

CÔNG TY CP XÂY LẮP & VLXD ĐỒNG THÁP

BÁO CÁO TÀI CHÍNH
(HỢP NHẤT)

QUÝ IV/2025

(Từ 01/10/2025 đến 31/12/2025)

Nơi gửi :

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

Địa chỉ: Số 03, Đường Tôn Đức Thắng, Phường Cao Lãnh, Tỉnh Đồng Tháp

Mẫu số B 01 - DN/HN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31/12/2025

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Tại ngày 31/12/2025	Tại ngày 01/01/2025
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100	157.069.002.602	175.458.991.765
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	12.727.544.505	11.976.412.984
1. Tiền	111	9.524.333.593	11.976.412.984
2. Các khoản tương đương tiền	112	3.203.210.912	-
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	39.110.820.073	53.705.000.000
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	39.110.820.073	53.705.000.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130	63.016.326.618	60.495.904.743
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	30.479.828.922	30.615.737.938
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	29.634.193.352	31.012.734.608
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	7.794.513.373	3.260.235.746
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	(4.892.209.029)	(4.392.803.549)
IV. Hàng tồn kho	140	40.421.654.737	48.293.633.777
1. Hàng tồn kho	141	40.445.237.488	48.333.145.931
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149	(23.582.751)	(39.512.154)
V. Tài sản ngắn hạn khác	150	1.792.656.669	988.040.261
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	790.316.167	295.105.990
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152	-	-
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	1.002.340.502	692.934.271
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200	930.127.058.045	934.051.348.898
I. Các khoản phải thu dài hạn	210	252.991.850	10.124.970.631
1. Phải thu dài hạn khác	216	252.991.850	10.124.970.631
II. Tài sản cố định	220	86.407.040.436	102.833.336.552
1. Tài sản cố định hữu hình	221	64.812.812.592	80.680.934.476
Nguyên giá	222	334.674.346.769	367.844.068.798
Giá trị hao mòn lũy kế	223	(269.861.534.177)	(287.163.134.322)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224	18.153.871.119	18.712.045.351
Nguyên giá	225	25.959.244.055	25.959.244.055
Giá trị hao mòn lũy kế	226	(7.805.372.936)	(7.247.198.704)
3. Tài sản cố định vô hình	227	3.440.356.725	3.440.356.725
Nguyên giá	228	6.029.344.330	6.029.344.330
Giá trị hao mòn lũy kế	229	(2.588.987.605)	(2.588.987.605)
III. Bất động sản đầu tư		73.996.810.266	77.451.914.250
1. Nguyên giá	231	86.377.599.542	86.377.599.542
2. Giá trị hao mòn lũy kế	232	(12.380.789.276)	(8.925.685.292)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240	443.601.381.777	437.722.416.211
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	443.601.381.777	437.722.416.211
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250	-	-
1. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	1.192.413.670	1.192.413.670
2. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254	(1.192.413.670)	(1.192.413.670)
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255	-	-
VI. Tài sản dài hạn khác	260	325.868.833.716	305.918.711.254
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	324.791.830.145	303.798.861.184
2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	262	1.077.003.571	2.119.850.070
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	270	1.087.196.060.647	1.109.510.340.663

Mẫu số B 01 - DN/HN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (TIẾP THEO)
 Tại ngày 31/12/2025

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Tại ngày 31/12/2025	Tại ngày 01/01/2025
C. NỢ PHẢI TRẢ	300	532.477.343.937	563.221.556.197
I. Nợ ngắn hạn	310	168.495.902.453	362.980.691.525
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	10.209.920.648	18.085.995.691
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	4.880.234.889	4.725.739.488
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	8.239.951.902	4.797.378.903
4. Phải trả người lao động	314	3.529.643.189	6.525.744
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	3.126.861.235	2.275.791.830
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	8.563.259.606	4.683.944.073
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	49.877.824.226	50.019.715.726
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	75.892.431.756	270.549.292.271
9. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321	544.566.280	904.938.448
10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	3.631.208.722	6.931.369.351
II. Nợ dài hạn	330	363.981.441.484	200.240.864.672
1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	344.476.284.490	180.086.726.576
2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	19.469.433.034	20.118.414.136
3. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341	35.723.960	35.723.960
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400	554.718.716.710	546.288.784.466
I. Vốn chủ sở hữu	410	554.718.716.710	546.288.784.466
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411	386.000.000.000	386.000.000.000
Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a	386.000.000.000	386.000.000.000
2. Cổ phiếu quỹ	415	(46.460.000)	(46.460.000)
3. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416	232.661.029	232.661.029
4. Quỹ đầu tư phát triển	418	161.573.314.312	161.320.056.665
5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421	(8.212.271.800)	(15.971.736.838)
LNST chưa phân phối lũy kế đến CK trước	421a	(16.100.606.599)	(1.262.019.911)
LNST chưa phân phối kỳ này	421b	7.888.334.799	(14.709.716.927)
6. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429	15.171.473.169	14.754.263.610
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	440	1.087.196.060.647	1.109.510.340.663



Nguyễn Hoàng Anh
 Tổng Giám đốc

Đồng Tháp, ngày 28 tháng 01 năm 2026

Lê Ngọc Quý
 Phụ trách Kế toán

Phạm Thị Thu Hiền
 Người lập

CÔNG TY CP XÂY LẬP VÀ VLXD ĐỒNG THÁP VÀ CÔNG TY CON

Địa chỉ: Số 03, đường Tôn Đức Thắng, Phường Cao Lãnh, Tỉnh Đồng Tháp

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH
QUÝ IV NĂM 2025**

Chỉ tiêu	Mã số	Quý IV		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý	
		Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
1.Doanh thu bán hàng và CCDV	01	78.687.869.115	44.900.792.131	227.059.487.493	188.049.554.111
2.Các khoản giảm trừ d.thu	02	73.668.259	-	136.522.123	-
3.Doanh thu thuần BH&CCDV	10	78.614.200.856	44.900.792.131	226.922.965.370	188.049.554.111
4.Giá vốn hàng bán	11	57.381.763.430	35.211.882.365	161.844.550.914	134.485.172.523
5.Lợi nhuận gộp BH và CCDV	20	21.232.437.426	9.688.909.766	65.078.414.456	53.564.381.588
6.Doanh thu HĐ tài chính	21	1.010.934.546	2.910.951.639	1.966.703.121	8.519.265.219
7.Chỉ phí tài chính	22	1.156.572.520	4.453.743.512	5.708.442.919	21.403.244.088
- Trong đó : Chỉ phí lãi vay		1.156.572.520	4.335.343.512	5.708.442.919	21.266.054.273
8.Chỉ phí bán hàng	23	6.622.296.649	6.650.131.548	25.032.383.414	23.494.783.565
9.Chỉ phí quản lý doanh nghiệp	24	11.474.079.332	9.466.509.939	34.424.568.387	35.069.723.033
10.Lợi nhuận thuần từ HĐKD	30	2.990.423.471	(7.970.523.594)	1.879.722.857	(17.884.103.879)
11.Thu nhập khác	31	1.717.166.881	1.452.617.795	11.949.625.105	3.364.053.155
12.Chỉ phí khác	32	168.834.108	183.314.119	2.784.676.852	386.184.430
13.Lợi nhuận khác (40=31-32)	40	1.548.332.773	1.269.303.676	9.164.948.253	2.977.868.725
14.Tổng lợi nhuận trước thuế	50	4.538.756.244	(6.701.219.918)	11.044.671.110	(14.906.235.154)
15.Chỉ phí thuế TNDN h.hành	51	360.769.498	379.189.738	818.952.521	944.276.069
16.Chỉ phí thuế TNDN hoãn lại	52	1.370.747.237	(1.836.883.894)	1.088.415.859	(1.831.589.726)
17.Lợi nhuận sau thuế TNDN	60	2.807.239.509	(5.243.525.762)	9.137.302.730	(14.018.921.497)
18. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61	2.598.356.105	(4.898.726.873)	8.126.158.098	(14.693.680.901)
19. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62	208.883.404	(344.798.889)	1.011.144.632	674.759.404
20.Lãi cơ bản trên cổ phiếu(*)	70	67	(127)	204	(384)
21.Lãi suy giảm trên cổ phiếu(*)	71				



Nguyễn Hoàng Anh
Tổng giám đốc

Đồng Tháp, ngày 28 tháng 01 năm 2026

Lê Ngọc Quý
Phụ trách Kế toán

Phạm Thị Thu Hiền
Người lập

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
(Theo phương pháp gián tiếp)
Ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Kỳ này	Kỳ trước
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	11.044.671.110	(14.906.235.154)
2. Điều chỉnh cho các khoản:			
Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02	19.795.928.055	22.191.801.440
Các khoản dự phòng	03	123.103.909	(431.006.607)
Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(11.288.265.424)	(9.515.272.010)
Chi phí lãi vay	06	5.708.442.919	21.266.054.273
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	08	25.383.880.569	18.605.341.942
Tăng, giảm các khoản phải thu	09	9.606.250.125	6.405.942.526
Tăng, giảm hàng tồn kho	10	7.871.979.040	15.608.544.311
Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	158.281.308.590	(56.530.497.254)
Tăng, giảm chi phí trả trước	12	(21.488.179.138)	5.183.151.675
Tiền lãi vay đã trả	14	(4.640.007.621)	(21.692.727.059)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(941.684.955)	(5.455.316.045)
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16	-	8.100.000
Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17	(3.539.365.296)	(1.514.330.226)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	170.534.181.314	(39.381.790.130)
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21	(7.408.946.595)	(9.022.499.887)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22	8.297.836.571	1.195.277.778
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của các đơn vị khác	23	(46.605.820.073)	(13.705.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	61.200.000.000	265.000.000.000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(271.615.765)	-
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	9.765.358.918	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	1.649.578.768	18.688.668.386
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	26.626.391.824	262.156.446.277

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (TIẾP THEO)
(Theo phương pháp gián tiếp)
 Ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Kỳ này	Kỳ trước
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
1. Tiền thu từ đi vay	33	154.083.737.633	281.739.311.070
2. Tiền trả nợ gốc vay	34	(348.740.598.148)	(513.141.580.394)
3. Tiền chi trả nợ gốc thuê tài chính	35	(648.981.102)	(648.981.102)
4. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(1.103.600.000)	(24.944.649.840)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	(196.409.441.617)	(256.995.900.266)
LƯU CHUYỂN TIỀN THUẦN TRONG KỲ			
(50 = 20+30+40)	50	751.131.521	(34.221.244.119)
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	11.976.412.984	46.197.657.103
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	-	-
TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN CUỐI KỲ			
(70 = 50+60+61)	70	12.727.544.505	11.976.412.984



Nguyễn Hoàng Anh
Tổng giám đốc

Đồng Tháp, ngày 28 tháng 01 năm 2026

Lê Ngọc Quý
Phụ trách Kế toán

Phạm Thị Thu Hiền
Người lập

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1.1 Hình thức sở hữu vốn

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

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

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

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

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

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 298 (01 tháng 01 năm 2025 là: 467).

1.2 Lĩnh vực kinh doanh

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

1.3 Ngành nghề kinh doanh

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

- Khai thác cát sông - Thi công san lấp mặt bằng;
- Sản xuất và kinh doanh các loại VLXD: Bê tông tươi - Bê tông ly tâm - Bê tông nhựa nóng;
- Đầu tư xây dựng, kinh doanh hạ tầng KCN và kinh doanh nhà đất;
- Xây dựng công trình giao thông, công nghiệp, dân dụng, nhà ở và trang trí nội thất;
- Khảo sát, thiết kế các công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông và dịch vụ tư vấn xây dựng;
- Vận tải hàng hóa bằng đường bộ, thủy nội địa;
- Thử nghiệm cơ lý VLXD, kiểm định chất lượng xây dựng, an toàn chịu lực công trình.

1.4 Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

1.5 Cấu trúc Nhóm Công ty

Trong năm Nhóm Công ty được cấu trúc theo hình thức sở hữu trực tiếp gồm công ty mẹ và 02 công ty con trực tiếp.

1.6 Các công ty con trực tiếp được hợp nhất

Tên	Địa chỉ	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Tỷ lệ vốn góp	Tỷ lệ lợi ích
Công ty con:				
Công ty CP Vận tải BMC Đồng Tháp	Cao Lãnh, Đồng Tháp	51,0%	51,0%	51,0%
Công ty CP Tư vấn Thiết kế Xây dựng BMC Đồng Tháp	Cao Lãnh, Đồng Tháp	67,9%	67,9%	67,9%

2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH

2.1 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

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

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

2.2 Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

2.3 Kỳ kế toán năm

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

2.4 Đơn vị tiền tệ trong kế toán

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

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

3.1 Ngoại tệ

- Tỷ giá áp dụng khi ghi nhận và đánh giá lại tài sản là tỷ giá mua ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch;
- Tỷ giá áp dụng khi ghi nhận và đánh giá lại nợ phải trả là tỷ giá bán ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch.

Các nghiệp vụ phát sinh bằng ngoại tệ được hạch toán theo tỷ giá hối đoái giao dịch thực tế vào ngày phát sinh nghiệp vụ. Các khoản chênh lệch tỷ giá phát sinh trong quá trình thanh toán được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ. Số dư các khoản mục tiền, nợ phải thu, nợ phải trả có gốc ngoại tệ, ngoại trừ số dư các khoản trả trước cho người bán bằng ngoại tệ, số dư chi phí trả trước bằng ngoại tệ và số dư doanh thu nhận trước bằng ngoại tệ, được chuyển đổi sang đồng tiền hạch toán theo tỷ giá hối đoái giao dịch thực tế vào ngày lập bảng cân đối kế toán. Chênh lệch tỷ giá hối đoái phát sinh do đánh giá lại số dư ngoại tệ cuối kỳ sau khi bù trừ tăng giảm được hạch toán vào kết quả kinh doanh trong kỳ.

3.2 Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng.

3.3 Đầu tư tài chính

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

Các khoản đầu tư vốn vào đơn vị khác

Đầu tư vào công ty con

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

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

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

Đầu tư vào công ty liên kết

Khoản đầu tư được phân loại là đầu tư vào công ty liên kết khi Công ty nắm giữ trực tiếp hoặc gián tiếp từ 20% đến dưới 50% quyền biểu quyết của bên nhận đầu tư mà không có thỏa thuận khác.

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

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

Đầu tư khác

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

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

Phương pháp lập dự phòng tổn thất đầu tư tài chính

Đối với các khoản đầu tư tài chính dài hạn

Tại thời điểm lập báo cáo tài chính, đối với các khoản đầu tư khác không phải là đầu tư chứng khoán niêm yết hoặc đăng ký giao dịch trên thị trường chứng khoán trong nước và không phải là chứng khoán tự do mua bán trên thị trường, dự phòng tổn thất các khoản đầu tư khác được trích lập khi có cơ sở cho thấy có giá trị suy giảm so với giá trị đầu tư của doanh nghiệp với mức trích

lập phù hợp với mức quy định tại Thông tư số 48/2019/TT-BTC ngày 08 tháng 08 năm 2019 của Bộ Tài chính nhưng tối đa bằng giá trị đầu tư thực tế đang hạch toán trên sổ kế toán.

3.4 Nợ phải thu

Nguyên tắc ghi nhận

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

Nguyên tắc dự phòng phải thu khó đòi

Tại thời điểm lập báo cáo tài chính, dự phòng nợ phải thu khó đòi được lập cho các khoản nợ phải thu đã quá hạn thanh toán và các khoản nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng có khả năng không thu hồi được đúng hạn với mức trích lập phù hợp với mức quy định tại Thông tư số 48/2019/TT-BTC ngày 08 tháng 08 năm 2019 của Bộ Tài chính và và đánh giá của Ban Tổng Giám đốc để bảo đảm phản ánh giá trị các khoản nợ phải thu không cao hơn giá trị có thể thu hồi được.

Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

3.5 Hàng tồn kho

Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

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

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

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

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

Phương pháp xác định giá trị hàng tồn kho

Giá gốc của hàng tồn kho được xác định theo phương pháp nhập trước xuất trước.

Phương pháp hạch toán hàng tồn kho

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

Phương pháp lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho

Tại thời điểm lập báo cáo tài chính, dự phòng giảm giá hàng tồn kho được trích lập cho hàng tồn kho bị hư hỏng, kém phẩm chất, lỗi thời, chậm luân chuyển và hàng tồn kho có giá gốc ghi trên sổ kế toán cao hơn giá trị thuần có thể thực hiện được với mức trích lập theo hướng dẫn tại Thông tư số 48/2019/TT-BTC ngày 08 tháng 08 năm 2019 của Bộ Tài chính để bảo đảm phản ánh giá trị hàng tồn kho không cao hơn giá thị trường.

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

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được thực hiện trên cơ sở từng mặt hàng tồn kho.

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

3.6 Tài sản cố định hữu hình

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

Nguyên tắc ghi nhận và xác định giá trị ban đầu

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và toàn bộ các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Phương pháp khấu hao

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

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

• Nhà cửa, vật kiến trúc	10 – 20 năm
• Máy móc thiết bị	06 – 30 năm
• Phương tiện vận tải truyền dẫn	06 – 10 năm
• Thiết bị văn phòng	04 – 07 năm
• Tài sản khác	10 – 20 năm

3.7 Tài sản cố định vô hình

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

Nguyên tắc ghi nhận và xác định giá trị ban đầu

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

Nguyên tắc kế toán các tài sản cố định vô hình

Quyền sử dụng đất

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

Phần mềm máy vi tính

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

3.8 Thuê tài sản

Phân loại thuê tài sản

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

Thuê tài chính

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

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

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

Các tài sản đi thuê tài chính được khấu hao theo phương pháp đường thẳng theo thời gian hữu dụng ước tính tương tự như đối với tài sản thuộc sở hữu của Công ty hoặc theo thời hạn thuê, trong trường hợp thời gian này ngắn hơn, cụ thể như sau:

Hạ tầng khu công nghiệp Khu công nghiệp Trần Quốc Toàn

40 năm

Thuê hoạt động

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

3.9 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

3.10 Chi phí trả trước

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

3.11 Nợ phải trả

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

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

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

3.12 Chi phí đi vay

Tất cả các chi phí lãi vay khác được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh khi phát sinh.

3.13 Chi phí phải trả

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

3.14 Nguồn vốn chủ sở hữu

Vốn đầu tư của chủ sở hữu

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

Phân phối lợi nhuận

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

3.15 Doanh thu, thu nhập khác

Doanh thu bán hàng

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

Lãi tiền gửi

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

3.16 Các khoản giảm trừ doanh thu

Các khoản giảm trừ doanh thu gồm: Hàng bán bị trả lại.

Các khoản giảm trừ doanh thu phát sinh cùng kỳ tiêu thụ sản phẩm, hàng hóa dịch vụ được điều chỉnh giảm doanh thu của kỳ phát sinh; Các khoản giảm trừ doanh thu phát sinh vào kỳ sau nhưng trước thời điểm phát hành báo cáo tài chính thì được điều chỉnh giảm doanh thu của kỳ lập báo cáo; Các khoản giảm trừ doanh thu phát sinh vào kỳ sau và sau thời điểm phát hành báo cáo tài chính thì được điều chỉnh giảm doanh thu của kỳ phát sinh khoản giảm trừ.

3.17 Giá vốn hàng bán

Giá vốn hàng bán và cung cấp dịch vụ là tổng chi phí phát sinh của thành phẩm, hàng hóa, dịch vụ, bất động sản đầu tư, bán ra trong kỳ theo nguyên tắc phù hợp với doanh thu.

3.18 Chi phí tài chính

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

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

Chi phí bán hàng phản ánh các chi phí thực tế phát sinh trong quá trình bán sản phẩm, hàng hóa, cung cấp dịch vụ, bao gồm các chi phí nhân công, nhiên liệu, khấu hao tài sản cố định, quảng cáo, vận chuyển....

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

3.20 Thuế

Thuế thu nhập doanh nghiệp

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

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

Thuế giá trị gia tăng

Thuế giá trị gia tăng của các hàng hóa và dịch vụ do Công ty cung cấp được tính theo mức thuế suất 10%.

Chuyển nhượng quyền sử dụng đất: Không chịu thuế.

Theo Nghị quyết số 204/2025/QH15 được ủy ban thường vụ Quốc hội thông qua ngày 17 tháng 06 năm 2025, Công ty được áp dụng mức thuế suất thuế GTGT 8% cho các thành phẩm bán ra trong năm theo quy định kể từ ngày 01 tháng 07 năm 2025 đến hết ngày 31 tháng 12 năm 2026.

Các loại thuế khác

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

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

3.21 Các bên liên quan

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

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

4.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

	Tại ngày 31/12/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Tiền mặt	1.851.067.981	2.138.735.073
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	7.673.265.612	9.837.677.911
Tương đương tiền	3.203.210.912	-
Cộng	12.727.544.505	11.976.412.984

4.2 Các khoản đầu tư tài chính

<u>Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</u>	<u>Tại ngày 31/12/2025</u>	<u>Tại ngày 01/01/2025</u>
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quốc Tế Việt Nam - CN Đồng Tháp	5.000.000.000	-
NH Đầu Tư & Phát Triển VN – CN Đồng Tháp	8.000.000.000	19.000.000.000
NH Đầu Tư & Phát Triển VN – PGD Lý Thường Kiệt	-	9.000.000.000
NH Nông Nghiệp & PTNT - Chi nhánh Cao Lãnh	23.024.000.000	22.500.000.000
NH TMCP Thịnh Vượng và Phát Triển	834.820.073	205.000.000
NH TMCP Kiên Long – CN Đồng Tháp	-	3.000.000.000
Ngân hàng TMCP An Bình – CN Đồng Tháp	1.252.000.000	-
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phát triển TPHCM – CN Đồng Tháp	1.000.000.000	=
	<u>39.110.820.073</u>	<u>53.705.000.000</u>

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

Tại ngày 31/12/2025
VND

	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
Đầu tư vào đơn vị khác: Công ty Cổ phần Docimexco	1.192.413.670	-	(1.192.413.670)

Tại ngày 01/01/2025
VND

	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
	1.192.413.670	-	(1.192.413.670)

4.3 Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	Tại ngày 31/12/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Phải thu từ khách hàng:		
CN TCT Xây dựng số 1 - CTCP Tại Tỉnh Đồng Tháp	5.379.689.011	7.472.691.217
Chi nhánh Công ty CP Hải Đăng tại Đồng Tháp	3.776.492.000	3.541.332.000
Các khách hàng khác	21.323.647.911	19.601.714.721
Cộng	30.479.828.922	30.615.737.938

4.4 Trả trước cho người bán ngắn hạn

	Tại ngày 31/12/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Trả trước cho người bán:		
Trung tâm phát triển quỹ nhà đất Tỉnh Đồng Tháp	26.513.835.000	26.513.835.000
Các nhà cung cấp khác	3.120.358.352	4.498.899.608
Cộng	29.634.193.352	31.012.734.608

4.5 Phải thu khác

	Tại ngày 31/12/2025		Tại ngày 01/01/2025	
	VND		VND	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Ngắn hạn:				
Đặt cọc, ký quỹ	3.937.500.000	-	-	-
Lãi dự thu từ tiền gửi có kỳ hạn	563.402.499	-	1.514.813.271	-
Tạm ứng	815.933.000	-	1.008.508.213	-
Phải thu ngắn hạn khác	2.477.677.874	-	736.914.262	-
Cộng	7.794.513.373	-	3.260.235.746	-
Dài hạn:				
Ký cược, ký quỹ	252.991.850	-	10.124.970.631	-

4.6 Hàng tồn kho

	Tại ngày 31/12/2025 VND		Tại ngày 01/01/2025 VND	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	9.180.499.024		5.547.165.710	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	948.471.825	-	2.610.331.651	-
Thành phẩm	2.300.723.792	(23.582.751)	2.447.397.785	(39.512.154)
Hàng hóa	28.015.542.847	-	37.728.250.785	-
Cộng	40.445.237.488	(23.582.751)	48.333.145.931	(39.512.154)

4.7 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang dài hạn

	Tại ngày 31/12/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Khu công nghiệp Tân Kiều Tháp Mười	440.399.403.207	437.722.416.211
Dây chuyền Sản xuất cọc Bê tông ly tâm dự ứng lực	563.640.916	-
Trạm xử lý nước thải , Công trình 2 modul xử lý nước thải Dự án Cụm công nghiệp Tân Lập	116.429.519	
Hạ tầng kỹ thuật Khu công nghiệp Trần Quốc Toản: hạng mục: cây xanh, 02 cổng phụ và bến lên hàng	39.469.953	
Mua sắm tài sản cố định	2.482.438.182	-
Cộng	443.601.381.777	437.722.416.211

4.8 Chi phí trả trước

	Tại ngày 31/12/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Ngắn hạn:		
Chi phí khác	790.316.167	295.105.990
Cộng	790.316.167	295.105.990
Dài hạn:		
Tiền thuê đất KCN Trần Quốc Toản	67.662.530.943	69.729.556.431
Tiền thuê đất CCN Tân Lập	232.832.762.873	228.884.581.019
Chi phí sửa chữa	1.477.647.209	2.052.823.163
Tiền thuê mặt bằng	549.680.000	1.099.760.000
Cấp phép khai thác khoáng sản	20.687.597.513	-
Khác	1.581.611.607	2.032.140.571
Cộng	324.791.830.145	303.798.861.184

4.9 Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Máy móc, thiết bị VND	Phương tiện vận tải, truyền dẫn VND	Thiết bị, dụng cụ quản lý VND	Tài sản cố định hữu hình khác VND	Cộng VND
Nguyên giá:						
Tại ngày 01/01/2025	40.019.860.936	235.015.515.121	84.079.633.814	680.214.270	8.048.844.657	367.844.068.798
Mua trong năm	79.133.333	-	-	-	-	79.133.333
Đầu tư XD CB hoàn thành	-	725.423.848	-	-	-	725.423.848
Thanh lý, nhượng bán	-	(31.688.219.073)	(2.286.060.137)	-	-	(33.974.279.210)
Giảm khác	-	-	-	-	-	-
Tại ngày 31/12/2025	40.098.994.269	204.052.719.896	81.793.573.677	680.214.270	8.048.844.657	334.674.346.769
Giá trị hao mòn lũy kế:						
Tại ngày 01/01/2025	24.127.438.346	198.178.877.106	60.229.448.236	680.214.270	3.947.156.364	287.163.134.322
Khấu hao trong năm	1.664.942.417	9.189.985.687	4.348.661.223	-	795.403.080	15.998.992.407
Thanh lý, nhượng bán	-	(31.551.281.519)	(1.749.311.033)	-	-	(33.300.592.552)
Giảm khác	-	-	-	-	-	-
Tại ngày 31/12/2025	25.792.380.763	175.817.581.274	62.828.798.426	680.214.270	4.742.559.444	269.861.534.177
Giá trị còn lại:						
Tại ngày 01/01/2025	15.892.422.590	36.836.638.015	23.850.185.578	-	4.101.688.293	80.680.934.476
Tại ngày 31/12/2025	14.306.613.506	28.235.138.622	18.964.775.251	-	3.306.285.213	64.812.812.592

4.10 Tăng, giảm tài sản cố định vô hình

Khoản mục	Quyền sử dụng đất VND	Phần mềm máy tính VND	TSCĐ vô hình khác VND	Cộng VND
Nguyên giá:				
Tại ngày 01/01/2025	<u>3.440.356.725</u>	<u>76.000.000</u>	<u>2.512.987.605</u>	<u>6.029.344.330</u>
Tại ngày 31/12/2025	<u>3.440.356.725</u>	<u>76.000.000</u>	<u>2.512.987.605</u>	<u>6.029.344.330</u>
Giá trị hao mòn lũy kế:				
Tại ngày 01/01/2025	-	76.000.000	2.512.987.605	2.588.987.605
Khấu hao trong năm	-	-	-	-
Tại ngày 31/12/2025	<u>-</u>	<u>76.000.000</u>	<u>2.512.987.605</u>	<u>2.588.987.605</u>
Giá trị còn lại:				
Tại ngày 01/01/2025	<u>3.440.356.725</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>3.440.356.725</u>
Tại ngày 31/12/2025	<u>3.440.356.725</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>3.440.356.725</u>

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

4.11 Tăng, giảm tài sản cố định thuê tài chính

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

4.12 Tăng, giảm bất động sản đầu tư

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

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

4.13 Phải trả người bán ngắn hạn

	Tại ngày 31/12/2025		Tại ngày 01/01/2025	
	VND		VND	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Công ty TNHH Đại Thành	946.325.201	946.325.201	312.352.000	312.352.000
Công ty TNHH SX TM Quang Vinh	1.987.337.300	1.987.337.300	1.588.435.800	1.588.435.800
Phải trả các đối tượng khác	<u>7.276.258.147</u>	<u>7.276.258.147</u>	<u>16.185.207.891</u>	<u>16.185.207.891</u>
Cộng	<u>10.209.920.648</u>	<u>10.209.920.648</u>	<u>18.085.995.691</u>	<u>18.085.995.691</u>

4.14 Người mua trả trước ngắn hạn

	Tại ngày 31/12/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Công ty CP Xây Dựng và Thương Mại Thái Sơn	623.957.566	-
Các khách hàng khác	<u>4.256.277.323</u>	<u>4.725.739.488</u>
Cộng	<u>4.880.234.889</u>	<u>4.725.739.488</u>

4.15 Thuế và các khoản (phải thu)/phải nộp Nhà nước

	Tại ngày 31/12/2025		Trong kỳ		Tại ngày 01/01/2025	
	Phải thu	Phải nộp	Phải nộp	Đã nộp	Phải thu	Phải nộp
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Thuế giá trị gia tăng	-	2.505.952.372	22.006.533.967	23.115.913.430	-	3.615.331.835
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	817.449.085	821.092.520	941.684.955	-	938.041.520
Thuế thu nhập cá nhân	9.921.314	22.910.120	245.024.357	445.886.831	-	213.851.280
Thuế tài nguyên	-	3.377.430.000	17.400.945.000	14.023.515.000	-	-
Phí môi trường	-	1.486.056.057	7.665.592.453	6.179.500.453	35.943	-
Tiền thuế đất	289.210.126	-	10.778.929.903	11.068.140.029	-	-
Thuế môn bài	-	-	18.000.000	18.000.000	-	-
Thuế phải nộp khác	703.209.062	-	26.642.899.505	26.653.210.239	692.898.328	-
Các loại thuế khác	-	30.154.268	-	-	-	30.154.268
Cộng	1.002.340.502	8.239.951.902	85.579.017.705	82.445.850.937	692.934.271	4.797.378.903

4.16 Chi phí phải trả ngắn hạn

	Tại ngày 31/12/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Trích trước tiền thuế sử dụng đất phi nông nghiệp đối với hoạt động khai thác cát	1.664.063.550	-
Trích trước tiền thuê mặt nước đối với hoạt động khai thác cát	1.257.771.494	1.684.406.852
Lãi vay	81.686.970	226.402.357
Khác	123.339.221	364.982.621
Cộng	3.126.861.235	2.275.791.830

4.17 Phải trả ngắn hạn khác

	Tại ngày 31/12/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Nhận ký quỹ, ký cược	250.000.000	250.000.000
Phải trả cho các cổ đông về cổ tức được chia	49.443.090.916	49.646.690.916
Phải trả, phải nộp khác	184.733.310	123.024.810
Cộng	49.877.824.226	50.019.715.726

4.18 Doanh thu chưa thực hiện

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

Doanh thu chưa thực hiện dài hạn là khoản tiền khách hàng trả trước 01 lần cho toàn bộ thời gian thuê đất tại khu công nghiệp Trần Quốc Toàn trong vòng 50 năm, kết thúc thời hạn thuê tại ngày 13 tháng 02 năm 2058 và khoản tiền khách hàng trả trước 01 lần cho toàn bộ thời gian thuê đất tại cụm công nghiệp Tân Lập trong vòng 48 năm, kết thúc thời hạn thuê tại ngày 17 tháng 08 năm 2070.

4.19 Vay và nợ thuê tài chính

Các khoản vay được chi tiết như sau:

	Tại ngày 31/12/2025		Trong năm		Tại ngày 01/01/2025	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Ngắn hạn:						
Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Đồng Tháp	5.000.000.000	5.000.000.000	5.000.000.000 -	26.852.624.949	26.852.624.949	26.852.624.949
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - CN Sa Đéc	47.226.304.082	47.226.304.082	100.566.591.061	103.587.973.199	50.247.686.220	50.247.686.220
Ngân hàng NN & PTNT - CN Huyện CL	23.017.146.572	23.017.146.572	48.517.146.572	56.500.000.000	31.000.000.000	31.000.000.000
Vay dài hạn đến hạn trả	648.981.102	648.981.102	-	-	162.448.981.102	162.448.981.102
Cộng	75.892.431.756	75.892.431.756	154.083.737.633	186.940.598.148	270.549.292.271	270.549.292.271

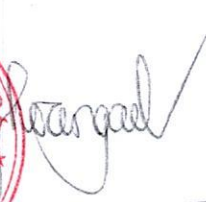
	Tại ngày 31/12/2025		Trong năm		Tại ngày 01/01/2025	
	VND		VND		VND	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Dài hạn:						
Quý Đầu tư Phát Triển	-	-	-	107.800.000.000	107.800.000.000	107.800.000.000
Tỉnh Đồng Tháp						
Ngân hàng TMCP						
Công thương Việt Nam				54.000.000.000	54.000.000.000	54.000.000.000
- CN Sa Đéc						
Nợ thuê tài chính	20.118.414.136	20.118.414.136	-	648.981.102	20.767.395.238	20.767.395.238
Trừ : vay dài hạn đến hạn trả	(648.981.102)	(648.981.102)	-	-	(162.448.981.102)	(162.448.981.102)
Cộng	19.469.433.034	19.469.433.034	-	162.448.981.102	20.118.414.136	20.118.414.136
Tổng cộng	95.361.864.790	95.361.864.790	154.083.737.633	349.389.579.250	290.667.706.407	290.667.706.407

5. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

Chi phí thuế TNDN hiện hành được xác định trên thu nhập chịu thuế với thuế suất thuế TNDN của từng công ty trong Nhóm công ty như sau:

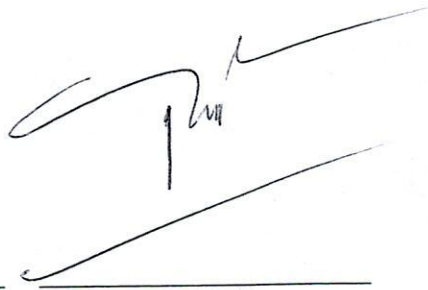
<u>Tên Công ty</u>	<u>Thuế suất thuế TNDN kỳ này</u>
Công ty CP Xây lắp và Vật liệu xây dựng Đồng Tháp	20%
Công ty CP Vận tải BMC Đồng Tháp	20%
Công ty CP Tư vấn Thiết kế Xây dựng BMC Đồng Tháp	20%




Nguyễn Hoàng Anh
Tổng giám đốc

Đồng Tháp, ngày 28 tháng 01 năm 2026


Lê Ngọc Quý
Phụ trách Kế toán


Phạm Thị Thu Hiền
Người lập