CÔNG TY CỔ PHẦN TK-XD-TM PHÚC THỊNH **PHUC THINH DESIGN CONSTRUCTION TRADING CORPORATION** ---------o0o---------	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **SOCIAL REPUBLIC OF VIET NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc** **Independence – Freedom – Happiness** ---------o0o---------
Số/No.: 70/PT-2026	*TP.HCM, ngày 30 tháng 07 năm 2026* *Ho Chi Minh City, July 30th , 2026*

CÔNG BỐ THÔNG TIN ĐỊNH KỲ BÁO CÁO TÀI CHÍNH

PERIODIC FINANCIAL STATEMENTS DISCLOSURE

Kính gửi: Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội

To: Ha Noi Stock Exchange

Thực hiện quy định tại khoản 3, khoản 4 Điều 14 Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán, Công ty Cổ phần Thiết kế Xây dựng Thương mại Phúc Thịnh thực hiện công bố thông tin báo cáo tài chính (BCTC) quý 2 năm 2026 với Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội như sau:

In accordance with Clause 3, Article 14 of Circular No. 96/2020/TT-BTC dated November 16, 2020, issued by the Ministry of Finance, guiding the disclosure of information on the stock market, Phuc Thinh Design – Construction - Trading Corporation hereby discloses its financial statements (FS) Reviewed Semi-Annual year 2026 to the Hanoi Stock Exchange as follows:

1. **Tên Tổ chức/ *Organization name*:**
   - Mã chứng khoán/ *Stock code*: PTD
   - Địa chỉ: 361 Lê Trọng Tấn, Phường Tân Sơn Nhì, TP.HCM, Việt Nam
   - *Address: 361 Le Trong Tan, Tan Son Nhi Ward, Ho Chi Minh City, Viet Nam*
   - Điện thoại liên hệ/Tel: 028 3811 6823 – Fax: 028 38116843
   - Email: phucthinh@phucthinh.com.vn – Website: www.phucthinh.com.vn

2. **Nội dung công bố/ *Contents of disclosed information*:**

- BCTC bán niên soát xét năm 2026/ *Financial Statement Reviewed Semi-Annual year 2026*

☑ BCTC riêng (TCNY không có công ty con và đơn vị kế toán cấp trên có đơn vị trực thuộc)/ *Separate Financial Statements (The listed company does not have subsidiaries and the parent accounting entity has no subordinate units)*;

☑ BCTC hợp nhất (TCNY có công ty con)/ *Consolidated financial statements (The listed company has subsidiaries)*;

☐ BCTC tổng hợp (TCNY có đơn vị kế toán trực thuộc tổ chức bộ máy kế toán riêng)/ *Combined Financial Statements (The listed company has subordinate accounting units with independent accounting systems)*;

- Các trường hợp thuộc diện phải giải trình nguyên nhân/ *Circumstances requiring explanation*:

+ Tổ chức kiểm toan đưa ra ý kiến không phải là ý kiến chấp nhận toàn phần đối với BCTC (đối với BCTC được soát xét/được kiểm toán)/ *The auditing organization provides a non-unqualified opinion on the financial statements (for audited FS year 2026)*:

☐ Có/ Yes ☐ Không/No

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có/ *Explanation document provided in case of ticking yes*:

☐ Có/ Yes ☐ Không/ No

+ Lợi nhuận sau thuế trong kỳ báo cáo có sự chênh lệch trước và sau kiểm toán từ 5% trờ lên, chuyển từ lỗ sang lãi hoặc ngược lại (đối với BCTC được kiểm toán năm 2026)/ *The profit after tax in the reporting period shows a difference of 5% or more before and after the audit, there is a change from a loss to profit or vice versa (for the audited FS year 2025)*:

☐ Có/ Yes ☐ Không/ No

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có/ *Explanation document provided in case of ticking yes*:

☐ Có/ Yes ☐ Không/ No

+ Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp tại báo cáo kết quả kinh doanh của kỳ báo cáo có thay đổi từ 10% trở lên so với báo cáo cùng kỳ năm trước/ *The profit after tax in the income statement of reporting period changes by 10% or more compared to the same period of the previous year*:

☑ Có/ Yes ☐ Không/ No

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có/ *Explanation document provided in case of ticking yes*:

☑ Có/ Yes ☐ Không/ No

+ Lợi nhuận sau thuế trong kỳ báo cáo có bị lỗ, chuyển từ lãi ở báo cáo cùng kỳ năm trước sang lỗ ở kỳ này hoặc ngược lại?/ *The profit after tax in the reporting period shows a loss, changing from a profit in the same period of the previous year to a loss in the current period, or vice versa:*

☐ Có/ Yes ☐ Không/ No

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có/ *Explanation document provided in case of ticking yes*:

☐ Có/ Yes ☐ Không/ No

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của Công ty vào ngày 30/07/2026 tại đường dẫn/ *This information has been disclosed on the company website on July 30th , 2026 at the following*: www.phucthinh.com.vn

3. Báo cáo về các giao dịch có giá trị từ 35% tổng tài sản trở lên trong năm 2026/ *Report on Transactions Valued at 35% or more of Total Assets in year 2026*

Trường hợp TCNY có giao dịch đề nghị báo cáo đầy đủ các nội dung sau/ *In the case of the listed company having conducted transactions, the following details are required to be reported*:

- Nội dung giao dịch/ *Transaction Contents*: Không/ No

- Đối tác giao dịch/ *Transaction counterparty*: Không/ No

- Tỷ lệ giao dịch *(giá trị giao dịch/ tổng giá trị tài sản của doanh nghiệp căn cứ trên báo cáo tài chính năm gần nhất) Proportion of Transaction Value to Total Asset Value (%) (based on the most recent financial statements)*: Không/ No

- Ngày hoàn thành giao dịch/ *Transaction Completion Date*: Không/ No

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 công bố/ *We hereby certify that the information provided above is true and correct and we take full responsibility to the law for our information disclosure.*

Tài liệu đính kèm/ Attached documents:

- *BCTC bán niên soát xét năm 2026 riêng và hợp nhất;*
- *Separate and Consolidated Financial Statements Reviewed Semi-Annual year 2026*
- *Văn bản giải trình.*
- *Explanation document*

ĐẠI DIỆN TỔ CHỨC

REPRESENTATIVE OF THE ORGANIZATION

Người đại diện theo pháp luật/Người UQCBTT

Legal Representative/ Authorized Person for Information Disclosure

(Ký, ghi rõ họ tên, chức vụ, đóng dấu)

(Signature, full name, title, and official seal)

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, CN=CÔNG TY CỔ PHẦN THIẾT KẾ XÂY DỰNG THƯƠNG MẠI PHÚC THỊNH, L=TPHCM, UID=MST:0302365984, E=PHUCTHINH@PHUCTHINH.COM.VN
Reason: I am the author of this document
Location:
Date: 2026.07.30 16:32:52+07'00'
Foxit PDF Reader Version: 2026.1.1

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

MR. VU TRAN VINH THUY

Member of MSI Global Alliance

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ ĐÃ ĐƯỢC XOÁT XÉT

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026

Tổ chức kiểm toán:

CÔNG TY TNHH DỊCH VỤ TƯ VẤN TÀI CHÍNH KẾ TOÁN VÀ KIỂM TOÁN PHÍA NAM - AASCS
THÀNH VIÊN CỦA TỔ CHỨC KIỂM TOÁN QUỐC TẾ MSI GLOBAL ALLIANCE
29 Võ Thị Sáu, P. Tân Định, TP. Hồ Chí Minh. Tel: (028) 3820 5944 - 3820 5947; Fax: (028) 3820 5942

MỤC LỤC

Nội dung		Trang
BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC		03 - 05
BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ		06
BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ ĐÃ ĐƯỢC SOÁT XÉT		
- Báo cáo tình hình tài chính riêng giữa niên độ	B 01a - DN	07 - 08
- Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ	B 02a - DN	09
- Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ	B 03a - DN	10 - 11
- Bản thuyết minh báo cáo tài chính	B 09a - DN	12 - 44

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Thiết kế Xây dựng Thương mại Phúc Thịnh (sau đây gọi tắt là "Công ty") trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính giữa niên độ của Công ty cho kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 30 tháng 6 năm 2026.

I. 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 hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0302365984 đăng ký lần đầu tại ngày 07 tháng 01 năm 2008; đăng ký thay đổi lần thứ 16 ngày 12 tháng 2 năm 2026 do Sở Tài Chính thành phố Hồ Chí Minh cấp.

Vốn điều lệ của Công ty theo GCN ĐKDN : 199.999.330.000 VND
Vốn góp thực tế của Công ty tại ngày 30/06/2026 : 199.999.330.000 VND
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.

4. Mô hình hoạt động

Tên	Địa chỉ	Tỷ lệ lợi ích		Tỷ lệ quyền biểu quyết	
		Số cuối năm	Số đầu năm	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty con					
- Công ty Phúc Thịnh (Cambodia)	National Way 1, BavetKangdel Village, Sangkat Bavet city, Svay Rieng Province, Cambodia.	60,00%	60,00%	60,00%	60,00%

Các đơn vị trực thuộc không có tư cách pháp nhân hạch toán phụ thuộc

Tên	Địa chỉ
Chi nhánh	
- Công ty Cổ phần Thiết kế Xây dựng Thương mại Phúc Thịnh - Chi nhánh Đà Nẵng	343 Nguyễn Phước Lan, Phường Hòa Xuân, Tp.Đà Nẵng, Việt Nam.

II. KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG

Lợi nhuận sau thuế cho kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 30 tháng 6 năm 2026 lãi 34.103.849.930 VND (Cùng kỳ kế toán năm 2025 lợi nhuận sau thuế lãi 137.937.332 VND).

Lợi nhuận chưa phân phối tại thời điểm 30 tháng 6 năm 2026 là 4.536.399.520VND (Tại thời điểm 30 tháng 6 năm 2025 lợi nhuận chưa phân phối là -29.982.260.389 VND).

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty khẳng định không có sự kiện trọng yếu nào phát sinh sau ngày 30 tháng 6 năm 2026 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 giữa niên độ.

IV. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN TỔNG GIÁM ĐỐC, BAN KIỂM SOÁT VÀ ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Họ tên		Chức danh	Ngày bổ 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
Ban Tổng Giám đốc			
Bà :	Bùi Hương Linh	Tổng Giám đốc	19-01-2026
Ông :	Trần Minh Trúc	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
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
Đại diện pháp luật			
Bà :	Bùi Hương Linh	Tổng Giám đốc	
Kế toán trưởng			
Ông :	Nguyễn Hoàng Vũ	Kế Toán trưởng	23-07-2020

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

V. KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính Kế toán và Kiểm toán Phía Nam (AASCS) được bổ nhiệm thực hiện công tác soát xét thông tin cáo tài chính giữa niên độ cho Công ty.

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập Báo cáo tài chính giữa niên độ phản ánh trung thực, hợp lý tình hình hoạt động, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty cho kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 30 tháng 6 năm 2026. Trong quá trình lập Báo cáo tài chính giữa niên độ, Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết đã tuân thủ các yêu cầu sau:

- Xây dựng và duy trì kiểm soát nội bộ mà Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính không còn chứa đựng sai sót trọng yếu do gian lận hoặc do nhầm lẫn;
- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Đưa ra các đánh giá và dự đoán hợp lý và thận trọng;
- Các chuẩn mực kế toán đang áp dụng được Công ty tuân thủ, không có những áp dụng sai lệch trọng yếu đến mức cần phải công bố và giải thích trong báo cáo tài chính này.
- Lập các báo cáo tài chính dựa trên cơ sở hoạt động kinh doanh liên tục, trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

Ban Tổng Giám đốc Công ty đảm bảo rằng các sổ kế toán được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính của Công ty, với mức độ trung thực, hợp lý tại bất cứ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính giữa niên độ 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 giữa niên độ đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 30 tháng 6 năm 2026, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho kỳ kế toán từ 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, thông tư số 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

Chúng tôi, Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Thiết kế Xây dựng Thương mại Phúc Thịnh phê duyệt Báo cáo tài chính giữa niên độ cho kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 30 tháng 6 năm 2026.

Duyệt, ngày 27 tháng 07 năm 2026
TM. Hội đồng Quản trị

Tô Khải Đạt
Chủ tịch Hội đồng quản trị

Duyệt, ngày 27 tháng 07 năm 2026
TM. Ban Tổng Giám đốc

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

Trần Minh Trúc
Phó Tổng Giám đốc thường trực
(Theo Giấy ủy quyền số 01/2026-UQ-PTD ngày 19/01/2026.)

Số: 624 /BCSX/TC/2026/AASCS

BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Kính gửi: Quý Cổ đông, Hội đồng Quản trị và Ban Giám đốc
Công ty Cổ phần Thiết kế Xây dựng Thương mại Phúc Thịnh

Chúng tôi đã soát xét báo cáo tài chính riêng kèm theo của Công ty Cổ phần Thiết kế Xây dựng Thương mại Phúc Thịnh, được lập ngày 27 tháng 7 năm 2026, từ trang 07 đến trang 44, bao gồm Báo cáo tình hình tài chính riêng giữa niên độ tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính.

Trách nhiệm của Ban Giám đốc

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính riêng của Công ty theo chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính 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 kết luận về báo cáo tài chính riêng giữa niên độ dựa trên kết quả soát xét của chúng tôi. Chúng tôi đã thực hiện công việc soát xét theo Chuẩn mực Việt Nam về hợp đồng dịch vụ soát xét số 2410 - Soát xét thông tin tài chính giữa niên độ do kiểm toán viên độc lập của đơn vị thực hiện.

Công việc soát xét thông tin tài chính riêng giữa niên độ bao gồm việc thực hiện các cuộc phỏng vấn, chủ yếu là phỏng vấn những người chịu trách nhiệm về các vấn đề tài chính kế toán, và thực hiện thủ tục phân tích và các thủ tục soát xét khác. Một cuộc soát xét về cơ bản có phạm vi hẹp hơn một cuộc kiểm toán được thực hiện theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam và do vậy không cho phép chúng tôi đạt được sự đảm bảo rằng chúng tôi sẽ nhận biết được tất cả các vấn đề trọng yếu có thể được phát hiện trong một cuộc kiểm toán. Theo đó, chúng tôi không đưa ra ý kiến kiểm toán.

Kết luận của Kiểm toán viên

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng báo cáo tài chính riêng giữa niên độ đính kèm không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của đơn vị tại ngày 30 tháng 06 năm 2026, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ của đơn vị cho kỳ kế toán 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 riêng giữa niên độ.

Tp.Hồ Chí Minh, ngày 27 tháng 07 năm 2026
Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính Kế toán và Kiểm toán Phía Nam (AASCS)
Phó Tổng Giám đốc

Nguyễn Thị Mỹ Ngọc
Số GCNĐKHN Kiểm toán: 1091-2023-142-1

29 Vo Thi Sau Street, District 1, Ho Chi Minh City
Tel: (028) 3820 5944 - (028) 3820 5947 - Fax: (028) 3820 5942
Email: info@aascs.com.vn Website: www.aascs.com.vn

Mẫu số B 01a - DN
(Ban hành theo Thông tư 99/2025/TT-BTC ngày 27 tháng 10 năm 2025 của Bộ trưởng Bộ Tài chính)

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

(Dạng đầy đủ)

tại ngày 30 tháng 6 năm 2026

Đơn vị tính: VND

Khoản mục	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN	**100**		**315.598.345.123**	**639.765.222.276**
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	**110**	V.01	**17.544.715.464**	**167.310.769.864**
1. Tiền	111		5.674.715.464	165.440.769.864
2. Các khoản tương đương tiền	112		11.870.000.000	1.870.000.000
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	**120**	V.06	-	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	**130**		**157.790.192.894**	**383.629.845.365**
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.02	162.392.806.850	413.438.091.560
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.03	20.247.025.835	1.928.533.196
5. Phải thu ngắn hạn khác	135	V.04	7.450.532.101	563.392.501
6. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	136	V.07	(32.300.171.892)	(32.300.171.892)
IV. Hàng tồn kho	**140**	V.05	**115.239.678.234**	**54.536.907.560**
1. Hàng tồn kho	141		115.239.678.234	54.536.907.560
V. Tài sản sinh học ngắn hạn	**150**		-	-
VI. Tài sản ngắn hạn khác	**160**		**25.023.758.531**	**34.287.699.487**
1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161	V.11	1.349.204.870	61.253.753
2. Thuế GTGT được khấu trừ	162	V.15	23.674.553.661	34.226.445.734
B - TÀI SẢN DÀI HẠN	**200**		**37.732.539.081**	**44.521.092.888**
I. Các khoản phải thu dài hạn	**210**		-	-
II. Tài sản cố định	**220**		**451.125.179**	**498.631.218**
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.08	451.125.179	498.631.218
- Nguyên giá	222		10.834.906.807	10.756.203.103
- Giá trị hao mòn luỹ kế (*)	223		(10.383.781.628)	(10.257.571.885)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227	V.09	-	-
- Nguyên giá	228		553.940.120	553.940.120
- Giá trị hao mòn luỹ kế (*)	229		(553.940.120)	(553.940.120)
III. Tài sản sinh học dài hạn	**230**		-	-
IV. Bất động sản đầu tư	**240**	V.10	**36.371.674.221**	**37.366.289.037**
- Nguyên giá	241		54.274.740.909	54.274.740.909
- Giá trị hao mòn luỹ kế (*)	242		(17.903.066.688)	(16.908.451.872)
V. Tài sản dở dang dài hạn	**250**		-	-
VI. Đầu tư tài chính dài hạn	**260**	V.06	**25.917.329**	**6.346.619.651**
1. Đầu tư vào công ty con	261		6.261.000.000	6.261.000.000
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	262		-	16.200.000.000
4. Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác dài hạn (*)	264		(6.235.082.671)	(16.114.380.349)
VII. Tài sản dài hạn khác	**270**		**883.822.352**	**309.552.982**
1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271	V.11	883.822.352	309.552.982
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (280 = 100 + 200)	**280**		**353.330.884.204**	**684.286.315.164**

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

(Dạng đầy đủ)

tại ngày 30 tháng 6 năm 2026

Đơn vị tính: VND

Khoản mục	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
C - NỢ PHẢI TRẢ	**300**		**148.408.065.633**	**512.922.346.523**
I. Nợ ngắn hạn	**310**		**147.830.699.778**	**469.185.842.127**
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.12	12.879.463.034	122.034.063.622
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.13	38.355.645.356	-
3. Phải trả cổ tức, lợi nhuận	313	V.14	241.528.000	242.402.000
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	314	V.15	7.159.069.675	836.604.439
5. Phải trả người lao động	315		17.040.000	5.192.890.600
6. Chi phí phải trả ngắn hạn	316	V.16	112.383.525	272.387.960
7. Phải trả nội bộ ngắn hạn	317		-	-
8. Phải trả theo tiến độ hợp đồng xây dựng ngắn hạn	318		-	-
9. Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn	319	V.18	-	1.512.000.000
10. Phải trả ngắn hạn khác	320	V.17	45.113.868.266	165.177.465.224
11. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	321	V.19	39.405.760.895	169.372.087.255
13. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		4.545.941.027	4.545.941.027
II. Nợ dài hạn	**330**		**577.365.855**	**43.736.504.396**
8. Phải trả dài hạn khác	338	V.17	577.365.855	636.504.396
9. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	339	V.19	-	43.100.000.000
D - VỐN CHỦ SỞ HỮU	**400**	V.20	**204.922.818.571**	**171.363.968.641**
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		199.999.330.000	199.999.330.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		199.999.330.000	199.999.330.000
2. Thặng dư vốn	412		(264.814.815)	(264.814.815)
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		651.903.866	651.903.866
10. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		4.536.399.520	(29.022.450.410)
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	420a		(29.567.450.410)	(30.665.197.721)
- LNST chưa phân phối kỳ này	420b		34.103.849.930	1.642.747.311
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	**440**		**353.330.884.204**	**684.286.315.164**

Phê duyệt, ngày 27 tháng 07 năm 2026

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

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

(Dạng đầy đủ)

Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
			Năm nay	Năm trước
1	2	3	4	5
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.01	108.163.779.158	85.225.559.564
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	VI.02	-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01-02)	**10**		**108.163.779.158**	**85.225.559.564**
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.03	102.835.767.858	67.407.312.943
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 11)	**20**		**5.328.011.300**	**17.818.246.621**
6. Lãi/lỗ của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư	21		-	-
7. Doanh thu hoạt động tài chính	22	VI.04	52.969.952.661	98.714.170
8. Chi phí tài chính	23	VI.05	1.368.852.304	3.772.296.572
- Trong đó: Chi phí đi vay	24		1.216.963.294	3.622.808.519
9. Chi phí bán hàng	25	VI.06	1.195.148.000	1.322.190.000
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.06	13.177.986.602	13.000.412.262
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 +21 + 22 - (23 + 25 + 26)}	**30**		**42.555.977.055**	**(177.938.043)**
12. Thu nhập khác	31	VI.07	19.394	1.509.183.681
13. Chi phí khác	32	VI.08	1.429.091.802	1.193.308.306
14. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	**40**		**(1.429.072.408)**	**315.875.375**
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	**50**		**41.126.904.647**	**137.937.332**
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.09	7.023.054.717	-
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)	**60**		**34.103.849.930**	**137.937.332**

Phê duyệt, ngày 27 tháng 07 năm 2026

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

Mẫu số B 03a - DN
(Ban hành theo Thông tư 99/2025/TT-BTC ngày 27 tháng 10 năm 2025 của Bộ trưởng Bộ Tài chính)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

(Dạng đầy đủ)

(Theo phương pháp gián tiếp)

Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
			Năm nay	Năm trước
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	**01**		**41.126.904.647**	**137.937.332**
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		1.120.824.559	1.124.082.401
- Các khoản dự phòng	03		-	2.567.352.382
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		(8.648.595)	192.476.646
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư, tài chính	05		(52.960.665.714)	(11.954.389)
- Chi phí đi vay	06		1.216.963.294	3.622.808.519
- Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	**08**		**(9.504.621.809)**	**7.632.702.891**
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		295.391.944.544	(3.264.177.309)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(60.702.770.674)	(105.040.062.698)
- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		(198.518.010.477)	43.363.508.183
- Tăng, giảm chi phí chờ phân bổ	12		(1.862.220.487)	29.757.185
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13		-	-
- Chi phí đi vay đã trả	14		(1.164.579.769)	(3.622.808.519)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		-	-
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	-
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		(545.000.000)	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	**20**		**23.094.741.328**	**(60.901.080.267)**
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(78.703.704)	-
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		-	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		-	-
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		-	-
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-	-
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		280.968.036	11.954.389
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	**30**		**202.264.332**	**11.954.389**

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

(Dạng đầy đủ)

(Theo phương pháp gián tiếp)

Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
			Năm nay	Năm trước
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		-	-
2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu đã phát hành	32		-	-
3. Tiền thu từ đi vay	33		41.435.760.895	125.225.440.043
4. Tiền trả nợ gốc vay	34		(214.502.087.255)	(83.139.806.226)
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(874.000)	(1.520.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	**40**		**(173.067.200.360)**	**42.084.113.817**
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)	**50**		**(149.770.194.700)**	**(18.805.012.061)**
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	**60**		**167.310.769.864**	**25.025.703.711**
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		4.140.300	(5.987.675)
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)	**70**		**17.544.715.464**	**6.214.703.975**

Phê duyệt, ngày 27 tháng 07 năm 2026

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

I ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

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 hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0302365984 đăng ký lần đầu tại ngày 07 tháng 01 năm 2008; đăng ký thay đổi lần thứ 16 ngày 12 tháng 2 năm 2026 do Sở Tài Chính thành phố 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 VND

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 doanh nghiệp trong năm tài chính có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính:

Công ty đang trong quá trình tái cấu trúc lại tình hình tài chính công ty nên ảnh hưởng một phần kế hoạch kinh doanh của công ty trong giai đoạn này. Tuy nhiên các hoạt động kinh doanh hiện hữu của công ty vẫn được đảm bảo duy trì hoạt động.

6 Cấu trúc doanh nghiệp

Tên	Địa chỉ	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết
Danh sách các công ty con:			
- Công ty Phúc Thịnh (Cambodia)	- National Way 1, BavetKangdel Village, Sangkat Bavet city, Svay Rieng Province, Cambodia.	60,00%	60,00%

Danh sách các đơn vị trực thuộc.

Chi nhánh	Địa chỉ
- Công ty Cổ phần Thiết kế Xây dựng Thương mại Phúc Thịnh - Chi nhánh Đà Nẵng	343 Nguyễn Phước Lan, Phường Hòa Xuân, Tp.Đà Nẵng, Việt Nam.

7 Số lượng người lao động tại thời điểm cuối niên độ hoặc số lượng người lao động bình quân trong niên độ.

Số lượng người lao động tại thời điểm cuối kỳ kế toán: 101 người; số lượng người lao động tại thời điểm đầu năm: 114 người.

8 Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính:

Trừ các trường hợp được thuyết minh khác, thông tin so sánh tại ngày 1 tháng 1 năm 2026 được mang sang từ số liệu đã được trình bày trong báo cáo tài chính riêng của Công ty cho năm kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2025.

Số liệu so sánh được phân loại lại theo hướng dẫn tại thông tư 99/2025/TT-BTC, chi tiết xem mục IX.3.

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

1 Kỳ kế toán năm:

Kỳ kế toám năm bắt đầu từ ngày 01/01 kết thúc vào ngày 31/12 hằng năm.

2 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán: Đồng Việt Nam - VND

III CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1 Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam ban hành theo Thông tư số 99/2025/TT/BTC ngày 27/10/2025 của Bộ Tài chính và các văn bản quy phạm pháp luật hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

2 Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực kế toán Việt Nam và Chế độ kế toán

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

IV CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN, ƯỚC TÍNH KẾ TOÁN VÀ CÁC QUY ĐỊNH PHÁP LUẬT CÓ LIÊN QUAN 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: theo tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình của ngân hàng thương mại nơi doanh nghiệp mở tài khoản tiền gửi không kỳ hạn tại thời điểm kết thúc kỳ kế toán;

- Đối với các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ: tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình của ngân hàng thương mại nơi doanh nghiệp thường xuyên có giao dịch tại thời điểm kết thúc kỳ kế toán.

Nguyên tắc chuyển đổi Báo cáo tài chính lập bằng ngoại tệ sang Đồng Việt Nam

Khi chuyển đổi Báo cáo tài chính được lập bằng ngoại tệ sang Đồng Việt Nam, doanh nghiệp phải quy đổi các chỉ tiêu của Báo cáo tài chính theo nguyên tắc sau:

- Tài sản và nợ phải trả được quy đổi ra Đồng Việt Nam theo tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình của ngân hàng thương mại nơi doanh nghiệp thường xuyên có giao dịch tại thời điểm kết thúc kỳ kế toán;

- Vốn chủ sở hữu (vốn góp của chủ sở hữu, thặng dư vốn, vốn khác, quyền chọn chuyển đổi trái phiếu) được quy đổi ra Đồng Việt Nam theo tỷ giá giao dịch thực tế tại ngày góp vốn;

- Chênh lệch đánh giá lại tài sản được quy đổi ra Đồng Việt Nam theo tỷ giá giao dịch thực tế tại ngày đánh giá;

- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối, các quỹ trích từ lợi nhuận sau thuế chưa phân phối phát sinh trong từng kỳ được quy đổi ra Đồng Việt Nam bằng cách tính toán theo các khoản mục của Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối còn lại phải được quy đổi ra Đồng Việt Nam theo tỷ giá ghi sổ của khoản mục lợi nhuận sau thuế chưa phân phối;

- Các khoản mục thuộc Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và Báo cáo lưu chuyển tiền tệ được quy đổi ra Đồng Việt Nam theo tỷ giá giao dịch thực tế tại thời điểm phát sinh giao dịch. Trường hợp tỷ giá bình quân kỳ kế toán xấp xỉ với tỷ giá thực tế tại thời điểm phát sinh giao dịch (chênh lệch không vượt quá biên độ tỷ giá giao ngay theo quy định của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam) thì có thể áp dụng theo tỷ giá bình quân kỳ kế toán (nếu lựa chọn).

Phương pháp kế toán chênh lệch tỷ giá do chuyển đổi Báo cáo tài chính được lập bằng ngoại tệ ra Đồng Việt Nam: Chênh lệch tỷ giá phát sinh khi chuyển đổi Báo cáo tài chính được lập bằng ngoại tệ ra Đồng Việt Nam được ghi nhận trên chỉ tiêu "Chênh lệch tỷ giá hối đoái" thuộc phần vốn chủ sở hữu của Báo cáo tình hình tài chính.

Tỷ giá hối đoái lựa chọn áp dụng khi kế toán chênh lệch tỷ giá phát sinh trong kỳ và tỷ giá hối đoái khi đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ;

Doanh nghiệp dùng tỷ giá giao dịch thực tế tại ngày giao dịch là tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình của ngân hàng thương mại nơi doanh nghiệp 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.

c. Nguyên tắc, phương pháp chuyển đổi các đồng tiền khác

Các nghiệp vụ kinh tế phát sinh bằng ngoại tệ phải theo dõi chi tiết theo nguyên tệ và phải được quy đổi ra đồng Việt Nam. Khoản thấu chi ngân hàng được phản ánh tương tự như khoản vay ngân hàng.

Tại thời điểm lập Báo cáo tài chính theo quy định của pháp luật, Công ty đánh giá lại số dư ngoại tệ và vàng tiền tệ theo nguyên tắc:

- Số dư ngoại tệ: theo tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình của ngân hàng thương mại tại thời điểm lập Báo cáo tài chính;

- Vàng tiền tệ: theo giá mua trên thị trường trong nước tại thời điểm lập Báo cáo tài chính. giá mua trên thị trường Trong nước là giá mua được công bố bởi ngân hàng Nhà nước. Trường hợp ngân hàng Nhà nước không công bố giá mua vàng thì tính theo giá mua công bố bởi Các đơn vị được phép kinh doanh vàng theo luật định.

3 Nguyên tắc kế toán 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) Chứng khoán kinh doanh;

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

- Cổ phiếu, trái phiếu niêm yết trên thị trường chứng khoán;

- Các loại chứng khoán và công cụ tài chính khác như thương phiếu, hợp đồng kỳ hạn, hợp đồng hoán đổi ...

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

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

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

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

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

b) Các khoản 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.

c) Đầu tư vào công ty con; công ty liên doanh, liên kết;

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

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

- Công ty theo dõi 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.

d) Đầu tư vào 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 kế toán nợ phải thu

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

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

Dự phòng nợ phải thu khó đòi:

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

5 Nguyên tắc kế toán hàng tồn kho

a. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho;

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

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

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

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

b. Phương pháp tính giá trị hàng tồn kho;

Giá trị hàng tồn kho cuối kỳ được xác định theo một trong các phương pháp: nhập trước, xuất trước.

c. Phương pháp hạch toán hàng tồn kho;

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

d. Phương pháp trích 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 kế toán và khấu hao TSCĐ hữu hình, TSCĐ vô hình, TSCĐ thuê tài chính, bất động sản đầu tư.

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

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

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

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

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

- Nhà cửa, vật kiến trúc	25	năm
- Máy móc, thiết bị	04 - 14	năm
- Phương tiện vận tải, truyền dẫn	08	năm
- Thiết bị văn phòng	03 - 06	năm
- Quyền phát hành	02 - 10	năm
- Bản quyền, bằng sáng chế	02 - 10	năm
- Tài sản vô hình và các tài sản khác	02 - 10	năm

7 Nguyên tắc kế toán chi phí chờ phân bổ.

Việc tính và phân bổ chi phí chờ phân bổ 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 chờ phân bổ được theo dõi theo từng kỳ hạn chờ phân bổ 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 chờ phân bổ khi lập Báo cáo tài chính theo nguyên tắc như sau:

- Số tiền chờ phân bổ 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 chờ phân bổ được phân loại là ngắn hạn.

- Số tiền chờ phân bổ 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 chờ phân bổ được phân loại là dài hạn.

8 Nguyên tắc kế toán phải trả người bán.

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

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

- Phải trả người bán: các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản và khoản phải trả khi nhập khẩu thông qua người nhận ủy thác;

- Phải trả nội bộ: các khoản phải trả giữa đơn vị cấp trên và đơn vị cấp dưới trực thuộc không có tư cách pháp nhân hạch toán phụ thuộc;

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

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

9 Nguyên tắc kế toán phải trả cổ tức, lợi nhuận.

Thời điểm doanh nghiệp ghi nhận khoản phải trả về cổ tức, lợi nhuận là thời điểm doanh nghiệp không có quyền từ chối nghĩa vụ chi trả cổ tức, lợi nhuận cho các cổ đông, thành viên góp vốn của công ty theo quy định của pháp luật liên quan. Tùy theo từng loại hình doanh nghiệp, việc xác định thời điểm và việc chi trả cổ tức, lợi nhuận thực hiện như sau:

- Đối với doanh nghiệp thuộc đối tượng điều chỉnh của pháp luật về chứng khoán thì thời điểm bên nhận đầu tư không có quyền từ chối chi trả cổ tức được căn cứ theo quy định của pháp luật về chứng khoán.

- Đối với các doanh nghiệp còn lại thì thời điểm bên nhận đầu tư không có quyền từ chối chi trả cổ tức được căn cứ theo quy định của Luật doanh nghiệp, Điều lệ của doanh nghiệp.

10 Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả.

Các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã cung cấp cho người mua trong kỳ 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.

11 Nguyên tắc ghi nhận doanh thu chờ phân bổ.

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

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

12 Nguyên tắc kế toán các khoản dự phòng phải trả.

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

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

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

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

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

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

13 Nguyên tắc kế toán thuế TNDN hoãn lại.

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

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

Thu nhập thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại là khoản ghi giảm chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ việc:

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

14 Nguyên tắc ghi nhận vay và nợ 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.

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

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

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

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

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

16 Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu:

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

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

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

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

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

Chênh lệch đánh giá lại tài sản phản ánh chênh lệch do đánh giá lại tài sản hiện có và tình hình xử lý số chênh lệch đó. Tài sản được đánh giá lại chủ yếu là TSCĐ, bất động sản đầu tư, một số trường hợp có thể và cần thiết đánh giá lại vật tư, công cụ, dụng cụ, thành phẩm, hàng hóa, sản phẩm dở dang ...

Chênh lệch đánh giá lại tài sản trong các trường hợp:

- Khi có quyết định của Nhà nước;
- Khi thực hiện cổ phần hóa doanh nghiệp Nhà nước;
- Các trường hợp khác theo quy định của pháp luật.

Giá trị tài sản được xác định lại trên cơ sở bảng giá Nhà nước quy định, Hội đồng định giá tài sản hoặc cơ quan thẩm định giá chuyên nghiệp xác định.

c. 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.

d. Nguyên tắc ghi nhận lợi nhuận chưa phân phối

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

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

Công ty mẹ phân phối lợi nhuận cho chủ sở hữu không vượt quá mức lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trên Báo cáo tài chính hợp nhất sau khi đã loại trừ ảnh hưởng của các khoản lãi do ghi nhận từ giao dịch mua giá rẻ. Trường hợp lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trên Báo cáo tài chính hợp nhất cao hơn lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trên Báo cáo tài chính 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.

17 Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu, thu nhập khác:

a. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

Doanh thu bán hàng.

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

. Phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa đã được chuyển giao cho người mua;

. Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;

. Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;

. Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng;

. Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

Doanh thu cung cấp dịch vụ.

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi 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.

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.

b. 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.

c. 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 ...

18 Nguyên tắc kế toán 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.

19 Nguyên tắc kế toán 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.

20 Nguyên tắc kế toán 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...

21 Nguyên tắc kế toán 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...

22 Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành. chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại.

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

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

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

23 Báo cáo bộ phận

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

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

24 Công cụ tài chính

Căn cứ 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 Giám đốc Công ty quyết định không trình bày và thuyết minh về công cụ tài chính theo Thông tư số 210/2009/TT-BTC trong báo cáo tài chính của Công ty.

V . THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ:

Đơn vị tính: VND

01 Tiền và các khoản tương đương tiền

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
- Tiền mặt (VND)	**251.709.568**	**74.430.808**
- Tiền gửi không kỳ hạn	**5.423.005.896**	**165.366.339.056**
+ Ngân hàng TMCP Á Châu - CN. Tân Bình (VND)	4.596.586.638	15.226.830.327
+ Tiền gửi ngân hàng khác (VND)	290.688.390	150.079.646.221
+ Tiền gửi ngân hàng (USD)	535.730.868	59.862.508
- Tương đương tiền (*)	**11.870.000.000**	**1.870.000.000**
+ Tiền gửi kỳ hạn tại ngân hàng (VND)	11.870.000.000	1.870.000.000
Cộng	**17.544.715.464**	**167.310.769.864**

Ghi chú (*):
- Các khoản tương đương tiền là các khoản tiền gửi có kỳ hạn dưới 3 tháng tại Ngân hàng TMCP Á Châu - Chi nhánh Tân Bình; lãi suất từ 3,6% - 4,3%/năm.
- Giá trị các khoản tiền gửi dùng để bảo đảm cho các khoản vay ngắn hạn là 300.000.000 đồng.

02 Phải thu của khách hàng

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
a) Phải thu của khách hàng ngắn hạn				
- Công ty TNHH Cự Thành	-	-	162.000.000	-
- Công ty Cổ phần Khải Hoàn Quốc Tế (thi công)	41.007.759.866	(31.161.841.892)	41.007.759.866	(31.161.841.892)
- Công ty TNHH Dệt Bo Wei (Việt Nam)	6.120.972.025	-	6.120.972.025	-
- Fusheng E and C (Cambodia) Co,. Ltd	12.667.504	-	1.710.524.064	-
- Công ty TNHH Giày EGM Việt Nam	53.008.000.000	-	345.444.899.200	-
- Qingdao Zhongman (Cambodia) Knitting Co,. Ltd	17.007.201	-	14.770.821.783	-
- Trần Đức Vinh	59.000.400.000	-	-	-
- Các khách hàng khác	3.226.000.254	(1.138.330.000)	4.221.114.622	(1.138.330.000)
Cộng	**162.392.806.850**	**(32.300.171.892)**	**413.438.091.560**	**(32.300.171.892)**
b) Phải thu của khách hàng dài hạn				
c) Phải thu của khách hàng là các bên liên quan				
- Trần Đức Vinh	59.000.400.000	-	-	-
Cộng	**59.000.400.000**	-	-	-

03 Trả trước cho người bán

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
a) Ngắn hạn		
- Công ty TNHH XD Thành Đạt Phước Đông	-	1.524.468.777
- Công ty TNHH Phát triển Cơ khí XD TM Nghĩa Phát	4.441.657.452	-
- CTCP Đầu tư Hải Đăng	4.000.000.000	-
- Công ty TNHH Tôn thép Vạn Đạt Thành	3.223.775.357	-
- Nhà cung cấp khác	8.581.593.026	404.064.419
Cộng	**20.247.025.835**	**1.928.533.196**
b) Dài hạn		

04 Phải thu khác

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
a) Ngắn hạn				
- Phải thu của người lao động	6.231.457.005	-	468.781.755	-
- Ký cược, ký quỹ	356.000.000	-	-	-
- Phải thu khác	863.075.096	-	94.610.746	-
Cộng	**7.450.532.101**	**-**	**563.392.501**	**-**
b) Dài hạn				

05 Hàng tồn kho

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
- Nguyên liệu, vật liệu	1.627.273	-	1.627.273	-
- Công cụ, dụng cụ	123.301.971	-	78.931.471	-
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (*)	115.053.402.440	-	54.456.348.816	-
- Hàng hóa	61.346.550	-	-	-
Cộng	**115.239.678.234**	**-**	**54.536.907.560**	**-**

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

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
- Công ty TNHH Giày EGM Việt Nam	85.449.273.291	49.790.146.685
- Công ty TNHH Minh Đức Bảo An Holding	11.943.781.022	-
- Công ty TNHH Dệt Bo Wei (Việt Nam)	3.571.417.456	2.305.135.856
- Công trình, hạng mục khác	14.088.930.671	2.361.066.275
Cộng	**115.053.402.440**	**54.456.348.816**

06 Các khoản đầu tư tài chính

a) Chứng khoán kinh doanh

b) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

c) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (chi tiết từng khoản đầu tư theo tỷ lệ vốn nắm giữ và tỷ lệ quyền biểu quyết)

Chỉ tiêu	Số cuối kỳ			Số đầu năm		
	Giá gốc	Giá trị (*)	Giá trị dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý (*)	Giá trị dự phòng
c1. Công ty con	**6.261.000.000**	-	**(6.235.082.671)**	**6.261.000.000**	-	**(6.235.082.671)**
- Công ty Phúc Thịnh (Cambodia) (**)	6.261.000.000	-	(6.235.082.671)	6.261.000.000	-	(6.235.082.671)
c2. Công ty liên doanh, liên kết	-	-	-	**16.200.000.000**	-	**(9.879.297.678)**
- Công ty cổ phần Bồi Long (***)	-	-	-	16.200.000.000	-	(9.879.297.678)
Cộng	**6.261.000.000**	-	**(6.235.082.671)**	**22.461.000.000**	-	**(16.114.380.349)**

Ghi chú:

(*) Tại ngày báo cáo, Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý của khoản đầu tư nắm giữ 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 khoản đầu tư này có thể khác với giá trị ghi sổ.

(**) 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%.

Theo Quyết định số 15/QĐ/HĐQT-2021 của Hội đồng quản trị Công ty mẹ, Phúc Thịnh (Cambodia) Corporation đã nộp hồ sơ giải thể lên cơ quan thuế Cambodia và đang chờ giải quyết.

(***) Khoản đầu tư được thực hiện theo Quyết định của Hội đồng quản trị ngày 10 tháng 04 năm 2017 với số vốn đầu tư là 16,2 tỷ đồng chiếm 45% vốn điều lệ. Theo Quyết định số 11/HĐQT/QĐ-2026 ngày 28 tháng 4 năm 2026 về việc chuyển nhượng toàn bộ vốn góp tại công ty liên kết Công ty Cổ phần Bồi Long, Công ty đã thực hiện việc chuyển nhượng vốn trong quý 2 năm 2026.

Mẫu số B 09a - DN
(Ban hành theo Thông tư 99/2025/TT-BTC ngày 27 tháng 10 năm 2025 của Bộ trưởng Bộ Tài chính)

07 Nợ xấu

	Số cuối kỳ			Số đầu năm		
	Giá trị gốc nợ	**Giá trị có thể thu hồi**	**Giá trị dự phòng**	**Giá trị gốc nợ**	**Giá trị có thể thu hồi**	**Giá trị 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	9.896.887.974	(32.300.171.892)	42.197.059.866	9.896.887.974	(32.300.171.892)
+ Thi công	41.007.759.866	9.845.917.974	(31.161.841.892)	41.007.759.866	9.845.917.974	(31.161.841.892)
+ Thiết kế	1.189.300.000	50.970.000	(1.138.330.000)	1.189.300.000	50.970.000	(1.138.330.000)
Khả năng thu hồi nợ phải thu quá hạn	-	-	-	-	-	-
Cộng	**42.197.059.866**	**9.896.887.974**	**(32.300.171.892)**	**42.197.059.866**	**9.896.887.974**	**(32.300.171.892)**

Mẫu số B 09a - DN
(Ban hành theo Thông tư 99/2025/TT-BTC ngày 27 tháng 10 năm 2025 của Bộ trưởng Bộ Tài chính)

08 Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, đồ dùng quản lý	Tổng cộng
Nguyên giá					
Số dư đầu năm	-	**3.398.778.229**	**5.812.581.819**	**1.544.843.055**	**10.756.203.103**
- Mua trong kỳ	-	-	-	78.703.704	78.703.704
- Tăng khác	-	-	-	-	-
- Giảm khác	-	-	-	-	-
Số dư cuối kỳ	-	**3.398.778.229**	**5.812.581.819**	**1.623.546.759**	**10.834.906.807**
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số dư đầu năm	-	**3.084.770.286**	**5.676.082.536**	**1.496.719.063**	**10.257.571.885**
- Khấu hao trong kỳ	-	41.461.308	64.999.428	19.749.007	126.209.743
- Tăng khác	-	-	-	-	-
- Giảm khác	-	-	-	-	-
Số dư cuối kỳ	-	**3.126.231.594**	**5.741.081.964**	**1.516.468.070**	**10.383.781.628**
Giá trị còn lại					
- Tại ngày đầu năm	-	314.007.943	136.499.283	48.123.992	**498.631.218**
- Tại ngày cuối kỳ	-	272.546.635	71.499.855	107.078.689	**451.125.179**

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
- Thuyết minh chi tiết danh mục các TSCĐ hữu hình đang hiện hữu và đã thanh lý/nhượng bán/chuyển nhượng trong kỳ có giá trị từ 10% tổng giá trị tài sản cố định hữu hình trở lên:	3.812.028.228	3.812.028.228
Máy trộn bê tông	2.212.028.228	2.212.028.228
Phương tiện vận chuyển	1.600.000.000	1.600.000.000
- TSCĐ cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng:	8.733.962.194	8.561.571.285

09 Tăng, giảm tài sản cố định vô hình

Khoản mục	Quyền sử dụng đất	Quyền tác giả	Quyền sở hữu công nghiệp	Phần mềm	Tổng cộng
Nguyên giá					
Số dư đầu năm	-	-	-	**553.940.120**	**553.940.120**
Số dư cuối kỳ	-	-	-	**553.940.120**	**553.940.120**
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số dư đầu năm	-	-	-	**553.940.120**	**553.940.120**
Số dư cuối kỳ	-	-	-	**553.940.120**	**553.940.120**
Giá trị còn lại					
- Tại ngày đầu năm	-	-	-	-	-
- Tại ngày cuối kỳ	-	-	-	-	-

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
- Danh mục các TSCĐ vô hình đang hiện hữu và đã thanh lý/nhượng bán/chuyển nhượng trong kỳ có giá trị từ 10% tổng giá trị tài sản cố định vô hình trở lên;		
Phần mềm EOMLP	445.847.000	445.847.000
Phần mềm Window	74.733.120	74.733.120
- TSCĐ vô hình đã khấu hao hết nhưng vẫn sử dụng;	553.940.120	553.940.120

Mẫu số B 09a - DN
(Ban hành theo Thông tư 99/2025/TT-BTC ngày 27 tháng 10 năm 2025 của Bộ trưởng Bộ Tài chính)

10 Tăng, giảm bất động sản đầu tư

Khoản mục	Số đầu năm	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	Số cuối kỳ
a) Bất động sản đầu tư cho thuê				
Nguyên giá	**54.274.740.909**	-	-	**54.274.740.909**
- 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	-	-	-	-
Giá trị hao mòn lũy kế	**16.908.451.872**	**994.614.816**	-	**17.903.066.688**
- Quyền sử dụng đất	-	-	-	-
- Nhà	16.908.451.872	994.614.816	-	17.903.066.688
- Cơ sở hạ tầng	-	-	-	-
Giá trị còn lại	**37.366.289.037**			**36.371.674.221**
- Quyền sử dụng đất	4.544.000.000			4.544.000.000
- Nhà	32.822.289.037			31.827.674.221
- Cơ sở hạ tầng	-			-

b) Bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá

11 Chi phí chờ phân bổ

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
a) Ngắn hạn		
- Chi phí công cụ, dụng cụ	1.349.204.870	61.253.753
Cộng	**1.349.204.870**	**61.253.753**
b) Dài hạn		
- Chi phí công cụ, dụng cụ	883.822.352	309.552.982
Cộng	**883.822.352**	**309.552.982**

12 Phải trả người bán

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
a) Phải trả người bán ngắn hạn		
- Công ty TNHH VLXD Kiến Hoa (Long An)	-	32.294.354.400
- CTCP Cơ khí Xây dựng Thương mại Nghĩa Phát Steel	1.517.455.731	12.598.583.357
- CTCP XD TM XD Đại Lộc Phát	-	649.762.500
- Công ty TNHH Minh Ngân Phát	-	5.197.615.914
- Công ty TNHH Xây dựng Phú Sơn Nam	400.023.926	3.208.502.773
- CTCP Siêu thị VLXD Thế giới nhà	124.609.000	981.239.109
- Công ty TNHH Tôn thép Vạn Đại Thành	-	3.023.765.918
- Công ty TNHH Phát triển cơ khí XDTM Nghĩa Phát	-	11.143.085.443
- Công ty TNHH TM DV Hải Long Thuỷ	187.984.056	187.984.056
- Công ty TNHH XD TM và DV Sơn Hoà Phát	132.923.226	1.916.728.386
- CTCP XD và kết cấu thép Trường Phú CN.Bình Dương	350.000.000	800.000.000
- Công ty TNHH Tuấn Hiền	1.349.310.000	-
- Nhà cung cấp khác	8.817.157.095	50.032.441.766
Cộng	**12.879.463.034**	**122.034.063.622**
b) Phải trả người bán dài hạn		

13 Người mua trả tiền trước

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
a) Ngắn hạn		
- Công ty TNHH Hailide (Việt Nam)	5.475.000.000	-
- Công ty TNHH Minh Đức Bảo An Holding	24.000.000.000	-
- Qingdao Zhongmian (Cambodia) Knitting Co., Ltd	4.984.401.388	-
- Khách hàng khác	3.896.243.968	-
Cộng	**38.355.645.356**	**-**
b) Dài hạn		
c) Người mua trả tiền trước là các bên liên quan		
- Công ty TNHH Minh Đức Bảo An Holding	24.000.000.000	-
Cộng	**24.000.000.000**	**-**

14 Phải trả về cổ tức, lợi nhuận

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
- Phải trả về cổ tức, lợi nhuận	241.528.000	242.402.000
Cộng	**241.528.000**	**242.402.000**

15 Thuế và các khoản phải nộp nhà nước

	Số đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	Số cuối kỳ
a) Phải nộp				
- Ngắn hạn	***836.604.439***	***15.100.148.115***	***8.777.682.879***	***7.159.069.675***
+ Thuế GTGT	-	7.652.557.791	7.652.557.791	-
+ Thuế TNDN	-	7.023.054.717	-	7.023.054.717
+ Thuế TNCN	836.604.439	408.836.498	1.109.425.979	136.014.958
+ Thuế, phí khác	-	15.699.109	15.699.109	-
- Dài hạn	-	-	-	-
Cộng	**836.604.439**	**15.100.148.115**	**8.777.682.879**	**7.159.069.675**
b) Phải thu				
- Ngắn hạn	***34.226.445.734***	***12.845.472.638***	***23.397.364.711***	***23.674.553.661***
+ Thuế GTGT	34.226.445.734	12.845.472.638	23.397.364.711	23.674.553.661
- Dài hạn	-	-	-	-
Cộng	**34.226.445.734**	**12.845.472.638**	**23.397.364.711**	**23.674.553.661**

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.

16 Chi phí phải trả

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
a) Ngắn hạn		
- Chi phí lãi vay trích trước	52.383.525	167.573.145
- Chi phí khác	60.000.000	104.814.815
Cộng	**112.383.525**	**272.387.960**
b) Dài hạn		

17 Phải trả khác

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
a) Ngắn hạn		
- Kinh phí công đoàn	55.799.000	-
- Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	3.495.806	102.343.806
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	45.054.573.460	165.075.121.418
Cộng	**45.113.868.266**	**165.177.465.224**
b) Dài hạn		
- Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn - nhận cọc thuê văn phòng	577.365.855	636.504.396
Cộng	**577.365.855**	**636.504.396**

18 Doanh thu chờ phân bổ

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
a) Ngắn hạn		
- Công ty TNHH Cự Thành	-	1.512.000.000
Cộng	**-**	**1.512.000.000**
b) Dài hạn		

c) Khả năng không thực hiện được hợp đồng với khách hàng

19 Vay và nợ thuê tài chính

Khoản mục	Số cuối kỳ	Trong kỳ		Số đầu năm
		Tăng	Giảm	
a) Vay ngắn hạn				
- Ngân hàng TMCP Á Châu - CN Tân Bình (*)	39.405.760.895	39.435.760.895	139.402.087.255	139.372.087.255
- Trần Đức Vinh (**)	-	-	30.000.000.000	30.000.000.000
Cộng	**39.405.760.895**	**39.435.760.895**	**169.402.087.255**	**169.372.087.255**
b) Vay dài hạn				
- Tô Khải Đạt (***)	-	2.000.000.000	45.100.000.000	43.100.000.000
Cộng	**-**	**2.000.000.000**	**45.100.000.000**	**43.100.000.000**
c) Các khoản vay từ các bên liên quan				
- Tô Khải Đạt	-	2.000.000.000	45.100.000.000	43.100.000.000
- Trần Đức Vinh	-	-	30.000.000.000	30.000.000.000
Cộng	**-**	**2.000.000.000**	**75.100.000.000**	**73.100.000.000**

d) Các khoản nợ thuê tài chính

19 Vay và nợ thuê tài chính (tiếp theo)

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 7,5%/năm - 9,9%/năm.

Tài sản đảm bảo các khoản vay:

- Bảo lãnh bằng tiền gửi có kỳ hạn: 300.000.000 đồng 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.

(**) 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.

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

20 Vốn chủ sở hữu

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

	Các khoản mục thuộc vốn chủ sở hữu					
	Vốn góp của chủ sở hữu	**Thặng dư vốn**	**Quỹ đầu tư phát triển**	**Chênh lệch tỷ giá hối đoái**	**LNST thuế chưa phân phối và các quỹ**	**Cộng**
Số dư đầu năm trước	**49.999.330.000**	**-**	**651.903.866**	**-**	**(30.120.197.721)**	**20.531.036.145**
- Tăng vốn trong kỳ trước	-	-	-	-	-	-
- Lãi trong kỳ trước	-	-	-	-	137.937.332	137.937.332
- Tăng khác	-	-	-	-	-	-
- Giảm vốn trong kỳ trước	-	-	-	-	-	-
- Lỗ trong kỳ trước	-	-	-	-	-	-
- Giảm khác	-	-	-	-	-	-
Số dư cuối kỳ trước	**49.999.330.000**	**-**	**651.903.866**	**-**	**(29.982.260.389)**	**20.668.973.477**
Số dư đầu năm nay	**199.999.330.000**	**(264.814.815)**	**651.903.866**	**-**	**(29.022.450.410)**	**171.363.968.641**
- Tăng vốn trong kỳ nay	-	-	-	-	-	-
- Lãi trong kỳ này	-	-	-	-	34.103.849.930	34.103.849.930
- Tăng khác	-	-	-	-	-	-
- Giảm vốn trong kỳ nay	-	-	-	-	-	-
- Lỗ trong kỳ nay	-	-	-	-	-	-
- Giảm khác	-	-	-	-	(545.000.000)	(545.000.000)
Số dư cuối kỳ	**199.999.330.000**	**(264.814.815)**	**651.903.866**	**-**	**4.536.399.520**	**204.922.818.571**

20 Vốn chủ sở hữu (tiếp theo)

b) Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
- Công ty TNHH Hoàng Cát Tường	150.000.000.000	150.000.000.000
- Vốn góp của các đối tượng khác	49.999.330.000	49.999.330.000
Cộng	**199.999.330.000**	**199.999.330.000**

c) Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	**Năm trước**
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
+ Vốn góp đầu năm	199.999.330.000	49.999.330.000
+ Vốn góp cuối năm	199.999.330.000	49.999.330.000
- Cổ tức, lợi nhuận đã chia	-	-

d) Cổ phiếu

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
- Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	19.999.933	19.999.933
- Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	19.999.933	19.999.933
+ Cổ phiếu phổ thông	*19.999.933*	*19.999.933*
- Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	19.999.933	19.999.933
+ Cổ phiếu phổ thông	*19.999.933*	*19.999.933*

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

21 Các khoản mục ngoại bảng

21.1. Ngoại tệ các loại

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
+ Dollar Mỹ (USD)	$ 20.375,42	$ 2.292,80

21.2. Nợ khó đòi đã xử lý

	Số cuối kỳ	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**

V THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH GIỮA NIÊN ĐỘ

Đơn vị tính: VND

01 Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	**Năm trước**
a) Doanh thu		
- Doanh thu bán sản phẩm, hàng hóa	11.117.947.952	40.446.669.514
- Doanh thu cung cấp dịch vụ	3.046.477.273	3.339.233.699
- Doanh thu dịch vụ xây dựng	93.999.353.933	41.439.656.351
Cộng	**108.163.779.158**	**85.225.559.564**

b) Doanh thu từ các bên liên quan : không phát sinh giao dịch

02 Các khoản giảm trừ doanh thu

03 Giá vốn hàng bán

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	**Năm trước**
- Giá vốn của sản phẩm, hàng hóa đã bán (trừ giá trị còn lại và chi phí bán, thanh lý bất động sản đầu tư)	9.946.170.923	33.905.586.540
- Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp (bao gồm cả dịch vụ xây dựng)	92.889.596.935	33.501.726.403
Cộng	**102.835.767.858**	**67.407.312.943**

04 Doanh thu hoạt động tài chính

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	**Năm trước**
- Lãi tiền gửi, tiền cho vay	280.968.036	11.954.389
- Lãi do bán, thanh lý các khoản đầu tư tài chính	52.679.697.678	-
- Lãi chênh lệch tỷ giá	638.352	81.755.192
- Lãi CLTG đánh giá lại các khoản mục tiền tệ	8.648.595	-
- Doanh thu hoạt động tài chính khác	-	5.004.589
Cộng	**52.969.952.661**	**98.714.170**

05 Chi phí tài chính

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	**Năm trước**
- Chi phí đi vay	1.216.963.294	3.622.808.519
- Lỗ chênh lệch tỷ giá	-	192.476.646
- Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác	-	(194.877.603)
- Chi phí tài chính khác	151.889.010	151.889.010
Cộng	**1.368.852.304**	**3.772.296.572**

06 Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	**Năm trước**
a) Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh trong kỳ		
- Chi phí nhân viên quản lý	9.048.716.730	7.298.565.190
- Dự phòng nợ phải thu khó đòi	-	2.762.229.985
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	3.353.060.850	2.169.913.802
- Chi phí khấu hao tài sản cố định	83.727.601	85.527.078
- Các khoản chi phí QLDN khác	692.481.421	684.176.207
Cộng	**13.177.986.602**	**13.000.412.262**
b) Các khoản chi phí bán hàng phát sinh trong kỳ		
- Chi phí nhân viên bán hàng	990.368.000	1.088.130.000
- Các khoản chi phí bán hàng khác	204.780.000	234.060.000
Cộng	**1.195.148.000**	**1.322.190.000**

c) Các khoản ghi giảm chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp

07 Thu nhập khác

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	**Năm trước**
- Các khoản khác	19.394	1.509.183.681
Cộng	**19.394**	**1.509.183.681**

08 Chi phí khác

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	**Năm trước**
- Các khoản bị phạt	321.630.443	162.565.824
- Các khoản truy thu thuế, thuế không được hoàn	979.988.833	1.030.731.588
- Chi phí không hợp lý, hợp lệ	127.388.000	-
- Các khoản chi phí khác	84.526	10.894
Cộng	**1.429.091.802**	**1.193.308.306**

07 Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	**Năm trước**
- Chi phí nguyên liệu, vật liệu	55.559.523.220	96.447.836.630
- Chi phí nhân công	14.347.339.063	12.459.081.190
- Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.120.824.559	1.124.082.401
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	106.009.577.197	77.132.293.494
- Chi phí khác bằng tiền	1.862.748.337	810.956.450
Cộng	**178.900.012.376**	**187.974.250.165**

09 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	**Năm trước**
Lợi nhuận kế toán trước thuế	41.126.904.647	137.937.332
Điều chỉnh các khoản mục:		
- Chi phí không được khấu trừ	1.437.655.871	3.624.193.236
+ Các chi phí không hợp lý, hợp lệ	127.388.000	1.193.297.412
+ Chi phí phạt vi phạm hành chính	1.301.619.276	-
+ Chi phí lãi vay không được trừ của doanh nghiệp có giao dịch liên kết	-	2.243.754.584
+ CLTG do đánh giá lại khoản mục ngoại tệ cuối năm	8.648.595	187.141.240
- Chuyển lỗ các năm trước	7.449.286.931	3.762.130.568
Thu nhập tính thuế TNDN	**35.115.273.587**	-
Thuế tính theo thuế suất thuế TNDN hiện hành	20,00%	20,00%
Chi phí thuế TNDN	**7.023.054.717**	-
- Chi phí thuế TNDN hiện hành	7.023.054.717	-

VIII. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ GIỮA NIÊN ĐỘ

01 Các khoản tiền do doanh nghiệp nắm giữ nhưng không được sử dụng

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
- Bảo lãnh khoản vay	300.000.000	1.870.000.000

02 Các giao dịch không bằng tiền ảnh hưởng đến Báo cáo lưu chuyển tiền tệ trong tương lai

03 Số tiền đi vay thực thu trong kỳ:

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
- Tiền thu từ đi vay theo khế ước thông thường;	41.435.760.895	125.225.440.043

04 Số tiền đã thực trả gốc vay trong kỳ:

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
- Tiền trả nợ gốc vay theo khế ước thông thường;	214.502.087.255	83.139.806.226

IX NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

01 Thông tin về các bên liên quan

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

Bên liên quan	Mối quan hệ
- Phuc Thinh (Cambodia) Corporation	Công ty con
- Công ty TNHH Hoàng Cát Tường	Cổ đông chiến lược
- Công ty TNHH Minh Đức Bảo An Holdings	Thuộc sở hữu của cổ đông chiến lược
- Ông Trần Đức Vinh	Đại diện pháp luật của cổ đông chiến lược
- Ông Phùng Nghĩa Minh Trí	Cổ đông lớn.
- 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	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
		Năm nay	Năm trước
a.1. Thù lao, thưởng của HĐQT, Ban Tổng giám đốc, Ban Kiểm soát			
- Ông Tô Khải Đạt	Chủ tịch HĐQT	720.000.000	720.000.000
- Ông Trần Minh Trúc	Thành viên HĐQT - P.Tổng giám đốc thường trực	492.696.000	426.000.000
- Ông Tô Thuận Cơ	Phó Tổng Giám đốc	301.548.000	245.580.000
- Ông Nguyễn Hoàng Vũ	Kế toán trưởng	227.890.000	213.898.000
- Ông Trần Ngọc Tú	Thành viên BKS	123.192.000	104.315.000
- Bà Trần Thị Liên	Thành viên BKS	114.264.000	86.756.000

Bên liên quan - Nội dung giao dịch	Chức vụ	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
		Năm nay	Năm trước
a.2. Ông Tô Khải Đạt			
- Cho công ty vay tiền		2.000.000.000	12.288.050.000
- Công ty đã trả tiền vay		45.100.000.000	7.410.000.000
a.3. Ông Tô Khải Đạt và Bà Từ Mỹ			
- Phải trả thuê giấy tờ có giá		151.889.010	151.889.010
- Trả tiền thuê giấy tờ có giá		151.889.010	151.889.010

Cam kết bảo lãnh: ông Tô Khải Đạt - Chủ tịch HĐQT và bà Từ Mỹ (bên liên quan) đồng ý dùng bất động sản số 57 Nguyễn Bỉnh Khiêm, phường Sài Gòn, 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. Cam kết này hiện không còn hiệu lực và đã thực hiện xong thủ tục xóa thế chấp cho Ngân hàng TMCP Á Châu vào ngày 12 tháng 6 năm 2026.

a.4. Ông Trần Đức Vinh		
Mua Công ty liên kết - CTCP Bồi Long	59.000.400.000	-
Công ty trả tiền vay ngắn hạn	30.000.000.000	-
a.5. Công ty TNHH Hoàng Cát Tường		
Cung cấp dịch vụ	70.807.677	78.337.702
Thanh toán tiền dịch vụ cung cấp	149.145.379	-
a.5. Công ty TNHH Minh Đức Bảo An Holding		
Ứng tiền thi công cải tạo công trình	24.000.000.000	-

b. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2026, tình hình công nợ giữa Công ty với các bên có liên quan như sau:

Bên liên quan	Số cuối kỳ	Số đầu năm
- Phải thu khách hàng ngắn hạn	**59.000.400.000**	**78.337.702**
+ Công ty TNHH Hoàng Cát Tường	-	78.337.702
+ Ông Trần Đức Vinh	59.000.400.000	-
- Người mua trả tiền trước ngắn hạn	**24.000.000.000**	**-**
+ Công ty TNHH Minh Đức Bảo An Holdings	24.000.000.000	-
- Vay ngắn hạn	**-**	**30.000.000.000**
+ Ông Trần Đức Vinh	-	30.000.000.000
- Vay dài hạn	**-**	**43.100.000.000**
+ Ông Tô Khải Đạt	-	43.100.000.000

02 Báo cáo bộ phận

Trình bày tài sản, doanh thu, kết quả kinh doanh theo bộ phận (theo lĩnh vực kinh doanh hoặc khu vực địa lý) theo quy định của Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 28 - Báo cáo bộ phận)

Báo cáo bộ phận được trình bày trong báo cáo tài chính hợp nhất.

03 Thông tin so sánh (những thay đổi về thông tin trong Báo cáo tài chính của các niên độ kế toán trước):

Trừ các trường hợp được thuyết minh khác, thông tin so sánh tại ngày 1 tháng 1 năm 2026 là số liệu được trình bày trong báo cáo tài chính của Công ty tại ngày ngày 31 tháng 12 năm 2025 được kiểm toán bởi Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính Kế toán và Kiểm toán phía Nam - AASCS.

Như đã trình bày trong Thuyết minh số I.8, kể từ ngày 1 tháng 1 năm 2026, Công ty áp dụng **phi hồi tố** theo Thông tư 99/2025/TT-BTC. Một số số liệu thông tin so sánh cũng được phân loại lại cho phù hợp với các quy định của Thông tư này liên quan đến việc trình bày báo cáo tài chính. Bảng so sánh số liệu đã trình bày trong kỳ trước, trước và sau khi được phân loại lại như sau:

Báo cáo tình hình tài chính riêng giữa niên độ:

Stt	Khoản mục	Mã số	Số đầu năm	
			Số phân loại lại theo Thông tư 99/2025/TT-BTC	Số đã trình bày theo Thông tư 200/2014/TT-BTC
1	Phải trả cổ tức	313	242.402.000	-
2	Phải trả ngắn hạn khác	320	165.177.465.224	165.419.867.224

Phê duyệt, ngày 27 tháng 07 năm 2026

Người lập	Kế toán trưởng	Phó Tổng giám đốc thường trực
Trần Huỳnh Trúc Phương	Nguyễn Hoàng Vũ	Trần Minh Trúc
		(Theo Giấy ủy quyền số 01/2026-UQ-PTĐ ngày 19/01/2026.)

CÔNG TY CỔ PHẦN TK - XD - TM PHÚC THỊNH
PHUC THINH DESIGN CONSTRUCTION TRADING CORPORATION
---------o0o---------

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
THE SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM
Độc Lập - Tự Do - Hạnh Phúc
Independence - Freedom - Happiness
---------o0o---------

Số/No.: 69/PTD-2026
V/v: Giải trình chênh lệch báo cáo tài chính bán niên soát xét năm 2026
Re: Explanation of variances in the financial statements for Reviewed Semi-Annual of 2026

TP. HCM, ngày 30 tháng 07 năm 2026
Ho Chi Minh City, July 30th , 2026

Kính gửi: - **Ủy ban chứng khoán Nhà Nước**
- **Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội**
To: - ***State Securities Commission***
- ***Hanoi Stock Exchange***

Tên Cổ phiếu:	**CÔNG TY CỔ PHẦN THIẾT KẾ XÂY DỰNG THƯƠNG MẠI PHÚC THỊNH**
Organization name:	***PHUC THINH DESIGN CONSTRUCTION TRADING CORPORATION***
Mã cổ phiếu/ *Stock code:*	**PTD**
Địa chỉ:	361 Lê Trọng Tấn, Phường Tân Sơn Nhì, TP.HCM
Address:	*361 Le Trong Tan Street, Tan Son Nhi Ward, Ho Chi Minh City, Viet Nam*
Mã số thuế/*Tax code:*	0302365984
Người đại diện:	Ông Trần Minh Trúc — Chức vụ: Phó Tổng Giám Đốc Thường Trực
Representative:	*Mr. Tran Minh Truc — Position: Permanent Deputy General Director*

Căn cứ thông tư số 96/2020/TT-BTC có hiệu lực ngày 01/01/2021 của Bộ tài chính về việc công bố thông tin định kỳ của tổ chức niêm yết quy định giải trình chênh lệch báo cáo tài chính bán niên soát xét năm 2026 như sau:

Pursuant to Circular No. 96/2020/TT-BTC dated January 1, 2021 of the Ministry of Finance on periodic information disclosure of listed companies, the Company hereby provides an explanation of variances in its financial statements for Reviewed Semi-Annual of 2026 as follows:

- Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp tại báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh của kỳ báo cáo thay đổi từ 10% trở lên so với báo cáo cùng kỳ năm trước;
- Profit after corporate income tax in the income statement for the reporting period changed by 10% or more compared with the same period of the previous year;

Báo cáo kết quả kinh doanh bán niên soát xét năm 2026 của Công ty Cổ phần Thiết kế Xây dựng Thương mại Phúc Thịnh:
The statement of income for Reviewed Semi-Annual of 2026 of Phuc Thinh Design Construction Trading corporation

ĐVT: Đồng/Unit: VND

CHỈ TIÊU/ ITEMS		Mã số/ Code	CÔNG TY MẸ/ PARENT COMPANY			
			BÁN NIÊN SOÁT XÉT/ REVIEWED SEMI-ANNUAL			
			Năm nay/ Current Year	Năm trước/ Previous Year	Tăng/Giảm/ Increase/Decrease	Tỷ lệ/ Percentage (%)
1		2	3	4	5=3-4	6=5/4
1.	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ/ *Revenue from sales and services rendered*	01	108,163,779,158	85,225,559,564	22,938,219,594	
2.	Các khoản giảm trừ doanh thu/ *Revenue deduction*	02				
3.	**Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ/ *Net Revenue from sales and services rendered***	**10**	**108,163,779,158**	**85,225,559,564**	**22,938,219,594**	**27%**
	(10 = 01 - 02)					
4.	Giá vốn hàng bán/ *Cost of Goods Sold*	11	102,835,767,858	67,407,312,943	35,428,454,915	
5.	**Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ/ *Gross Profit from sales and services rendered***	**20**	**5,328,011,300**	**17,818,246,621**	**(12,490,235,321)**	**-70%**
	(20 = 10 - 11)					
6.	Doanh thu hoạt động tài chính/ *Financial Income*	21	52,969,952,661	98,714,170	52,871,238,491	
7.	Chi phí tài chính/ *Financial expenses*	22	1,368,852,304	3,772,296,572	(2,403,444,268)	
	- Trong đó: Chi phí lãi vay/ Including: Interest Expenses	*23*	*1,216,963,294*	*3,622,808,519*	*(2,405,845,225)*	
8.	Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên kết/ *Gain or loss in associates*					
9.	Chi phí bán hàng/ *Selling Expenses*	25	1,195,148,000	1,322,190,000	(127,042,000)	

CHỈ TIÊU/ ITEMS		Mã số/ Code	CÔNG TY MẸ/ PARENT COMPANY			
			BÁN NIÊN SOÁT XÉT/ REVIEWED SEMI-ANNUAL			
			Năm nay/ Current Year	Năm trước/ Previous Year	Tăng/Giảm/ Increase/Decrease	Tỷ lệ/ Percentage (%)
1		2	3	4	5=3-4	6=5/4
10.	Chi phí quản lý doanh nghiệp/ *General administration Expenses*	26	13,177,986,602	13,000,412,262	177,574,340	
11.	**Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh/ *Net profit from operating activities***	**30**	**42,555,977,055**	**(177,938,043)**	**42,733,915,098**	
	(30 = 20 + (21-22) - (25+26))					
12.	Thu nhập khác/ *Other Income*	31	19,394	1,509,183,681	(1,509,164,287)	
13.	Chi phí khác/ *Other expenses*	32	1,429,091,802	1,193,308,306	235,783,496	
14.	**Lợi nhuận khác/ *Other Profit* (40 = 31 -32)**	**40**	**(1,429,072,408)**	**315,875,375**	**(1,744,947,783)**	**552%**
15.	**Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế/ *Total net profit before tax* (50 = 30 + 40)**	**50**	**41,126,904,647**	**137,937,332**	**40,988,967,315**	
16.	Chi phí thuế TNDN hiện hành/ *Current corporate income tax expenses*	51	7,023,054,717		7,023,054,717	
17.	Chi phí thuế TNDN hoãn lại/ *Deferred corporate income tax expenses*	52			-	
18.	**Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp/ *Profit after enterprise income tax***	**60**	**34,103,849,930**	**137,937,332**	**33,965,912,598**	

Báo cáo tài chính Công ty mẹ/ *Separate financial statements*

Công ty Cổ phần Thiết kế Xây dựng Thương mại Phúc Thịnh giải trình chênh lệch báo cáo tài chính trong các trường hợp sau:

Phuc Thinh Design Construction Trading Joint Stock Company hereby provides explanations for discrepancies in its financial statements in the following cases:

- Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp tại báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh của kỳ báo cáo thay đổi từ 10% trở lên so với báo cáo cùng kỳ năm trước: Lợi nhuận của sáu tháng đầu năm 2026 tăng cao là đến từ thương vụ chuyển nhượng 45% cổ phần tại Công ty liên kết Công ty Cổ phần Bồi Long.

Profit after corporate income tax in the income statement for the reporting period changed by 10% or more compared with the same period of the previous year: *The increase in profit for the first six months of 2026 was mainly attributable to the disposal of a 45% equity interest in the associate, Boi Long Corporation.*

Báo cáo tài chính hợp nhất/ *Consolidated financial statements*

Công ty con: PHUC THINH (CAMBODIA) CORPORATION đã đăng ký dừng hoạt động vào tháng 11/2021 nhưng chưa có quyết định của cơ quan thuế nước sở tại.

The subsidiary, PHUC THINH (CAMBODIA) CORPORATION, registered to cease operations in November 2021; however, no official decision has yet been issued by the local tax authority.

Trân Trọng/ *Respectfully!*

TM. CTCP TK - XD - TM PHÚC THỊNH

PHUC THINH DESIGN CONSTRUCTION TRADING CORPORATION

PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC THƯỜNG TRỰC

PERMANENT DEPUTY GENERAL DIRECTOR

TRẦN MINH TRÚC

Nơi nhận/ Recipients:

- Như trên/ As above;

- Lưu P. Kế toán/ Archive: Accounting Department.

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, CN=CÔNG TY CỔ PHẦN THIẾT KẾ XÂY DỰNG THƯƠNG MẠI PHÚC THỊNH, L=TPHCM, UID=MST:0302365984, E=PHUCTHINH@PHUCTHINH.COM.VN
Reason: I am the author of this document
Location:
Date: 2026.07.31 10:06:41 +07'00'
Foxit PDF Reader Version: 2026.1.1