chấp QSD và tài sản đất khu đô thị 5A
HĐCVTL số: 0667A/25/TD/SME/111 và 0667B/25/TD/SMA/111 ngày 30/10/2025	- Ngân hàng An Bình - Cn Sóc Trăng	60 tháng	Lãi suất thị trường tại thời điểm vay	9.444.444.000	Thế chấp QSD và tài sản đất khu đô thị 5A
Hợp đồng vay vốn	Các đối tượng khác	Trên 12 tháng	Theo thời điểm	40.337.540.000	Tín chấp

**Cộng**

**230.993.282.577**

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



## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2025

### 14 . PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
<b>Ngắn hạn</b>				
- Phải trả từ các bên khác	4.245.075.135	4.245.075.135	7.477.148.988	7.477.148.988
+ Công ty TNHH MTV Tân Tài Hưng	368.936.006	368.936.006	218.199.606	218.199.606
+ Công ty TNHH Phước Hùng Thịnh Phát	814.089.500	814.089.500	-	-
+ Công ty Gạch Vạn Trường Phát	-	-	109.710.000	109.710.000
+ Công ty TNHH MTV Khương Thạnh Phát	293.039.870	293.039.870	726.092.955	726.092.955
+ Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Danh Khôi	-	-	5.240.628.195	5.240.628.195
+ Công ty TNHH Hồng Dung	235.040.000	235.040.000	104.520.000	104.520.000
+ Công ty Cổ phần Cấp Nước Sóc Trăng	580.350.800	580.350.800	412.341.095	412.341.095
+ Công ty TNHH XD-TM DV Phòng Cháy chữa Cháy Bá Vương	-	-	264.720.800	264.720.800
+ Cty TNHH XD&TM Nhân Lực - Thi công Hồ ảnh quan khu TDTT	1.203.615.832	1.203.615.832	-	-
+ Đối tượng khác	750.003.127	750.003.127	400.936.337	400.936.337
<b>Cộng</b>	<b>4.245.075.135</b>	<b>4.245.075.135</b>	<b>7.477.148.988</b>	<b>7.477.148.988</b>

### 15 . NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC

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

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

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2025

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

Đơn vị tính: VND

	Số đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	Số cuối năm
<b>Thuế và các khoản phải nộp</b>				
Thuế giá trị gia tăng	8.275.277.234	27.472.777.172	35.139.145.598	608.908.808
+ Phải nộp	8.275.277.234	10.184.232.876	17.850.601.302	608.908.808
+ Được khấu trừ	-	17.288.544.296	17.288.544.296	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	13.904.258.784	10.002.408.644	14.364.494.676	9.542.172.752
Thuế thu nhập cá nhân	176.347.432	1.633.199.845	1.710.950.434	98.596.843
Thuế khác	-	3.000.000	3.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b>22.355.883.450</b>	<b>39.111.385.661</b>	<b>51.217.590.708</b>	<b>10.249.678.403</b>

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

### 17 . CHI PHÍ PHẢI TRẢ

#### Ngắn hạn

- Lãi vay trích trước

#### Cộng

	Số cuối năm	Số đầu năm
- Lãi vay trích trước	565.811.433	296.994.124
<b>Cộng</b>	<b>565.811.433</b>	<b>296.994.124</b>

### 18 . PHẢI TRẢ KHÁC

#### 18.1. Ngắn hạn

- KPCD, BHXH, BHYT, BHTN

- Nhận ký cược ký quỹ ngắn hạn

+ Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Danh Khôi

+ Công ty TNHH XD&TM Tài Lực

+ Các đối tượng khác

- Cổ tức lợi nhuận phải trả

- Các khoản phải trả, phải nộp khác

- Phải trả, phải nộp khác từ các bên khác

+ Huỳnh Thị Hạnh

+ Các đối tượng khác

#### Cộng

	Số cuối năm	Số đầu năm
- KPCD, BHXH, BHYT, BHTN	5.781.000	6.326.000
- Nhận ký cược ký quỹ ngắn hạn	2.142.811.000	12.404.371.000
+ Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Danh Khôi	-	10.150.000.000
+ Công ty TNHH XD&TM Tài Lực	1.406.871.000	1.406.871.000
+ Các đối tượng khác	735.940.000	847.500.000
- Cổ tức lợi nhuận phải trả	700.707.500	-
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	480.950.000	8.865.911.980
- Phải trả, phải nộp khác từ các bên khác	480.950.000	8.865.911.980
+ Huỳnh Thị Hạnh	-	1.500.000.000
+ Các đối tượng khác	480.950.000	7.365.911.980
<b>Cộng</b>	<b>3.330.249.500</b>	<b>21.276.608.980</b>

#### 18.2. Dài hạn

- Nhận ký cược ký quỹ dài hạn

+ Công ty TNHH Tỷ Đô (\*)

- Phải trả, phải nộp khác từ các bên khác

+ Công ty TNHH Tỷ Đô (\*)

#### Cộng

	Số cuối năm	Số đầu năm
- Nhận ký cược ký quỹ dài hạn	600.000.000	-
+ Công ty TNHH Tỷ Đô (*)	600.000.000	-
- Phải trả, phải nộp khác từ các bên khác	3.362.014.936	-
+ Công ty TNHH Tỷ Đô (*)	3.362.014.936	-
<b>Cộng</b>	<b>3.962.014.936</b>	<b>-</b>

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2025

### 18 . PHẢI TRẢ KHÁC (TIẾP THEO)

Đơn vị tính: VND

#### 18.2. Dài hạn

- (\*) **Ghi chú:** Khoản ký quỹ và khoản nhận ứng trước theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 01/HĐ.BCC/PVCL.2025 ngày 18/01/2025, Phụ lục 01/PLHĐ.BCC/PVCL.2025 ngày 05/03/2025 và Phụ lục 02/PLHĐ.BCC/PVCL.2025 ngày 17/11/2025.

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

### 19 . DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

Doanh thu chưa thực hiện từ chuyển nhượng bất động sản

Số cuối năm	Số đầu năm
-	28.835.324.526

Cộng

-	28.835.324.526
---	----------------

### 20 . THUẾ THU NHẬP HOẢN LẠI PHẢI TRẢ

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

Số cuối năm	Số đầu năm
20%	20%

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

-	2.289.652.688
---	---------------

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

-	-
---	---

**Thuế thu nhập hoãn lại phải trả**

-	2.289.652.688
---	---------------

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2025

### 21 . VỐN CHỦ SỞ HỮU

Đơn vị tính: VND

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

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
<b>Số dư đầu năm trước</b>	<b>595.814.180.000</b>	-	-	<b>43.818.162.124</b>	<b>46.222.884.104</b>	<b>685.855.226.228</b>
- Lợi nhuận tăng trong năm trước	-	-	-	-	42.364.525.565	42.364.525.565
- Tăng vốn trong năm trước	-	-	-	-	-	-
- Tăng khác	-	-	-	-	-	-
- Trích lập các quỹ	-	-	-	-	-	-
+ <i>Quỹ khen thưởng, phúc lợi</i>	-	-	-	-	(4.236.452.556)	(4.236.452.556)
+ <i>Quỹ đầu tư phát triển</i>	-	-	-	4.236.452.556	(4.236.452.556)	-
- Chia cổ tức	-	-	-	-	-	-
- Giảm khác	-	-	-	-	(1.437.163.250)	(1.437.163.250)
<b>Số dư cuối năm trước (Số dư đầu năm nay)</b>	<b>595.814.180.000</b>	-	-	<b>48.054.614.680</b>	<b>78.677.341.307</b>	<b>722.546.135.987</b>
- Lợi nhuận tăng trong năm nay	-	-	-	-	28.409.202.709	28.409.202.709
- Tăng vốn trong năm nay	-	-	-	-	-	-
- Tăng khác	-	-	-	-	-	-
- Trích lập các quỹ	-	-	-	-	-	-
+ <i>Quỹ khen thưởng, phúc lợi</i>	-	-	-	-	(2.840.920.270)	(2.840.920.270)
+ <i>Quỹ đầu tư phát triển</i>	-	-	-	2.840.920.270	(2.840.920.270)	-
- Chia cổ tức	-	-	-	-	(28.353.545.750)	(28.353.545.750)
- Giảm khác (*)	-	-	-	-	-	-
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>595.814.180.000</b>	-	-	<b>50.895.534.950</b>	<b>73.051.157.726</b>	<b>719.760.872.676</b>

Ghi chú : - Chia cổ tức năm 2025 được thực hiện theo kế hoạch sản xuất kinh doanh



## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2025

Đơn vị tính: VND

### 21.2. Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	Số cuối năm	Số đầu năm
- Vốn góp của Ông Nguyễn Triệu Đông	106.624.000.000	106.624.000.000
- Vốn góp của Ông Dương Thế Nghiêm	37.658.340.000	37.658.340.000
- Vốn góp của các cổ đông khác	451.531.840.000	451.531.840.000
<b>Cộng</b>	<b>595.814.180.000</b>	<b>595.814.180.000</b>

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

	Năm nay	Năm trước
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
+ Vốn góp đầu năm	595.814.180.000	595.814.180.000
+ Vốn góp tăng trong năm	-	-
+ Vốn góp giảm trong năm	-	-
+ Vốn góp cuối năm	595.814.180.000	595.814.180.000
- Cổ tức lợi nhuận đã chia	(28.353.545.750)	

### 21.4. Cổ phiếu

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

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

### 21.5. Các quỹ của doanh nghiệp

	Số cuối năm	Số đầu năm
- Quỹ đầu tư phát triển	50.895.534.950	48.054.614.680
- Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	-	-
- Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	-	-

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2025

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

Đơn vị tính: VND

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

##### 1.1. Doanh thu

	Năm nay	Năm trước
- Doanh thu bán hàng hóa	85.498.175.103	96.821.579.918
- Doanh thu bán thành phẩm	221.408.740.867	200.610.747.992
- Doanh thu cung cấp dịch vụ	4.539.463.605	9.421.959.978
<b>Cộng</b>	<b>311.446.379.575</b>	<b>306.854.287.888</b>

**Ghi chú:** - Doanh thu năm 2024, được phân loại lại cho phù hợp với năm 2025.

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

#### 2. CÁC KHOẢN GIẢM TRỪ DOANH THU

	Năm nay	Năm trước
- Hàng bán bị trả lại	4.511.501.144	5.343.757.449
<b>Cộng</b>	<b>4.511.501.144</b>	<b>5.343.757.449</b>

#### 3. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Năm nay	Năm trước
- Giá vốn hàng hóa	77.251.977.413	88.226.795.619
- Giá vốn thành phẩm	152.340.262.987	102.371.739.969
- Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	1.722.355.220	5.262.934.731
<b>Cộng</b>	<b>231.314.595.620</b>	<b>195.861.470.319</b>

**Ghi chú:** - Giá vốn năm 2024, được phân loại lại cho phù hợp với năm 2025.

#### 4. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm nay	Năm trước
- Lãi tiền gửi, tiền cho vay	53.703.998	224.405.710
- Lãi bán hàng trả chậm	1.379.359.199	112.024.001
<b>Cộng</b>	<b>1.433.063.197</b>	<b>336.429.711</b>

#### 5. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Năm nay	Năm trước
- Lãi tiền vay	17.945.261.100	30.410.181.933
- Chiết khấu thanh toán, bán hàng chậm trả	11.849.072.438	5.163.320.037
<b>Cộng</b>	<b>29.794.333.538</b>	<b>35.573.501.970</b>

#### 6. THU NHẬP KHÁC

	Năm nay	Năm trước
- Thanh lý TSCĐ	9.090.909	-
- Các khoản khác	22.388.982	181.500.000
<b>Cộng</b>	<b>31.479.891</b>	<b>181.500.000</b>

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2025

Đơn vị tính: VND

### 7. CHI PHÍ KHÁC

	Năm nay	Năm trước
- Các khoản bị phạt	1.785.627.767	3.142.351.345
- Các khoản khác	612.200.000	106.000.000
<b>Cộng</b>	<b>2.397.827.767</b>	<b>3.248.351.345</b>

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

	Năm nay	Năm trước
<b>8.1. Chi phí bán hàng</b>		
- Chi phí nhân công	904.814.601	-
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	277.382.727	6.176.841.622
- Các khoản chi phí bán hàng khác	-	9.310.953
<b>Cộng</b>	<b>1.182.197.328</b>	<b>6.186.152.575</b>

### 8.2. Chi phí quản lý doanh nghiệp

- Chi phí công cụ, dụng cụ	212.240.606	274.671.145
- Chi phí nhân công	4.856.007.700	4.878.806.600
- Chi phí khấu hao	813.579.143	810.626.496
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.134.651.448	1.146.929.484
- Thuế, phí, lệ phí	4.236.290	3.682.800
- Các khoản chi phí QLDN khác	586.137.329	535.541.146
<b>Cộng</b>	<b>7.606.852.516</b>	<b>7.650.257.671</b>

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

	Năm nay	Năm trước
- Chi phí nguyên liệu, vật liệu	4.714.659.844	1.598.877.526
- Chi phí nhân công	11.557.387.158	10.313.078.900
- Chi phí khấu hao TSCĐ	2.469.619.040	2.439.122.965
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	113.469.530.521	125.421.146.522
- Chi phí bằng tiền khác	13.101.647.045	1.586.017.160
<b>Cộng</b>	<b>145.312.843.608</b>	<b>141.358.243.073</b>

### 10. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Năm nay	Năm trước
- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	7.694.412.041	11.351.415.523
- Điều chỉnh chi phí thuế TNDN của các năm trước vào chi phí thuế thu nhập hiện hành năm nay	-	(207.214.818)
- Thuế TNDN tạm tính trên 1% doanh thu tiền ứng trước	-	-
<b>Cộng</b>	<b>7.694.412.041</b>	<b>11.144.200.705</b>

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2025

### 10 . CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH (TIẾP THEO)

Đơn vị tính: VND

*Thuế thu nhập doanh nghiệp được xác định như sau:*

	Năm nay	Năm trước
- Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	36.103.614.750	53.508.726.270
- Các khoản điều chỉnh tăng hoặc giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận chịu thuế TNDN		
+ Các khoản điều chỉnh tăng	2.397.827.767	3.248.351.345
<i>Chi phí không hợp lý, hợp lệ, tiền phạt</i>	2.397.827.767	3.248.351.345
+ Các khoản điều chỉnh giảm	29.382.317	
<i>Các khoản điều chỉnh giảm (theo Biên bản kiểm tra thuế năm 2025 về việc phân bổ chi phí trả trước)</i>	29.382.317	
- Chuyển lỗ các năm trước	-	
- Tổng thu nhập chịu thuế	38.472.060.200	56.757.077.615
- Thuế TNDN hiện hành tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	7.694.412.041	11.351.415.523
+ Thuế TNDN theo thuế suất thông thường	7.694.412.041	11.351.415.523
+ Thuế TNDN được miễn, giảm	-	

### 11 . LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

	Năm nay	Năm trước
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu CP phổ thông	28.409.202.709	42.364.525.565
Quỹ khen thưởng, phúc lợi trích từ lợi nhuận sau thuế	2.840.920.270	4.236.452.556
Số lượng CP phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm (*)	59.581.418	59.581.418
<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>	<b>429</b>	<b>640</b>

### 12 . LÃI SUY GIẢM TRÊN CỔ PHIẾU

	Năm nay	Năm trước
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu CP phổ thông	28.409.202.709	42.364.525.565
Quỹ khen thưởng, phúc lợi trích từ lợi nhuận sau thuế	2.840.920.270	4.236.452.556
Số lượng CP phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm (*)	59.581.418	59.581.418
<b>Lãi suy giảm trên cổ phiếu</b>	<b>429</b>	<b>640</b>

5011729  
CÔNG TY  
TNHH  
H VU TỬ VÀ  
HÌNH KẾ T  
KIỂM TOÁN  
PHIA NAM  
TP. HỒ C

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2025

### 12. LÃI SUY GIẢM TRÊN CỔ PHIẾU (TIẾP THEO)

Đơn vị tính: VND

(\*) Số lượng CP phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ được xác định như sau:

	Năm nay	Năm trước
Số lượng CP phổ thông đang lưu hành bình quân đầu năm	59.581.418	59.581.418
Số lượng CP phát hành (tăng thêm trong năm)	-	-
Ngày phát hành	-	-
Số ngày lưu hành	-	-
Số lượng CP bình quân phát hành thêm trong năm = (Số lượng CP phát hành * Số ngày lưu hành/360 ngày)	-	-
Số lượng CP phổ thông bình quân mua lại trong năm	-	-
Số lượng CP phổ thông bình quân lưu hành trong năm	59.581.418	59.581.418

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

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

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

3. SỐ TIỀN ĐI VAY THỰC THU TRONG NĂM

- Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường

Năm nay	Năm trước
331.782.224.051	215.507.600.891

4. SỐ TIỀN ĐÃ TRẢ THỰC GỐC VAY TRONG NĂM

- Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường

Năm nay	Năm trước
233.926.371.972	233.116.822.966

### VIII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

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

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

3. THÔNG TIN VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN

#### 3.1. Bên có liên quan

Bên liên quan có phát sinh trong năm

Mối quan hệ

- Ông Nguyễn Triệu Đồng	Chủ tịch HĐQT
- Ông Dương Thế Nghiêm	Tổng Giám đốc - Thành viên HĐQT
- Bà Nguyễn Kim Hồng Đào	Phó Tổng Giám đốc - Vợ Chủ tịch HĐQT
- Ông Đặng Văn Út Anh	Phó Tổng Giám đốc
- Trương Trúc Linh	Thành viên HĐQT
- Phạm Tân Khoa	Thành viên độc lập HĐQT
- Lê Phước Sang	Thành viên độc lập HĐQT
- Bùi Thị Kim Ngân	Kế toán trưởng
- Công ty TNHH Xây dựng và Thương mại Nhân Lực	Con của Chủ tịch là Chủ tịch Công ty Nhân Lực
- Công ty TNHH Xây dựng và Thương mại Tài Lực	Vợ của Chủ tịch là Chủ tịch Công ty Tài Lực

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

### Năm 2025

### 3. THÔNG TIN VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN (TIẾP THEO)

Đơn vị tính: VND

#### 3.2. Giao dịch với bên có liên quan

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

		Năm nay	Năm trước
<b>Thu nhập, thù lao của các thành viên Hội đồng quản trị</b>			
Nguyễn Triệu Đông	Chủ tịch HĐQT	409.129.880	390.000.000
Dương Thế Nghiêm	Thành viên HĐQT	180.000.000	195.000.000
Trương Trúc Linh	Thành viên HĐQT	180.000.000	195.000.000
Phạm Tân Khoa	Thành viên độc lập HĐQT	180.000.000	195.000.000
Lê Phước Sang	Thành viên độc lập HĐQT	180.000.000	195.000.000
<b>Thù lao các thành viên Ủy ban kiểm toán</b>			
Lê Phước Sang	Chủ tịch Ủy ban kiểm toán	144.000.000	156.000.000
Phạm Tân Khoa	Thành viên Ủy ban kiểm toán	120.000.000	130.000.000
<b>Thu nhập, thù lao của các thành viên Ban điều hành công ty</b>			
Dương Thế Nghiêm	Tổng giám đốc	359.656.643	304.402.000
Nguyễn Sông Gianh	Phó Tổng giám đốc	-	114.855.000
Đặng Văn Út Anh	Phó Tổng giám đốc	305.242.117	261.216.400
Nguyễn Kim Hồng Đào	Phó Tổng giám đốc	308.206.238	142.749.700
Bùi Thị Kim Ngân	Kế toán trưởng	304.692.696	259.428.400

- Tại ngày kết thúc năm tài chính, tình hình công nợ giữa Công ty với các bên có liên quan như sau:

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm
Nguyễn Triệu Đông	Phải thu khách hàng	-	3.087.320.000
Nguyễn Kim Hồng Đào	Phải thu khác	31.622.741.500	31.622.741.500
Công ty TNHH Xây dựng và Thương mại Nhân Lực	Phải thu khách hàng	7.530.373.398	8.433.846.622
	Trả trước cho người bán	93.666.072.151	136.657.585.790
Công ty TNHH Xây dựng và Thương mại Tài Lực	Phải thu khách hàng	2.726.784.901	2.625.564.385
	Trả trước cho người bán	76.793.316.407	68.302.111.751

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2025

### 4. THÔNG TIN VỀ BÁO CÁO BỘ PHẬN

Đơn vị tính: VND

#### Báo cáo bộ phận theo lĩnh

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

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

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

### Năm 2025

#### 5. QUẢN LÝ RỦI RO CỦA CÔNG TY

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

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

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

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

##### 5.1. Rủi ro thị trường

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

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

##### a. Rủi ro ngoại tệ

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

##### b. Rủi ro lãi suất

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

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

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

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

##### c. Rủi ro về giá

##### Rủi ro về giá cổ phiếu:

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

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

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

### Năm 2025

#### Rủi ro về giá bất động sản:

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

- Việc chi phí của các dự án phát triển có thể tăng nếu có sự chậm trễ trong quá trình lập kế hoạch. Để hạn chế rủi ro này Công ty thuê các chuyên gia cố vấn chuyên về các yêu cầu lập kế hoạch cụ thể trong phạm vi dự án nhằm giảm các rủi ro có thể phát sinh trong quá trình lập kế hoạch.
- Rủi ro giá trị hợp lý của danh mục đầu tư bất động sản do các yếu tố cơ bản của thị trường và người mua.

#### **5.2. Rủi ro tín dụng**

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

##### *a. Đối với khoản phải thu khách hàng*

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

##### *b. Đối với tiền gửi ngân hàng*

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

#### **5.3. Rủi ro thanh khoản**

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

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

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

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

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

### Năm 2025

	< 1 năm	Từ 01 - 05 năm	> 5 năm	Cộng
<b>Số cuối năm</b>				
Vay và nợ	153.465.449.413	230.993.282.577	-	384.458.731.990
Phải trả người bán	4.245.075.135	-	-	4.245.075.135
Chi phí phải trả	565.811.433	-	-	565.811.433
Các khoản phải trả khác	3.330.249.500	-	-	3.330.249.500
<b>Số đầu năm</b>				
Vay và nợ	156.763.750.911	129.839.129.000	-	286.602.879.911
Phải trả người bán	7.477.148.988	-	-	7.477.148.988
Chi phí phải trả	296.994.124	-	-	296.994.124
Các khoản phải trả khác	21.276.608.980	-	-	21.276.608.980

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

#### Tài sản đảm bảo

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

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

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

	Giá trị sổ sách		Giá trị hợp lý	
	Số cuối năm	Số đầu năm	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Tài sản tài chính</b>				
Tiền và các khoản tương đương tiền	9.882.386.456	10.973.779.139	9.882.386.456	10.973.779.139
Phải thu khách hàng	199.829.437.782	167.204.463.072	199.829.437.782	167.204.463.072
Trả trước cho người bán	404.095.172.585	389.618.235.147	404.095.172.585	389.618.235.147
Các khoản phải thu khác	98.801.451.919	168.204.184.424	98.801.451.919	168.204.184.424
<b>Nợ phải trả tài chính</b>				
Phải trả cho người bán	4.245.075.135	7.477.148.988	4.245.075.135	7.477.148.988
Người mua trả tiền trước	24.429.874.610	2.454.685.210	24.429.874.610	2.454.685.210
Vay và nợ	384.458.731.990	286.602.879.911	384.458.731.990	286.602.879.911
Phải trả người lao động	1.544.043.858	1.820.091.300	1.544.043.858	1.820.091.300
Chi phí phải trả	565.811.433	296.994.124	565.811.433	296.994.124
Các khoản phải trả khác	7.292.264.436	21.276.608.980	7.292.264.436	21.276.608.980

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

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH Năm 2025

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

8. **THÔNG TIN VỀ HOẠT ĐỘNG LIÊN TỤC**

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

9. **SỐ LIỆU SO SÁNH**

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

Người lập biểu



Trương Thụy Kiều Ngọc Diễm

Kế toán trưởng



Bùi Thị Kim Ngân

Lập ngày 24 tháng 03 năm 2026

Tổng Giám đốc



Dương Thế Nghiêm