

CÔNG TY CỔ PHẦN ALPHANAM E&C

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025  
(đã được kiểm toán)

**MỤC LỤC**

	<b>Trang</b>
<b>Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc</b>	02-03
<b>Báo cáo kiểm toán độc lập</b>	04-05
<b>Báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán</b>	
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	06-07
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	08
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	09-10
Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	11-36

## **BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Alphanam E&C (sau đây gọi tắt là “Công ty”) trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025.

### **Công ty**

Công ty Cổ phần Alphanam E&C.

### **Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp**

Công ty Cổ phần Alphanam E&C (dưới đây được gọi tắt là “Công ty”) tiền thân là Công ty TNHH Alphanam, được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 051581 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp ngày 17 tháng 8 năm 1995

Công ty chính thức chuyển đổi hình thức từ Công ty TNHH sang Công ty Cổ phần và đổi tên Công ty thành Công ty Cổ phần Alphanam Cơ điện theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0103014620 ngày 17 tháng 11 năm 2006 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp.

Công ty đổi tên thành Công ty Cổ phần Alphanam E&C theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần 04 ngày 10 tháng 9 năm 2013 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp.

Trong quá trình hoạt động, Công ty đã thay đổi đăng ký kinh doanh lần thứ 10 ngày 18/08/2025 do Sở Tài chính thành phố Hà Nội cấp.

### **Trụ sở chính**

Tầng 3, số 108 Nguyễn Trãi, Phường Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội.

### **Hội đồng quản trị**

Các thành viên của Hội đồng quản trị trong năm và tại ngày lập báo cáo này bao gồm:

Ông Bùi Hoàng Tuấn	Chủ tịch
Ông Nguyễn Minh Nhật	Thành viên
Ông Nguyễn Anh Quân	Thành viên

### **Ban Tổng Giám đốc**

Ban Tổng Giám đốc đã điều hành Công ty trong năm và tại ngày lập báo cáo này bao gồm:

Bà Trương Thị Thu Hiền	Tổng Giám đốc
Ông Trịnh Việt Quân	Phó Tổng Giám đốc thường trực (Bỏ nhiệm từ ngày 01/01/2026)
Ông Lâm Sơn Tùng	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Đắc Tài	Phó Tổng Giám đốc (từ nhiệm từ ngày 26/08/2025)

### **Ban Kiểm soát**

Ban Kiểm soát trong kỳ và tại ngày lập báo cáo này bao gồm:

Bà Bùi Kim Yến	Trưởng ban
Bà Nguyễn Thị Hải Yến	Thành viên
Ông Đàm Văn Hán	Thành viên

**Đại diện theo pháp luật**

Bà Trương Thị Thu Hiền      Tổng Giám đốc

**Kiểm toán viên**

Công ty TNHH Kiểm toán và Thẩm định giá Việt Nam (AVA).

**Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc đối với Báo cáo tài chính hợp nhất**

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

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Thực hiện các đánh giá và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán được áp dụng có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu đến mức cần phải công bố và giải thích trong Báo cáo tài chính hợp nhất hay không;
- Lập các Báo cáo tài chính hợp nhất dựa trên cơ sở hoạt động kinh doanh liên tục, trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

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 chính xác, hợp lý tại bất cứ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính hợp nhất tuân thủ các quy định hiện hành của Nhà nước. Đồng thời có trách nhiệm trong việc bảo đảm an toàn tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn, phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết rằng Báo cáo tài chính hợp nhất 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 cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và tuân thủ các quy định hiện hành có liên quan.

Ngoài ra, 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 16/11/2020 và Thông tư số 68/2024/TT-BTC ngày 18/09/2024, Thông tư số 18/2025/TT-BTC ngày 26/04/2025, Thông tư 08/2026/TT-BTC ngày 03/02/2026 sửa đổi bổ sung của Bộ Tài chính hướng dẫn về việc công bố thông tin trên Thị trường chứng khoán.

Hà Nội, ngày 27 tháng 3 năm 2026

TM Ban Tổng Giám đốc

Tổng Giám đốc



Trương Thị Thu Hiền

Số: 345/BCKT-TC/AVA

## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

**Kính gửi: Quý cổ đông, Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc  
Công ty Cổ phần Alphanam E&C**

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Alphanam E&C, được lập ngày 27/03/2026, từ trang 06 đến trang 36, 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 ngày 31/12/2025 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 hợp nhất của Công ty theo chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

### Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên Báo cáo tài chính hợp nhất. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong Báo cáo tài chính 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 hợp nhất.

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

### Ý kiến của kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Alphanam E&C tại ngày 31/12/2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ trong năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025, 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.

### Vấn đề khác

Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty Cổ phần Alphanam E&C cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 đã được kiểm toán bởi kiểm toán viên và Công ty kiểm toán khác. Kiểm toán viên đã đưa ra ý kiến kiểm toán ngoại trừ đối với Báo cáo tài chính này tại ngày 28/03/2025 do các khoản công nợ phải trả người bán của Công ty chưa thu hồi được thư xác nhận công nợ là 192.983.528.575 đồng.

### CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ THẨM ĐỊNH GIÁ VIỆT NAM



Đỗ Thị Duyên  
Phó Tổng Giám đốc  
Giấy CNĐKHN Kiểm toán số  
3642-2026-126-1  
Hà Nội, ngày 27 tháng 3 năm 2026

Trần Thị Lan Anh  
Kiểm toán viên  
Giấy CNĐKHN Kiểm toán số  
4992-2024-126-1

B 01 - DN/HN

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**  
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	MÃ SỐ	THUYẾT MINH	31/12/2025	01/01/2025
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>3.711.250.973.109</b>	<b>3.065.073.209.916</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>V.1</b>	<b>20.977.317.114</b>	<b>22.946.226.838</b>
1. Tiền	111		20.977.317.114	22.746.226.838
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	200.000.000
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>	<b>V.2</b>	<b>164.515.018.150</b>	<b>300.615.147.637</b>
1. Chứng khoán kinh doanh	121		118.955.018.150	258.230.037.868
2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		45.560.000.000	42.385.109.769
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>2.680.517.217.566</b>	<b>1.921.739.195.394</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	1.654.352.040.474	1.118.664.747.191
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	871.530.786.930	601.653.403.808
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	V.5	17.147.000.000	40.430.219.938
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.6	154.515.493.864	168.654.195.383
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	137	V.7	(17.028.103.702)	(7.663.370.926)
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	<b>V.8</b>	<b>838.242.386.103</b>	<b>806.275.140.578</b>
1. Hàng tồn kho	141		838.242.386.103	806.275.140.578
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>6.999.034.176</b>	<b>13.497.499.469</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.9	4.499.566.305	6.366.699.480
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		2.496.956.831	7.130.799.989
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.14	2.511.040	-
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>176.079.689.537</b>	<b>109.606.467.767</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>26.175.655</b>	<b>-</b>
1. Phải thu dài hạn khác	216	V.6	26.175.655	-
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>91.396.085.172</b>	<b>46.400.061.153</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.10	91.335.225.858	46.319.877.867
- Nguyên giá	222		188.136.892.802	78.499.166.086
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(96.801.666.944)	(32.179.288.219)
2. Tài sản cố định vô hình	227	V.11	60.859.314	80.183.286
- Nguyên giá	228		2.952.600.851	1.097.687.851
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	229		(2.891.741.537)	(1.017.504.565)
<b>III. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>84.657.428.710</b>	<b>63.206.406.614</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.9	70.958.934.043	63.206.406.614
2. Lợi thế thương mại	269		13.698.494.667	-
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>3.887.330.662.646</b>	<b>3.174.679.677.683</b>

B 01 - DN/HN

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**  
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025  
(tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	MÃ SỐ	THUYẾT MINH	31/12/2025	01/01/2025
<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>2.974.938.105.906</b>	<b>2.303.770.296.663</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>2.974.530.015.906</b>	<b>2.303.362.206.663</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.12	577.812.241.420	845.211.083.665
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.13	392.644.867.882	95.166.331.257
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.14	26.706.895.709	10.021.398.617
4. Phải trả người lao động	314		8.169.163.462	7.831.813.494
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.15	7.714.695.777	2.220.871.477
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	V.16	49.227.359.936	1.455.815.147
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.17	107.966.226.687	83.910.118.458
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.18	1.800.847.712.672	1.257.544.774.548
9. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		3.436.581.709	-
10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		4.270.652	-
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>408.090.000</b>	<b>408.090.000</b>
1. Phải trả dài hạn khác	337	V.17	408.090.000	408.090.000
<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>912.392.556.740</b>	<b>870.909.381.020</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	V.19	<b>912.392.556.740</b>	<b>870.909.381.020</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		652.000.000.000	652.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		652.000.000.000	652.000.000.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		(194.400.000)	(194.400.000)
3. Quỹ đầu tư phát triển	418		840.866.910	840.866.910
4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		197.317.938.264	156.952.111.441
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		156.952.111.441	134.250.932.452
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		40.365.826.823	22.701.178.989
5. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		62.428.151.566	61.310.802.669
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>3.887.330.662.646</b>	<b>3.174.679.677.683</b>

Người lập biểu

Bùi Thị Thuý Hà

Kế toán trưởng

Nguyễn Phương Thanh

Hà Nội, ngày 27 tháng 3 năm 2026

Tổng Giám đốc



Trương Thị Thu Hiền

B 02 - DN/HN

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

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	MÃ SỐ	THUYẾT MINH	Năm 2025	Năm 2024
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	4.993.200.475.924	3.371.164.038.356
<b>3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10= 01-02)</b>	<b>10</b>		<b>4.993.200.475.924</b>	<b>3.371.164.038.356</b>
3. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	4.757.174.739.476	3.221.845.243.266
<b>5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)</b>	<b>20</b>		<b>236.025.736.448</b>	<b>149.318.795.090</b>
5. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	1.921.320.760	12.002.478.182
6. Chi phí tài chính	22	VI.4	137.020.720.490	104.746.096.458
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23		<i>133.136.296.097</i>	<i>98.193.988.854</i>
7. Chi phí bán hàng	25	VI.5	869.371.037	-
8. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.5	50.041.790.741	31.454.180.595
<b>10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + (21 - 22) - (25 + 26)}</b>	<b>30</b>		<b>50.015.174.940</b>	<b>25.120.996.219</b>
10. Thu nhập khác	31	VI.6	1.619.408.921	3.834.742.027
11. Chi phí khác	32	VI.7	1.434.440.612	217.226.676
<b>13. Lợi nhuận khác (40=31-32)</b>	<b>40</b>		<b>184.968.309</b>	<b>3.617.515.351</b>
<b>14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)</b>	<b>50</b>		<b>50.200.143.249</b>	<b>28.738.511.570</b>
14. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.9	9.523.349.708	6.032.827.935
<b>16. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50 - 51)</b>	<b>60</b>		<b>40.676.793.541</b>	<b>22.705.683.635</b>
16. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông của công ty mẹ	61		40.365.826.823	22.701.178.989
17. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		310.966.718	4.504.646
<b>18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>	<b>70</b>	VI.10	<b>619</b>	<b>348</b>
<b>19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu</b>	<b>71</b>		<b>619</b>	<b>348</b>

Người lập biểu

Bùi Thị Thuý Hà

Kế toán trưởng

Nguyễn Phương Thanh

Hà Nội, ngày 27 tháng 3 năm 2026  
Tổng Giám đốc



Trương Thị Thu Hiền

B 03 - DN/HN

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT**  
(Theo phương pháp gián tiếp)  
Năm 2025

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	MÃ SỐ	Năm 2025	Năm 2024
<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	50.200.143.249	28.738.511.570
2. Điều chỉnh cho các khoản			
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02	5.977.777.376	4.020.676.652
- Các khoản dự phòng	03	7.567.133.351	1.118.815.286
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04	127.732.644	
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(2.216.433.370)	(9.692.818.552)
- Chi phí lãi vay	06	133.136.296.097	98.193.988.854
- Các khoản điều chỉnh khác	07	-	
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	194.792.649.347	122.379.173.810
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09	(587.765.896.697)	34.861.839.118
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10	238.044.352.452	(137.711.091.976)
- Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	(61.523.532.972)	302.097.168.153
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12	4.474.240.825	(3.086.651.522)
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13	(46.410.063.700)	(121.826.579.868)
- Tiền lãi vay đã trả	14	(132.324.335.367)	(97.789.808.400)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(6.032.827.935)	(5.913.367.135)
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	-	
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>	<b>(396.745.414.047)</b>	<b>93.010.682.180</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	(217.000.000)	(12.193.700.678)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22	381.818.182	
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của ĐV khác	23	(25.155.000.000)	(212.577.786.557)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	106.010.329.707	142.882.456.850
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	-	(311.546.277.749)
6. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và LN được chia	27	655.948.844	6.291.370.723
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>	<b>81.676.096.733</b>	<b>(387.143.937.411)</b>

B 03 - DN/HN

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT**  
(Theo phương pháp gián tiếp)  
Năm 2025  
(tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	MÃ SỐ	Năm 2025	Năm 2024
<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
1. Tiền thu từ phát hành CP, nhận vốn góp của CSH	31	-	58.500.000.000
2. Tiền thu từ đi vay	33	3.675.269.813.595	2.440.822.649.792
3. Tiền trả nợ gốc vay	34	(3.362.169.406.005)	(2.190.900.267.237)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>	<b>313.100.407.590</b>	<b>308.422.382.555</b>
<b>LƯU CHUYỂN TIỀN THUẦN TRONG KỲ</b>			
<b>Tiền và tương đương tiền đầu kỳ</b>	<b>50</b>	<b>(1.968.909.724)</b>	<b>14.289.127.324</b>
<b>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ</b>	<b>60</b>	<b>22.946.226.838</b>	<b>8.657.099.514</b>
<b>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ</b>	<b>70</b>	<b>20.977.317.114</b>	<b>22.946.226.838</b>

Người lập biểu

Bùi Thị Thuý Hà

Kế toán trưởng

Nguyễn Phương Thanh

Hà Nội, ngày 27 tháng 3 năm 2026

Tổng Giám đốc



Trương Thị Thu Hiền

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**  
Năm 2025

**I. Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp**

**1. Hình thức sở hữu vốn**

Công ty Cổ phần Alphanam E&C (dưới đây được gọi tắt là "Công ty") tiền thân là Công ty TNHH Alphanam, được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 051581 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp ngày 17 tháng 8 năm 1995

Công ty chính thức chuyển đổi hình thức từ Công ty TNHH sang Công ty Cổ phần và đổi tên Công ty thành Công ty Cổ phần Alphanam Cơ điện theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0103014620 ngày 17 tháng 11 năm 2006 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp.

Công ty đổi tên thành Công ty Cổ phần Alphanam E&C theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần 04 ngày 10 tháng 9 năm 2013 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp.

Trong quá trình hoạt động, Công ty đã thay đổi đăng ký kinh doanh lần thứ 10 ngày 18/08/2025 do Sở Tài chính thành phố Hà Nội cấp.

Trụ sở chính của Công ty: Tầng 3, số 108 Nguyễn Trãi, Phường Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội.

Vốn điều lệ của Công ty: 652.000.000.000 đồng (Sáu trăm năm mươi hai tỷ đồng)

Tổng số cổ phần: 65.200.000 cổ phần.

**2. Lĩnh vực kinh doanh**

Lĩnh vực kinh doanh của Công ty là sản xuất công nghiệp và kinh doanh thương mại.

**3. Ngành nghề kinh doanh**

Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp, ngành nghề kinh doanh của Công ty là:

- Xây dựng công trình điện. Chi tiết: Hoạt động xây dựng, cung cấp vật tư, thiết bị các công trình điện dân dụng, công nghiệp đến cấp điện áp 500KV; Xây dựng và lắp đặt các công trình hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật trong các khu công nghiệp, đô thị;
- Hoạt động xây dựng chuyên dụng khác;
- Lắp đặt hệ thống điện;
- Lắp đặt hệ thống xây dựng khác; Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác;
- Lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước, hệ thống sưởi và điều hòa không khí;
- Bán buôn tổng hợp; Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng;
- Bán buôn máy móc, thiết bị và phụ tùng khác;
- Bán buôn chuyên doanh khác chưa được phân vào đâu;
- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê. Chi tiết: - Đầu tư, xây dựng và kinh doanh phát triển nhà; - Cho thuê mặt bằng, nhà xưởng sản xuất;
- Hoạt động thiết kế chuyên dụng; Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan;
- Sản xuất máy móc chuyên dụng; Sản xuất các thiết bị nâng, hạ và bốc xếp; Sản xuất sản phẩm từ chất khoáng phi kim loại khác chưa được phân vào đâu; Sản xuất thùng, bể chứa và dụng cụ chứa đựng bằng kim loại;
- Sản xuất vật liệu xây dựng từ đất sét; Sản xuất sơn, véc ni và các chất sơn, quét tương tự; Sản xuất mực in và ma lít;
- Cho thuê xe có động cơ; Bán buôn ô tô và xe có động cơ khác; Bảo dưỡng, sửa chữa xe ô tô và xe có động cơ khác;
- Hoạt động chuyên môn, khoa học và công nghệ khác chưa được phân vào đâu;
- Đại lý, môi giới, đấu giá hàng hóa; Hoạt động tư vấn quản lý; Tổ chức giới thiệu và xúc tiến thương mại; Quảng cáo; Chuẩn bị mặt bằng.

**4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường**

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

**5. Cấu trúc doanh nghiệp**

Đến thời điểm 31/12/2025, Văn phòng Công ty đặt tại Tầng 3, số 108 Nguyễn Trãi, Phường Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội

**5.1. Danh sách các công ty con**

- Số lượng các công ty con được hợp nhất: 03 Công ty
- Số lượng các công ty con không được hợp nhất: 0 Công ty

**Danh sách các công ty con được hợp nhất**

Tên công ty con	Tỷ lệ phần sở hữu	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Địa chỉ - Hoạt động kinh doanh chính
<b>Công ty con cấp 1</b>			
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển hạ tầng Zeta	99,950%	99,950%	Hung Yên - Xây lắp
Công ty Cổ phần Liên doanh Alpec	99,532%	99,532%	Hung Yên - Sản xuất các thiết bị nâng, hạ và bốc xếp, cung cấp dịch vụ sửa chữa, bảo trì thang máy
<b>Công ty con cấp 2</b>			
Công ty Cổ phần Molta	55,0%	55,0%	Hà Nội - Cho thuê bất động sản

**5.2. Tổng số cán bộ nhân viên**

Tại ngày 31/12/2025, Công ty có 232 cán bộ nhân viên (tại ngày 01/01/2025, có 254 cán bộ nhân viên).

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

Báo cáo tài chính của Công ty được lập đảm bảo tính so sánh.

**II. Kỳ kế toán, đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán**

**1. Kỳ kế toán năm**

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

**2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán**

Đơn vị tiền tệ trong kế toán là Đồng Việt Nam (ký hiệu quốc gia là “đ”; ký hiệu quốc tế là “VND”).

### III. Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

#### 1. Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng Chế độ Kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính Hướng dẫn Chế độ kế toán Doanh nghiệp và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/3/2016 của Bộ Tài chính sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC, Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 hướng dẫn phương pháp lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất

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

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

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng, các khoản đầu tư ngắn hạn có thời gian đáo hạn không quá 03 tháng, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

Khi phát sinh các giao dịch bằng ngoại tệ, ngoại tệ được quy đổi ra Đồng Việt Nam theo nguyên tắc: Bên Nợ các tài khoản tiền áp dụng tỷ giá giao dịch thực tế; Bên Có các tài khoản tiền áp dụng tỷ giá ghi sổ bình quân gia quyền.

Tại thời điểm lập Báo cáo tài chính theo quy định của pháp luật, số dư được đánh giá lại theo tỷ giá giao dịch thực tế, cụ thể: Tỷ giá giao dịch thực tế áp dụng khi đánh giá lại số dư tiền mặt, tiền gửi ngân hàng bằng ngoại tệ là 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.

#### 2. Các khoản đầu tư tài chính

##### Các khoản cho vay

Các khoản cho vay theo khế ước giữa các bên nhưng không được giao dịch mua, bán trên thị trường như chứng khoán. Tùy theo từng hợp đồng, các khoản cho vay theo khế ước có thể được thu hồi một lần tại thời điểm đáo hạn hoặc thu hồi dần từng kỳ.

Đối với các khoản cho vay, nếu chưa được lập dự phòng phải thu khó đòi theo quy định của pháp luật, kế toán tiến hành đánh giá khả năng thu hồi. Trường hợp có bằng chứng chắc chắn cho thấy một phần hoặc toàn bộ khoản cho vay có thể không thu hồi được, kế toán tiến hành ghi nhận số tổn thất vào chi phí tài chính trong kỳ. Trường hợp số tổn thất không thể xác định được một cách đáng tin cậy, kế toán tiến hành thuyết minh trên Báo cáo tài chính về khả năng thu hồi của khoản cho vay.

##### Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết

Các khoản đầu tư vào các công ty liên kết mà trong đó Công ty có ảnh hưởng đáng kể được trình bày theo phương pháp giá gốc. Các khoản phân phối lợi nhuận từ số lợi nhuận thuần lũy kế của các công ty liên kết sau ngày đầu tư được phân bổ vào kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ của Công ty. Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

Khoản đầu tư vào công ty liên doanh được kế toán theo phương pháp giá gốc. Khoản vốn góp liên doanh không điều chỉnh theo thay đổi của phần sở hữu của công ty trong tài sản thuần của công ty liên doanh. Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty phản ánh khoản thu nhập được chia từ lợi nhuận thuần lũy kế của Công ty liên doanh phát sinh sau khi góp vốn liên doanh.

Dự phòng giảm giá đầu tư được lập vào thời điểm cuối năm. Mức trích lập dự phòng được xác định dựa vào báo cáo tài chính tại thời điểm trích lập dự phòng của tổ chức kinh tế.

#### **Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác**

Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được trình bày theo phương pháp giá gốc.

Dự phòng giảm giá đầu tư được lập vào thời điểm cuối năm là số chênh lệch giữa giá gốc được hạch toán trên sổ kế toán lớn hơn giá trị thị trường của chúng tại thời điểm lập dự phòng. Hoặc mức trích lập dự phòng được xác định dựa vào báo cáo tài chính tại thời điểm trích lập dự phòng của tổ chức kinh tế khi không xác định được giá trị thị trường.

### **3. Nguyên tắc kế toán nợ 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.

Các khoản phải thu có gốc ngoại tệ được đánh giá lại cuối kỳ khi lập Báo cáo tài chính. Tỷ giá giao dịch thực tế khi đánh giá lại các khoản phải thu có gốc ngoại tệ tại thời điểm lập Báo cáo tài chính là tỷ giá công bố của ngân hàng thương mại nơi doanh nghiệp thường xuyên có giao dịch (do Công ty tự lựa chọn khi giao dịch với đối tượng phải thu).

Việc xác định các khoản cần lập dự phòng phải thu khó đòi được căn cứ vào các khoản mục được phân loại là phải thu ngắn hạn, dài hạn của Bảng cân đối kế toán. Dự phòng nợ phải thu khó đòi được trích lập cho từng khoản phải thu khó đòi căn cứ vào tuổi nợ quá hạn của các khoản nợ hoặc dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra.

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

#### **Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho**

Hàng tồn kho của Công ty là những tài sản được mua vào để sản xuất hoặc để bán trong kỳ sản xuất, kinh doanh bình thường.

Hàng tồn kho được tính theo giá gốc. Trường hợp giá trị thuần có thể thực hiện được thấp hơn giá gốc thì hàng tồn kho được 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.

#### **Phương pháp tính giá trị hàng tồn kho**

Giá trị hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền.

Phương pháp xác định giá trị sản phẩm dở dang: chi phí sản xuất kinh doanh dở dang được tập hợp theo từng công trình chưa hoàn thành hoặc chưa ghi nhận doanh thu.

#### **Phương pháp hạch toán hàng tồn kho**

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

#### **Phương pháp lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho**

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

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

#### **Tài sản cố định**

Tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo giá gốc. Trong quá trình sử dụng, tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

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

- Nhà cửa, vật kiến trúc	05 - 20 năm
- Máy móc, thiết bị	02 - 10 năm
- Phương tiện vận tải	03 - 07 năm
- Thiết bị văn phòng	02 - 05 năm
- Phần mềm quản lý	03 năm
- Tài sản cố định khác	04 - 05 năm

Chênh lệch giữa thu thuần do thanh lý nhượng bán với giá trị còn lại của TSCĐ được ghi nhận là thu nhập hoặc chi phí trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

### **Tài sản cố định thuê tài chính**

Tài sản cố định thuê tài chính được ghi nhận nguyên giá theo giá trị hợp lý hoặc giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu (không bao gồm thuế GTGT) và các chi phí trực tiếp phát sinh ban đầu liên quan đến TSCĐ thuê tài chính. Trong quá trình sử dụng, tài sản cố định thuê tài chính được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

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

### **Bất động sản đầu tư**

Bất động sản đầu tư được ghi nhận theo giá gốc. Trong quá trình cho thuê hoạt động, bất động sản đầu tư được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

BĐSĐT cho thuê hoạt động được trích khấu hao và ghi nhận vào chi phí kinh doanh trong kỳ (kể cả trong thời gian ngừng cho thuê). Công ty dựa vào các bất động sản chủ sở hữu sử dụng cùng loại để ước tính thời gian trích khấu hao và xác định phương pháp khấu hao của BĐSĐT.

BĐSĐT nắm giữ chờ tăng giá Công ty không trích khấu hao. Trường hợp có bằng chứng chắc chắn cho thấy BĐSĐT bị giảm giá so với giá trị thị trường và khoản giảm giá được xác định một cách đáng tin cậy thì Công ty đánh giá giảm nguyên giá BĐSĐT và ghi nhận khoản tổn thất vào giá vốn hàng bán (tương tự như việc lập dự phòng đối với hàng hóa bất động sản).

## **6. Nguyên tắc kế toán chi phí trả trước**

Các chi phí trả trước chỉ liên quan đến chi phí sản xuất kinh doanh của một năm tài chính hoặc một chu kỳ kinh doanh được ghi nhận là chi phí trả trước ngắn hạn và được tính vào chi phí sản xuất kinh doanh trong năm tài chính.

Các chi phí đã phát sinh trong năm tài chính nhưng liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều niên độ kế toán được hạch toán vào chi phí trả trước dài hạn để phân bổ dần vào kết quả hoạt động kinh doanh trong các niên độ kế toán sau.

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

## **7. Nguyên tắc kế toán nợ phải trả**

Việc phân loại các khoản phải trả là phải trả người bán, phải trả nội bộ, phải trả khác được thực hiện theo nguyên tắc:

- (i) Phải trả người bán gồm các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người bán (là đơn vị độc lập với người mua, gồm cả các khoản phải trả giữa công ty mẹ và công ty con, công ty liên doanh, liên kết). Khoản phải trả này gồm cả các khoản phải trả khi nhập khẩu thông qua người nhận ủy thác (trong giao dịch nhập khẩu ủy thác);
- (ii) Phải trả nội bộ gồm 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;
- (iii) Phải trả khác gồm các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ:
  - Các khoản phải trả liên quan đến chi phí tài chính, như: khoản phải trả về lãi vay, cổ tức và lợi nhuận phải trả, chi phí hoạt động đầu tư tài chính phải trả;
  - Các khoản phải trả do bên thứ ba chi hộ; Các khoản tiền bên nhận ủy thác nhận của các bên liên quan để thanh toán theo chỉ định trong giao dịch ủy thác xuất nhập khẩu;
  - Các khoản phải trả không mang tính thương mại như phải trả do mượn tài sản, phải trả về tiền phạt, bồi thường, tài sản thừa chờ xử lý, phải trả về các khoản BHXH, BHYT, BHTN, KPCĐ...

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

Khi lập Báo cáo tài chính, kế toán căn cứ kỳ hạn còn lại của các khoản phải trả để phân loại là ngắn hạn hoặc dài hạn.

Khi có các bằng chứng cho thấy một khoản tồn thất có khả năng chắc chắn xảy ra, kế toán ghi nhận ngay một khoản phải trả theo nguyên tắc thận trọng.

Các khoản phải trả có gốc ngoại tệ được đánh giá lại cuối kỳ khi lập Báo cáo tài chính. Tỷ giá giao dịch thực tế khi đánh giá lại các khoản phải trả có gốc ngoại tệ tại thời điểm lập Báo cáo tài chính là tỷ giá công bố của ngân hàng thương mại nơi doanh nghiệp thường xuyên có giao dịch (do Công ty tự lựa chọn khi giao dịch với đối tượng phải trả).

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

Các khoản vay, nợ thuê tài chính có thời gian trả nợ hơn 12 tháng kể từ thời điểm lập Báo cáo tài chính, kế toán trình bày là vay và nợ thuê tài chính dài hạn. Các khoản đến hạn trả trong vòng 12 tháng tiếp theo kể từ thời điểm lập Báo cáo tài chính, kế toán trình bày là vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn để có kế hoạch chi trả.

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

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

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

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ khi phát sinh, trừ chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hoá) khi có đủ các điều kiện quy định trong Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 16 “Chi phí đi vay”.

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang cần có thời gian đủ dài (trên 12 tháng) để có thể đưa vào sử dụng theo mục đích định trước hoặc bán thì được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hoá), bao gồm các khoản lãi tiền vay, phân bổ các khoản chiết khấu hoặc phụ trội khi phát hành trái phiếu, các khoản chi phí phụ phát sinh liên quan tới quá trình làm thủ tục vay.

#### 10. Nguyên tắc ghi nhận 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 báo cáo nhưng thực tế chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán, được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của kỳ báo cáo.

Việc hạch toán các khoản chi phí phải trả vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ thực hiện theo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí phát sinh trong kỳ.

Các khoản chi phí phải trả phải sẽ được quyết toán với số chi phí thực tế phát sinh. Số chênh lệch giữa số trích trước và chi phí thực tế sẽ được hoàn nhập.

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

**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.

Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo số chênh lệch lớn hơn/hoặc nhỏ hơn giữa giá thực tế phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi phát hành cổ phiếu lần đầu, phát hành bổ sung hoặc tái phát hành cổ phiếu quỹ. Chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành bổ sung cổ phiếu hoặc tái phát hành cổ phiếu quỹ được ghi giảm Thặng dư vốn cổ phần.

### **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 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. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể được chia cho các nhà đầu tư dựa trên tỷ lệ góp vốn sau khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt và sau khi đã trích lập các quỹ dự phòng theo Điều lệ Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

## **12. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu**

### **Doanh thu bán hàng**

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

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

### **Doanh thu cung cấp dịch vụ**

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

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

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

### **Doanh thu hợp đồng xây dựng**

Trường hợp hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo tiến độ kế hoạch, khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng được ước tính một cách đáng tin cậy, thì doanh thu của hợp đồng xây dựng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành do Công ty tự xác định vào ngày lập Báo cáo tài chính mà không phụ thuộc vào hóa đơn thanh toán theo tiến độ kế hoạch đã lập hay chưa và số tiền ghi trên hóa đơn là bao nhiêu.

Trường hợp 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 xây dựng được xác định một cách đáng tin cậy và được khách hàng xác nhận, thì doanh thu, chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận trong kỳ phản ánh trên hóa đơn đã lập.

### **Doanh thu hoạt động tài chính**

Doanh thu phát sinh từ tiền lãi, tiền bản quyền, cổ tức, lợi nhuận được chia và các khoản doanh thu hoạt động tài chính khác được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời hai (2) điều kiện sau:

- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch đó;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.

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

Cổ phiếu thưởng hay cổ tức trả bằng cổ phiếu: Không ghi nhận khoản thu nhập khi quyền được nhận cổ phiếu thưởng hay cổ tức bằng cổ phiếu được xác lập, số lượng cổ phiếu thưởng hay cổ tức bằng cổ phiếu nhận được thuyết minh trên báo cáo tài chính có liên quan.

### **Thu nhập khác**

Phản ánh các khoản thu nhập khác ngoài hoạt động sản xuất, kinh doanh của doanh nghiệp, gồm:

- Thu nhập từ nhượng bán, thanh lý TSCĐ;

- Chênh lệch giữa giá trị hợp lý tài sản được chia từ Hợp đồng hợp tác kinh doanh cao hơn chi phí đầu tư xây dựng tài sản đồng kiểm soát;
- Chênh lệch lãi do đánh giá lại vật tư, hàng hoá, tài sản cố định đưa đi góp vốn liên doanh, đầu tư vào công ty liên kết, đầu tư dài hạn khác;
- Thu nhập từ nghiệp vụ bán và thuê lại tài sản;
- Các khoản thuế phải nộp khi bán hàng hóa, cung cấp dịch vụ nhưng sau đó được giảm, được hoàn (thuế xuất khẩu được hoàn, thuế GTGT, TTĐB, BVMT phải nộp nhưng sau đó được giảm);
- Thu tiền phạt do khách hàng vi phạm hợp đồng;
- Thu tiền bồi thường của bên thứ ba để bù đắp cho tài sản bị tổn thất (ví dụ thu tiền bảo hiểm được bồi thường, tiền đền bù di dời cơ sở kinh doanh và các khoản có tính chất tương tự);
- Thu các khoản nợ khó đòi đã xử lý xóa sổ;
- Thu các khoản nợ phải trả không xác định được chủ;
- Các khoản tiền thưởng của khách hàng liên quan đến tiêu thụ hàng hóa, sản phẩm, dịch vụ không tính trong doanh thu (nếu có);
- Thu nhập quà biếu, quà tặng bằng tiền, hiện vật của các tổ chức, cá nhân tặng cho doanh nghiệp;
- Giá trị số hàng khuyến mại không phải trả lại;
- Các khoản thu nhập khác ngoài các khoản nêu trên.

### 13. Nguyên tắc kế toán các khoản giảm trừ doanh thu

Các khoản được điều chỉnh giảm trừ vào doanh thu bán hàng, cung cấp dịch vụ phát sinh trong kỳ, gồm: Chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán và hàng bán bị trả lại.

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

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

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

### 14. Nguyên tắc kế toán giá vốn hàng bán

Phản ánh trị giá vốn của sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ, bất động sản đầu tư; giá thành sản xuất của sản phẩm xây lắp (đối với doanh nghiệp xây lắp) bán trong kỳ. Ngoài ra, còn phản ánh các chi phí liên quan đến hoạt động kinh doanh bất động sản đầu tư như: Chi phí khấu hao; chi phí sửa chữa; chi phí nghiệp vụ cho thuê BĐS đầu tư theo phương thức cho thuê hoạt động (trường hợp phát sinh không lớn); chi phí nhượng bán, thanh lý BĐS đầu tư...

Phản ánh trị giá vốn của sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ; giá thành sản xuất của sản phẩm xây lắp bán trong kỳ.

Khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được tính vào giá vốn hàng bán trên cơ sở số lượng hàng tồn kho và phần chênh lệch giữa giá trị thuần có thể thực hiện được nhỏ hơn giá gốc hàng tồn kho.

Khi bán sản phẩm, hàng hóa kèm thiết bị, phụ tùng thay thế thì giá trị thiết bị, phụ tùng thay thế được ghi nhận vào giá vốn hàng bán.

Đối với phần giá trị hàng tồn kho hao hụt, mất mát, kế toán tính ngay 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, kế toán tính ngay 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.

Các khoản thuế nhập khẩu, thuế tiêu thụ đặc biệt, thuế bảo vệ môi trường đã tính vào giá trị hàng mua, nếu khi xuất bán hàng hóa mà các khoản thuế đó được hoàn lại thì được ghi giảm giá vốn hàng bán.

Các khoản chi phí giá vốn hàng bán không được coi là chi phí tính thuế TNDN theo quy định của Luật thuế nhưng có đầy đủ hóa đơn chứng từ và đã hạch toán đúng theo Chế độ kế toán Công ty không ghi giảm chi phí kế toán mà chỉ điều chỉnh trong quyết toán thuế TNDN để làm tăng số thuế TNDN phải nộp.

#### **15. Nguyên tắc kế toán chi phí tài chính**

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

Các khoản chi phí tài chính không được coi là chi phí tính thuế TNDN theo quy định của Luật thuế nhưng có đầy đủ hóa đơn chứng từ và đã hạch toán đúng theo Chế độ kế toán Công ty không ghi giảm chi phí kế toán mà chỉ điều chỉnh trong quyết toán thuế TNDN để làm tăng số thuế TNDN phải nộp.

#### **16. Nguyên tắc kế toán chi phí bán hàng, chi phí quản lý doanh nghiệp**

Các khoản chi phí ghi nhận là chi phí bán hàng bao gồm: Các chi phí thực tế phát sinh trong quá trình bán sản phẩm, hàng hoá, cung cấp dịch vụ, bao gồm các chi phí chào hàng, giới thiệu sản phẩm, quảng cáo sản phẩm, hoa hồng bán hàng, chi phí bảo hành sản phẩm, hàng hoá (trừ hoạt động xây lắp), chi phí bảo quản, đóng gói, vận chuyển,...

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

Các khoản chi phí bán hàng, chi phí quản lý doanh nghiệp không được coi là chi phí tính thuế TNDN theo quy định của Luật thuế nhưng có đầy đủ hóa đơn chứng từ và đã hạch toán đúng theo Chế độ kế toán Công ty không ghi giảm chi phí kế toán mà chỉ điều chỉnh trong quyết toán thuế TNDN để làm tăng số thuế TNDN phải nộp.

#### **17. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế TNDN hiện hành, chi phí thuế TNDN hoãn lại**

##### **Chi phí Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành**

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành là số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp tính trên thu nhập chịu thuế trong năm và thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành.

Tài sản thuế và các khoản thuế phải nộp cho năm hiện hành và các năm trước được xác định bằng số tiền dự kiến phải nộp cho (hoặc được thu hồi từ) cơ quan thuế, dựa trên các mức thuế suất và các luật thuế có hiệu lực đến ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

##### **Chi phí Thuế thu nhập hoãn lại**

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại là số thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ phải nộp trong tương lai phát sinh 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.

#### **19. Các nguyên tắc và phương pháp kế toán khác**

##### **19.1. Cơ sở hợp nhất Báo cáo tài chính**

Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty được lập trên cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính riêng của Công ty và báo cáo tài chính của các công ty con do Công ty kiểm soát (các công ty con) được lập cho đến ngày 31 tháng 12 hàng năm. Việc kiểm soát đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các công ty này.

Báo cáo tài chính của các công ty con được lập cho cùng năm tài chính với báo cáo tài chính của Công ty, áp dụng các chính sách kế toán nhất quán với các chính sách kế toán của Công ty. Trong trường hợp cần thiết, Báo cáo tài chính của các công ty con được điều chỉnh để đảm bảo tính nhất quán trong các chính sách kế toán được áp dụng tại Công ty và các công ty con.

Kết quả hoạt động kinh doanh của các công ty con được mua hoặc bán đi trong năm được trình bày trong Báo cáo tài chính hợp nhất từ ngày mua lại hoặc cho đến ngày bán khoản đầu tư ở công ty đó.

Các số dư, thu nhập và chi phí chủ yếu, kể cả các khoản lãi hay lỗ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch nội bộ được loại trừ khi hợp nhất Báo cáo tài chính.

Lợi ích cổ đông không kiểm soát thể hiện phần lợi nhuận hoặc lỗ và tài sản thuần không nắm giữ bởi cổ đông của Công ty và được trình bày ở mục riêng trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất và Báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất.

## **19.2. Các bên liên quan**

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

Trong việc xem xét từng mối quan hệ của các bên liên quan, cần chú ý tới bản chất của mối quan hệ chứ không chỉ hình thức pháp lý của các quan hệ đó.

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

Đơn vị tính: VND

**1. Tiền và các khoản tương đương tiền**

	31/12/2025	01/01/2025
Tiền mặt tại quỹ	652.096.902	311.474.819
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	20.325.220.212	22.434.752.019
	<b>20.977.317.114</b>	<b>22.946.226.838</b>

**2. Các khoản đầu tư tài chính**

**2.1. Chứng khoán kinh doanh**

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
<b>Cổ phiếu</b>				
Công ty Cổ phần Liên doanh Alpec (1)	-	-	185.685.083.418	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Minh Nguyên (2)	118.955.018.150	-	72.544.954.450	-
	<b>118.955.018.150</b>	<b>-</b>	<b>258.230.037.868</b>	<b>-</b>

(\*) Tại ngày 31/12/2025, giá trị hợp lý của khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Đầu tư Minh Nguyên chưa xác định được do khoản đầu tư này chưa được niêm yết trên thị trường và các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính không có hướng dẫn chi tiết về cách tính giá trị hợp lý. Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính này có thể khác với giá trị ghi sổ.

**2.2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn**

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
<b>Ngắn hạn</b>				
Tiền gửi có kỳ hạn	45.560.000.000	45.560.000.000	42.385.109.769	42.385.109.769
Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Hoàn Kiếm	1.960.000.000	1.960.000.000	1.960.000.000	1.960.000.000
Ngân hàng TMCP Đông Nam Á - Chi nhánh Long Biên	38.000.000.000	38.000.000.000	40.000.000.000	40.000.000.000
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng	2.000.000.000	2.000.000.000	-	-
Ngân hàng First Commercial Bank - CN Hà Nội	3.600.000.000	3.600.000.000	-	-
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thái Hà	-	-	425.109.769	425.109.769
	<b>45.560.000.000</b>	<b>45.560.000.000</b>	<b>42.385.109.769</b>	<b>42.385.109.769</b>

**3. Phải thu của khách hàng**

	31/12/2025	01/01/2025
<b>Ngắn hạn</b>		
Công ty Cổ phần Đầu tư Delta Việt Nam Số 1	154.102.806.041	580.855.823.477
Công ty Cổ phần Đầu Tư và Thương Mại Momota	959.979.292	84.376.094.830
Công ty Cổ phần Delta Việt Nam	108.122.741.204	153.607.837.930
Công ty TNHH MTV Sapa	139.015.917.247	37.326.801.587
Công ty TNHH MTV Xây dựng và Thương mại Gamma	-	38.842.590.623
Ban QLDA các Công trình điện miền Trung - Tổng công ty truyền tải điện quốc gia	43.158.314.140	37.255.110.397
Công ty Cổ phần Zeta EC	216.231.831.816	54.450.749.297
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển hạ tầng Đông Á	1.383.372.649	44.246.929.118
Công ty Cổ phần Virex	17.882.130.607	-
Công ty Cổ phần Thang máy Fujialpha	88.629.548.257	-
Khách hàng khác	884.865.399.221	87.702.809.932
	<b>1.654.352.040.474</b>	<b>1.118.664.747.191</b>

**4. Trả trước cho người bán**

	31/12/2025	01/01/2025
<b>Ngắn hạn</b>		
Công ty CP Hùng Tiến Kim Sơn	-	7.439.857.752
Công ty CP Virex	255.461.723.896	-
Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ và Đầu tư Đông Á	228.073.227.295	-
Công ty CP Đầu tư Xây dựng Hà Tây	-	70.515.000.000
Công ty Cổ phần Đầu Tư và Thương Mại Momota	192.907.319.400	265.625.000.000
Công ty TNHH Xây dựng hạ tầng và cảnh quang Fanxipăng	19.131.117.956	27.317.680.718
Công ty TNHH Một thành viên Xây dựng và Thương mại Gamma	116.686.159.117	163.096.159.117
Người bán khác	59.271.239.266	38.255.277.674
<b>Bên liên quan</b>	-	-
Công ty CP Foodinco Miền Trung	-	29.404.428.547
	<b>871.530.786.930</b>	<b>601.653.403.808</b>

**5. Phải thu về cho vay**

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>Ngắn hạn</b>				
<b>Bên liên quan</b>				
Công ty Cổ phần Virex	-	-	7.278.219.938	-
Công ty Cổ phần Đầu Tư và Thương Mại Momota	-	-	21.502.000.000	-
Công ty TNHH MTV XD và TM Gamma	-	-	11.090.000.000	-
Công ty CP Delta Việt Nam	17.147.000.000	-	308.000.000	-
Trần Diệu Linh	-	-	252.000.000	-
	<b>17.147.000.000</b>	<b>-</b>	<b>40.430.219.938</b>	<b>-</b>

**6. Phải thu khác**

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>Ngắn hạn</b>				
Tạm ứng	403.515.237	-	435.569.985	-
Ký cược, ký quỹ	4.872.525.887	-	12.454.020.269	-
Phải thu khác	149.239.452.740	-	155.755.057.129	-
- Công ty CP Đầu tư Xây dựng Hà Tây (1)	24.615.200.000	-	32.548.259.052	-
- Công ty CP Bất động sản Hoa Anh Đào (2)	120.000.000.000	-	120.000.000.000	-
- Lãi dự thu	3.419.706.576	-	2.241.040.232	-
- Khác	1.204.546.164	-	965.757.845	-
Dư Nợ phải trả khác	-	-	9.548.000	-
	<b>154.515.493.864</b>	<b>-</b>	<b>168.654.195.383</b>	<b>-</b>

(1) Khoản phải thu liên quan đến tiền trả trước người bán để thực hiện hợp đồng xây dựng số 1281/2023/HĐXD/E&C-HATAY ngày 01/08/2023 giữa Công ty CP Alphanam E&C và Công ty CP Đầu tư Xây dựng Hà Tây về thi công cơ điện Khu biệt thự Intercontinental (Dự án KĐT Mường Hoa Sa Pa) nhưng không thực hiện và đã thanh lý hợp đồng. Tổng số tiền đã ứng trước theo hợp đồng là 70,515 tỷ đồng. Đến ngày 31/12/2025, Công ty còn phải thu 24,615 tỷ đồng.

(2) Hợp đồng hợp tác đầu tư số 79/2024/HDHT/HAD-MOLTA ngày 06/11/2024 giữa Công ty CP Molta và Công ty CP Bất động sản Hoa Anh Đào về việc hợp tác đầu tư, xây dựng và khai thác Toà tháp B thuộc dự án "Toà nhà hỗn hợp, thương mại, dịch vụ, văn phòng, khách sạn căn hộ và nhà ở để bán - King Palace". Công ty CP Molta được hưởng lợi nhuận theo hình thức quy đổi sản phẩm của tháp B Dự án, bao gồm: Toàn bộ diện tích xây dựng sản thương mại - dịch vụ - văn phòng tại tầng 04 là 1.026m<sup>2</sup> thương phẩm và một phần diện tích xây dựng sản tầng 03 là 732,8m<sup>2</sup> thương phẩm, kèm theo phần diện tích để xe ô tô tương ứng theo quy chuẩn hiện hành. Dự án đã khởi công vào ngày 25/02/2025.

7. Nợ xấu

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
<b>Tổng giá trị các khoản phải thu, cho vay quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi</b>				
<b>a. Tại Công ty mẹ</b>				
- Phải thu khách hàng	5.834.985.511		5.834.985.511	
Ban QLDA Đầu tư Xây dựng Hạ tầng cấp nước Sông Đà - VINACONEX	1.385.095.467	-	1.385.095.467	-
Công ty TNHH Xây dựng Cao Bang - Đài Loan	1.037.788.000	-	1.037.788.000	-
Công ty CP Đầu tư Xây dựng Địa Long	680.000.000	-	680.000.000	-
Công ty CP Contrexim Hồng Hà	651.420.000	-	651.420.000	-
Các đối tượng khác	2.080.682.044	-	2.080.682.044	-
- Trả trước cho người bán	1.828.385.415		1.828.385.415	
Công ty Cổ phần Nội thất kính Atusa	583.581.039	-	583.581.039	-
Công ty Cổ phần Đại Đồng Khánh	486.898.196	-	486.898.196	-
Các đối tượng khác	757.906.180	-	757.906.180	-
<b>b. Tại Công ty con</b>				
Công ty CP Sông Đà -Nha Trang	770.880.910	-		-
Cty TNHH tư vấn & KD nhà Đạt Gia	1.694.000.000	-		-
Công ty CP Tập đoàn FLC	1.169.236.363	-		-
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng công trình 578	1.700.542.577	-		-
Các đối tượng khác	4.030.072.926	-		-
	<b>17.028.103.702</b>	<b>-</b>	<b>7.663.370.926</b>	<b>-</b>

8. Hàng tồn kho	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	73.549.514.640	-	-	-
Công cụ, dụng cụ	87.958.556	-	6.528.000	-
Chi phí SXKD dở dang	695.456.305.803	-	806.268.612.578	-
	<b>838.242.386.103</b>	<b>-</b>	<b>806.275.140.578</b>	<b>-</b>
<b>9. Chi phí trả trước</b>			<b>31/12/2025</b>	<b>01/01/2025</b>
<b>9.1. Ngắn hạn</b>				
Giá trị còn lại của công cụ dụng cụ xuất dùng			717.074.307	251.595.542
Chi phí thuê thuê đất cho dự án			-	5.552.181.818
Chi phí trả trước khác			3.782.491.998	562.922.120
			<b>4.499.566.305</b>	<b>6.366.699.480</b>
<b>9.2. Dài hạn</b>				
Giá trị còn lại của công cụ dụng cụ xuất dùng			956.581.601	1.150.371.691
Chi phí thuê sàn tầng 2&3 tòa nhà Sakura Tower			36.296.969.830	37.260.606.190
Chi phí thuê sàn tầng 3B tòa nhà Sakura Tower			17.806.060.664	18.278.787.932
Giá trị quyền sử dụng đất khu gym, bể bơi			3.586.455.708	3.672.864.760
Quyền sử dụng bể bơi và sàn diện tích xung quanh			723.698.666	741.134.854
Thuê văn phòng 96 Định Công			1.520.317.233	1.657.215.633
Chi phí sửa chữa			150.417.704	150.310.456
Chi phí thuê VP ở TP Hồ Chí Minh			9.467.619.911	
Chi phí trả trước khác			450.812.726	295.115.098
			<b>70.958.934.043</b>	<b>63.206.406.614</b>
<b>10. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình (chi tiết phụ lục 01)</b>				
<b>11. Tăng, giảm tài sản cố định vô hình</b>				
<b>Khoản mục</b>	<b>Phần mềm máy tính</b>	<b>TSCĐ vô hình khác</b>	<b>Cộng</b>	
<b>Nguyên giá</b>				
Số dư 01/01/2025	1.097.687.851			1.097.687.851
Mua trong kỳ	46.000.000			46.000.000
Tăng do hợp nhất	99.115.000	1.709.798.000		1.808.913.000
<b>Số dư 31/12/2025</b>	<b>1.242.802.851</b>	<b>1.709.798.000</b>		<b>2.952.600.851</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>				
Số dư 01/01/2025	1.017.504.565			1.017.504.565
Khấu hao trong kỳ	65.323.972			65.323.972
Tăng do hợp nhất	99.115.000	1.709.798.000		1.808.913.000
<b>Số dư 31/12/2025</b>	<b>1.181.943.537</b>	<b>1.709.798.000</b>		<b>2.891.741.537</b>
<b>Giá trị còn lại</b>				
Tại ngày 01/01/2025	80.183.286	-		80.183.286
Tại ngày 31/12/2025	60.859.314	-		60.859.314

**12. Phải trả người bán**

	Giá trị và số có khả năng trả nợ	
	31/12/2025	01/01/2025
<b>Ngắn hạn</b>		
Công ty CP Xây dựng và Ứng dụng Công nghệ Delta-V	83.642.947.148	127.665.814.375
Công ty CP Kỹ thuật SIGMA	68.170.597.952	68.170.597.952
Công ty TNHH Tập đoàn Xây dựng Delta	52.979.872.648	52.979.872.648
Shenzhen Gold Phoenix Overall Assembly Furniture Co., Ltd	30.965.153.137	59.524.227.502
Công ty TNHH Trường Thắng	-	31.525.175.907
Công ty CP Phát triển Hạ tầng Vương Thái Sơn	22.573.831.709	19.518.181.297
Công ty TNHH Sản xuất và Thương mại Quân Đạt	18.051.551.814	26.434.798.557
Công ty TNHH Tam Khải	-	40.199.090.555
Công ty cổ phần Virex	-	77.217.875.290
Công ty CP Đầu tư và Phát triển hạ tầng Đông Á	-	71.233.069.773
Công ty CP Bất động sản Hoa Anh Đào	-	24.302.182.781
Công ty cổ phần dịch vụ và thương mại Đông Á	1.717.458.389	-
Công ty Cổ phần Đầu Tư và Thương Mại Momota	20.267.467.180	44.006.510.942
Công ty Cổ phần Thang máy Fujialpha	40.469.508.614	-
Khách hàng khác	238.973.852.829	202.433.686.086
	<b>577.812.241.420</b>	<b>845.211.083.665</b>

**13. Người mua trả tiền trước**

	31/12/2025	01/01/2025
	<b>Ngắn hạn</b>	
Công ty cổ phần Beda T&C	-	87.156.053.332
Công ty cổ phần dịch vụ và thương mại Đông Á	186.588.247.644	3.160.937.239
Công ty CP Đầu tư và Phát triển hạ tầng Đông Á	178.097.856.019	-
Khách hàng khác	27.958.764.219	4.849.340.686
	<b>392.644.867.882</b>	<b>95.166.331.257</b>

**14. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước**

	31/12/2025	01/01/2025
	Thuế giá trị gia tăng phải nộp	17.064.275.831
Thuế thu nhập doanh nghiệp	9.521.495.515	6.032.827.935
Thuế thu nhập cá nhân	121.124.363	1.960.202.997
	<b>26.706.895.709</b>	<b>10.021.398.617</b>

Quyết toán thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các qui 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.

**15. Chi phí phải trả**

	31/12/2025	01/01/2025
	<b>Ngắn hạn</b>	
Chi phí lãi vay phải trả	2.892.868.607	2.080.907.877
Chi phí phải trả khác	4.821.827.170	139.963.600
	<b>7.714.695.777</b>	<b>2.220.871.477</b>

16. Doanh thu chưa thực hiện	31/12/2025	01/01/2025
<b>Ngắn hạn</b>		
Doanh thu nhận trước về cho thuê văn phòng	78.358.720	1.445.048.480
Các khoản doanh thu chưa thực hiện khác	49.149.001.216	10.766.667
	<b>49.227.359.936</b>	<b>1.455.815.147</b>
17. Phải trả khác	31/12/2025	01/01/2025
<b>17.1. Ngắn hạn</b>		
Kinh phí công đoàn	1.459.077.578	297.230.550
Bảo hiểm xã hội, y tế, thất nghiệp	1.822.463	3.384.863
Phải trả phải nộp khác	103.348.670.137	80.470.909.529
<i>Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội (SHB) - CN Ba Đình</i>	-	78.060.000.000
<i>Ngân hàng TMCP TP bank - CN Thanh Trì</i>	87.291.669.800	
<i>Bưu Việt Dũng</i>	10.500.020.000	
<i>Công ty Cổ phần Thang máy FUJIALPHA</i>	1.755.502.489	-
<i>Lãi vay phải trả</i>	741.059.236	-
<i>Các khoản phải trả khác</i>	3.060.418.612	2.410.909.529
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	3.156.656.509	2.486.688.414
<b>Bên liên quan</b>		
Công ty cổ phần Foodinco Quy Nhơn	-	651.905.102
	<b>107.966.226.687</b>	<b>83.910.118.458</b>
<b>17.2. Dài hạn</b>		
<b>Các bên khác</b>		
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	408.090.000	408.090.000
	<b>408.090.000</b>	<b>408.090.000</b>

**18. Vay và nợ thuê tài chính**

**18.1. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn**

	Giá trị và số có khả năng trả nợ	
	31/12/2025	01/01/2025
<i>Khoản vay ngắn hạn tại Công ty mẹ</i>		
<b>Ngân hàng</b>		
Ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển VN - Chi nhánh Ngọc Khánh	130.973.516.026	123.986.709.500
Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín - Chi nhánh Thăng Long	1.056.621.303.084	656.826.817.757
Ngân hàng TMCP Quân Đội - Chi nhánh Hoàn Kiếm	44.446.527.119	84.055.944.180
Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội (SHB) - Chi nhánh Ba Đình	262.850.468.809	189.971.652.642
Ngân hàng TMCP Đông Nam Á - Chi nhánh Long Biên	-	50.000.000.000
NH First Commercial Bank - Chi nhánh Hà Nội	-	23.139.473.683
Ngân hàng TMCP Bắc Á - Chi nhánh Cầu Giấy	-	48.581.000.000
Ngân hàng TMCP Tiên Phong - Chi nhánh Thanh Trì	49.080.328.956	80.983.176.786
<i>Khoản vay ngắn hạn tại Molta</i>		
<b>Tổ chức, cá nhân</b>		
Trần Diệu Linh	9.723.862.000	-
Công ty cổ phần Delta Việt Nam	11.884.720.000	-
<i>Khoản vay ngắn hạn tại Alpec</i>		
<b>Ngân hàng</b>		
Ngân Hàng TMCP Quân Đội	50.218.137.115	
	59.251.202.690	
Ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển VN - BIDV CN Ngọc Khánh		
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng	33.218.989.647	
Ngân hàng FIRST COMMERCIAL BANK- CN Hà Nội	12.000.000.000	
Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín Sacombank- CN Thăng Long	41.697.872.713	
Ngân hàng TMCP Đông Nam Á - CN Long Biên	38.880.784.513	
	<b>1.800.847.712.672</b>	<b>1.257.544.774.548</b>

**19. Vốn chủ sở hữu**

**19.1. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu**

**Phụ lục số 02**

19.2. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu	31/12/2025		01/01/2025	
	Tỷ lệ (%)	Giá trị	Tỷ lệ (%)	Giá trị
Công ty CP Đầu tư Alphanam	83,01	541.202.100.000	83,01	541.202.100.000
Công ty CP Alphanam	6,07	39.601.700.000	6,07	39.601.700.000
Ông Nguyễn Minh Nhật	4,32	28.168.150.000	4,32	28.168.150.000
Cổ đông khác	6,60	43.028.050.000	6,60	43.028.050.000
	<b>100,00</b>	<b>652.000.000.000</b>	<b>100,00</b>	<b>652.000.000.000</b>

19.3. Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận	Năm 2025	Năm 2024
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
Vốn góp đầu kỳ	652.000.000.000	652.000.000.000
Vốn góp cuối kỳ	652.000.000.000	652.000.000.000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	Năm 2025	Năm 2024
Cổ tức, lợi nhuận chia trên lợi nhuận năm trước		-
19.4. Cổ phiếu	31/12/2025	01/01/2025
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	65.200.000	65.200.000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	65.200.000	65.200.000
Cổ phiếu phổ thông		
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	65.200.000	65.200.000
Cổ phiếu phổ thông		
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành	10.000	10.000

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

1. Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	Đơn vị tính: VND	
	Năm 2025	Năm 2024
Doanh thu bán hàng hoá	3.624.361.763.122	2.507.190.884.342
Doanh thu cung cấp dịch vụ	38.644.406.768	5.089.298.288
Doanh thu cung cấp, lắp đặt và bảo trì thang máy	131.770.392.249	-
Doanh thu hoạt động xây lắp	1.192.773.894.720	852.392.979.658
Doanh thu kinh doanh bất động sản	4.893.985.166	6.490.876.068
Doanh thu khác	756.033.899	-
	<b>4.993.200.475.924</b>	<b>3.371.164.038.356</b>
2. Giá vốn hàng bán	Năm 2025	Năm 2024
Giá vốn bán hàng hoá	3.601.264.549.333	2.489.149.415.216
Giá vốn cung cấp dịch vụ	19.028.304.759	1.698.741.183
Giá vốn của dịch vụ cung cấp, lắp đặt và bảo trì thang máy	109.056.347.670	-
Giá vốn hoạt động xây lắp	1.025.581.327.154	728.546.989.698
Giá vốn kinh doanh bất động sản	2.017.156.881	2.450.097.169
Giá vốn khác	227.053.679	-
	<b>4.757.174.739.476</b>	<b>3.221.845.243.266</b>

<b>3. Doanh thu hoạt động tài chính</b>	<b>Năm 2025</b>	<b>Năm 2024</b>
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	1.834.615.188	8.532.410.955
Lãi bán các khoản đầu tư	-	221.159.117
Lãi từ việc mua rẻ các công ty con	-	1.160.407.597
Lãi chênh lệch tỷ giá trong kỳ	75.246.052	2.088.500.513
Lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại	11.459.520	
	<b>1.921.320.760</b>	<b>12.002.478.182</b>
<b>4. Chi phí tài chính</b>	<b>Năm 2025</b>	<b>Năm 2024</b>
Lãi tiền vay	133.136.296.097	98.193.988.854
Lỗ chênh lệch tỷ giá trong kỳ	2.039.211.829	6.552.107.604
Lỗ chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại	139.192.164	
Chi phí tài chính khác	1.706.020.400	
	<b>137.020.720.490</b>	<b>104.746.096.458</b>
<b>5. Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp</b>	<b>Năm 2025</b>	<b>Năm 2024</b>
<b>Các khoản chi phí bán hàng</b>		
Chi phí nhân viên	619.048.623	-
Chi phí khấu hao TSCĐ	29.174.433	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	190.830.440	-
Chi phí khác bằng tiền	30.317.541	-
	<b>869.371.037</b>	<b>-</b>
<b>Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp</b>		
Chi phí nhân viên quản lý	9.137.178.605	12.264.820.985
Chi phí khấu hao TSCĐ	2.715.374.855	2.659.729.190
Chi phí dịch vụ mua ngoài	11.633.111.890	8.082.185.302
Chi phí dự phòng	6.966.813.654	-
Lợi thế thương mại phân bổ	351.243.459	-
Chi phí quản lý doanh nghiệp khác	19.238.068.278	8.447.445.118
	<b>50.041.790.741</b>	<b>31.454.180.595</b>
<b>6. Thu nhập khác</b>	<b>Năm 2025</b>	<b>Năm 2024</b>
Thanh lý, nhượng bán TSCĐ	381.818.182	-
<i>Thu</i>	381.818.182	
<i>Chi</i>		
<i>GTCL</i>	-	
Thuế GTGT nộp thừa các năm trước	-	3.553.735.433
Hoàn nhập dự phòng bảo hành công trình	454.783.100	
Các khoản khác	782.807.639	281.006.594
	<b>1.619.408.921</b>	<b>3.834.742.027</b>

<b>7. Chi phí khác</b>	<b>Năm 2025</b>	<b>Năm 2024</b>
Các khoản phạt chậm nộp thuế	852.359.484	204.300.000
Phạt vi phạm hợp đồng	310.403.087	
Chi phí khác	271.678.041	12.926.676
	<b>1.434.440.612</b>	<b>217.226.676</b>
<b>8. Chi phí sản xuất, kinh doanh theo yếu tố</b>	<b>Năm 2025</b>	<b>Năm 2024</b>
Chi phí nguyên liệu, vật liệu, CCDC	449.538.472.661	634.477.278.869
Chi phí nhân công	56.300.819.739	81.113.955.710
Chi phí khấu hao tài sản cố định	5.131.680.223	4.020.676.652
Chi phí dự phòng	2.241.088.919	
Chi phí dịch vụ mua ngoài	700.987.533.127	532.010.438.612
Chi phí bằng tiền khác	6.821.118.817	9.926.757.675
	<b>1.221.020.713.485</b>	<b>1.261.549.107.518</b>
<b>9. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>	<b>Năm 2025</b>	<b>Năm 2024</b>
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành của Công ty mẹ	8.700.593.860	6.032.827.935
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành của Công ty con	822.755.848	-
	<b>9.523.349.708</b>	<b>6.032.827.935</b>
<b>10. Lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu</b>	<b>Năm 2025</b>	<b>Năm 2024</b>
Lợi nhuận sau thuế TNDN của cổ đông Công ty mẹ	40.365.826.823	22.701.178.989
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-
Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong kỳ	65.200.000	65.200.000
	<b>619</b>	<b>348</b>

**VII. Những thông tin khác**

Đơn vị tính: VND

**1. Những khoản nợ tiềm tàng, khoản cam kết và những thông tin tài chính khác**

Không phát sinh bất kỳ khoản nợ tiềm tàng nào phát sinh từ những sự kiện đã xảy ra có thể ảnh hưởng đến các thông tin đã được trình bày trong Báo cáo tài chính hợp nhất mà Công ty không kiểm soát được hoặc chưa ghi nhận.

**2. Những sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán**

Không có sự kiện trọng yếu nào xảy ra sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm đòi hỏi phải được điều chỉnh hay công bố trên Báo cáo tài chính này.

3. Thông tin về các bên liên quan

3.1. Danh sách các bên liên quan

Bên liên quan	Mối quan hệ
Công ty Cổ phần Đầu tư Alphanam	Công ty mẹ
Công ty Cổ phần Alphanam	Cổ đông lớn
Công ty Cổ phần Foodinco Quy Nhơn	Công ty cùng Công ty mẹ
Công ty Cổ phần Foodinco Miền Trung	Công ty cùng Công ty mẹ
Thành viên HĐQT, Ban giám đốc, Ban kiểm soát	Quản lý chủ chốt

3.2. Trong kỳ Công ty đã có các giao dịch chủ yếu với các bên liên quan như sau

Nội dung/ Bên liên quan	Năm 2025	Năm 2024
Công ty Cổ phần Foodinco Quy Nhơn Chuyên tiền	651.905.102	-
Công ty Cổ phần Foodinco Miền Trung Thu hoàn trả tiền ứng trước Phải thu về tiền ứng trước	7.300.000.000 28.638.428.547	48.729.000.000 -

3.3. Số dư với các bên liên quan tại ngày kết thúc kỳ kế toán

Số dư với các bên liên quan tại ngày kết thúc kỳ kế toán được trình bày tại Thuyết minh V.

3.4. Giao dịch với các bên liên quan khác như sau

Thu nhập của HĐQT, Ban Giám đốc và Ban kiểm soát

TT	Bộ phận	Năm 2025	Năm 2024
1	Trương Thị Thu Hiền Tổng Giám đốc	1.591.227.000	1.495.800.000
2	Lâm Sơn Tùng Phó Tổng Giám đốc	650.700.000	650.800.000
3	Nguyễn Đắc Tài Phó Tổng Giám đốc	1.587.434.043	2.596.718.367
4	Nguyễn Thị Nhật Hoan Kế toán trưởng (Miễn nhiệm từ 25/02/2025)	135.609.091	
5	Nguyễn Thị Duyên Kế toán trưởng (Từ ngày 25/02/2025 đến 08/10/2025)	412.881.818	
6	Nguyễn Phương Thanh Kế toán trưởng (Bỏ nhiệm từ 08/10/2025)	257.711.300	
<b>Cộng</b>		<b>4.635.563.252</b>	<b>4.743.318.367</b>

4. Trình bày tài sản, doanh thu, kết quả kinh doanh theo bộ phận

Thông tin bộ phận được trình bày theo lĩnh vực kinh doanh và khu vực địa lý. Các chi phí chung được phân bổ cho từng bộ phận theo tỷ lệ phần trăm doanh thu của từng bộ phận.

Báo cáo bộ phận chính yếu - Theo lĩnh vực kinh doanh

Công ty gồm các bộ phận chia theo hoạt động kinh doanh chính là Dịch vụ xây lắp, Dịch vụ thương mại và Dịch vụ khác.

**Phụ lục số 03**

**Báo cáo bộ phận chính yếu - Theo khu vực địa lý**

Báo cáo bộ phận theo lĩnh vực địa lý dựa trên vị trí của khách hàng tạo ra doanh thu bộ phận. Trong năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025, hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty chỉ phát sinh tại thị trường trong nước, do đó không có sự khác biệt về rủi ro và lợi ích kinh tế theo khu vực địa lý cần thuyết minh.

**5. Thông tin so sánh**

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán AFC Việt Nam - Chi nhánh Hà Thành.

Người lập biểu



**Bùi Thị Thuý Hà**

Kế toán trưởng



**Nguyễn Phương Thanh**

Hà Nội, ngày 27 tháng 3 năm 2026



**CÔNG TY CỔ PHẦN ALPHANAM E&C**

Tầng 3, số 108 Nguyễn Trãi, Phường Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội

Báo cáo tài chính hợp nhất  
năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025**Phụ lục số 01****10. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình**

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ QL	Cộng
<b>Nguyên giá</b>					
Số dư 01/01/2025	34.223.730.902	9.302.782.950	31.056.366.835	3.916.285.399	78.499.166.086
Mua trong kỳ				171.000.000	171.000.000
Tăng do hợp nhất	81.999.725.501	27.982.149.981	4.167.934.583	1.066.583.636	115.216.393.701
Thanh lý, nhượng bán	-	-	(5.166.913.492)	-	(5.166.913.492)
Giảm do hợp nhất			(582.753.493)		(582.753.493)
<b>Số dư 31/12/2025</b>	<b>116.223.456.403</b>	<b>37.284.932.931</b>	<b>29.474.634.433</b>	<b>5.153.869.035</b>	<b>188.136.892.802</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>					
Số dư 01/01/2025	1.224.979.572	6.430.734.080	21.009.304.028	3.514.270.539	32.179.288.219
Khấu hao trong kỳ	1.716.972.072	1.220.969.489	2.463.729.073	159.539.311	5.561.209.945
Tăng do hợp nhất	42.879.975.624	17.526.370.874	3.367.240.922	1.037.248.345	64.810.835.765
Tăng khác		24.823.670			24.823.670
Thanh lý, nhượng bán			(5.749.666.985)		(5.749.666.985)
Giảm khác				(24.823.670)	(24.823.670)
<b>Số dư 31/12/2025</b>	<b>45.821.927.268</b>	<b>25.202.898.113</b>	<b>21.090.607.038</b>	<b>4.686.234.525</b>	<b>96.801.666.944</b>
<b>Giá trị còn lại</b>					
Tại ngày 01/01/2025	32.998.751.330	2.872.048.870	10.047.062.807	402.014.860	46.319.877.867
<b>Tại ngày 31/12/2025</b>	<b>70.401.529.135</b>	<b>12.082.034.818</b>	<b>8.384.027.395</b>	<b>467.634.510</b>	<b>91.335.225.858</b>

Nguyên giá TSCĐ cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng

18.333.281.680

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

286.495.099

Phụ lục số 02

19. **Vốn chủ sở hữu**

19.1. **Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu**

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	LNST thuế chưa PP	Lợi ích CĐ không kiểm soát	Cộng
Số dư 01/01/2024	652.000.000.000	(194.400.000)	840.866.910	134.250.932.452		786.897.399.362
Tăng vốn trong kỳ	-	-	-	22.701.178.989	61.310.802.669	84.011.981.658
Lãi/(lỗ) trong kỳ				22.701.178.989	4.504.646	22.705.683.635
Tăng do hợp nhất					61.306.298.023	61.306.298.023
<b>Số dư 31/12/2024</b>	<b>652.000.000.000</b>	<b>(194.400.000)</b>	<b>840.866.910</b>	<b>156.952.111.441</b>	<b>61.310.802.669</b>	<b>870.909.381.020</b>
Số dư 01/01/2025	652.000.000.000	(194.400.000)	840.866.910	156.952.111.441	61.310.802.669	870.909.381.020
Tăng vốn trong kỳ	-	-	-	40.365.826.823	1.117.348.897	41.483.175.720
Lãi/(lỗ) trong kỳ				40.365.826.823	310.966.718	40.676.793.541
Tăng do hợp nhất					806.382.179	806.382.179
<b>Số dư 31/12/2025</b>	<b>652.000.000.000</b>	<b>(194.400.000)</b>	<b>840.866.910</b>	<b>197.317.938.264</b>	<b>62.428.151.566</b>	<b>912.392.556.740</b>

Phụ lục số 03

4. Trình bày tài sản, doanh thu, kết quả kinh doanh theo bộ phận

Báo cáo bộ phận chính yếu - Theo lĩnh vực kinh doanh

	Từ 01/01/2025 đến 31/12/2025				
	Hoạt động thi công xây lắp	Thương mại	Dịch vụ khác	Tổng cộng	
Doanh thu thuần	1.192.773.894.720	3.624.361.763.122	176.064.818.082	4.993.200.475.924	
- <i>Doanh thu thuần từ bán hàng bán hàng và cung cấp dịch vụ</i>	1.192.773.894.720	3.624.361.763.122	176.064.818.082	4.993.200.475.924	
Chi phí	1.037.742.966.770	3.638.218.897.342	132.124.037.142	4.808.085.901.254	
<i>Giá vốn</i>	1.025.581.327.154	3.601.264.549.333	130.328.862.989	4.757.174.739.476	
<i>Chi phí phân bổ</i>	12.161.639.616	36.954.348.009	1.795.174.153	50.911.161.778	
<b>Lợi nhuận từ hoạt động KD</b>	<b>155.030.927.950</b>	<b>(13.857.134.220)</b>	<b>43.940.780.940</b>	<b>185.114.574.670</b>	
				<b>31/12/25</b>	
	<b>Hoạt động thi công xây lắp</b>	<b>Thương mại</b>	<b>Dịch vụ khác</b>	<b>Loại trừ</b>	<b>Tổng cộng toàn doanh nghiệp</b>
Tổng chi phí mua TSCĐ	171.000.000				171.000.000
Tài sản bộ phận	928.604.120.124	2.821.655.706.043	137.070.836.479	-	3.887.330.662.646
<b>Tổng tài sản</b>	<b>928.775.120.124</b>	<b>2.821.655.706.043</b>	<b>137.070.836.479</b>		<b>3.887.330.662.646</b>
Nợ phải trả của các bộ phận	710.652.121.468	2.159.386.944.444	104.899.039.994	-	2.974.938.105.906
<b>Tổng nợ phải trả</b>	<b>710.652.121.468</b>	<b>2.159.386.944.444</b>	<b>104.899.039.994</b>		<b>2.974.938.105.906</b>

