CÔNG TY CP TK XD TM PHÚC THỊNH ***PHUC THINH DESIGN CONSTRUCTION TRADING CORPORATION*** **Số: 46/PTD-2026** ***No.: 46/PTD-2026***	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** ***SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM*** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc** ***Independence - Freedom - Happiness*** ----------

CÔNG BỐ THÔNG TIN TRÊN CỔNG THÔNG TIN ĐIỆN TỬ CỦA ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC
INFORMATION DISCLOSURE

Kính gửi: Ủy ban Chứng khoán Nhà nước
Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội
To: State Securities Commission of Vietnam
/Hanoi Stock Exchange

Công ty Cổ phần Thiết kế Xây dựng Thương mại Phúc Thịnh/ *Phuc Thinh Design Construction Trading Corporation*

Mã chứng khoán/ *Stock code*: PTD

Trụ sở chính/ *Headquater*: 361 Lê Trọng Tấn, Phường Tân Sơn Nhì, TP.HCM/ *361 Le Trong Tan, Tan Son Nhi Ward, Ho Chi Minh City*

Điện thoại/ *Phone*: 028 3811 6823 Fax: 028 3811 6843

Người thực hiện công bố thông tin/ *Information Discloser*: **Vũ Trần Vĩnh Thụy**/ *Vu Tran Vinh Thuy*

Địa chỉ/ *Address*: Căn hộ B8-6 (2A3-6-8) Chung cư Grand view CN1-3, Khu phố 45, Phường Tân Hưng, TP.HCM/ *Apartment B8-6 (2A3-6-8), Grand View CN1-3 Condominium, Ward 45, Tan Hung Ward, Ho Chi Minh City.*

Điện thoại (di động, cơ quan, nhà riêng)/ *Phone (Mobile, Office, Home)*: 028 3811 6823

Fax: 028 3811 6843

Loại thông tin công bố/ *Information disclosure type*:

☐ 24h ☐ 72h ☐Yêu cầu/ *Request* ☐Bất thường/ *Extraordinary* ☒Định kỳ/ *Periodic*

(Công ty đánh dấu X vào mục cần công bố/*The company marks X in the section to be disclosed*)

Nội dung thông tin công bố: Báo cáo thường niên năm 2025

Disclosure content: 2025 Annual Report.

Thông tin này sẽ được công bố trên trang thông tin điện tử của Công ty Cổ phần Thiết kế Xây dựng Thương mại Phúc Thịnh vào ngày 18/04/2026 tại đường dẫn www.phucthinh.com.vn.

This information will be published on the official website of Phuc Thinh Design Construction Trading Corporation on April 18th , 2026, at www.phucthinh.com.vn.

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

We hereby commit that the disclosed information above is truthful and take full responsibility before the law for the content of the disclosed information.

CÔNG TY CỔ PHẦN THIẾT KẾ XÂY DỰNG THƯƠNG MẠI PHÚC THỊNH

Digitally signed by CÔNG TY CỔ PHẦN THIẾT KẾ XÂY DỰNG THƯƠNG MẠI PHÚC THỊNH
DN: C=VN, L=TPHCM, CN=CÔNG TY CỔ PHẦN THIẾT KẾ XÂY DỰNG THƯƠNG MẠI PHÚC THỊNH, OID.0.9.2342.19200300.100.1.1=MST:0302365984, E=PHUCTHINH@PHUCTHINH.COM.VN
Reason: I am the author of this document
Location: your signing location here
Date: 2026.04.18 18:03:37+07'00'
Foxit Reader Version: 10.1.0

Ngày 18 tháng 04 năm 2026

April 18th , 2026

Người thực hiện công bố thông tin

Information Discloser

(Ký, ghi rõ họ tên)

(Sign, full name)

M.S.D.N: 0302365984 - C.T.C.P
CÔNG TY CỔ PHẦN THIẾT KẾ XÂY DỰNG THƯƠNG MẠI PHÚC THỊNH
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

VŨ TRẦN VĨNH THỤY

VU TRAN VINH THUY

984 - C.T.C.P
TY
N
Y DỰNG
MẠI
INH
CHÍ MINH

CÔNG TY CỔ PHẦN THIẾT KẾ XÂY DỰNG THƯƠNG MẠI PHÚC THỊNH

361 LÊ TRỌNG TẤN, PHƯỜNG TÂN SƠN NHÌ, TP.HCM

MÃ CHỨNG KHOÁN: PTD - SÀN GIAO DỊCH: HNX

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN
NĂM 2025

TP.HCM, NGÀY 10 THÁNG 04 NĂM 2026

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN NĂM 2025

(Theo Phụ lục số 04 – Ban hành kèm theo Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16 tháng 11 năm 2020 của Bộ trưởng Bộ Tài chính hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán)

Tên Công ty đại chúng: **CÔNG TY CỔ PHẦN THIẾT KẾ XÂY DỰNG THƯƠNG MẠI PHÚC THỊNH**

Năm báo cáo: **Năm 2025**

PHẦN 1: THÔNG TIN CHUNG

1. Thông tin khái quát

- Tên giao dịch: **CÔNG TY CỔ PHẦN THIẾT KẾ XÂY DỰNG THƯƠNG MẠI PHÚC THỊNH**
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số: 0302365984 do Sở Kế hoạch và Đầu tư cấp lần đầu ngày 07/01/2008 và thay đổi lần thứ 16 ngày 12/02/2026
- Vốn điều lệ: 199.999.330.000 đồng (Một trăm chín mươi chín tỷ, chín trăm chín mươi chín triệu, ba trăm ba mươi ngàn đồng)
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu: 199.999.330.000 đồng (Một trăm chín mươi chín tỷ, chín trăm chín mươi chín triệu, ba trăm ba mươi ngàn đồng)
- Địa chỉ: 361 Lê Trọng Tấn, Phường Tân Sơn Nhì, TP.Hồ Chí Minh, Việt Nam
- Số điện thoại: 028 3811 6823
- Số fax: 028 3811 6843
- Website: www.phucthinh.com.vn
- Mã cổ phiếu: PTD

2. Quá trình hình thành và phát triển

- **Năm 2001:** Tiền thân của Công ty Cổ phần Thiết kế Xây dựng Thương mại Phúc Thịnh là Công ty TNHH Xây dựng – Thương mại Phúc Thịnh thành lập ngày 24 tháng 01 năm 2001 theo Giấy phép số 4102005808 do sở kế hoạch và đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp.
- **Năm 2008:** Trải qua 07 năm hoạt động và phát triển, ngày 07 tháng 01 năm 2008 Công ty chuyển đổi hình thức sở hữu từ trách nhiệm hữu hạn sang cổ phần theo Giấy phép số 4103009001 do sở kế hoạch và đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp.
- **Năm 2009:** Công ty đăng ký và đã được Uỷ ban chứng khoán nhà nước chập thuận là Công ty đại chúng ngày 27/05/2009.
- **Năm 2011:** Công ty đăng ký và đã được Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội chấp thuận bằng Thông báo số1177/TB-SGDHN ngày 30 tháng 12 năm 2010 về ngày giao dịch chính thức của cổ phiếu Công ty Cổ phần Thiết kế Xây dựng Thương mại Phúc Thịnh trên thị trường UpCOM là ngày 14 tháng 01 năm 2011. Với số lượng cổ phiếu đăng ký lưu hành trên thị trường là 1.000.000 cổ phiếu.
- **Năm 2012:** Công ty Cổ phần Thiết kế Xây dựng Thương mại Phúc Thịnh đã được Bộ kế hoạch và Đầu tư cấp Giấy chứng nhận đầu tư ra nước ngoài số 567/BKHĐT-ĐTRNN ngày 12/11/2012.

- **Năm 2014:**
  - Ngày 11/07/2014: Phát hành thành công cổ phiếu thưởng 1:1 cho các cổ đông hiện hữu, nâng số cổ phiếu giao dịch trên thị trường từ 1.000.000 cổ phiếu thành 2.000.000 cổ phiếu;
  - Ngày 16/09/2014: Phát hành thành công 1.200.000 cổ phiếu cho nhà đầu tư riêng lẻ và cho người lao động. Nâng tổng số cổ phiếu đang lưu hành trên thị trường là 3.200.000 cổ phiếu.
  - Ngày 24/10/2014: Giấy phép đăng ký kinh doanh số 0302365984 thay đổi lần thứ 7 ngày 24/10/2014 với vốn điều lệ là 32.000.000.000 VND (Ba mươi hai tỷ đồng)
- **Năm 2015:**
  - Ngày 29/10/2015 Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội đã có quyết định số 701/QĐ-SGDHN và cấp Giấy Chứng Nhận Niêm Yết về việc chấp thuận niêm yết cổ phiếu Công ty Cổ phần Thiết kế Xây dựng Thương mại Phúc Thịnh trên sàn HNX;
  - Ngày 10/11/2015 Cổ phiếu Công ty Cổ phần Thiết kế Xây dựng Thương mại Phúc Thịnh đã được giao dịch lần đầu tiên trên sàn HNX. Mở ra một thời kỳ mới cho Cổ phiếu PTD.
- **Năm 2017:**
  - PTD quyết định đầu tư vào Công ty liên doanh, liên kết Công ty Cổ phần Bồi Long, địa chỉ tại Thửa đất số 84, tờ bản đồ số 50, Khu phố bình Chánh Đông, Phường Khánh bình, Thị xã Tân Uyên, Tỉnh Bình Dương, Việt Nam. Lĩnh vực kinh doanh: Cắt và tạo dáng đá. PTD chiếm 45% vốn góp tương đương 16.200.000.000 VND (Mười sáu tỷ hai trăm triệu).
  - Cũng trong năm, PTD đã mua một tòa nhà văn phòng tọa lạc tại địa chỉ 361 Lê Trọng Tấn, Phường Sơn Kỳ, Quận Tân Phú, TP.HCM với mục đích là cho thuê văn phòng một phần và một phần để làm trụ sở chính của Công ty.
- **Năm 2019:** Điển hình là ngày 19/04/2019 Công ty đã điều chỉnh thành công trên Giấy phép đăng ký kinh doanh của Công ty là dời trụ sở chính từ số 02 Cộng Hòa, Phường 4, Quận Tân Bình, TP.HCM về 361 Lê Trọng Tấn, Phường Sơn Kỳ, Quận Tân Phú, TP.HCM mở ra một bước ngoặc mới về trụ sở chính của PTD và khép lại chuỗi ngày đi thuê văn phòng.
- **Năm 2021:** Do hoạt động kinh doanh không hiệu quả nên Công ty con Phuc Thinh (Cambodia) Corporation đã chính thức dừng hoạt động vào tháng 11/2021. Và đang chờ thuế bên Cambodia ra quyết định.
- **Năm 2022:** Do ảnh hưởng nặng nề của dịch Covid-19 đến tình hình kinh doanh sản xuất của Công ty liên kết Công ty Cổ phần Bồi Long nên đầu năm 2022 Hội đồng quản trị của Công ty đã quyết định dừng hoạt động sản xuất, thanh lý toàn bộ máy móc thiết bị và hàng tồn kho. Để cho thuê toàn bộ nhà xưởng.
- **Năm 2024:**

- Ngày 16/07/2024: Báo cáo kết quả đợt phát hành 1.799.933 cổ phiếu để tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu;
- Ngày 19/07/2024: Được UBCNNN chấp nhận báo cáo kết quả đợt phát hành 1.799.933 cổ phiếu để tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu;
- Ngày 16/08/2024: Là ngày giao dịch đầu tiên niêm yết bổ sung của 1.799.933 cổ phiếu;
- Ngày 06/08/2024: PTD đã nâng vốn điều lệ lên thành 49.999.330.000 đồng.

- **Năm 2025:** Do nhu cầu mở rộng thị trường cũng như nguồn vốn để thi công các công trình lớn hơn thì vào sáu tháng cuối năm 2025 Hội đồng quản trị đã quyết định phát hành thêm 15.000.000 cổ phiếu cho nhà đầu chiến lược để củng cố tài chính cũng như tạo niềm tin cho các nhà đầu tư giao công trình cho PTD.
  - Ngày 24/12/2025: Báo cáo kết quả đợt phát hành 15.000.000 cổ phiếu cho nhà đầu tư chiến lược;
  - Ngày 29/12/2025: Được UBCNNN chấp nhận báo cáo kết quả đợt phát hành 15.000.000 cổ phiếu cho nhà đầu tư chiến lược;
  - Ngày 13/01/2026: Điều chỉnh tăng thông tin số lượng chứng khoán đăng ký lưu hành thêm 15.000.000 cổ phiếu;
  - Ngày 26/01/2026: PTD đã nâng vốn điều lệ lên thành 199.999.330.000 đồng.

- **Quá trình tăng vốn:**

STT	Năm	VĐL thực góp (VNĐ)	Hình thức tăng vốn
1	2008	7.000.000.000	Vốn thực góp tính đến thời điểm 07/01/2008
2	2008	10.000.000.000	Phát hành 300.000 cổ phiếu vào ngày 09/06/2008
3	2014	20.000.000.000	Phát hành 1.000.000 cổ phiếu tăng vốn từ nguồn vốn chủ sở hữu
4	2014	32.000.000.000	Phát hành 48.800 cổ phiếu theo chương trình lựa chọn người lao động ESOP và 1.151.200 cổ phiếu phát hành riêng lẻ
5	2024	49.999.330.000	Phát hành 1.799.933 cổ phiếu để tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu
6	2026	199.999.330.000	Phát hành 15.000.000 cổ phiếu để tăng vốn cổ phần cho nhà đầu tư chiến lược

3. Ngành nghề và địa bàn kinh doanh

- **Ngành nghề kinh doanh:** Xây dựng nhà các loại; chuẩn bị mặt bằng; sửa chữa may móc, thiết bị; Hoạt đông kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan; Hoạt động thiết kế chuyên dụng; Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác; sửa chữa thiết bị điện; Đại lý, môi giới đấu giá; Lắp đặt hệ thống điên; Lắp đặt hệ thống cáp, thoát nước, lò sưởi và điều hòa không khí; Bán buôn máy móc, thiết bị và phụ tùng khác; Bán buôn kim loại và quặng kim loại;

Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê; Sản xuất các cấu kiện kim loại; Bán buôn vật liêu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng.

- **Địa bàn kinh doanh:**
  - Hiện nay các công trình do PTD thi công tập trung ở miền Nam;
  - Ngoài lãnh thổ Việt Nam có thị trường Cambodia;
  - Ban lãnh đạo vẫn đang tìm kiếm địa bàn kinh doanh mới.

4. Thông tin về mô hình quản trị, tổ chức kinh doanh và bộ máy quản lý

Mô hình quản trị:

Đại hội đồng cổ đông:

Đại hội đồng cổ đông là cơ quan có thẩm quyền cao nhất của công ty, quyết định các vấn đề về tổ chức hoạt động, sản xuất kinh doanh, đầu tư phát triển, bổ sung và sửa đổi Điều lệ của công ty,... theo quy định của Điều lệ. Đại hội đồng cổ đông bầu ra Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát và quyết định bộ máy tổ chức của công ty.

Hội đồng quản trị:

Là cơ quan quản lý Công ty, có toàn quyền nhân danh Công ty để quyết định mọi vấn đề liên quan đến mục đích, quyền lợi của Công ty, trừ những vấn đền thuộc thẩm quyền của Đại hội đồng cổ đông (ĐHĐCĐ). HĐQT có trách nhiệm giám sát Tổng Giám đốc (TGĐ) điều hành và những người quản lý khác. Quyền và nghĩa vụ của HĐQT do Luật pháp và Điều lệ Công ty, các quy chế nội bộ của Công ty và Nghị quyết ĐHĐCĐ quy định.

Ban kiểm soát:

Là cơ quan trực thuộc ĐHĐCĐ, do ĐHĐCĐ bầu ra. BKS có nhiệm vụ kiểm tra tính hợp lý, hợp pháp trong hoạt động kinh doanh, Báo cáo tài chính của Công ty. Ban kiểm soát hoạt động độc lập với HĐQT và Ban TGD.

Tổng Giám Đốc:

Tổng Giám Đốc điều hành Công ty là người Đại diện của Công ty trong việc điều hành mọi hoạt động sản xuất kinh doanh. TGĐ điều hành Công ty do HĐQT bổ nhiệm và miễn nhiệm. TGĐ điều hành Công ty chịu trách nhiệm trước HĐQT và pháp luật về kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty.

Phó Tổng Giám Đốc:

Phó TGĐ điều hành Công ty giúp việc cho TGĐ điều hành mọi hoạt động của Công ty trong các lĩnh vực theo sự phân công và uỷ quyền của TGĐ điều hành, chịu trách nhiệm trước TGĐ điều hành Công ty và pháp luật về nhiệm vụ được phân công và uỷ quyền.

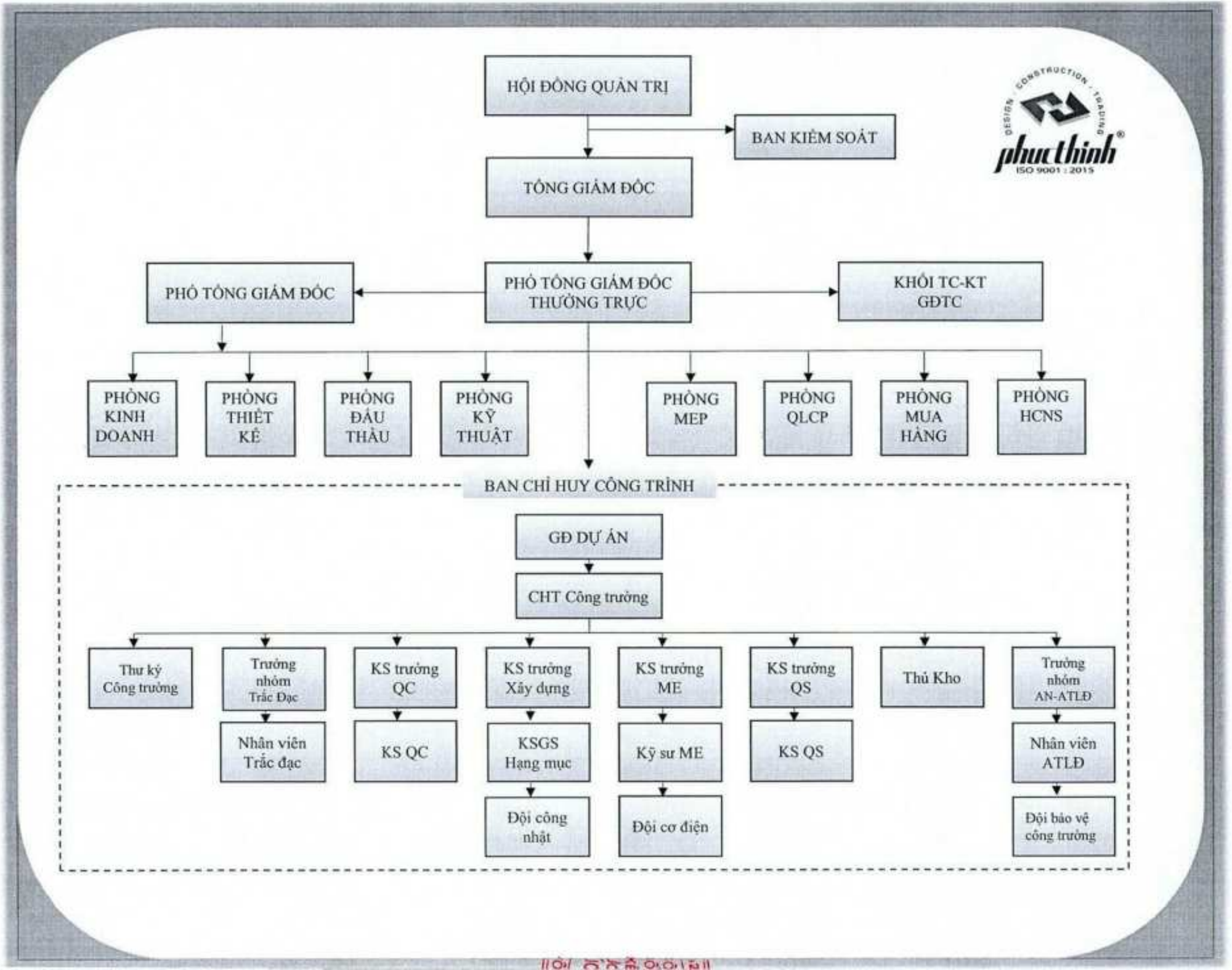
Các phòng chức năng:

Do HĐQT thành lập trên cơ sở đề nghị của TGĐ điều hành, các phòng chịu trách nhiệm thực hiện và tham mưu cho TGĐ điều hành các công việc thuộc phạm vi chức năng của phòng đồng thời phối hợp với các đơn vị trực thuộc trong việc thực hiện mục tiêu và chiến lược chung của Công ty.

Các đội xây lắp trực thuộc:

Công ty không có đội xây lắp trực thuộc, phần lớn Công ty giao khoán cho các đội độc lập bên ngoài.

SƠ ĐỒ TỔ CHỨC CÔNG TY


HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
BAN KIỂM SOÁT
TỔNG GIÁM ĐỐC
PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC
PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC THƯỜNG TRỰC
KHỐI TC-KT GĐTC
PHÒNG KINH DOANH
PHÒNG THIẾT KẾ
PHÒNG ĐẤU THẦU
PHÒNG KỸ THUẬT
PHÒNG MEP
PHÒNG QLCP
PHÒNG MUA HÀNG
PHÒNG HCNS
BAN CHỈ HUY CÔNG TRÌNH
GĐ DỰ ÁN
CHT Công trường
Thư ký Công trường
Trưởng nhóm Trắc Đạc
Nhân viên Trắc đạc
KS trưởng QC
KS QC
KS trưởng Xây dựng
KSGS Hạng mục
Đội công nhật
KS trưởng ME
Kỹ sư ME
Đội cơ điện
KS trưởng QS
KS QS
Thủ Kho
Trưởng nhóm AN-ATLĐ
Nhân viên ATLĐ
Đội bảo vệ công trường

Các công ty con, công ty trực thuộc:

PHUC THINH (CAMBODIA) CORPORATION

Địa chỉ: National No1 Way, BavetKangdal Village, Sangkat Bavet, Bavet City, Svay Rieng Province, Cambodia.

Ngành nghề hoạt động chính: Thiết kế, xây dựng công trình dân dụng, thương mại và xuất nhập khẩu vật liệu xây dựng, máy móc, thiết bị và công cụ, dụng cụ ngành xây dựng.

Số vốn góp của Công ty Phúc Thịnh (PTD): 6.270.000.000 đồng, Tỷ lệ vốn góp: 60%

⇨ Đã chấm dứt hoạt động kinh doanh vào tháng 11/2021. Đang chờ Cơ quan thuế ra quyết định.

CÔNG TY CỔ PHẦN BỜI LONG

Địa chỉ: Thửa đất số 84, Tờ bản đồ số 50, Khu phố Bình Chánh Đông, Phường Tân Hiệp, TP.HCM, Việt Nam

Ngành nghề hoạt động chính: Cắt và tạo dáng đá

Số vốn góp của Công ty Phúc Thịnh (PTD): 16.200.000.000 đồng, Tỷ lệ vốn góp: 45%

⇨ Không còn sản xuất cắt và tạo dáng đá. Đã chuyển sang cho thuê toàn bộ nhà xưởng.

5. Định hướng phát triển

5.1 Các mục tiêu chủ yếu của Công ty:

- Hoạt động thi công xây lắp: Tập trung phát triển ngành nghề kinh doanh cốt lõi. Tiếp tục gia tăng giá trị dịch vụ, cụ thể là mô hình tổng thầu, thiết kế và thi công. Từng bước tiếp cận thi công công trình cơ sở hạ tầng, công trình năng lượng bằng việc hợp tác liên doanh, liên kết với các nhà thầu trong và ngoài nước có kinh nghiệm về lĩnh vực này.
- Công tác phát triển kinh doanh: Mở rộng thị trường hiện có trong nước và phát triển thị trường khu vực nước ngoài. Chuẩn hóa mô hình hoạt động của các văn phòng đại diện chi nhánh trong và ngoài nước. Đẩy mạnh phát triển thương hiệu, tăng cường công tác tìm việc, bên cạnh việc giữ mối quan hệ với khách hàng hiện hữu sẽ tìm thêm nhiều kênh và đầu mối thông tin để tiếp cận khách hàng.
- Bằng các hoạt động cụ thể, duy trì sản lượng xây lắp ở mức tăng trưởng ổn định từ 15 – 20%/năm. Năm 2025, thực hiện doanh thu của mảng kinh doanh xây lắp đạt 416 tỷ đồng, năm 2026 là năm mà PTD quyết tâm bứt phá doanh thu kế hoạch đạt là 1000 tỷ đồng.
- Lĩnh vực đầu tư ra nước ngoài (xuất nhập khẩu nguyên vật liệu xây dựng): PTD sẽ tiếp tục đầu tư ra nước ngoài mà điển hình là nước CAMBODIA và các nước lân cận khác. Trong năm 2025, PTD đã xuất khẩu nguyên vật liệu xây dựng đạt giá trị là 95 tỷ đồng, phấn đấu trong năm tới giá trị xuất khẩu sẽ đặt ra mục tiêu đạt 100 tỷ đồng.

5.2 Chiến lược phát triển trung và dài hạn:

- Trong giai đoạn 2026 – 2030: Bứt phá mạnh mẽ trong hoạt động chính xây lắp của Công ty, từng bước khẳng định vị thế của PTD trên thị trường xây dựng. Mở rộng sang lĩnh vực xây dựng dân dụng và năng lượng. Mục tiêu trở thanh doanh nghiệp xây dựng top đầu trong cả nước.
- Chiến lược và kế hoạch phát triển nguồn nhân lực: Tiếp tục sắp xếp, củng cố và nâng cao trình độ chuyên môn, đạo đức, tác phong và lề lối làm việc của đội ngũ cán bộ nhân viên, lấy đó làm nền tảng cho kế hoạch phát triển dài hạn của đơn vị.

5.3 Các mục tiêu đối với môi trường, xã hội và cộng đồng của Công ty:

- Đối với cộng đồng: Với tinh thần hướng tới cộng đồng, PTD luôn mong muốn mang lại nhiều lợi ích cho Chủ Đầu Tư nhưng chủ yếu là các công nhân làm việc trong khu công nghiệp mà PTD xây dựng với tinh thần làm việc thật thoải mái trong công trình xây dựng của PTD.
- Đối với nhân viên: PTD là một doanh nghiệp uy tín trong lĩnh vực xây dựng nhà xưởng khu công nghiệp. Với chứng nhận Hệ thống Quản lý Chất lượng theo tiêu chuẩn ISO 9001: 2015, chúng tôi là một trong những công ty tạo được một môi trường làm việc tốt với tác phong chuyên nghiệp. PTD luôn tạo công ăn việc làm ổn định cho hàng trăm cán bộ công nhân viên cũng như hàng trăm lao động trong lĩnh vực xây dựng.
- Đối với môi trường: PTD luôn hướng tới đến các mục tiêu tạo ra sản phẩm thân thiện với môi trường. Tại các dự án PTD xây dựng phong cách thiết kế luôn hướng tới thiên nhiên. Tư vấn cho các nhà đầu tư xử lý nước thải theo tiêu chuẩn của nhà nước. Hướng tới một môi trường xanh – sạch – đẹp.

6. Các rủi ro:

Thanh khoản thị trường bất động sản yếu: Nhiều dự án bất động sản – nguồn công việc chính của các nhà thầu bị đình trệ, trì hoãn, giãn tiến độ do chủ đầu tư thiếu vốn hoặc không bán được hàng. Điều này làm chậm quy trình thanh toán từ phía chủ đầu tư, dồn áp lực dòng tiền lên doanh nghiệp xây dựng.

Chi phí tài chính và lãi suất: Lãi suất vay vốn dù đã hạ nhiệt nhưng vẫn là gánh nặng với doanh nghiệp vốn mỏng, phải xoay vòng vốn lưu động lớn. Những nhà thầu phụ thuộc vào vay ngắn hạn sẽ dễ rơi vào tình trạng mất cân đối dòng tiền.

Nợ xấu và quản trị dòng tiền: Tình trạng chiếm dụng vốn từ chủ đầu tư hoặc từ hệ thống thầu phụ khiến công nợ dây chuyền kéo dài, dẫn đến khó thu hồi, làm tỷ lệ nợ phải thu/tổng tài sản ở mức cao.

Giá nguyên vật liệu biến động: Giá thép, xi măng, xăng dầu đã tăng mạnh từ năm 2022-2023 và vẫn duy trì ở mức cao, làm chi phí đầu vào phình to. Trong khi đó, hầu hết hợp đồng xây dựng truyền thống thường cố định đơn giá từ thời điểm chốt thầu, khiến

nhà thầu không có cơ chế chia sẻ rủi ro về giá. Thách thức này đang bào mòn lợi nhuận, đặc biệt là những dự án trúng thầu vào giai đoạn 2021-2022.

Áp lực từ các tiêu chuẩn mới: Các yêu cầu mới về chuẩn ESG, an toàn lao động, bảo hiểm, quản lý chất lượng … gia tăng chi phí và phức tạp thủ tục.

Sự thiếu hụt nguồn nhân công: Khi yêu cầu kỹ thuật ngày càng cao, tình trạng thiếu hụt đội ngũ kỹ sư chuyên nghiệp lẫn lực lượng lao động có tay nghề của ngành xây dựng càng thêm trầm trọng.

Chính sách và thủ tục đầu tư công: Dù đầu tư công được xem là điểm sáng, nhưng nhiều gói thầu chậm giải ngân, thủ tục phức tạp. Những nhà thầu phải ứng vốn thi công trước sẽ chịu áp lực vốn ngắn hạn lớn.

Rủi ro khác: Bên cạnh các rủi ro ở trên, hoạt động của Công ty còn chịu những rủi ro khác như thiên tai, chiến tranh, khủng bố, dịch bệnh .v.v… Đây là những rủi ro bất khả kháng và khả năng ít xảy ra, nhưng nếu xảy ra sẽ có ảnh hưởng tiêu cực không thể lường trước đối với tình hình hoạt động của Công ty.

PHẦN 2: TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM

1. Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh

a. Kết quả hoạt đông SXKD của Công ty PTD năm 2025 (Công ty mẹ)

ĐVT: triệu đồng

STT	CHỈ TIÊU	THỰC HIỆN 2025	KẾ HOẠCH 2025	ĐÁNH GIÁ
1	Tổng doanh thu	517.559	500.000	3,51%
2	Lợi nhuận trước thuế	1.643	3.080	-46,66%
3	Lợi nhuận sau thuế	1.643	2.464	-33,33%
4	Tỷ suất lợi nhuận trước thuế/ Vốn chủ sở hữu	0,96%	15,00%	-93,60%

b. Kết quả hoạt động kinh doanh năm 2025 (hợp nhất)

ĐVT: triệu đồng

STT	CHỈ TIÊU	THỰC HIỆN 2025	KẾ HOẠCH 2025	ĐÁNH GIÁ
1	Tổng doanh thu	517.559	500.000	3,51%
2	Lợi nhuận trước thuế	1.643	3.090	-46,84%
3	Lợi nhuận sau thuế	1.643	2.472	-33,55%
4	Tỷ suất lợi nhuận trước thuế/ Vốn chủ sở hữu	0,96%	15,00%	-93,60%

2. Tổ chức và nhân sự

2.1 Danh sách Ban điều hành tính đến ngày 10/04/2026:

STT	Họ và tên	Năm sinh	Địa chỉ	Nghề nghiệp	Thời điểm 10/04/2026	
					Số lượng cổ phần	Tỷ lệ sở hữu
A	**HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**					
1	Tô Khải Đạt	1957	57 Nguyễn Bỉnh Khiêm, Phường Tân Định, Tp. HCM	Chủ tịch HĐQT không tham gia điều hành	0	0%
2	Trần Minh Trúc	1973	755 Nguyễn Xiển, Phường Long Bình,	Thành viên HĐQT tham gia điều	0	0%

			TP. HCM	hành/Phó Tổng Giám Đốc thường trực		
3	Bùi Hương Linh	1988	Số 4 Đường số 4, Khu phố 58, Phường Tân Hưng, TP.HCM	Thành viên HĐQT không tham gia điều hành/Tổng Giám Đốc/Người đại diện theo pháp luật	0	0%
4	Trần Đức Vinh	1976	Số 4 Đường số 4, Khu phố 58, Phường Tân Hưng, TP.HCM	Thành viên HĐQT độc lập	0	0%
5	Phạm Sơn Hải	1993	30.2 Tầng 31 Ruby 2, Khu chung cư cao tầng Saigon Pearl, 92 Nguyễn Hữu Cảnh, Khu phố 38, Phường Thạnh Mỹ Tây, TP.HCM	Thành viên HĐQT độc lập	0	0%
B	**BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**					
1	Bùi Hương Linh	1988	Số 4 Đường số 4, Khu phố 58, Phường Tân Hưng, TP.HCM	Thành viên HĐQT không tham gia điều hành/Tổng Giám Đốc/Người đại diện theo pháp luật	0	0%
2	Trần Minh Trúc	1973	755 Nguyễn Xiển, Phường Long Bình, TP. HCM	Thành viên HĐQT tham gia điều hành/Phó Tổng Giám Đốc thường trực	0	0%
3	Tô Thuận Cơ	1990	57 Nguyễn Bỉnh Khiêm, Phường Đakao, Quận I, Tp. HCM	Phó Tổng Giám Đốc	62	0,00%
C	**GIÁM ĐỐC TÀI CHÍNH**					

1	Vũ Trần Vĩnh Thụy	1981	Căn hộ B8-6 (2A3-6-8) Chung cư Grand View CN1-3, Khu phố 45, Phường Tân Hưng, TP.HCM	Giám Đốc Tài Chính	0	0%
D	**KẾ TOÁN TRƯỞNG**					
1	Nguyễn Hoàng Vũ	1977	704/43 Hương Lộ 2 Phường Trị Đông, TP HCM	Kế toán trưởng	75	0,00%
E	**BAN KIỂM SOÁT**					
1	Phạm Việt Tuấn	1993	61 Đinh Tiên Hoàng, Phường Tân Định, TP.HCM	Trưởng BKS	0	0%
2	Ngô Đăng Lộc	1998	D4/19 Ấp 16, Xã Bình Lợi, TP.HCM	Thành viên BKS	0	0%
3	Trần Thị Liên	1989	559/28 Trường Chinh, KP1, Phường Tân Thới Nhất, Quận 12, TP.HCM	Thành viên BKS	0	0%

2.2 Những thay đổi trong Ban điều hành:

Stt	Tên tổ chức/cá nhân	Tài khoản giao dịch chứng khoán (nếu có)	Chức vụ tại công ty (nếu có)	Số CMND/ ĐKKD	Ngày cấp CMND/ ĐKKD	Nơi cấp CMND/ ĐKKD	Địa chỉ	Thời điểm bắt đầu là người có liên quan	Thời điểm không còn là người có liên quan	Lý do
		Không phát sinh								

2.3 Số lượng cán bộ, nhân viên ký hợp đồng trực tiếp với PTD: 92 người

3. Tình hình đầu tư, tình hình thực hiện các dự án

a) Các khoản đầu tư lớn: Không phát sinh

b) Các công ty con, công ty liên kết:

PHUC THINH (CAMBODIA) CORPORATION (Công ty con): Đã nộp đơn chấm dứt hoạt động kinh doanh vào tháng 11/2021

ĐVT: triệu đồng

CHỈ TIÊU	Năm 2025	Năm 2024	% tăng (+), giảm (-)
Tổng giá trị tài sản	85	85	0%
Doanh thu thuần			
Lợi nhuận trước thuế			
Lợi nhuận sau thuế			

CÔNG TY CỔ PHẦN BỒI LONG (Công ty liên kết):

ĐVT: triệu đồng

CHỈ TIÊU	Năm 2025	Năm 2024	% tăng (+), giảm (-)
Tổng giá trị tài sản	31.948	33.210	-4%
Doanh thu thuần	2.279	3.116	-27%
Lợi nhuận trước thuế	-126	5	-2620%
Lợi nhuận sau thuế	126	5	-2620%

4. Tình hình tài chính

a) Tình hình tài chính

ĐVT: triệu đồng

CHỈ TIÊU	Năm 2025	Năm 2024	% TĂNG GIẢM
Tổng giá trị tài sản	684.359.071.692	203.567.404.197	236%
Doanh thu thuần	517.558.681.291	250.104.305.668	107%
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	3.314.459.010	-36.952.765.347	109%
Lợi nhuận khác	-1.671.711.699	3.290.677.480	-151%
Lợi nhuận trước thuế	1.642.747.311	-33.662.087.867	105%
Lợi nhuận sau thuế	1.642.747.311	-33.662.087.867	105%
Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức	0%	0%	0%

– Các chỉ tiêu khác: không phát sinh

b) Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu

CÁC CHỈ TIÊU	ĐVT	NĂM 2025	NĂM 2024	GHI CHÚ
1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán				
+ Hệ số thanh toán ngắn hạn: TSLĐ/Nợ ngắn hạn	Lần	1,36	0,94	
+ Hệ số thanh toán nhanh: (TSLĐ-HTK)/Nợ ngắn hạn	Lần	1,25	0,73	
2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn				
+ Hệ số Nợ/Tổng tài sản	Lần	0,75	0,90	
+ Hệ số nợ/Vốn chủ sở hữu	Lần	2,99	8,88	
3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động				
+ Vòng quay hàng tồn kho: Giá vốn hàng bán/Hàng tồn kho bình quân	Vòng	10,38	4,42	
+ Doanh thu thuần/Tổng tài sản	Lần	0,76	1,23	
4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời				
+ Hệ số lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	%	0,32	-13,46	
+ Hệ số lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu	%	7,97	-61,08	
+ Hệ số lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản	%	0,37	-15,17	
+ Hệ số lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/Doanh thu thuần	%	0,64	-14,77	

5. Cơ cấu cổ đông, thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu

a) Cổ phần:

+ Số lượng cổ phần đang lưu hành: 19.999.933 cổ phần

+ Số lượng cổ phần chuyển nhượng tự do: 19.999.933 cổ phần

+ Số lượng cổ phần bị hạn chế chuyển nhượng: 15.000.000 cổ phần.

b) Cơ cấu cổ đông:

+ Tổng số cổ phần: 19.999.933 cổ phần

+ Tổng số cổ đông theo danh sách chốt ngày 12/03/2026 của Tổng Công ty Lưu ký Chứng khoán Việt Nam – Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh là 204 cổ đông.

STT	LOẠI CỔ ĐÔNG	SỐ CỔ PHẦN	TỶ LỆ
1	Lớn	16.187.500	80,94%
2	Nhỏ	3.812.433	19,06%
3	Tổ chức	15.038.650	75,19%
4	Cá nhân	4.961.283	24,81%
5	Trong nước	15.932.693	98,20%
6	Nước ngoài	359.593	1,80%
	TỔNG SỐ	**19.999.933**	**100%**

c) Tình hình thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu:

STT	Năm	VĐL thực góp (VNĐ)	Hình thức tăng vốn
1	2008	7.000.000.000	Vốn thực góp tính đến thời điểm 07/01/2008
2	2008	10.000.000.000	Phát hành 300.000 cổ phiếu vào ngày 09/06/2008
3	2014	20.000.000.000	Phát hành 1.000.000 cổ phiếu tăng vốn từ nguồn vốn chủ sở hữu
4	2014	32.000.000.000	Phát hành 48.800 cổ phiếu theo chương trình lựa chọn người lao động ESOP và 1.151.200 cổ phiếu phát hành riêng lẻ
5	2024	49.999.330.000	Phát hành 1.799.933 cổ phiếu để tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu
6	2026	199.999.330.000	Phát hành 15.000.000 cổ phiếu để tăng vốn cổ phần cho nhà đầu tư chiến lược

d) Giao dịch cổ phiếu quỹ năm 2025: *không phát sinh*

e) Các chứng khoán khác năm 2025: *không phát sinh*

6. Báo cáo tác động liên quan đến môi trường và xã hội của Công ty

6.1 Quản lý nguồn nguyên vật liệu: Nguyên liệu chiếm tỷ trọng lớn trong giá thành công trình. Giá cả nguyên liệu ảnh hưởng lớn đến doanh thu, lợi nhuận của Công ty. Do đó, trong năm 2025 Công ty có những biện pháp để quản lý và sử dụng tiết kiệm nguyên vật liệu đầu vào dùng trong xây lắp để đạt được hiệu quả cao nhất.

6.2 Tiêu thụ năng lượng: PTD đã ứng dụng công nghệ thiết kế tiên tiến nhằm đưa đến giải pháp tiết kiệm năng lượng cho khách hàng. Tư vấn khách hàng sử dụng các thiết bị, công nghệ gần gũi và thân thiện với môi trường.

6.3 Tuân thủ pháp luật bảo vệ môi trường: Công ty luôn tuân thủ luật pháp và các quy định về môi trường. Các công trình mà công ty xây dựng đều có hướng xử lý nước thải, trồng nhiều cây xanh và luôn hướng tới tiêu chí an toàn cho môi trường và tầng ôzon.

6.4 Chính sách liên quan đến người lao động:

Số lượng cán bộ, nhân viên:

Tiêu chí	Số lượng (người)	Tỷ trọng (%)
Theo loại hợp đồng	92	100
- **Không xác định thời hạn**	**71**	**77**
- **Xác định thời hạn**	**21**	**23**
Theo giới tính	92	100
- **Nam**	**74**	**80**
- **Nữ**	**18**	**20**
Theo tính chất lao động	92	100
- **Lao động trực tiếp**	**39**	**42**
- **Lao động gián tiếp**	**53**	**58**

Chính sách đối với người lao động:

Nguồn nhân lực là tài sản quý nhất của PTD, là nền tảng để Công ty đạt được thành tựu như hiện nay và tiếp tục phát triển trong tương lai.

Chúng tôi không ngừng nỗ lực để PTD trở thành nơi làm việc tốt nhất và mọi nhân viên có thể đạt được mục tiêu nghề nghiệp của mình tại đây.

Chính sách tuyển dụng:

Dám ước mơ, dám thực hiện, dám nói và dám làm. Người có tài phải đi kèm có đức. Đây là những tiêu chí mà chính sách tuyển dụng được đưa ra hàng đầu khi lựa chọn ứng viên. Ngoài ra, ứng viên được lựa chọn phải có tố chất, kiến thức và kinh nghiệm phù hợp với yêu cầu công việc và chúng tôi bảo đảm rằng mọi người đều có cơ hội ngang nhau.

Môi trường làm việc:

Môi trường làm việc của công ty hướng đến sự chuyên nghiệp, dân chủ, ứng xử văn minh, thân thiện, cạnh tranh nhưng hợp tác; đồng nghiệp là những người giỏi chuyên môn, giàu kinh nghiệm và các chuyên gia nước ngoài.

Chế độ lao động:

Công ty thực hiện chế độ làm việc 40 giờ/tuần; các chế độ làm thêm giờ, nghỉ lễ, phép, nghỉ khác,... tuân thủ theo quy định của nhà nước.

Nhân viên được trang bị máy tính để bàn, điện thoại bàn, văn phòng phẩm, account email; tùy theo vị trí công việc nhân viên còn được trang bị máy tính xách tay, máy tính bảng, ...

Chính sách thăng tiến

Tại công ty nhân viên giỏi có thể tự quyết định sự nghiệp và con đường phát triển nghề nghiệp của mình.

Những người có khát vọng, hoài bão, tinh thần vượt khó và ý định vươn lên có nhiều cơ hội được đề cử vào các vị trí quản lý chủ chốt của Công ty.

Chính sách đánh giá thành tích nhân viên:

Việc đánh giá thành tích nhân viên được thực hiện định kỳ và theo tiêu chí:

- Kết quả công việc
- Kỹ năng
- Thái độ

Thông qua đánh giá thành tích, cấp quản lý nhận diện được những nhân viên tiềm năng để đưa vào quy hoạch đội ngũ kế thừa, đồng thời lập kế hoạch đào tạo nhân viên. Đây cũng là cơ sở để xây dựng lộ trình phát triển nghề nghiệp.

Chính sách đào tạo và phát triển:

Đào tạo và phát triển nhân viên luôn là ưu tiên hàng đầu của Công ty nhằm nâng cao năng lực cá nhân của nhân viên, đáp ứng yêu cầu công việc hiện tại và xây dựng phát triển đội ngũ cán bộ lãnh đạo trong tương lai.

Công ty luôn khuyến khích nhân viên chủ động đề xuất với Phòng nhân sự và cấp quản lý để được chuyển sang làm công việc khác và/hoặc bộ phận khác thấy thích thú hoặc phù hợp hơn với công việc/bộ phận đó.

Chính sách thâm niên:

Nhân viên làm việc liên tục tại Công ty từ năm thứ năm trở đi được hưởng chế độ thâm niên và nhiều chế độ ưu đãi khác.

Chính sách khen thưởng:

Công ty có các hình thức khen thưởng sau:

- Lương tháng 13
- Thưởng hiệu quả sản xuất kinh doanh theo đóng góp của nhân viên
- Thưởng đột xuất cho nhân viên khi đạt được các thành tích xuất sắc

Chính sách phúc lợi:

Nổi bật tại Công ty là chính sách phúc lợi khá toàn diện. Nhân viên Công ty được hưởngcác chế độ phúc lợi sau đây (bằng hiện kim hoặc quà tặng có giá trị):

- Du lịch nghỉ mát hàng năm (trong hoặc ngoài nước);
- Mừng sinh nhật, kết hôn, quốc tế phụ nữ 8/3, quốc tế thiếu nhi 1/6 và khen thưởng con nhân viên có thành tích học tập tốt;
- Thăm hỏi nhân viên khi ốm đau, sinh nở, tai nạn, tang gia;
- Trợ cấp khó khăn đột xuất cho nhân viên khi gặp khó khăn, hoạn nạn trong cuộc sống;
- Thành lập đội bóng đá, cầu lông cho các nhân viên chơi thể thao rèn luyện sức khỏe

Chính sách bảo hiểm và chăm sóc sức khỏe:

Ngoài chế độ bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp cho nhân viên theo quy định của Nhà nước. Nhân viên của Công ty còn được hưởng các chế độ bảo hiểm và chăm sóc sức khỏe sau đây:

- Khám sức khỏe và xét nghiệm kiểm tra bệnh tật định kỳ mỗi năm/lần tại các cơ sở y tế có uy tín;
- Bảo hiểm sức khỏe và tai nạn 24/24h
- Bảo hiểm trách nhiệm nghề nghiệp

6.5 Báo cáo liên quan đến trách nhiệm đối với cộng đồng địa phương

PTD hiện là thành viên của các Hội:

- Hiệp hội xây dựng Thành Phố
- Hiệp hội Xây dựng Đài Thương
- Hiệp hội doanh nghiệp Quận Tân Bình

PTD đã nhận được nhiều Giấy khen về việc hoàn thành nghĩa vụ nộp thuế từ Quận Tân Bình và Chi cục thuế các Tỉnh mà PTD có công trình xây dựng.

6.6 Báo cáo liên quan đến hoạt động thị trường vốn xanh theo hướng dẫn của UBCKNN: *Không phát sinh.*

PHẦN 3: BÁO CÁO VÀ ĐÁNH GIÁ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC:

(Ban Giám đốc báo cáo và đánh giá về tình hình mọi mặt của công ty)

1. Đánh giá kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh

Kết quả hoạt động SXKD năm 2025 hợp nhất

ĐVT: triệu đồng

STT	CHỈ TIÊU	THỰC HIỆN 2025	KẾ HOẠCH 2025	ĐÁNH GIÁ
1	Tổng doanh thu	517.559	500.000	3,51%
2	Lợi nhuận trước thuế	1.643	3.090	-46,84%
3	Lợi nhuận sau thuế	1.643	2.472	-33,55%
4	Tỷ suất lợi nhuận trước thuế/ Vốn chủ sở hữu	0,96%	15,00%	-93,60%

2. Tình hình tài chính

a) Tình hình tài sản

Theo Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2025 tình hình tài sản tăng 236% so với năm 2024 chứng tỏ tình hình tài chính của PTD đang rất mạnh.

b) Tình hình nợ phải trả

- Hệ số thanh toán ngắn hạn năm 2025 là 1,36 > 1 cho thấy khả năng trả nợ ngắn hạn của doanh nghiệp là rất an toàn.
- Hệ số nợ trên tổng tài sản năm 2025 là 75%, cho thấy tổng tài sản của Công ty hoàn toàn có khả năng bù đắp cho các khoản nợ.
- Hệ số nợ trên vốn chủ sở hữu năm 2025 là 2,99 lần, cho thấy việc vay vốn của doanh nghiệp đang rất thấp, khả năng tài chính của Công ty an toàn.
- Ảnh hưởng chênh lệch của tỷ lệ giá hối đoái đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty hoàn toàn có lợi vì chênh lệch hầu như là các khoản phải thu của nước ngoài chuyển về cụ thể là của các công trình từ Cambodia.

3. Những cải tiến về cơ cấu tổ chức, chính sách, quản lý: *Không phát sinh*

4. Kế hoạch phát triển trong tương lai

- Tiếp tục phát triển lĩnh vực thi công, xây lắp và xuất nhập khẩu
- Mở rộng quy mô kinh doanh

  + Đẩy mạnh hơn nữa việc đầu tư ra nước ngoài

+ Khai thác các ngành nghề khác đã đăng ký trên Giấy phép kinh doanh

- Thực hiện tốt hơn nữa chính sách chăm sóc khách hàng
- Thực hiện kế hoạch sản xuất kinh doanh phù hợp và chủ động tránh các rủi ro có thể xảy ra.
- Nâng cao năng lực quản lý theo tiêu chuẩn ISO 9001 : 2015
- Quan tâm và chăm sóc để đời sống của cán bộ công nhân viên.
- Đẩy mạnh khai thác triệt để tòa nhà 361 Lê Trọng Tấn, Phường Tân Sơn Nhì, TP.HCM

5. Giải trình của Ban Tổng Giám đốc đối với ý kiến kiểm toán: Ý kiến kiểm toán viên là chấp thuận toàn phần

6. Báo cáo đánh giá liên quan đến trách nhiệm về môi trường và xã hội của Công ty

- **Quản lý nguồn nguyên vật liệu**: Nguyên liệu chiếm tỷ trọng lớn trong giá thành công trình. Giá cả nguyên liệu ảnh hưởng lớn đến doanh thu, lợi nhuận của Công ty. Do đó, trong năm 2025 Công ty có những biện pháp để quản lý và sử dụng tiết kiệm nguyên vật liệu đầu vào dùng trong xây lắp để đạt được hiệu quả cao nhất.
- **Tiêu thụ năng lượng**: PTD đã ứng dụng công nghệ thiết kế tiên tiến nhằm đưa đến giải pháp tiết kiệm năng lượng cho khách hàng. Tư vấn khách hàng sử dụng các thiết bị, công nghệ gần gũi và thân thiện với môi trường.
- **Tuân thủ pháp luật bảo vệ môi trường**: Công ty luôn tuân thủ luật pháp và các quy định về môi trường. Các công trình mà công ty xây dựng đều có hướng xử lý nước thải, trồng nhiều cây xanh và luôn hướng tới tiêu chí an toàn cho môi trường và tầng ôzon.

PHẦN 4: ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

1. Đánh giá của Hội đồng quản trị về các mặt hoạt động của Công ty

Nhận định tình hình:

- Việt Nam hiện vẫn là điểm đến hấp dẫn đối với dòng vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài (FDI), đặc biệt trong các lĩnh vực sản xuất và công nghiệp như điện tử, bán dẫn, logistics và năng lượng. Sự gia tăng đầu tư trong các lĩnh vực này kéo theo nhu cầu phát triển các nhà máy và khu công nghiệp mới, qua đó tạo ra nhiều cơ hội cho các doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực xây dựng.

- Chính phủ Việt Nam tiếp tục đẩy mạnh đầu tư phát triển hạ tầng giao thông và đô thị. Việc triển khai các dự án hạ tầng trọng điểm đã và đang tạo ra nguồn việc đáng kể cho các doanh nghiệp trong lĩnh vực xây dựng, đặc biệt là các công trình hạ tầng, dân dụng và công nghiệp.

- Việc ứng dụng các công nghệ mới trong lĩnh vực xây dựng như BIM, Revit, các hệ thống quản lý dự án số hóa và phần mềm quản lý tiến độ thi công giúp doanh nghiệp nâng cao hiệu quả quản lý, tối ưu chi phí và cải thiện chất lượng công trình. Các doanh nghiệp chủ động áp dụng công nghệ sẽ nâng cao năng lực cạnh tranh, đặc biệt trong hoạt động đấu thầu và triển khai dự án.

- Thị trường hạ tầng đô thị và bất động sản có dấu hiệu phục hồi, qua đó góp phần gia tăng nhu cầu đầu tư xây dựng các công trình dân dụng và công nghiệp. Điều này tạo thêm cơ hội cho các doanh nghiệp xây dựng mở rộng hoạt động sản xuất kinh doanh.

- Tuy nhiên số lượng doanh nghiệp xây dựng lớn và doanh nghiệp xây dựng nhỏ rất nhiều, dẫn đến mức độ cạnh tranh trong ngành ngày càng cao. Nhiều doanh nghiệp phải giảm giá để tăng khả năng trúng thầu, điều này ảnh hưởng đáng kể đến biên lợi nhuận của các dự án.

- Tình hình xung đột tại một số khu vực trên thế giới tiếp tục tác động đến thị trường năng lượng, làm biến động giá xăng dầu và kéo theo sự biến động của giá các loại vật liệu xây dựng như thép, xi măng, cát, đá và nhiên liệu. Điều này làm gia tăng chi phí xây dựng và ảnh hưởng đến hiệu quả triển khai các dự án.

- Cùng với sự gia tăng nhu cầu xây dựng, các doanh nghiệp trong ngành vẫn phải đối mặt với tình trạng thanh toán chậm từ phía chủ đầu tư. Điều này gây áp lực đáng kể đối với dòng tiền và tình hình tài chính của doanh nghiệp.

- Ngành xây dựng hiện đang đối mặt với tình trạng thiếu hụt nguồn nhân lực có trình độ chuyên môn và kỹ năng cao, đặc biệt là đội ngũ kiến trúc sư, kỹ sư xây dựng, kỹ sư M&E, kỹ sư giám sát và quản lý dự án có khả năng sử dụng các phần mềm chuyên ngành như Revit, BIM. Tình trạng này có thể ảnh hưởng đến tiến độ triển khai cũng như chất lượng của các công trình.

Hoạt động chung của Hội đồng quản trị:

HĐQT luôn xác định trách nhiệm và nghĩa vụ trong việc chỉ đạo, giám sát hoạt động của công ty tuân thủ Pháp luật, Điều lệ, Quy chế quản trị công ty và Nghị quyết ĐHĐCĐ, đồng thời HĐQT tiếp tục hoàn thiện năng lực quản trị công ty, phù hợp với những thông lệ trong nước và quốc tế.

Trong năm 2025, HĐQT đã tổ chức bảy cuộc họp. Trong các cuộc họp, HĐQT thông qua kết quả hoạt động của công ty trong từng quý, sáu tháng và cả năm, nhận định thị trường đưa ra kế hoạch cho quý tiếp theo và phê duyệt các vấn đề khác thuộc thẩm quyền.

2. Đánh giá của Hội đồng quản trị về hoạt động của Ban Ban điều hành công ty

Căn cứ điều lệ công ty, HĐQT thực hiện giám sát Tổng Giám đốc và các bộ phận quản lý khác trong việc thực hiện các Nghị quyết của ĐHĐCĐ, của HĐQT và điều hành công việc hàng ngày của công ty.

Việc phối hợp hoạt động giữa HĐQT và Tổng Giám đốc được thực hiện theo đúng quy định tại Điều lệ và Quy chế quản trị công ty. Do thực hiện đúng quy trình, thủ tục nên việc phối hợp hoạt động giữa HĐQT, Ban điều hành được được thực hiện nhịp nhàng và hiệu quả. Việc điều hành hoạt động sản xuất kinh doanh của Ban điều hành không bị cản trở, việc giám sát của HĐQT được duy trì thường xuyên, chặt chẽ, đảm bảo hoạt động của công ty thực hiện đúng các Nghị quyết ĐHĐCĐ và Nghị quyết của HĐQT. Các thành viên HĐQT, Ban điều hành thực hiện quản trị công ty theo các chuẩn mực quản trị hiện đại, đề cao đạo đức nghề nghiệp và luôn hành động vì quyền lợi của cổ đông công ty.

3. Các kế hoạch, định hướng của Hội đồng quản trị

3.1 Mục tiêu dài hạn:

Tiếp tục phát triển lĩnh vực tư vấn thiết kế, thi công xây lắp công trình công nghiệp và dân dụng, với định hướng công ty trở thành doanh nghiệp lớn trong ngành xây dựng về phương diện vốn và lực lượng lao động.

Phát triển mảng đầu tư & kinh doanh bất động sản.

3.2 Chiến lược kinh doanh:

Củng cố và phát triển quan hệ với các đối tác, các chủ đầu tư. Chủ động tìm kiếm khách hàng thông qua nhiều nguồn, nhiều kênh thông tin khác nhau. Tăng cường công tác quảng bá hình ảnh công ty đến khách hàng.

Duy trì các mối quan hệ tốt với khách hàng cũ, thực hiện công tác chăm sóc khách hàng sau thi công với dịch vụ tối ưu nhất qua đó nắm bắt nhu cầu mở rộng sản xuất của các khách hàng.

Không ngừng cải tiến nhằm nâng cao chất lượng sản phẩm dịch vụ từ thiết kế, đấu thầu đến thi công, đáp ứng đầy đủ kịp thời yêu cầu của khách hàng, nhà đầu tư. chú trọng nâng cao khả năng đấu thầu, đàm phán trong kinh doanh

Duy trì và phát triển hoạt động xây dựng, xuất khẩu thương mại sang thị trường Cambodia.

Khai thác các ngành nghề khác đã đăng ký theo Giấy phép (cho thuê thiết bị xây dựng, nhà xưởng, văn phòng...).

3.2 Điều hành hoạt động:

Trong tổ chức và quản lý: Nâng cao năng lực quản lý theo tiêu chuẩn ISO 9001 - 2015. Tăng cường công tác quản lý hướng dẫn để các phòng ban thực hiện đầy đủ chức năng nhiệm vụ theo Quy chế tổ chức công ty và các phòng ban.

Về nguồn nhân lực: Hoạch định chiến lược quản trị nguồn nhân lực để nâng cao trình độ, kỹ năng quản lý của bộ máy quản lý điều hành và trình độ kỹ thuật chuyên môn của kỹ sư, nhân viên tương ứng với năng lực hành nghề của tổ chức. Xây dựng và phát triển lực lượng nhà thầu phụ, nhà cung cấp lớn mạnh nhằm đáp ứng yêu cầu thực hiện các mục tiêu của Công ty.

Về hoạt động sản xuất kinh doanh: Tiếp tục đầu tư thiết bị xây dựng nhằm nâng cao vị thế trong dự thầu xây dựng. Tổ chức quản lý thi công dự án theo cơ chế phân quyền, đề cao trách nhiệm cá nhân, kết hợp chặt chẽ giữa thù lao, khen thưởng vật chất, thăng tiến với kết quả công việc của cá nhân đạt mục tiêu hiệu quả và chất lượng chung của dự án. Tăng cường công tác hướng dẫn, kiểm tra, giám sát bộ máy quản lý trên công trình.

Về tài chính: Thực hiện quản trị rủi ro tài chính chủ động và xuyên suốt. Nhận diện và phòng ngừa các rủi ro về thị trường, tín dụng, thanh khoản và hoạt động sản xuất kinh doanh. Quản lý chặt chẽ các khoản công nợ của khách hàng (nếu có) và giảm thiểu nợ tồn đọng quá hạn. Cân đối các nguồn tài chính, đáp ứng yêu cầu đầu tư phát triển.

PHẦN 5: QUẢN TRỊ CÔNG TY:

1. Hội đồng quản trị

a) Thành viên và cơ cấu của Hội đồng quản trị:

Họ và tên	Chức vụ	Nghề nghiệp	Thời điểm 10/04/2026	
			Số lượng cổ phần	Tỷ lệ sở hữu
Tô Khải Đạt	Chủ tịch HĐQT	Quản lý cấp cao	0	0
Trần Minh Trúc	Thành viên HĐQT điều hành	Kỹ sư xây dựng	0	0
Bùi Hương Linh	Thành viên HĐQT độc lập	Quản lý cấp cao	0	0
Trần Đức Vinh	Thành viên HĐQT độc lập	Quản lý cấp cao	0	0
Phạm Sơn Hải	Thành viên HĐQT độc lập	Quản lý cấp cao	0	0

b) Các tiểu ban thuộc Hội đồng quản trị: Ban HĐQT giám sát hoạt động của Ban Tổng Giám Đốc nên các phòng ban đều dưới sự chỉ đạo của Ban Tổng Giám Đốc.

c) Hoạt động của Hội đồng quản trị: đánh giá hoạt động của Hội đồng quản trị, nêu cụ thể số lượng các cuộc họp Hội đồng quản trị, nội dung và kết quả của các cuộc họp.

Stt	Số Nghị quyết/ Quyết định	Ngày	Nội dung	Tỷ lệ thông qua
1	01/HĐQT/QĐ-2025	20/02/2025	Chọn ngày tổ chức đại hội cổ đông thường niên năm 2025	100%
2	02/HĐQT/QĐ-2025	15/05/2025	Bổ nhiệm người quản trị Công ty	100%
3	03/HĐQT/QĐ-2025	21/05/2025	Thanh lý CCDC đã hết thời gian phân bổ và đã phân bổ hết giá trị sử dụng	100%
4	04/HĐQT/QĐ-2025	18/09/2025	Chào bán cổ phiếu riêng lẻ cho nhà đầu tư	100%
5	05/HĐQT/QĐ-2025	02/10/2025	Thông qua Tài liệu lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản	100%
6	06/HĐQT/QĐ-2025	20/10/2025	- V/v thông qua phương án sử dụng tiền thu được từ đợt chào bán cổ	100%

			phiếu riêng lẻ - Về việc thông qua triển khai thực hiện phương án chào bán cổ phiếu riêng lẻ cho nhà đầu tư, danh sách nhà đầu tư được chào bán, phương án đảm bảo việc chào bán cổ phiếu đáp ứng tỷ lệ sở hữu nước ngoài - Về việc thông qua hồ sơ chào bán cổ phiếu riêng lẻ cho nhà đầu tư	
7	07/HĐQT/QĐ-2025	17/12/2025	Về việc triển khai phân phối cổ phiếu trong đợt chào bán cổ phiếu riêng lẻ	100%
8	08/HĐQT/QĐ-2025	19/12/2025	Về việc điều chỉnh thời gian phân phối cổ phiếu trong đợt chào bán cổ phiếu riêng lẻ	100%
9	09/HĐQT/QĐ-2025	23/12/2025	Bổ nhiệm CFO Vũ Trần Vĩnh Thụy	100%
10	10/HĐQT/QĐ-2025	24/12/2025	V/v thông qua kết quả đợt chào bán cổ phiếu riêng lẻ	100%
11	11/HĐQT/QĐ-2025	29/12/2025	V/v vay tiền để bổ sung vốn lưu động triển khai thi công dự án EGM	100%

d) Hoạt động của thành viên Hội đồng quản trị độc lập không điều hành: Giám sát các tình hình chia cổ tức của Công ty.

e) Hoạt động của các tiểu ban trong Hội đồng quản trị: *Không có*

f) Danh sách các thành viên HĐQT có chứng chỉ đào tạo về quản trị công ty. Danh sách các thành viên HĐQT tham gia các chương trình về quản trị công ty trong năm: *Không có*

2. Ban Kiểm soát

a) Thành viên và cơ cấu của Ban kiểm soát:

STT	HỌ VÀ TÊN	NĂM SINH	CHỨC VỤ	CHUYÊN MÔN	SỐ LƯỢNG SỞ HỮU
1	Phạm Việt Tuấn	1993	Trưởng ban	Thạc sĩ kinh tế luật	0
2	Ngô Đăng Lộc	1998	Thành viên	Cử nhân Luật	0
3	Trần Thị Liên	1990	Thành viên	Kế toán	0

b) Hoạt động của Ban kiểm soát:

- Cơ cấu nhân sự của Ban kiểm soát có 03 thành viên gồm: Bà Trần Thị Liên - Trưởng ban, Ông Phạm Đăng Lộc - Thành Viên; Ông Phạm Viết Tuấn - Thành viên.

- Xem xét, đánh giá hoạt động của Hội đồng quản trị, Ban Tổng giám đốc và hệ thống quản lý của công ty trong suốt niên độ, liên quan đến việc thực hiện kế hoạch của công ty trong năm 2025 đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua.

- Ban kiểm soát đã tiến hành họp định kỳ hàng quý.

- Ban kiểm soát đã tham dự một số cuộc họp định kỳ tại Văn phòng Công ty với Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc trong việc thực hiện phương án kinh doanh, dự án - chủ đầu tư mới, công trình đang thi công, được thảo luận thấu đáo và phù hợp nhất với chiến lược phát triển của công ty.

- Giám sát tổ chức thi công và kiểm tra chi phí thực hiện một số công trình công ty đang triển khai thi công như: Cự Thành nhà văn phòng, Trường Hưng, Qingdao Zhongmian, EGM ….

- Soát xét BCTC riêng, BCTC hợp nhất bán niên và cả năm 2025 đã được kiểm toán của Công ty Cổ Phần Thiết Kế Xây Dựng Thương Mại Phúc Thịnh theo Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán Việt Nam.

- Tham gia kiểm soát hệ thống tài liệu quản trị trong toàn Công ty theo tiêu chuẩn ISO 9001: 2015

3. Các giao dịch, thù lao và các khoản lợi ích của Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát và Ban Tổng giám đốc, người quản lý khác

a) Lương, thưởng, thù lao, các khoản lợi ích:

ĐVT: đồng

STT	Họ và tên	CHỨC DANH	CÁC KHOẢN LƯƠNG, THƯỞNG, THÙ LAO VÀ CÁC LỢI ÍCH KHÁC
A	**HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**		
1	Tô Khải Đạt	Chủ tịch HĐQT	1.883.000.000
2	Trần Minh Trúc	Thành viên HĐQT, Tổng Giám đốc	1.207.401.000
3	Tô Thuận Cơ	Phó Tổng Giám đốc	720.258.000
4	Bùi Hương Linh	Thành viên HĐQT	-
5	Trần Đức Vinh	Thành viên HĐQT	-
6	Phạm Sơn Hải	Thành viên HĐQT	-
B	**BAN KIỂM SOÁT**		
1	Phạm Việt Tuấn	Trưởng BKS	0

2	Ngô Đăng Lộc	Thành viên BKS	0
3	Trần Thị Liên	Thành viên BKS	256.229.000
C	**KẾ TOÁN TRƯỞNG**		
1	Nguyễn Hoàng Vũ	Kế toán trưởng	593.475.000

b) Giao dịch cổ phiếu của cổ đông nội bộ: *Không phát sinh*

1. Ngày 23/01/2026, Ông Nguyễn Hoàng Vũ – Kế toán trưởng đã giao dịch bán thành công 59.300 cổ phiếu;
2. Ngày 23/01/2026, Ông Yang, Pei - Long – thành viên HĐQT độc lập đã giao dịch bán thành công 31.200 cổ phiếu;
3. Ngày 06/02/2026, Ông Tô Khải Đạt – Chủ tịch HĐQT đã giao dịch bán thành công 1.187.500 cổ phiếu;
4. Ngày 06/02/2026, Ông Trần Minh Trúc – thành viên HĐQT đã giao dịch bán thành công 250.000 cổ phiếu.

c) Hợp đồng hoặc giao dịch với cổ đông nội bộ: *Không phát sinh*

d) Việc thực hiện các quy định về quản trị công ty: Công ty luôn thực hiện đầy đủ các quy định về quản trị Công ty theo quy định của Uỷ ban chứng khoán nhà nước.

PHẦN 6: BÁO CÁO TÀI CHÍNH

CÔNG TY CỔ PHẦN
THIẾT KẾ XÂY DỰNG THƯƠNG MẠI
PHÚC THỊNH VÀ CÔNG TY CON

Báo cáo tài chính hợp nhất

cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

đã được kiểm toán

Được kiểm toán bởi

CÔNG TY TNHH DỊCH VỤ TƯ VẤN TÀI CHÍNH KẾ TOÁN VÀ KIỂM TOÁN PHÍA NAM (AASCS)

Địa chỉ: 29 Võ Thị Sáu, Phường Tân Định, TP. Hồ Chí Minh

www.aascs.com.vn Tel : (+84) 028 3820 5944 Fax : (+84) 028 3820 5947

MỤC LỤC

Nội dung	Trang
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	01 - 03
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	04 - 05
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	
- Bảng cân đối kế toán hợp nhất	06 - 07
- Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	08
- Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	09 - 10
- Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	11 - 43

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc CTCP Thiết kế Xây dựng Thương mại Phúc Thịnh và Công ty con (sau đây gọi tắt là "Công ty") trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2025.

I. KHÁI QUÁT VỀ CÔNG TY:

1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Thiết kế Xây dựng Thương mại Phúc Thịnh được chuyển đổi từ Công ty TNHH Thiết Kế Xây Dựng Thương Mại Phúc Thịnh theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4102005808 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 24 tháng 07 năm 2001.

Công ty Cổ phần Thiết kế Xây dựng Thương mại Phúc Thịnh đăng ký kinh doanh lần đầu tại ngày 07 tháng 01 năm 2008; đăng ký thay đổi lần thứ 16 ngày 12 tháng 02 năm 2026 do Sở Tài chính Tp.Hồ Chí Minh cấp.

Vốn điều lệ	:	**199.999.330.000** đồng
Vốn pháp định	:	**6.000.000.000** đồng
Trụ sở chính	:	361 Lê Trọng Tấn, phường Tân Sơn Nhì, Tp.Hồ Chí Minh, Việt Nam

2. Lĩnh vực kinh doanh:

Thiết Kế, Xây Dựng, Thương Mại và Kinh doanh bất động sản.

3. Ngành nghề kinh doanh:

Xây dựng nhà các loại; Chuẩn bị mặt bằng; Sửa chữa máy móc, thiết bị; Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan; Hoạt động thiết kế chuyên dụng; Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác; Sửa chữa thiết bị điện; Đại lý, môi giới đấu giá; Lắp đặt hệ thống điện; Lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước, lò sưởi và điều hòa không khí; Bán buôn máy móc, thiết bị và phụ tùng khác; Bán buôn kim loại và quặng kim loại; Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê; Sản xuất các cấu kiện kim loại; Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng.

II. TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH VÀ KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Tình hình tài chính và kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty tại ngày 31/12/2025 được thể hiện trong Báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm báo cáo này.

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

Theo Quyết định của Chủ tịch Hội đồng quản trị số 03/HĐQT/QĐ-2026, 04/HĐQT/QĐ-2026, 05/HĐQT/QĐ-2026 ngày 19/01/2026 về việc thay thế, bổ nhiệm mới các chức danh quản lý đối với Ban Tổng Giám đốc Công ty và Nghị quyết số 06/HĐQ/QĐ-2026 ngày 20/01/2026 về việc chấp thuận thư từ nhiệm của 03 (ba) thành viên Hội đồng Quản trị và 02 (hai) thành viên Ban kiểm soát.

Công ty đã tiến hành bầu bổ sung 3 thành viên HĐQT và 2 thành viên Ban kiểm soát theo Nghị quyết số 01/NQ-ĐHĐCĐ-2026 ngày 04/02/2026 của Đại hội đồng cổ đông.

Ngoài các sự kiện nêu trên, 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 hợp nhất.

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

Họ tên	Chức danh	Ngày bổ nhiệm	Ngày miễn nhiệm
- Hội đồng Quản trị			
Ông : Tô Khải Đạt	Chủ tịch HĐQT	29-12-2023	
Ông : Trần Minh Trúc	Thành viên	29-12-2023	
Ông : Trần Đức Vinh	Thành viên	04-02-2026	
Bà : Bùi Hương Linh	Thành viên	04-02-2026	
Ông : Phạm Sơn Hải	Thành viên	04-02-2026	
Ông : Hoàng Trường Giang	Thành viên	15-04-2023	20-01-2026
Ông : Hồ Quang Trung	Thành viên	15-04-2023	20-01-2026
Ông : Yang, Pei Long	Thành viên	15-04-2023	20-01-2026
- Ban Tổng Giám đốc			
Bà : Bùi Hương Linh	Tổng Giám đốc	19-01-2026	
Ông : Trần Minh Trúc	Tổng Giám đốc	29-12-2023	19-01-2026
	Phó Tổng Giám đốc thường trực	19-01-2026	
Ông : Tô Thuận Cơ	Phó Tổng Giám đốc	01-02-2024	
Ông : Vũ Trần Vĩnh Thụy	Giám đốc tài chính	23-12-2025	
- Kế toán trưởng			
Ông : Nguyễn Hoàng Vũ	Kế Toán trưởng	23-07-2020	
- Ban Kiểm soát			
Bà : Trần Thị Liên	Thành viên	15-04-2023	
Ông : Phạm Việt Tuấn	Thành viên	04-02-2026	
Ông : Ngô Đăng Lộc	Thành viên	04-02-2026	
Bà : Dương Thị Ngọc Thuỷ	Trưởng ban	15-04-2023	20-01-2026
Ông : Trần Ngọc Tú	Thành viên	15-04-2023	20-01-2026
- Người đại diện pháp luật			
Bà : Bùi Hương Linh	Tổng Giám đốc		

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 báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31/12/2025.

VI. CÔNG BỐ TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC CÔNG TY ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT:

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất phản ánh trung thực, hợp lý tình hình hoạt động, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025. 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:

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty 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 ngày 31/12/2025, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ 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.

VII. CAM KẾT KHÁC

Ban Tổng Giám đốc cam kết rằng Công ty đã tuân thủ nghĩa vụ công bố thông tin theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020, 68/2024/TT-BTC ngày 18/09/2024 và thông tư số 18/2025/TT-BTC ngày 05/02/2025 do Bộ trưởng Bộ Tài chính ban hành hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán.

VIII. PHÊ DUYỆT CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Chúng tôi, Ban Tổng Giám đốc CTCP Thiết kế Xây dựng Thương mại Phúc Thịnh phê duyệt Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2025.

Duyệt, ngày 19 tháng 03 năm 2026

TM. BAN TỔNG GIÁM ĐỐC
PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC THƯỜNG TRỰC

CÔNG TY CỔ PHẦN THIẾT KẾ XÂY DỰNG THƯƠNG MẠI PHÚC THỊNH

TRẦN MINH TRÚC
Theo Giấy ủy quyền số 01/2026-UQ-PTD ngày 19/01/2026.

Số : 207 /BCKT/TC/2026/AASCS

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: Cổ đông, Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng
CTCP THIẾT KẾ XÂY DỰNG THƯƠNG MẠI PHÚC THỊNH VÀ CÔNG TY

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của CTCP Thiết kế Xây dựng Thương mại Phúc Thịnh và Công ty con (sau đây gọi tắt là Công ty), được lập ngày 19 tháng 03 năm 2026, từ trang 06 đến trang 43, bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm năm 2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc Công ty

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính hợp nhất theo chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo 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 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 hợp nhất. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong báo cáo tài chính hợp nhất do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban 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 hợp nhất của CTCP Thiết kế Xây dựng Thương mại Phúc Thịnh và Công ty con cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Tp. HCM, ngày 19 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 kiểm toán: 0479-2023-142-1

Kiểm toán viên

NGUYỄN THỊ MỸ NGỌC

Số giấy CNĐKHN kiểm toán: 1091-2023-142-1

Mẫu số B01-DN/HN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	**100**		**639.863.896.133**	**156.623.564.652**
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	**110**	V.1	**167.409.443.721**	**25.121.030.506**
Tiền	111		165.539.443.721	21.821.030.506
Các khoản tương đương tiền	112		1.870.000.000	3.300.000.000
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	**120**	V.11	-	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	**130**		**383.629.845.365**	**69.863.358.325**
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.2	413.438.091.560	84.848.711.117
Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.3	1.928.533.196	6.707.464.896
Phải thu ngắn hạn khác	136	V.4	563.392.501	1.247.198.903
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.5	(32.300.171.892)	(22.940.016.591)
IV. Hàng tồn kho	**140**	V.6	**54.536.907.560**	**35.371.344.056**
Hàng tồn kho	141		54.536.907.560	35.371.344.056
V. Tài sản ngắn hạn khác	**150**		**34.287.699.487**	**26.267.831.765**
Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.10	61.253.753	46.656.000
Thuế GTGT được khấu trừ	152	V.14	34.226.445.734	26.221.175.765
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	**200**		**44.495.175.559**	**46.943.839.545**
I. Các khoản phải thu dài hạn	**210**		-	-
II. Tài sản cố định	**220**		**498.631.218**	**756.108.023**
Tài sản cố định hữu hình	221	V.7	498.631.218	756.108.023
- Nguyên giá	222		10.756.203.103	10.756.203.103
- Giá trị hao mòn luỹ kế	223		(10.257.571.885)	(10.000.095.080)
Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
Tài sản cố định vô hình	227	V.8	-	-
- Nguyên giá	228		553.940.120	553.940.120
- Giá trị hao mòn luỹ kế	229		(553.940.120)	(553.940.120)
III. Bất động sản đầu tư	**230**	V.9	**37.366.289.037**	**39.355.518.669**
- Nguyên giá	231		54.274.740.909	54.274.740.909
- Giá trị hao mòn luỹ kế	232		(16.908.451.872)	(14.919.222.240)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	**240**		-	-
V. Đầu tư tài chính dài hạn	**250**	V.11	**6.320.702.322**	**6.436.216.147**
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		6.320.702.322	6.436.216.147
VI. Tài sản dài hạn khác	**260**		**309.552.982**	**395.996.706**
Chi phí trả trước dài hạn	261	V.10	309.552.982	395.996.706
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)	**270**		**684.359.071.692**	**203.567.404.197**

Mẫu số B01-DN/HN

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
C. NỢ PHẢI TRẢ	**300**		**512.922.346.523**	**182.966.958.586**
I. Nợ ngắn hạn	**310**		**469.185.842.127**	**166.544.296.103**
Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.12	122.034.063.622	55.308.382.851
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.13	-	4.607.600.000
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.14	836.604.439	584.771.044
Phải trả người lao động	314	V.15	5.192.890.600	4.434.357.000
Chi phí phải trả ngắn hạn	315		272.387.960	135.491.060
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		1.512.000.000	2.400.000.000
Phải trả ngắn hạn khác	319	V.16	165.419.867.224	2.069.036.816
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.18	169.372.087.255	92.458.716.305
Quỹ khen thưởng, phúc lợi, ban điều hành	322	V.17	4.545.941.027	4.545.941.027
II. Nợ dài hạn	**330**		**43.736.504.396**	**16.422.662.483**
Phải trả dài hạn khác	337	V.16	636.504.396	366.222.483
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.18	43.100.000.000	16.056.440.000
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	**400**		**171.436.725.169**	**20.600.445.611**
I. Vốn chủ sở hữu	**410**	V.19	**171.436.725.169**	**20.600.445.611**
Vốn góp của chủ sở hữu	411		199.999.330.000	49.999.330.000
Thặng dư vốn cổ phần	412		(264.814.815)	-
Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		651.069.023	650.069.302
Quỹ đầu tư phát triển	418		651.903.866	651.903.866
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		(29.640.635.854)	(30.738.609.739)
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		(31.283.383.165)	2.920.866.601
- LNST chưa phân phối năm nay	421b		1.642.747.311	(33.659.476.340)
Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		39.872.949	37.752.182
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	**430**		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)	**440**		**684.359.071.692**	**203.567.404.197**

Lập, ngày 19 tháng 03 năm 2026

Người lập biểu - Kế toán trưởng	Phó Tổng Giám đốc thường trực
Nguyễn Hoàng Vũ	Trần Minh Trúc Theo Giấy ủy quyền số 01/2026-UQ-PTD ngày 19/01/2026.

Mẫu số B02-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 nay	Năm trước
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	**01**	VI.1	**517.558.681.291**	**250.104.305.668**
Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	**10**		**517.558.681.291**	**250.104.305.668**
Giá vốn hàng bán	11	VI.2	466.464.026.091	233.642.629.118
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	**20**		**51.094.655.200**	**16.461.676.550**
Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	295.880.280	575.482.630
Chi phí tài chính	22	VI.4	9.551.689.794	8.780.032.613
- Trong đó: chi phí lãi vay	*23*		*8.998.812.982*	*8.705.672.233*
Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên kết	24		(58.891.679)	2.298.460
Chi phí bán hàng	25	VI.7.1	3.603.796.593	3.005.450.037
Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.7.2	34.861.698.404	42.206.740.337
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30=20+(21-22)-(25+26)}	**30**		**3.314.459.010**	**(36.952.765.347)**
Thu nhập khác	31	VI.5	3.341.723.817	3.640.497.246
Chi phí khác	32	VI.6	5.013.435.516	349.819.766
Lợi nhuận khác (40=31-32)	**40**		**(1.671.711.699)**	**3.290.677.480**
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	**50**		**1.642.747.311**	**(33.662.087.867)**
Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.9	-	
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	
Lợi nhuận kế toán sau thuế TNDN (60=50-51-52)	**60**		**1.642.747.311**	**(33.662.087.867)**
Lợi nhuận kế toán sau thuế công ty mẹ	61		1.642.747.311	(33.662.087.867)
Lợi nhuận kế toán sau thuế TNDN cổ đông không kiểm soát	62		-	-
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.10	311	(8.764)
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71			

Lập ngày 19 tháng 03 năm 2026

Người lập biểu - Kế toán trưởng	Phó Tổng Giám đốc thường trực
Nguyễn Hoàng Vũ	Trần Minh Trúc Theo Giấy ủy quyền số 01/2026-UQ-PTD ngày 19/01/2026.

Mẫu số B03-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	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
Lợi nhuận trước thuế	**01**		**1.642.747.311**	**(33.662.087.867)**
Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		2.246.706.437	2.307.725.895
- Các khoản dự phòng	03		9.670.546.729	18.336.299.949
- (Lãi)/lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		(54.375)	(42.717)
- (Lãi)/lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(295.880.280)	(70.743.149)
- Chi phí lãi vay	06		8.998.812.982	8.705.672.233
- Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	**08**		**22.262.878.804**	**(4.383.175.656)**
- (Tăng)/giảm các khoản phải thu	09		(331.129.613.850)	(5.458.422.033)
- (Tăng)/giảm hàng tồn kho	10		(19.165.563.504)	34.973.685.020
- (Tăng)/giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế TNDN phải nộp)	11		225.599.809.514	(11.235.381.676)
- (Tăng)/giảm chi phí trả trước	12		71.845.971	45.644.451
- (Tăng)/giảm chứng khoán kinh doanh	13		-	-
- Tiền lãi vay đã trả	14		(8.998.812.982)	(8.705.672.233)
- Thuế TNDN đã nộp	15		-	(1.780.321.290)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	-
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		(608.343.405)	(608.343.405)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh	**20**		**(111.967.799.452)**	**2.848.013.178**
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		-	-
Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		-	-
Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		-	-
Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		-	-
Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-	-
Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	-
Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		295.880.280	70.743.149
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	**30**		**295.880.280**	**70.743.149**

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		150.000.000.000	-
Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	-
Tiền thu từ đi vay	33	VII.3	309.766.548.170	175.645.994.974
Tiền trả nợ gốc vay	34	VII.4	(205.809.617.220)	(164.906.072.916)
Tiền chi trả nợ thuê tài chính	35		-	-
Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		-	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	**40**		**253.956.930.950**	**10.739.922.058**
Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50=20+30+40)	**50**		**142.285.011.778**	**13.658.678.385**
Tiền và tương đương tiền đầu năm	**60**	V.1	**25.121.030.506**	**11.456.491.855**
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		3.401.437	5.860.266
Tiền và tương đương tiền cuối năm (70=50+60+61)	70	V.1	**167.409.443.721**	**25.121.030.506**

Lập, ngày 19 tháng 03 năm 2026

Người lập biểu - Kế toán trưởng	Phó Tổng Giám đốc thường trực
Nguyễn Hoàng Vũ	Trần Minh Trúc
	Theo Giấy ủy quyền số 01/2026-UQ-PTD ngày 19/01/2026.

Mẫu số B09-DN/HN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
năm 2025

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Thiết kế Xây dựng Thương mại Phúc Thịnh được chuyển đổi từ Công ty TNHH Thiết Kế Xây Dựng Thương Mại Phúc Thịnh theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4102005808 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 24 tháng 07 năm 2001.

Công ty Cổ phần Thiết kế Xây dựng Thương mại Phúc Thịnh đăng ký kinh doanh lần đầu tại ngày 07 tháng 01 năm 2008; đăng ký thay đổi lần thứ 16 ngày 12 tháng 02 năm 2026 do Sở Tài chính Tp.Hồ Chí Minh cấp.

Trụ sở chính : 361 Lê Trọng Tấn, phường Tân Sơn Nhì, Tp.Hồ Chí Minh, Việt Nam

Vốn điều lệ : 199.999.330.000 đồng

Chi tiết vốn điều lệ như sau:

Cổ đông	Quốc tịch	Tại ngày 31/12/2025		Tại ngày 01/01/2025	
		Giá trị	Tỷ lệ	Giá trị	Tỷ lệ
- Công ty TNHH Hoàng Cát Tường	Việt Nam	150.000.000.000	75,00%	-	0,00%
- Tô Khải Đạt	Việt Nam	11.875.000.000	5,94%	11.875.000.000	23,75%
- Ngô Liên Đồng Hoàng Lan	Việt Nam	5.000.000.000	2,50%	5.000.000.000	10,00%
- Hồ Thanh Đức	Việt Nam	2.500.000.000	1,25%	2.500.000.000	5,00%
- Trần Minh Trúc	Việt Nam	2.500.000.000	1,25%	2.500.000.000	5,00%
- Nguyễn Hoàng Vũ	Việt Nam	593.750.000	0,30%	593.750.000	1,19%
- Cổ đông khác		27.530.580.000	13,77%	27.530.580.000	55,06%
Tổng cộng		**199.999.330.000**	**100%**	**49.999.330.000**	**100%**

2. Lĩnh vực kinh doanh:

Thiết Kế, Xây Dựng, Thương Mại và Kinh doanh bất động sản.

3. Ngành nghề kinh doanh:

Xây dựng nhà các loại; Chuẩn bị mặt bằng; Sửa chữa máy móc, thiết bị; Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan; Hoạt động thiết kế chuyên dụng; Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác; Sửa chữa thiết bị điện; Đại lý, môi giới đấu giá; Lắp đặt hệ thống điện; Lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước, lò sưởi và điều hòa không khí; Bán buôn máy móc, thiết bị và phụ tùng khác; Bán buôn kim loại và quặng kim loại; Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê; Sản xuất các cấu kiện kim loại; Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng.

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 BCTC:

Doanh thu trong năm 2025 so với năm 2024 tăng số tiền 267454375623. đồng, tương đương tỷ lệ tăng là 107%. Đồng thời chi phí quản lý doanh nghiệp trong năm giảm so với năm 2024 là -7345041933. đồng, tương đương tỷ lệ giảm -17%. Việc tăng doanh thu và giảm chi phí quản lý doanh nghiệp đã dẫn đến lợi nhuận sau thuế trong năm là 1642747311. đồng được ghi nhận trên báo cáo tài chính.

6. Số lượng Cán bộ công nhân viên tại công ty : 93 người

7. Cấu trúc doanh nghiệp :

Công ty	Địa chỉ	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Tỷ lệ lợi ích
a. Công ty con			
- Phuc Thinh (Cambodia) Corporation	National Way 1, BavetKangdel Village, Sangkat Bavet city, Svay Rieng Province, Cambodia.	60%	60%

Hội đồng quản trị Công ty đã quyết định đóng cửa Công ty con là Phuc Thinh (Cambodia) Corporation theo Biên bản họp Hội đồng quản trị số 15/BBH/HĐQT-2021 và Quyết định số 15/QĐ/HĐQT-2021 ngày 08 tháng 11 năm 2021. Tuy nhiên, đến thời điểm này, Công ty con đã nộp hồ sơ giải thể lên Cơ quan thuế Cambodia chờ giải quyết và chưa có kết quả giải quyết.

b. Công ty liên kết được phản ánh trong báo cáo tài chính hợp nhất theo phương pháp vốn chủ sở hữu:			
- Công ty cổ phần Bồi Long	Thửa đất số 84, tờ Bản đồ số 50, đường ĐT747, KP. Bình Chánh Đông, P. Tân Hiệp, Tp. Hồ Chí Minh, Việt Nam	45%	45%

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).

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 và Thông tư số 202/2014/TTBTC 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.

3. Cơ sở hợp nhất

a. Công ty con

Công ty con là các đơn vị chịu sự kiểm soát của Tập đoàn. Báo cáo tài chính của Công ty con được bao gồm trong báo cáo tài chính hợp nhất kể từ ngày quyền kiểm soát bắt đầu có hiệu lực cho tới ngày quyền kiểm soát chấm dứt, trong đó:

+ Phuc Thinh (Cambodia) Corporation được thành lập theo Giấy chứng nhận đầu tư ra nước ngoài số 567/BKHĐT-ĐTRNN do Sở Kế hoạch và Đầu tư cấp ngày 12/11/2012 với tổng vốn đầu tư là 500.000,00 USD tương đương 10,5 tỷ đồng, trong đó vốn góp của Công ty tại dự án Phúc Thịnh (Cambodia) Corporation là 300.000,00 USD tương đương 6,261 tỷ đồng, chiếm tỷ lệ 60%.

b. Lợi ích cổ đông không kiểm soát

Lợi ích cổ đông không kiểm soát được xác định theo tỷ lệ phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của đơn vị bị mua lại tại ngày mua.

Việc thoái vốn của Tập đoàn trong công ty con mà không dẫn đến quyền mất kiểm soát được kế toán tương tự như các giao dịch vốn chủ sở hữu. Chênh lệch giữa giá trị thay đổi phần sở hữu của Tập Đoàn trong tài sản thuần của Công ty con và số chi hoặc thu từ việc thoái vốn tại Công ty con được ghi vào lợi nhuận sau thuế chưa phân phối thuộc vốn chủ sở hữu.

c. Mất quyền kiểm soát

Khi mất quyền kiểm soát tại một công ty con, Tập đoàn dừng ghi nhận tài sản và nợ phải trả của công ty con cũng như lợi ích cổ đông không kiểm soát và các khoản mục vốn chủ sở hữu khác. Bất kỳ khoản lãi hoặc lỗ nào phát sinh từ sự kiện này đều được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất. Sau khi thoái vốn phần lợi ích còn lại trong công ty con trước đó (nếu có) được ghi nhận theo giá trị ghi sổ còn lại của khoản đầu tư trên báo cáo tài chính riêng của công ty mẹ, sau khi được điều chỉnh theo tỷ lệ tương ứng cho những thay đổi trong vốn chủ sở hữu kể từ ngày mua nếu Tập đoàn vẫn còn ảnh hưởng đáng kể trong đơn vị nhận đầu tư, hoặc trình bày theo giá gốc của khoản đầu tư còn lại nếu không còn ảnh hưởng đáng kể.

d. Các giao dịch được loại trừ khi hợp nhất

Các số dư trong nội bộ Tập đoàn và các khoản thu nhập và chi phí chưa thực hiện từ các giao dịch nội bộ được loại trừ khi lập báo cáo tài chính hợp nhất. Khoản lãi và lỗ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch với các đơn vị nhận đầu tư được hạch toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu được trừ vào khoản đầu tư trong phạm vi lợi ích của Tập đoàn tại đơn vị nhận đầu tư.

e. Hợp nhất kinh doanh

Hợp nhất kinh doanh được hạch toán theo phương pháp giá mua tại ngày mua, là ngày mà quyền kiểm soát chuyển giao cho Tập đoàn. Quyền kiểm soát tồn tại khi Tập đoàn có quyền chi phối các chính sách tài chính và hoạt động của Đơn vị nhằm thu được lợi ích kinh tế từ các hoạt động của đơn vị đó. Việc đánh giá quyền kiểm soát có xét đến quyền bỏ phiếu tiềm năng có thể thực hiện được tại thời điểm hiện tại.

f. Lợi thế thương mại

Lợi thế thương mại phát sinh trong việc mua lại công ty con, công ty liên doanh và liên kết. Lợi thế thương mại được xác định theo giá gốc trừ đi phân bổ luỹ kế. Giá gốc của lợi thế thương mại là khoản chênh lệch giữa chi phí mua và lợi ích tập đoàn trong giá trị hợp lý thuần của các tài sản , nợ phải trả và nợ tiềm tàng của đơn vị bị mua. Khoản chênh lệch âm (lợi thế thương mại âm) được ghi nhận ngay vào báo cáo kết quả hợp nhất .

Lợi thế thương mại phát sinh trong việc mua lại công ty được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong vòng 10 năm. Giá trị ghi sổ của lợi thế thương mại phát sinh trong việc mua lại công ty con được ghi giảm đến giá trị thu hồi khi Ban điều hành xác định rằng khoản này không thể thu hồi đầy đủ.

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Các giao dịch bằng ngoại tệ

Các giao dịch bằng ngoại tệ được chuyển đổi theo tỷ giá tại ngày phát sinh giao dịch. Số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại ngày kết thúc năm tài chính được quy đổi theo tỷ giá tại ngày này.

Chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong kỳ được kết chuyển vào doanh thu hoặc chi phí tài chính trong năm tài chính. Khoản chênh lệch tỷ giá hối đoái do việc đánh giá lại số dư cuối kỳ sau khi bù trừ chênh lệch tăng và chênh lệch giảm, số chênh lệch còn lại được hạch toán vào doanh thu hoạt động tài chính hoặc chi phí tài chính trong kỳ.

Doanh nghiệp không được chia lợi nhuận hoặc trả cổ tức trên lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư ngoại tệ cuối kỳ kế toán của các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ.

Tỷ giá giao dịch thực tế tại thời điểm phát sinh giao dịch để quy đổi các giao dịch phát sinh bằng ngoại tệ sau đây:

- Đối với hợp đồng mua bán ngoại tệ giao ngay: áp dụng tỷ giá ký kết trong hợp đồng mua, bán ngoại tệ giữa Công ty và ngân hàng thương mại;
- Đối với các khoản góp vốn hoặc nhận góp vốn: áp dụng tỷ giá mua ngoại tệ của ngân hàng nơi Công ty mở tài khoản để nhận vốn của nhà đầu tư tại ngày góp vốn, nhận góp vốn;
- Đối với nợ phải thu: áp dụng tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Công ty dự kiến giao dịch tại thời điểm giao dịch phát sinh;
- Đối với nợ phải trả: áp dụng tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Công ty dự kiến giao dịch tại thời điểm giao dịch phát sinh;
- Đối với các giao dịch mua sắm tài sản hoặc các khoản chi phí được thanh toán ngay bằng ngoại tệ (không qua các tài khoản phải trả): áp dụng tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Công ty thực hiện thanh toán.

Tỷ giá ghi sổ thực tế đích danh được áp dụng khi thu hồi các khoản nợ phải thu, các khoản ký cược, ký quỹ hoặc thanh toán các khoản nợ phải trả bằng ngoại tệ, được xác định bằng tỷ giá tại thời điểm giao dịch phát sinh.

Tỷ giá ghi sổ bình quân gia quyền di động được áp dụng tại bên Có tài khoản tiền khi thanh toán bằng ngoại tệ.

Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá hối đoái được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong năm tài chính.

Tỷ giá sử dụng để đánh giá lại số dư các khoản mục có gốc ngoại tệ tại ngày kết thúc năm tài chính được xác định theo nguyên tắc sau:

- Đối với các khoản ngoại tệ gửi ngân hàng: Tỷ giá mua ngoại tệ của ngân hàng nơi Công ty mở tài khoản ngoại tệ;
- Đối với các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được phân loại là tài sản khác: Tỷ giá mua ngoại tệ của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Á Châu (Ngân hàng Công ty thường xuyên có giao dịch).
- Đối với các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được phân loại là nợ phải trả: Tỷ giá bán ngoại tệ của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Á Châu (Ngân hàng Công ty thường xuyên có giao dịch).

2. 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.

3. 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 từ 12 tháng trở lên hoặc trên 1 chu kỳ sản xuất kinh doanh được phân loại là dài hạn.

a. 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 phải 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.

b. Các khoản đầu tư vào công ty con, liên doanh, liên kết và cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát

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.

- Công ty theo dõi riêng 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 riêng tài sản góp vốn liên doanh, phần vốn góp vào tài sản đồng kiểm soát và các khoản công nợ chung, công nợ riêng 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 trong kỳ.

c. 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.

4. 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.

Các khoản phải thu giao dịch bằng ngoại tệ được hạch toán theo tỷ giá mua ngoại tệ của ngân hàng nơi công ty chỉ định khách hàng thanh toán tai thời điểm phát sinh giao dịch.

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 từ 12 tháng trở lên hoặc trên 1 chu kỳ sản xuất kinh doanh được phân loại là dài hạn.

Tại thời điểm lập BCTC 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 cổ phần Á Châu công bố tại thời điểm lập BCTC.

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).

5. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

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

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.

Phương pháp tính giá trị hàng tồn kho : phương pháp bình quân gia quyền

Phương pháp hạch toán hàng tồn kho : phương pháp kê khai thường xuyên

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.

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

a. Tài sản cố định hữu hình

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

Nguyên giá tài sản cố định bao gồm giá mua và các khoản chi phí liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản đó vào sử dụng. Những chi phí mua sắm, nâng cấp và đổi mới tài sản cố định được chuyển hoá thành tài sản cố định, những chi phí bảo trì và sửa chữa được ghi vào chi phí của năm hiện hành.

Khi thanh lý tài sản, nguyên giá và giá trị hao mòn luỹ kế của tài sản được xoá sổ trong các báo cáo tài chính và bất kỳ các khoản lỗ nào phát sinh do việc thanh lý đều được hạch toán vào báo cáo KQKD.

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

- Nhà cửa, vật kiến trúc	25	năm
- Máy móc, thiết bị	02 - 08	năm
- Phương tiện vận tải, truyền dẫn	06 - 07	năm
- Thiết bị văn phòng	03 - 07	năm

b.Tài sản cố định vô hình

Quyền sử dụng đất:

- Quyền sử dụng đất được Nhà Nước giao có thu tiền sử dụng đất;
- Quyền sử dụng đất nhận chuyển nhượng hợp pháp;
- Quyền sử dụng đất thuê trước ngày có hiệu lực của Luật Đất đai năm 2003 mà tiền thuê đất đã được trả trước cho thời hạn dài hơn 5 năm và được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Quyền sử dụng đất có thời hạn được thể hiện theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá ban đầu của quyền sử dụng đất bao gồm giá mua và các chi phí liên quan trực tiếp tới việc có quyền sử dụng đất. Khấu hao được tính theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hiệu lực của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Quyền sử dụng đất không có thời hạn xác định được thể hiện theo nguyên giá và không tính khấu hao.
Tài sản vô hình tính khấu hao theo phương pháp đường thẳng bao gồm:

+ Phần mềm máy tính	02 - 10	năm
+ Quyền phát hành	02 - 10	năm
+ Tài sản vô hình khác	02 - 10	năm

7. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao Bất động sản đầu tư

Trong quá trình sử dụng, bất động sản đầu tư được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn luỹ kế và giá trị còn lại.

Nguyên giá của bất động sản đầu tư là toàn bộ các chi phí (tiền hoặc tương đương tiền) mà doanh nghiệp bỏ ra hoặc giá trị hợp lý của các khoản khác đưa ra trao đổi để có được bất động sản đầu tư tính đến thời điểm mua hoặc xây dựng hoàn thành bất động sản đầu tư đó.

Các chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu phải được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ, trừ khi chi phí này có khả năng chắc chắn làm cho bất động sản đầu tư tạo ra lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu thì được ghi tăng nguyên giá bất động sản đầu tư.

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

- Quyền sử dụng đất	không trích khấu hao theo quy định	
- Nhà cửa, vật kiến trúc	25	năm

8. Xây dựng cơ bản dở dang

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang phản ánh các chi phí liên quan trực tiếp (bao gồm cả chi phí lãi vay có liên quan phù hợp với chính sách kế toán của doanh nghiệp) đến các tài sản đang trong quá trình xây dựng, máy móc thiết bị đang lắp đặt để phục vụ cho mục đích sản xuất, cho thuê và quản lý cũng như chi phí liên quan đến việc sửa chữa tài sản cố định đang thực hiện. Các tài sản này được ghi nhận theo giá gốc và không được tính khấu hao.

9. 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.

10. 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 ngoại tệ phải trả và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty.

Các khoản phải trả giao dịch bằng ngoại tệ được hạch toán theo tỷ giá bán ra của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Á Châu tại thời điểm phát sinh giao dịch.

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.

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 từ 12 tháng trở lên 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 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.

11. 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 khế 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. Các khoản vay, nợ phải trả bằng ngoại tệ được hạch toán theo tỷ giá bán ngoại tệ của ngân hàng nơi công ty vay tại thời điểm phát sinh giao dịch.

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

- Các khoản vay, 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, 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, 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 có giao dịch khoản vay.

12. 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.

13. 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.

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 riêng:

- 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 riêng 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).

b. Nguyên tắc ghi nhận chênh lệch tỷ giá

Chênh lệch tỷ giá hối đoái là chênh lệch phát sinh từ việc trao đổi thực tế hoặc quy đổi cùng một số lượng ngoại tệ sang đơn vị tiền tệ kế toán theo tỷ giá hối đoái khác nhau tại thời điểm phát sinh các nghiệp vụ kinh tế bằng ngoại tệ và tại thời điểm đánh giá lại các khoản mục có gốc ngoại tệ khi lập Báo cáo tài chính.

Các khoản chênh lệch tỷ giá trong kỳ từ các giao dịch bằng ngoại tệ được phản ánh vào doanh thu hoạt động tài chính (nếu lãi) hoặc chi phí tài chính (nếu lỗ) tại thời điểm phát sinh. Riêng chênh lệch tỷ giá trong giai đoạn trước hoạt động của các doanh nghiệp do Nhà nước nắm giữ 100% vốn điều lệ có thực hiện dự án, công trình trọng điểm quốc gia thì phản ánh trên Bảng cân đối kế toán và phân bổ dần vào doanh thu / chi phí tài chính.

c. 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, 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 riêng 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 riêng, 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.

14. 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.

d. 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 do 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.

e. 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 ...

15. 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.

16. 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.

17. 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.

18. 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...

19. Nguyên tắc ghi nhận chi phí thuế TNDN hiện hành, chi phí thuế TNDN hoãn lại

- Thuế thu nhập hiện hành

Thuế thu nhập hiện hành là khoản thuế được tính dựa trên thu nhập tính thuế. Thu nhập tính thuế chênh lệch so với lợi nhuận kế toán là do điều chỉnh các khoản chênh lệch tạm thời giữa thuế và kế toán, các chi phí không được trừ cũng như điều chỉnh các khoản thu nhập không phải chịu thuế và các khoản lỗ được chuyển.

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

- Thuế thu nhập hoãn lại

Thuế thu nhập hoãn lại là khoản thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ phải nộp hoặc sẽ được hoàn lại do chênh lệch tạm thời giữa giá trị ghi sổ của tài sản và nợ phải trả cho mục đích Báo cáo tài chính và các giá trị dùng cho mục đích thuế. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ này.

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

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập 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. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trừ khi liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu khi đó thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

20. Bên liên quan

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

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

Bên liên quan và giao dịch với các bên có liên quan trong năm: xem thuyết minh số VIII.1

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

Đơn vị tính: VND

1 . TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	Số cuối năm	Số đầu năm
- Tiền mặt	**148.380.860**	**522.453.803**
+ Tiền mặt (VND)	74.430.808	451.012.170
+ Tiền mặt (KHR)	73.950.052	71.441.633
- Tiền gửi ngân hàng	**165.391.062.861**	**21.298.576.703**
+ Tiền gửi (VND)	165.306.476.548	21.269.630.541
+ Tiền gửi (USD)	59.862.508	5.061.000
+ Tiền gửi (KHR)	24.723.805	23.885.162
- Các khoản tương đương tiền (*)	**1.870.000.000**	**3.300.000.000**
+ Tiền gửi (VND)	1.870.000.000	3.300.000.000
Cộng	**167.409.443.721**	**25.121.030.506**

Ghi chú (*):

- Các khoản tương đương tiền là các khoản tiền gửi có kỳ hạn tại Ngân hàng TMCP Á Châu - Chi nhánh Tân Bình và Ngân hàng TMCP Quân Đội - Chi nhánh Nam Bình Chánh với lãi suất 0,5%/năm - 3,1%/năm.

- Giá các khoản tiền gửi dùng để thế chấp, cầm cố bảo đảm cho các khoản vay ngắn hạn là 1.870.000.000 đồng.

2 . PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG

	Số cuối năm	Số đầu năm
2.1.Phải thu ngắn hạn		
- Công ty TNHH Cự Thành	162.000.000	5.076.000.000
- Công ty cổ phần Khải Hoàn Quốc Tế (thi công)	41.007.759.866	41.007.759.866
- Công ty TNHH Dệt sợi Louvre	-	30.960.000.000
- Công ty TNHH Dệt Bo Wei (Việt Nam)	6.120.972.025	1.386.725.000
- Fusheng E and C (Cambodia) Co,. Ltd	1.710.524.064	1.658.114.288
- Công ty TNHH Giày EGM Việt Nam	345.444.899.200	-
- Qingdao Zhongman (Cambodia) Knitting Co,. Ltd	14.770.821.783	-
- Các khách hàng khác	4.221.114.622	4.760.111.963
Cộng	**413.438.091.560**	**84.848.711.117**

2.2. Phải thu dài hạn

3 . TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN

	Số cuối năm	Số đầu năm
3.1. Ngắn hạn		
- Công ty TNHH MTV XD TM Phúc Tâm Tín	-	1.945.972.037
- Công ty CP Cao Nguyên Plus	-	1.000.000.000
- Công ty TNHH Xây dựng Đất Thủ	-	1.423.500.597
- Công ty TNHH XD Thành Đạt Phước Đông	1.524.468.777	-
- Nhà cung cấp khác	404.064.419	2.337.992.262
Cộng	**1.928.533.196**	**6.707.464.896**

3.2. Dài hạn

4 . CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
- Tạm ứng	468.781.755	-	643.781.950	-
- Ký quỹ ký cược	-	-	271.631.743	-
- Khác	94.610.746	-	331.785.210	-
Cộng	**563.392.501**	**-**	**1.247.198.903**	**-**

5 . NỢ XẤU

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị nợ gốc	Dự phòng	Giá trị nợ gốc	Dự phòng
Tổng giá trị các khoản phải thu, cho vay quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi:				
- CTCP Khải Hoàn Quốc Tế	42.197.059.866	(32.300.171.892)	42.197.059.866	(22.940.016.591)
+ Thi công	41.007.759.866	(31.161.841.892)	41.007.759.866	(22.141.486.591)
+ Thiết kế	1.189.300.000	(1.138.330.000)	1.189.300.000	(798.530.000)
Cộng	**42.197.059.866**	**(32.300.171.892)**	**42.197.059.866**	**(22.940.016.591)**

6 . HÀNG TỒN KHO

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
- Nguyên, vật liệu	1.627.273	-	20.438.183	-
- Công cụ, dụng cụ	78.931.471	-	126.334.852	-
- Chi phí SXKD dở dang (*)	54.456.348.816	-	35.224.571.021	-
Cộng	**54.536.907.560**	**-**	**35.371.344.056**	**-**

Ghi chú: (*) Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang gồm các công trình sau:

	Số cuối năm	Số đầu năm
- Công ty TNHH Giày EGM Việt Nam	49.790.146.685	-
- Công ty TNHH Billion Industrial Việt Nam	-	5.613.899.119
- Công ty TNHH Dệt sợi Louvre	-	22.168.531.488
- Công ty TNHH Dệt Bo Wei (Việt Nam)	2.305.135.856	4.467.703.270
- Công trình, hạng mục khác	2.361.066.275	2.974.437.144
Cộng	**54.456.348.816**	**35.224.571.021**

7 . TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

Chỉ tiêu	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị, đồ dùng quản lý	TSCĐ hữu hình khác	Cộng
Nguyên giá						
Số dư đầu năm	-	**3.398.778.229**	**5.812.581.819**	**1.544.843.055**	-	**10.756.203.103**
Số tăng trong năm	-	-	-	-	-	-
- Mua trong năm	-	-	-	-	-	-
- Đầu tư XDCB hoàn thành	-	-	-	-	-	-
- Tăng khác	-	-	-	-	-	-
Số giảm trong năm	-	-	-	-	-	-
- Chuyển sang BĐS đầu tư	-	-	-	-	-	-
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-	-
- Giảm khác	-	-	-	-	-	-
Số dư cuối năm	-	**3.398.778.229**	**5.812.581.819**	**1.544.843.055**	-	**10.756.203.103**
Giá trị hao mòn luỹ kế						
Số dư đầu năm	-	**3.001.847.670**	**5.544.625.315**	**1.453.622.095**	-	**10.000.095.080**
Số tăng trong năm	-	**82.922.616**	**131.457.221**	**43.096.968**	-	**257.476.805**
- Khấu hao trong năm	-	82.922.616	131.457.221	43.096.968	-	257.476.805
- Tăng khác	-	-	-	-	-	-
Số giảm trong năm	-	-	-	-	-	-
- Chuyển sang BĐS đầu tư	-	-	-	-	-	-
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-	-
- Giảm khác	-	-	-	-	-	-
Số dư cuối năm	-	**3.084.770.286**	**5.676.082.536**	**1.496.719.063**	-	**10.257.571.885**
Giá trị còn lại						
Tại ngày đầu năm	-	**396.930.559**	**267.956.504**	**91.220.960**	-	**756.108.023**
Tại ngày cuối năm	-	**314.007.943**	**136.499.283**	**48.123.992**	-	**498.631.218**

Ghi chú:

- Nguyên giá TSCĐ hữu hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng : 8.561.571.285 đồng

8 . TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

Chỉ tiêu	Quyền sử dụng đất	Quyền phát hành	Bản quyền, bằng sáng chế	Phần mềm vi tính	TSCĐ vô hình khác	Cộng
Nguyên giá						
Số dư đầu năm	-	-	-	**553.940.120**	-	**553.940.120**
Số tăng trong năm	-	-	-	-	-	-
- Mua trong năm	-	-	-	-	-	-
- Tạo ra từ nội bộ	-	-	-	-	-	-
- Tăng do hợp nhất kinh doanh	-	-	-	-	-	-
- Tăng khác	-	-	-	-	-	-
Số giảm trong năm	-	-	-	-	-	-
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-	-
- Giảm khác	-	-	-	-	-	-
Số dư cuối năm	-	-	-	**553.940.120**	-	**553.940.120**
Giá trị hao mòn luỹ kế						
Số dư đầu năm	-	-	-	**553.940.120**	-	**553.940.120**
Số tăng trong năm	-	-	-	-	-	-
- Khấu hao trong năm	-	-	-	-	-	-
- Tăng khác	-	-	-	-	-	-
Số giảm trong năm	-	-	-	-	-	-
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-	-
- Giảm khác	-	-	-	-	-	-
Số dư cuối năm	-	-	-	**553.940.120**	-	**553.940.120**
Giá trị còn lại						
Tại ngày đầu năm	-	-	-	-	-	-
Tại ngày cuối năm	-	-	-	-	-	-

Ghi chú:

- Nguyên giá TSCĐ vô hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng : 553.940.120 đồng

9 . TĂNG, GIẢM BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Khoản mục	Số cuối năm	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Số đầu năm
Bất động sản đầu tư cho thuê (*)				
Nguyên giá				
- Quyền sử dụng đất	4.544.000.000	-	-	4.544.000.000
- Nhà	49.730.740.909	-	-	49.730.740.909
- Cơ sở hạ tầng	-	-	-	-
Cộng	**54.274.740.909**	**-**	**-**	**54.274.740.909**
Giá trị hao mòn luỹ kế				
- Quyền sử dụng đất	-	-	-	-
- Nhà	16.908.451.872	1.989.229.632	-	14.919.222.240
- Cơ sở hạ tầng	-	-	-	-
Cộng	**16.908.451.872**	**1.989.229.632**	**-**	**14.919.222.240**
Giá trị còn lại				
- Quyền sử dụng đất	4.544.000.000			4.544.000.000
- Nhà	32.822.289.037			34.811.518.669
- Cơ sở hạ tầng	-			-
Cộng	**37.366.289.037**			**39.355.518.669**

Ghi chú: (*) Bất động sản đầu tư là quyền sử dụng đất và nhà trên đất tại 361 Lê Trọng Tấn, phường Tân Sơn Nhì, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

Giá trị còn lại cuối năm của bất động sản đầu tư đã được dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo cho các khoản vay ngắn hạn.

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

10 . CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	Số cuối năm	Số đầu năm
10.1. Ngắn hạn		
- Chi phí công cụ, dụng cụ	61.253.753	46.656.000
Cộng	**61.253.753**	**46.656.000**
10.2. Dài hạn		
- Chi phí sử dụng hạ tầng, thuê đất	-	-
- Chi phí công cụ, dụng cụ	309.552.982	395.996.706
Cộng	**309.552.982**	**395.996.706**

11 . CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

	Số cuối năm			Số đầu năm		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý (*)	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý (*)	Dự phòng
11.1. Chứng khoán kinh doanh	-	-	-	-	-	-
11.2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	-	-	-	-	-	-
11.3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	**6.320.702.322**	-	-	**6.436.216.147**	-	-
a. Đầu tư vào công ty con	-	-	-	-	-	-
b. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	***6.320.702.322***	-	-	***6.436.216.147***	-	-
+ Công ty cổ phần Bồi Long (**)	6.320.702.322	-	-	6.436.216.147	-	-
c. Đầu tư vào đơn vị khác	-	-	-	-	-	-
Cộng	**6.320.702.322**	-	-	**6.436.216.147**	-	-

Ghi chú:

(*) Tại ngày báo cáo, Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý của khoản đầu tư nắm giữ để cho thuê được thuyết minh trong báo cáo tài chính do Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện chưa có hướng dẫn cách tính giá trị hợp lý. Giá trị hợp lý của khoản đầu tư này có thể khác với giá trị ghi sổ.

(**) Khoản đầu tư được thực hiện theo Quyết định của Hội đồng quản trị ngày 10/04/2017 với số vốn đầu tư là 16,2 tỷ đồng chiếm 45% vốn điều lệ.

12 . PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
12.1. Ngắn hạn				
- Cty TNHH VLXD Kiến Hoa (Long An)	32.294.354.400	32.294.354.400	-	-
- CTCP Cơ khí Xây dựng Thương mại Nghĩa Phát Steel	12.598.583.357	12.598.583.357	-	-
- CTCP XD TM XD Đại Lộc Phát	649.762.500	649.762.500	2.707.053.823	2.707.053.823
- Cty TNHH Minh Ngân Phát	5.197.615.914	5.197.615.914	3.635.151.070	3.635.151.070
- CTCP Xây dựng Nam Nguyên	-	-	349.337.073	349.337.073
- Cty TNHH Xây dựng Phú Sơn Nam	3.208.502.773	3.208.502.773	2.204.192.727	2.204.192.727
- CTCP Siêu thị VLXD Thế giới nhà	981.239.109	981.239.109	6.021.106.609	6.021.106.609
- Cty TNHH Tôn thép Vạn Đại Thành	3.023.765.918	3.023.765.918	1.008.195.985	1.008.195.985
- Cty TNHH Phát triển cơ khí XD - TM Nghĩa Phát	11.143.085.443	11.143.085.443	7.246.770.557	7.246.770.557
- Cty TNHH TM DV Hải Long Thuỷ	187.984.056	187.984.056	187.984.056	187.984.056
- Cty TNHH XD TM và DV Sơn Hoà Phát	1.916.728.386	1.916.728.386	3.001.136.088	3.001.136.088
- CTCP XD và kết cấu thép Trường Phú CN.Bình Dương	800.000.000	800.000.000	1.700.000.000	1.700.000.000
- Nhà cung cấp khác	50.032.441.766	50.032.441.766	27.247.454.863	27.247.454.863
Cộng	**122.034.063.622**	**122.034.063.622**	**55.308.382.851**	**55.308.382.851**
12.2. Dài hạn				
Cộng	-	-	-	-

13 . NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC

	Số cuối năm	Số đầu năm
13.1. Ngắn hạn		
- Fusheng E and C (Cambodia) Co., Ltd	-	-
- Cty TNHH Billion Industrial Việt Nam	-	4.407.600.000
- Cty TNHH Baikai Industry Việt Nam	-	200.000.000
Cộng	**-**	**4.607.600.000**

13.2.Dài hạn

14 .THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Số cuối năm		Phát sinh trong năm		Số đầu năm	
	Khoản phải thu	Khoản phải trả	Phát sinh tăng	Phát sinh giảm	Khoản phải thu	Khoản phải trả
- Thuế GTGT	34.226.445.734	-	32.345.338.822	24.340.068.853	26.221.175.765	-
- Thuế TNCN	-	836.604.439	1.682.053.090	1.430.219.695	-	584.771.044
- Thuế môn bài	-	-	3.000.000	3.000.000	-	-
- Thuế nhà đất, tiền thuê đất	-	-	1.363.200	1.363.200	-	-
- Khác	-	-	634.829.455	634.829.455	-	-
Cộng	**34.226.445.734**	**836.604.439**	**34.666.584.567**	**26.409.481.203**	**26.221.175.765**	**584.771.044**

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.

15 . PHẢI TRẢ NGƯỜI LAO ĐỘNG

	Số cuối năm	Số đầu năm
- Lương và các khoản khác	5.192.890.600	4.434.357.000
Cộng	**5.192.890.600**	**4.434.357.000**

16 . PHẢI TRẢ KHÁC

	Số cuối năm	Số đầu năm
16.1.Phải trả khác ngắn hạn		
- Nhận ký cược ký quỹ ngắn hạn	102.343.806	102.343.806
- Cổ tức lợi nhuận phải trả	357.922.000	357.922.000
- Quỹ công đoàn	1.101.046.255	1.101.046.255
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	163.858.555.163	507.724.755
Cộng	**165.419.867.224**	**2.069.036.816**
16.2.Phải trả khác dài hạn		
- Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	636.504.396	366.222.483
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	-	-
Cộng	**636.504.396**	**366.222.483**

17 . QUỸ KHEN THƯỞNG, PHÚC LỢI

	Số cuối năm	Số đầu năm
Số đầu năm	**4.545.941.027**	**4.250.122.403**
Số trích trong năm	-	305.818.624
Số chi trong năm	-	(10.000.000)
Số cuối năm	**4.545.941.027**	**4.545.941.027**

18 . VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

	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
18.1. Vay ngắn hạn						
Ngân hàng	**139.372.087.255**	**139.372.087.255**	**183.278.498.170**	**136.365.127.220**	**92.458.716.305**	**92.458.716.305**
ACB CN.Tân Bình (*)	139.372.087.255	139.372.087.255	183.278.498.170	126.213.492.219	82.307.081.304	82.307.081.304
MB CN. Nam Bình Chánh	-	-	-	10.151.635.001	10.151.635.001	10.151.635.001
Cá nhân	**30.000.000.000**	**30.000.000.000**	**30.000.000.000**	-	-	-
Trần Đức Vinh (**)	30.000.000.000	30.000.000.000	30.000.000.000	-	-	-
Cộng	**169.372.087.255**	**169.372.087.255**	**213.278.498.170**	**136.365.127.220**	**92.458.716.305**	**92.458.716.305**
18.2. Vay dài hạn						
Cá nhân	**43.100.000.000**	**43.100.000.000**	**96.488.050.000**	**69.444.490.000**	**16.056.440.000**	**16.056.440.000**
Tô Khải Đạt (***)	43.100.000.000	43.100.000.000	96.488.050.000	69.444.490.000	16.056.440.000	16.056.440.000
Cộng	**43.100.000.000**	**43.100.000.000**	**96.488.050.000**	**69.444.490.000**	**16.056.440.000**	**16.056.440.000**

Ghi chú:

(*) Vay ngắn hạn là các khoản vay ngắn hạn của ngân hàng để bổ sung vốn lưu động kinh doanh, phát hành bão lãnh dự thầu, thực hiện hợp đồng và bảo hành. Lãi suất các khoản vay là 7,50%/năm - 8,85%/năm.

Tài sản đảm bảo các khoản vay:

- Tiền gửi có kỳ hạn: : 1.870.000.000 VND xem mục V.1
- Bất động sản : 361 Lê Trọng Tấn, phường Tân Sơn Nhì, Tp.Hồ Chí Minh thuộc sở hữu của công ty.
  : Thửa đất số 84, tờ Bản đồ số 50, đường ĐT747, KP. Bình Chánh Đông, P. Tân Hiệp, Tp. Hồ Chí Minh, Việt Nam thuộc sở hữu CTCP Bồi Long.
  : 57 Nguyễn Bỉnh Khiêm, phường Đa Kao, Tp.Hồ CHí Minh thuộc sở hữu của ông Tô Khải Đạt và bà Từ Mỹ.
- Bảo lãnh cá nhân : theo Hợp đồng bảo lãnh của ông Tô Khải Đạt và bà Từ Mỹ.

(**) Khoản vay ngắn hạn ông Trần Đức Vinh - Tổng Giám đốc của Công ty TNHH Hoàng Cát Tường (cổ đông lớn) - để bổ sung vốn lưu động kinh doanh, thời hạn vay từ 29/12/2025 đến ngày 31/3/2026 và không chịu lãi suất vay.

(***) Khoản vay dài hạn ông Tô Khải Đạt - Chủ tịch HĐQT - để bổ sung vốn lưu động kinh doanh, thời hạn khoản vay là 24 tháng và không chịu lãi suất vay.

19 . VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Chênh lệch tỷ giá hối đoái	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Cộng
Số dư đầu năm trước	**32.000.000.000**	**11.512.000.000**	**645.632.436**	**6.833.415.243**	**4.080.683.177**	**35.803.697**	**55.107.534.553**
- Tăng vốn trong năm trước (*)	*17.999.330.000*	-	-	-	-	-	17.999.330.000
- Lợi nhuận sau thuế năm trước	-	-	-	-	(33.662.087.867)	-	(33.662.087.867)
- Giảm vốn trong năm này (*)	-	(11.512.000.000)		(6.487.330.000)			(17.999.330.000)
- Chênh lệch tỷ giá	-	-	4.436.866	-	(567.802)	1.948.485	5.817.549
- Chia cổ tức	-	-	-	-	-	-	-
- Thù lao HĐQT, BTGĐ và BKS	-	-	-	-	(545.000.000)	-	(545.000.000)
- Trích lập quỹ từ lợi nhuận	-	-	-	*305.818.623*	*(611.637.247)*	-	(305.818.624)
+ Quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	*(305.818.624)*	-	*(305.818.624)*
+ Quỹ đầu tư phát triển	-	-	-	*305.818.623*	*(305.818.623)*	-	-
Số dư cuối năm trước	**49.999.330.000**	-	**650.069.302**	**651.903.866**	**(30.738.609.739)**	**37.752.182**	**20.600.445.611**
Số dư đầu năm nay	**49.999.330.000**	-	**650.069.302**	**651.903.866**	**(30.738.609.739)**	**37.752.182**	**20.600.445.611**
- Tăng vốn trong năm nay (**)	150.000.000.000	(264.814.815)	-	-	-	-	149.735.185.185
- Lợi nhuận sau thuế năm nay	-	-	-	-	1.642.747.311		1.642.747.311
- Giảm vốn trong năm nay	-	-		-			-
- Chênh lệch tỷ giá	-	-	999.721	-	1.403.127	935.419	3.338.267
- Chia cổ tức	-	-	-	-	-	-	-
- Thù lao HĐQT, BTGĐ và BKS	-	-	-	-	(545.000.000)	-	(545.000.000)
- Trích lập các quỹ	-	-	-	-	-	-	-
+ Quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	-	-	-
+ Quỹ đầu tư phát triển	-	-	-	-		-	-
- Điều chỉnh khác	-	-	-	-	(1.176.553)	1.185.348	8.795
Số dư cuối năm nay	**199.999.330.000**	**(264.814.815)**	**651.069.023**	**651.903.866**	**(29.640.635.854)**	**39.872.949**	**171.436.725.169**

19 . VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

Ghi chú:

(*) Công ty đã thực hiện tăng vốn điều lệ bằng việc phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu theo tỷ lệ 16:9 từ nguồn Thặng dư vốn cổ phần và Quỹ đầu tư phát triển theo Nghị quyết số 03/HĐQT/QĐ-2024 ngày 6/5/2024. Việc phát hành cổ phiếu tăng vốn điều lệ đã hoàn thành theo Nghị quyết số 06/HĐQT/NQ-2024 ngày 29/07/2024. Cổ phiếu phát hành thêm đã được lưu ký tại Tổng Công ty lưu ký và bù trừ chứng khoán Việt Nam, được niêm yết bổ sung và chính thức giao dịch ngày 23/08/2024 tại Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội (HNX).

(**) Công ty đã thực hiện tăng vốn điều lệ bằng hình thức phát hành cổ phiếu riêng lẻ cho nhà đầu tư theo Nghị quyết số 02/NQ-ĐHĐCĐ-2025 ngày 15/10/2025 về việc thông qua hồ sơ chào bán cổ phiếu riêng lẻ cho nhà đầu tư. Việc phát hành cổ phiếu tăng vốn điều lệ đã hoàn thành theo Nghị quyết số 10/QĐ-HĐQT-2025 ngày 24/12/2025. Cổ phiếu phát hành riêng lẻ cho nhà đầu tư đã được lưu ký tại Tổng Công ty lưu ký và bù trừ chứng khoán Việt Nam. Cổ phiếu này bị hạn chế chuyển nhượng trong vòng 3 năm đối với nhà đầu tư chiến lược kể từ ngày hoàn thành đợt chào bán.

19 . VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

b. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

	Số cuối năm	Số đầu năm
- Công ty TNHH Hoàng Cát Tường	150.000.000.000	-
- Bên liên quan	15.453.120.000	15.453.120.000
- Cá nhân	34.546.210.000	34.546.210.000
Cộng	**199.999.330.000**	**49.999.330.000**

c. Cổ phiếu

	Số cuối năm	Số đầu năm
Số lượng cổ phiếu phổ thông đăng ký phát hành	19.999.933	4.999.933
Số lượng cổ phiếu phổ thông đã bán ra công chúng	19.999.933	4.999.933
Số lượng cổ phiếu phổ thông đang lưu hành	19.999.933	4.999.933
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành	10.000 đồng/cổ phiếu	

d. Cổ tức đã trả

	Năm nay	Năm trước
Cổ tức đã trả của cổ phiếu phổ thông	-	-

20 . CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

20.1. Tài sản thuê ngoài

20.2. Tài sản nhận giữ hộ

20.3.Ngoại tệ các loại

	Số cuối năm	Số đầu năm
+ Dollar Mỹ (USD)	$ 200,00	$ 200,00
+ Riel Campuchia (KHR)	KHR 15.165.661	KHR 15.165.661

20.3.Nợ khó đòi đã xử lý

	Số cuối năm	Số đầu năm
Xoá nợ do không có khả năng thu hồi, gồm:		
- Công ty TNHH Chế biến gỗ Khánh Phát	127.877.365	127.877.365
- Công ty TNHH Xây dựng Pha Định	211.093.899	211.093.899
- Giga Resource (Cambodia) Co., Ltd	278.160.000	278.160.000
- Công ty TNHH XNK Long Vĩnh Phát	7.193.839	7.193.839
- Công ty cổ phần Martland	2.703.934	2.703.934
Cộng	**627.029.037**	**627.029.037**

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

Đơn vị tính: VND

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

	Năm nay	Năm trước
1.1. Doanh thu		
- Doanh thu hợp đồng xây dựng	415.814.415.666	201.210.703.691
- Doanh thu cung cấp dịch vụ	6.973.992.291	6.033.228.310
- Doanh thu bán hàng	94.770.273.334	42.860.373.667
Cộng	**517.558.681.291**	**250.104.305.668**
1.2. Doanh thu đối với các bên liên quan	*Xem mục VIII.1*	

2 . GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Năm nay	Năm trước
- Giá vốn hợp đồng xây dựng	386.791.910.643	200.535.772.912
- Giá vốn cung cấp dịch vụ	3.534.637.665	3.688.023.032
- Giá vốn hàng bán	76.137.477.783	29.418.833.174
Cộng	**466.464.026.091**	**233.642.629.118**

3 . DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm nay	Năm trước
- Lãi tiền gửi, tiền cho vay	295.880.280	70.743.149
- Lãi chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	-	504.739.481
Cộng	**295.880.280**	**575.482.630**

4 . CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Năm nay	Năm trước
- Chi phí lãi vay	8.998.812.982	8.705.672.233
- Dự phòng tổn thất đầu tư tài chính	251.499.749	-
- Lỗ chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	-	131.228
- Lỗ chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	-	74.229.152
- Chi phí khác	301.377.063	-
Cộng	**9.551.689.794**	**8.780.032.613**

5 . THU NHẬP KHÁC

	Năm nay	Năm trước
- Các khoản thu nhập khác	3.341.723.817	3.640.497.246
Cộng	**3.341.723.817**	**3.640.497.246**

6 . CHI PHÍ KHÁC

	Năm nay	Năm trước
- Phạt chậm nộp, vi phạm hành chính	643.595.686	2.617.466
- Thuế GTGT bị loại, không được khấu trừ	549.701.726	308.205.770
- Xử lý công nợ tồn đọng	3.743.313.913	-
- Các khoản chi phí khác	76.824.191	38.996.530
Cộng	**5.013.435.516**	**349.819.766**

7 . CHI PHÍ BÁN HÀNG VÀ CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Năm nay	Năm trước
7.1 Chi phí bán hàng		
- Chi phí lương nhân viên	3.030.404.000	2.729.405.240
- Chi phí bằng tiền khác	573.392.593	276.044.797
Cộng	**3.603.796.593**	**3.005.450.037**
7.2 Chi phí quản lý doanh nghiệp		
- Chi phí nhân viên quản lý	19.801.230.859	18.125.658.437
- Chi phí vật liệu, công cụ, dụng cụ	385.919.787	201.813.029
- Chi phí khấu hao tài sản cố định	171.054.156	204.573.670
- Thuế, phí và lệ phí	97.141.814	157.850.062
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	4.242.531.637	4.392.736.237
- Trích lập dự phòng nợ phải thu khó đòi	9.360.155.301	18.336.299.949
- Chi phí bằng tiền khác	803.664.850	787.808.953
Cộng	**34.861.698.404**	**42.206.740.337**

8 . CHI PHÍ SẢN XUẤT, KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Năm nay	Năm trước
- Chi phí nguyên liệu, vật liệu	279.021.591.860	80.326.285.820
- Chi phí nhân công	31.720.613.859	30.227.549.597
- Chi phí khấu hao TSCĐ	2.246.706.437	2.307.725.895
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	200.678.687.672	111.796.228.405
- Chi phí bằng tiền khác	12.320.695.780	19.418.494.396
Cộng	**525.988.295.608**	**244.076.284.113**

9 . 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	-	-
- Điều chỉnh chi phí thuế TNDN của các năm trước vào chi phí thuế thu nhập hiện hành năm nay	-	-
Cộng	**-**	**-**

9 . CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH (tiếp theo)

Thuế thu nhập doanh nghiệp được xác định như sau:

	Năm nay	Năm trước
- Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	**1.642.747.311**	**(33.662.087.867)**
- Các khoản điều chỉnh tăng hoặc giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận chịu thuế TNDN		
+ Các khoản điều chỉnh tăng	**6.011.220.010**	**9.615.091.811**
Các chi phí không hợp lý, hợp lệ	1.374.872.139	349.823.336
Lãi vay không được trừ trong GDLK	4.636.347.871	9.265.268.475
+ Các khoản điều chỉnh giảm	**-**	**-**
- Điều chỉnh do ảnh hưởng hợp nhất	**-**	**-**
- Chuyển lỗ các năm trước	**7.653.967.321**	**-**
- Tổng thu nhập chịu thuế	**-**	**(24.046.996.056)**
Trong đó:		
+ Thu nhập chịu thuế của công ty mẹ	-	(24.046.996.056)
+ Thu nhập chịu thuế của công ty con	-	-
- Thuế TNDN hiện hành tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	**-**	**-**

Ghi chú : 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.

10 . LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

	Năm nay	Năm trước
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	1.642.747.311	(33.662.087.867)
Quỹ khen thưởng, phúc lợi trích từ lợi nhuận sau thuế (*)	-	-
Số lượng cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	5.287.604	3.841.072
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	**311**	**(8.764)**

(*) Hồi tố chỉ tiêu năm trước theo hướng dẫn tại Thông tư 200/2014/TT-BTC ngày 20/12/2014 của Bộ Tài chính.

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

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 nắm giữ nhưng không sử dụng:

Không phát sinh.

3 . Số tiền đi vay thực thu trong năm

	Năm nay	Năm trước
- Tiền thu từ đi vay theo khế ước thông thường	309.766.548.170	175.645.994.974

4 . Số tiền đã trả thực gốc vay trong năm

	Năm nay	Năm trước
- Tiền trả nợ gốc vay theo khế ước thông thường	205.809.617.220	164.906.072.916

VIII . NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

1 . Thông tin về các bên liên quan có phát sinh nghiệp vụ chủ yếu:

1.1. Bên có liên quan của Công ty bao gồm:

Bên liên quan	Mối quan hệ
- Công ty cổ phần Bồi Long	Công ty liên kết
- Công ty TNHH Hoàng Cát Tường	Cổ đông chiến lược
- Ông Trần Đức Vinh	Đại diện pháp luật của Công ty TNHH Hoàng Cát Tường
- Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc, Kế toán trưởng, Ban kiểm soát và các cá nhân có liên quan khác.	Thành viên quản lý chủ chốt.

1.2. Giao dịch với bên có liên quan

a. Bên liên quan là các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan:

Bên liên quan/ Nội dung giao dịch	Chức vụ	Năm nay	Năm trước
Thù lao, thưởng của HĐQT, Ban Tổng giám đốc, Kế toán trưởng và Ban Kiểm soát			
- Ông Tô Khải Đạt	Chủ tịch HĐQT	1.883.000.000	1.932.000.000
- Ông Trần Minh Trúc	Thành viên HĐQT Phó Tổng giám đốc thường trực	1.207.401.000	1.101.798.000
- Ông Tô Thuận Cơ	Phó Tổng Giám đốc	720.258.000	582.308.000
- Ông Nguyễn Hoàng Vũ	Kế toán trưởng	593.475.000	560.311.000
- Bà Dương Thị Ngọc Thuỷ	Trưởng ban kiểm soát	15.000.000	15.000.000
- Ông Trần Ngọc Tú	Thành viên BKS	297.965.000	270.734.000
- Bà Trần Thị Liên	Thành viên BKS	256.229.000	222.450.000
Ông Tô Khải Đạt - Chủ tịch HĐQT			
- Cho công ty vay tiền dài hạn		96.488.050.000	22.210.000.000
- Công ty đã trả tiền vay		69.444.490.000	7.550.000.000

Bên liên quan/ Nội dung giao dịch	Chức vụ	Năm nay	Năm trước
Ông Tô Khải Đạt và Bà Từ Mỹ (bên liên quan theo quy định)			
- Phải trả thuê giấy tờ có giá		303.778.020	303.778.020
- Trả tiền thuê giấy tờ có giá		303.778.020	303.778.020
- Cam kết bảo lãnh: Ông Tô Khải Đạt - Chủ tịch HĐQT - đồng ý dùng bất động sản số 57 Nguyễn Bỉnh Khiêm, phường Đa Kao, Tp.Hồ Chí Minh với giá trị 19.433.203.500 đồng để đảm bảo cho khoản vay của Công ty tại Ngân hàng TMCP Á Châu - Chi nhánh Tân Bình.			
Ông Trần Đức Vinh	Đại diện pháp luật của Công ty TNHH Hoàng Cát Tường		
- Cho công ty vay tiền ngắn hạn		30.000.000.000	-

b. Bên liên quan khác

Các giao dịch chủ yếu giữa Công ty với các bên có liên quan trong năm tài chính như sau:

Bên liên quan/ Nội dung giao dịch	Năm nay	Năm trước
- Công ty cổ phần Bồi Long		
+ Cam kết bảo lãnh: CTCP Bồi Long đồng ý dùng bất động sản tại Thửa đất số 84, tờ Bản đồ số 50, đường ĐT747, KP. Bình Chánh Đông, P. Tân Hiệp, Tp. Hồ Chí Minh, Việt Nam làm tài sản đảm bảo cho khoản vay của CTCP Thiết kế Xây dựng Thương mại Phúc Thịnh tại Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Nam Bình Chánh.		

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	Số cuối năm	Số đầu năm
- Vay ngắn hạn	**30.000.000.000**	-
+ Ông Trần Đức Vinh	30.000.000.000	-
- Vay dài hạn	**43.100.000.000**	**30.716.440.000**
+ Ông Tô Khải Đạt	43.100.000.000	30.716.440.000

2 . Công cụ tài chính

Theo thông tư số 75/2015/TT-BTC ngày 18/05/2015 của Bộ Tài chính, trước khi Chuẩn mực kế toán về công cụ tài chính và các văn bản hướng dẫn được ban hành, Ban Tổng Giám đốc Công ty thực hiện theo hướng dẫn về việc không trình bày và thuyết minh công cụ tài chính theo Thông tư số 210/2009/TT-BTC trong báo cáo tài chính của Công ty.

3 . Báo cáo bộ phận

Thông tin bộ phận được trình bày theo bộ phận theo khu vực địa lý và lĩnh vực kinh doanh của Công ty. Báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý và lĩnh vực kinh doanh, được dựa vào cơ cấu báo cáo nội bộ và quản lý của Công ty.

Kết quả báo cáo bộ phận bao gồm các khoản mục phân bổ trực tiếp cho một bộ phận cũng như cho các bộ phận được phân chia theo một cơ sở hợp lý. Các khoản mục không được phân bổ bao gồm tài sản, nợ phải trả, doanh thu từ hoạt động tài chính, chi phí tài chính, chi phí bán hàng, chi phí quản lý doanh nghiệp, lãi hoặc lỗ khác và thuế thu nhập doanh nghiệp.

3.1. Báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý

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 khu vực địa lý như sau:

Chỉ tiêu	Việt Nam		Cambodia		Điều chỉnh		Tổng cộng	
	Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
Doanh thu	**422.788.407.957**	**207.243.932.001**	**94.770.273.334**	**42.860.373.667**	-	-	**517.558.681.291**	**250.104.305.668**
- Nội địa	422.788.407.957	207.243.932.001	-	-	-	-	422.788.407.957	207.243.932.001
- Xuất khẩu			94.770.273.334	42.860.373.667	-	-	94.770.273.334	42.860.373.667
Các khoản giảm trừ doanh thu	-	-	-	-	-	-	-	-
- Nội địa	-	-	-	-	-	-	-	-
- Xuất khẩu			-	-	-	-	-	-
Giá vốn	**390.326.548.308**	**204.223.795.944**	**76.137.477.783**	**29.418.833.174**	-	-	**466.464.026.091**	**233.642.629.118**
- Nội địa	390.326.548.308	204.223.795.944	-	-	-	-	390.326.548.308	204.223.795.944
- Xuất khẩu			76.137.477.783	29.418.833.174	-	-	76.137.477.783	29.418.833.174
Lợi nhuận gộp	**32.461.859.649**	**3.020.136.057**	**18.632.795.551**	**13.441.540.493**	-	-	**51.094.655.200**	**16.461.676.550**

- Các chi phí không phân bổ theo bộ phận	(38.465.494.997)	(45.212.190.374)
- Doanh thu hoạt động tài chính	295.880.280	575.482.630
- Chi phí tài chính	(9.551.689.794)	(8.780.032.613)
- Lãi/lỗ công ty liên doanh liên kết	(58.891.679)	2.298.460
- **Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh**	**3.314.459.010**	**(36.952.765.347)**
- Thu nhập khác	3.341.723.817	3.640.497.246
- Chi phí khác	(5.013.435.516)	(349.819.766)
- **Lợi nhuận trước thuế**	**1.642.747.311**	**(33.662.087.867)**
- Chi phí thuế TNDN hiện hành	-	-
- Chi phí thuế TNDN hoãn lại	-	-
- **Lợi nhuận sau thuế TNDN**	**1.642.747.311**	**(33.662.087.867)**

3.2. Báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh

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	Xây dựng		Bán hàng và cung cấp dịch vụ		Khác		Tổng	
	Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
- Doanh thu	415.814.415.666	201.210.703.691	101.744.265.625	48.893.601.977	-	-	517.558.681.291	250.104.305.668
- Các khoản giảm trừ doanh thu	-	-	-	-	-	-	-	-
- Giá vốn	386.791.910.643	200.535.772.912	79.672.115.448	33.106.856.206	-	-	466.464.026.091	233.642.629.118
- Lợi nhuận	**29.022.505.023**	**674.930.779**	**22.072.150.177**	**15.786.745.771**	-	-	**51.094.655.200**	**16.461.676.550**
- Các chi phí không phân bổ theo bộ phận							(38.465.494.997)	(45.212.190.374)
- Doanh thu hoạt động tài chính							295.880.280	575.482.630
- Chi phí tài chính							(9.551.689.794)	(8.780.032.613)
- Lãi/lỗ công ty liên doanh liên kết							(58.891.679)	2.298.460
- Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh							**3.314.459.010**	**(36.952.765.347)**
- Thu nhập khác							3.341.723.817	3.640.497.246
- Chi phí khác							(5.013.435.516)	(349.819.766)
- Lợi nhuận trước thuế							**1.642.747.311**	**(33.662.087.867)**
- Chi phí thuế TNDN hiện hành							-	-
- Chi phí thuế TNDN hoãn lại							-	-
- Lợi nhuận sau thuế TNDN							**1.642.747.311**	**(33.662.087.867)**

4 . Số liệu so sánh

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31/12/2024 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính Kế toán và Kiểm toán Phía Nam - AASCS. Tuy nhiên số liệu này được điều chỉnh hồi tố chỉ tiêu Lãi cơ bản trên cổ phiếu được trình bày trên Báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất năm 2024 do tính lại số lượng cổ phiếu lưu hành bình quân trong năm 2024, điều chỉnh cụ thể như sau:

Mã số	Chỉ tiêu	Số liệu trước điều chỉnh	Số điều chỉnh	Số sau điều chỉnh
70	Lãi cơ bản trên cổ phiếu	(6.733)	(2.031)	(8.764)

Lập, ngày 19 tháng 03 năm 2026

Người lập biểu - Kế toán trưởng	Phó Tổng Giám đốc thường trực
Nguyễn Hoàng Vũ	Trần Minh Trúc Theo Giấy ủy quyền số 01/2026-UQ-PTD ngày 19/01/2026.

Trên đây là toàn bộ báo cáo của Công ty Cổ phần Thiết kế Xây dựng Thương mại Phúc Thịnh (Mã chứng khoán PTD) về kế hoạch kinh doanh và các hoạt động quản trị của Công ty trong năm 2025. Xin kính gửi đến Uỷ Ban Chứng Khoán Nhà Nước, Sở Giao Dịch Chứng khoán Hà Nội và các Quý cổ đông, Nhà đầu tư.

Kính mời Uỷ Ban Chứng Khoán Nhà Nước, Sở Giao Dịch Chứng khoán Hà Nội và các Quý cổ đông, Nhà đầu tư đến trang web của PTD www.phucthinh.com.vn để tham khảo toàn văn Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2025 và Báo cáo tài chính riêng năm 2025.

Mọi chi tiết và thắc mắc xin liên hệ:

Công ty Cổ phần Thiết kế Xây dựng Thương mại Phúc Thịnh

Địa chỉ: 361 Lê Trọng Tấn, Phường Sơn Kỳ, Quận Tân Phú, TP.HCM

Điện thoại: 028 3811 6823 Fax: 028 3811 6843

Website: www.phucthinh.com.vn Email: phucthinh@phucthinh.com.vn

Trân trọng!

TP. HCM, ngày 10 tháng 04 năm 2026

PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC THƯỜNG TRỰC

M.S.D.N: 0302365984 C.T.C.P CÔNG TY CỔ PHẦN THIẾT KẾ XÂY DỰNG THƯƠNG MẠI PHÚC THỊNH THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

TRẦN MINH TRÚC