

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN
Cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2025



MỤC LỤC

	Trang
BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC	1 – 2
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	3 – 4
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	5 – 6
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	7
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	8 – 9
Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	10 – 45

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY LẮP 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, Việt Nam

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Xây Lắp và Vật Liệu Xây Dựng Đồng Tháp (dưới đây gọi tắt là "Công ty") đệ trình báo cáo này cùng với các báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm đã được kiểm toán của Công ty và các công ty con (dưới đây cùng với Công ty gọi chung là "Nhóm Công ty") cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025.

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN KIỂM SOÁT VÀ BAN GIÁM ĐỐC

Danh sách các thành viên Hội đồng quản trị trong năm và vào ngày lập báo cáo này của Công ty mẹ bao gồm:

<u>Tên</u>	<u>Chức vụ</u>	<u>Ngày bổ nhiệm</u>	<u>Ngày miễn nhiệm</u>
Ông Võ Đình Quốc Huy	Chủ tịch	08/11/2019	-
Ông Nguyễn Trung Ân	Thành viên	27/06/2023	-
Ông Nguyễn Hoàng Anh	Thành viên	19/04/2024	-
Bà Trần Thị Thúy Hằng	Thành viên	28/10/2016	01/02/2025

Danh sách các thành viên Ban Kiểm soát trong năm và vào ngày lập báo cáo này của Công ty mẹ bao gồm:

<u>Tên</u>	<u>Chức vụ</u>	<u>Ngày bổ nhiệm</u>	<u>Ngày miễn nhiệm</u>
Ông Đặng Thanh Hồng	Trưởng ban	28/10/2016	-
Bà Nguyễn Thị Thanh An	Thành viên	28/10/2016	-
Bà Trương Mộng Tuyền	Thành viên	26/06/2024	-

Danh sách các thành viên Ban Giám đốc của Công ty mẹ trong năm và vào ngày lập báo cáo này bao gồm:

<u>Tên</u>	<u>Chức vụ</u>	<u>Ngày bổ nhiệm</u>	<u>Ngày miễn nhiệm</u>
Ông Nguyễn Hoàng Anh	Tổng Giám đốc	19/04/2024	-
Ông Nguyễn Trung Ân	Phó Tổng Giám đốc	14/07/2023	-
Bà Trần Thị Thúy Hằng	Phó Tổng Giám đốc	11/11/2016	01/02/2025

KIỂM TOÁN VIÊN

Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Nhóm Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán & Tư Vấn RSM Việt Nam, thành viên RSM Quốc tế.

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Nhóm Công ty có trách nhiệm lập báo cáo tài chính hợp nhất hàng năm phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Nhóm Công ty trong năm. Trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Ban Giám đốc được yêu cầu phải:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán;
- Đưa ra các xét đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ Chuẩn mực kế toán áp dụng cho Nhóm Công ty có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu cần được công bố và giải thích trong báo cáo tài chính hợp nhất hay không;
- Lập báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể giả định rằng Nhóm Công ty sẽ tiếp tục hoạt động liên tục; và
- Thiết kế và duy trì hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu cho mục đích lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất hợp lý nhằm hạn chế sai sót và gian lận.

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, Việt Nam

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC (TIẾP THEO)

Ban Giám đốc xác nhận rằng Nhóm Công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên khi lập báo cáo tài chính hợp nhất.

Ban Giám đốc Nhóm Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng các sổ sách kế toán được ghi chép phù hợp và lưu giữ đầy đủ để phản ánh một cách hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty tại bất kỳ thời điểm nào và báo cáo tài chính hợp nhất được lập tuân thủ các Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam cũng như các quy định hiện hành khác về kế toán tại Việt Nam. Ban Giám đốc Nhóm Công ty cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn tài sản của Nhóm Công ty và thực hiện những biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và vi phạm khác.

CÔNG BỐ BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Ban Giám đốc Nhóm Công ty công bố rằng, báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2025, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định hiện hành có liên quan tại Việt Nam.

CAM KẾT CỦA CÁC CHỦ ĐẦU TƯ

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Nhóm Công ty có nợ ngắn hạn lớn hơn tài sản ngắn hạn với số tiền là 11.647.271.442 VND. Khả năng hoạt động liên tục của Nhóm Công ty phụ thuộc hoạt động kinh doanh có lãi và việc tiếp tục hỗ trợ về mặt tài chính từ các nhà đầu tư chiến lược trong tương lai. Vào ngày lập báo cáo này không có lý do nào để Ban Giám đốc Nhóm Công ty tin rằng các nhà đầu tư chiến lược sẽ không tiếp tục cung cấp hỗ trợ tài chính cần thiết để Nhóm Công ty có thể hoạt động liên tục trong tương lai. Do vậy, các báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm vẫn được soạn thảo trên cơ sở giả định Nhóm Công ty sẽ tiếp tục hoạt động liên tục.

Thay mặt và đại diện cho Ban Giám đốc,



Nguyễn Hoàng Anh
Tổng Giám đốc

Đồng Tháp, ngày 20 tháng 03 năm 2026

Số: 219/2026/KT-RSMHCM

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

**Kính gửi: Các cổ đông
Hội đồng Quản trị
Ban Giám đốc
CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY LẮP VÀ VẬT LIỆU XÂY DỰNG ĐỒNG THÁP**

Báo cáo kiểm toán về báo cáo tài chính hợp nhất

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Xây Lắp và Vật Liệu Xây Dựng Đồng Tháp (dưới đây gọi tắt là "Công ty") và các công ty con (cùng với Công ty dưới đây gọi chung là "Nhóm Công ty"), được lập ngày 20 tháng 03 năm 2026 từ trang 05 đến trang 45, bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất.

Trách nhiệm của Ban Giám đốc

Ban Giám đốc Nhóm Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực hợp lý báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm 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 hợp nhất 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 hợp nhất không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên báo cáo tài chính hợp nhất. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong báo cáo tài chính hợp nhất do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Nhóm Công ty liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Nhóm Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính hợp nhất.

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

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (TIẾP THEO)

Ý kiến của kiểm toán viên

Theo ý kiến chúng tôi, báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm đã phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính hợp nhất của Công ty Cổ phần Xây Lắp và Vật Liệu Xây Dựng Đồng Tháp và các công ty con vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT- BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014, Thông tư số 53/2016/TT- BTC ngày 21 tháng 03 năm 2016 và hướng dẫn phương pháp lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT- BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Vấn đề cần nhấn mạnh

Chúng tôi lưu ý người đọc đến Mục 2.6 trong Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất, trong đó trình bày về việc tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Nhóm Công ty có nợ ngắn hạn lớn hơn tài sản ngắn hạn với số tiền 11.647.271.442 VND. Điều kiện này cho thấy sự tồn tại các yếu tố không chắc chắn trọng yếu có thể dẫn đến nghi ngờ đáng kể về khả năng hoạt động liên tục của Nhóm Công ty. Ý kiến của chúng tôi không bị ảnh hưởng bởi vấn đề này.

TUQ. TỔNG GIÁM ĐỐC

Phan Hoài Nam
Giám đốc kiểm toán

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán số:
3527-2026-026-1

(Theo Giấy ủy quyền số 10/2024-25/UQ-RSM -
ngày 31 tháng 12 năm 2024 của Tổng Giám đốc)

TP. Hồ Chí Minh, ngày 20 tháng 03 năm 2026

Huỳnh Thị Kim Dung
Kiểm toán viên

Số Giấy chứng nhận Đăng ký hành nghề kiểm toán:
5840-2023-026-1

Như đã trình bày tại Mục 2.1 của Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất, báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo không nhằm phản ánh tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận chung tại các nước khác ngoài Việt Nam.

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31/12/2025

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	TM	Tại ngày 31/12/2025	Tại ngày 01/01/2025
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		156.948.193.745	175.458.991.765
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	4.1	12.727.692.764	11.976.412.984
1. Tiền	111		9.524.481.852	11.976.412.984
2. Các khoản tương đương tiền	112		3.203.210.912	-
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	4.2	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		62.923.589.618	60.495.904.743
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	4.3	32.021.867.522	30.615.737.938
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	4.4	29.544.717.352	31.012.734.608
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	4.5	6.003.759.373	3.260.235.746
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	4.6	(4.646.754.629)	(4.392.803.549)
IV. Hàng tồn kho	140	4.7	40.393.434.621	48.293.633.777
1. Hàng tồn kho	141		40.417.017.372	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	4.13	790.316.167	295.105.990
2. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	4.16	1.002.340.502	692.934.271
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		929.972.365.661	934.051.348.898
I. Các khoản phải thu dài hạn	210	4.5	252.991.851	10.124.970.631
1. Phải thu dài hạn khác	216		252.991.851	10.124.970.631
II. Tài sản cố định	220		86.394.733.686	102.833.336.552
1. Tài sản cố định hữu hình	221	4.9	64.800.505.842	80.680.934.476
Nguyên giá	222		334.674.346.769	367.844.068.798
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(269.873.840.927)	(287.163.134.322)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224	4.11	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	4.10	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	230	4.11	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	4.8	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	4.2	-	-
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)
VI. Tài sản dài hạn khác	260		325.726.448.081	305.918.711.254
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	4.13	324.791.830.145	303.798.861.184
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		934.617.936	2.119.850.070
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	270		1.086.920.559.406	1.109.510.340.663

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

Tại ngày 31/12/2025

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	TM	Tại ngày 31/12/2025	Tại ngày 01/01/2025
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		532.551.028.111	563.221.556.197
I. Nợ ngắn hạn	310		168.595.465.187	362.980.691.525
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	4.14	10.226.271.848	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	4.15	8.219.736.148	4.797.378.903
4. Phải trả người lao động	314		3.579.070.477	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	4.16	8.563.259.606	4.683.944.073
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	4.17	49.931.824.226	50.019.715.726
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	4.18	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		363.955.562.924	200.240.864.672
1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	4.16	344.476.284.490	180.086.726.576
2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	4.18	19.469.433.034	20.118.414.136
3. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		9.845.400	35.723.960
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		554.369.531.295	546.288.784.466
I. Vốn chủ sở hữu	410	4.19	554.369.531.295	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		(8.525.975.338)	(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 năm nay	421b		7.574.631.261	(14.709.716.927)
6. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		15.135.991.292	14.754.263.610
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	440		1.086.920.559.406	1.109.510.340.663



Nguyễn Hoàng Anh

Tổng Giám đốc

Đồng Tháp, ngày 20 tháng 03 năm 2026

Lê Ngọc Quý

Phụ trách kế toán

Phạm Thị Thu Hiền

Người lập biểu

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Năm 2025	Năm 2024
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	5.1	227.680.480.961	188.049.554.111
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		77.262.864	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		227.603.218.097	188.049.554.111
4. Giá vốn hàng bán	11	5.2	164.158.602.973	134.485.172.523
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		63.444.615.124	53.564.381.588
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	5.3	1.966.703.122	8.519.265.219
7. Chi phí tài chính	22	5.4	5.708.442.919	21.403.244.088
Trong đó, chi phí lãi vay	23		5.708.442.919	21.266.054.273
8. Chi phí bán hàng	25	5.5	25.042.483.414	23.494.783.565
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	5.6	34.386.086.595	35.069.723.033
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		274.305.318	(17.884.103.879)
11. Thu nhập khác	31		11.269.372.378	3.364.053.155
12. Chi phí khác	32		665.684.481	386.184.430
13. Lợi nhuận khác	40		10.603.687.897	2.977.868.725
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		10.877.993.215	(14.906.235.154)
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	5.8	803.832.966	944.276.069
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		1.204.922.934	(1.831.589.726)
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		8.869.237.315	(14.018.921.497)
18. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		7.884.948.119	(14.693.680.901)
19. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		984.289.196	674.759.404
20. Lãi cơ bản và suy giảm trên cổ phiếu	70	4.19.4	200	(345)



Nguyễn Hoàng Anh
Tổng Giám đốc

Đồng Tháp, ngày 20 tháng 03 năm 2026

Lê Ngọc Quý
Phụ trách kế toán

Phạm Thị Thu Hiền
Người lập biểu

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
(Theo phương pháp gián tiếp)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Năm 2025	Năm 2024
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		10.877.993.215	(14.906.235.154)
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02	5.7	19.759.007.805	22.191.801.440
Các khoản dự phòng	03		(122.350.491)	(431.006.607)
Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(10.048.197.124)	(9.515.272.010)
Chi phí lãi vay	06	5.4	5.708.442.919	21.266.054.273
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động	08		26.174.896.324	18.605.341.942
(Tăng), giảm các khoản phải thu	09		5.929.525.822	6.405.942.526
(Tăng), giảm hàng tồn kho	10		7.916.128.559	15.608.544.311
Tăng, (giảm) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		169.392.936.721	(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		(5.853.158.306)	(21.692.727.059)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	4.15	(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		(3.624.155.075)	(1.514.330.226)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		177.506.309.952	(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		(7.557.194.412)	(9.022.499.887)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		9.240.287.037	1.195.277.778
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của các đơn vị khác	23		(25.105.820.073)	(13.705.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		39.700.000.000	265.000.000.000
5. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		2.918.113.893	18.688.668.386
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		19.195.386.445	262.156.446.277

(Xem trang tiếp theo)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (TIẾP THEO)
(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Năm 2025	Năm 2024
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
1. Tiền thu từ đi vay	33	6.1	154.083.737.633	281.739.311.070
2. Tiền trả nợ gốc vay	34	6.2	(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		(644.575.000)	(24.944.649.840)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(195.950.416.617)	(256.995.900.266)
LƯU CHUYỂN TIỀN THUẦN TRONG NĂM				
(50 = 20+30+40)	50		751.279.780	(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 NĂM				
(70 = 50+60+61)	70	4.1	12.727.692.764	11.976.412.984



Nguyễn Hoàng Anh
Tổng Giám đốc

Đồng Tháp, ngày 20 tháng 03 năm 2026

Lê Ngọc Quý
Phụ trách kế toán

Phạm Thị Thu Hiền
Người lập biểu

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**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 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Tháp cấp.

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 Công ty Trách Nhiệm Hữu Hạn Một thành viên Xây Lắp và Vật Liệu Xây Dựng Đồng Tháp 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 doanh nghiệp số 1400101396 thay đổi lần thứ 10 ngày 05 tháng 08 năm 2025 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Tháp cấp để cập nhật địa chỉ trụ sở chính.

Vốn điều lệ theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp 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.

Công ty có đầu tư vào 02 công ty con như được trình bày tại Mục 1.6 dưới đây (cùng với Công ty dưới đây gọi chung là “Nhóm Công ty”).

Các đơn vị trực thuộc tính đến 31 tháng 12 năm 2025 gồm:

Tên	Ngành nghề hoạt động chính	Địa chỉ
Chi nhánh xí nghiệp đầu tư và xây dựng	Đầu tư xây dựng và kinh doanh nhà đất, sản xuất và kinh doanh bê tông nhựa nóng; Xây dựng công trình giao thông, công nghiệp, dân dụng, nhà ở và trang trí nội thất	Cao Lãnh, Đồng Tháp
Chi nhánh Trung tâm thử nghiệm và kiểm định chất lượng xây dựng BMC Đồng Tháp	Thử nghiệm cơ khí VLXD, kiểm định chất lượng xây dựng, an toàn chịu lực công trình	Cao Lãnh, Đồng Tháp
Chi nhánh Nhà máy bê tông	Sản xuất và kinh doanh các loại VLXD: Bê tông tươi - Bê tông ly tâm	Cao Lãnh, Đồng Tháp
Cửa hàng Kinh doanh Vật liệu Xây dựng Cao Lãnh	Kinh doanh các loại VLXD	Cao Lãnh, Đồng Tháp
Cửa hàng Kinh doanh Vật liệu Xây dựng Xẻo Vạt	Kinh doanh các loại VLXD	Châu Thành, Đồng Tháp

Tổng số nhân viên của Nhóm Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 291 (01/01/2025 là: 336).

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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 (KCN).

1.3. Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính

Ngành nghề kinh doanh chính của Nhóm Công ty là:

- Khai thác cát sông - Thi công san lấp mặt bằng;
- Sản xuất và kinh doanh các loại vật liệu xây dựng (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;
- Sản xuất phụ tùng cơ khí và sửa chữa phương tiện thủy, bộ;
- Vận tải hàng hóa bằng đường bộ, thủy nội địa; Thử nghiệm cơ khí 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

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

STT	Tên	Ngành nghề hoạt động chính	Địa chỉ	Tỷ lệ quyền biểu quyết và tỷ lệ lợi ích (%)	
				Tại ngày 31/12/2025	Tại ngày 01/01/2025
1.	Công ty CP Vận tải BMC Đồng Tháp	Kinh doanh vận tải hàng hóa đường thủy.	Cao Lãnh, Đồng Tháp	51,00%	51,00%
2.	Công ty CP Tư vấn Thiết kế Xây dựng BMC Đồng Tháp	Thiết kế kết cấu xây dựng công trình dân dụng; tư vấn môi trường; tư vấn đấu thầu,...	Cao Lãnh, Đồng Tháp	67,90%	67,90%

(Xem trang tiếp theo)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

1.7. Những sự kiện ảnh hưởng quan trọng đến hoạt động kinh doanh của Nhóm Công ty trong kỳ báo cáo

Vào tháng 6 năm 2025, Nhóm Công ty đã được cơ quan có thẩm quyền cấp phép khai thác tại 02 mỏ cát. Theo kế hoạch, sản lượng khai thác trong năm 2025 ước đạt khoảng 1,4 triệu m³, tương ứng doanh thu dự kiến khoảng 84 tỷ đồng. Phần sản lượng còn lại khoảng 3,7 triệu m³ sẽ được khai thác theo quy định trong các năm 2026 và 2027. Đồng thời, trong năm, Nhóm Công ty thực hiện tái cấu trúc hoạt động và chuyển nhượng một số nền đất nhằm cơ cấu lại nguồn vốn và nâng cao hiệu quả sử dụng tài sản.

Do ảnh hưởng của các yếu tố nêu trên, doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ, giá vốn hàng bán của Nhóm Công ty trong năm 2025 tăng so với năm trước, lần lượt 21% và 23%.

2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH

2.1. Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Báo cáo tài chính 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 ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 03 năm 2016 và hướng dẫn phương pháp lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính, cùng với các quy định hiện hành khác về kế toán tại Việt Nam.

Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo không nhằm phản ánh tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất 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

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

2.3. Kỳ kế toán năm

Kỳ kế toán năm của Nhóm Công ty từ 01/01 đến 31/12.

2.4. Đơn vị tiền tệ trong kế toán

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

2.5. Cơ sở hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất là báo cáo tài chính của Nhóm Công ty mà trong đó tài sản, nợ, nguồn vốn, doanh thu, chi phí và dòng tiền của công ty mẹ và các công ty con được trình bày như một doanh nghiệp độc lập không tính đến ranh giới pháp lý của các công ty riêng biệt. Các báo cáo tài chính của các công ty con đã được lập cho cùng năm tài chính với công ty mẹ theo các chính sách kế toán thống nhất với các chính sách kế toán của công ty mẹ. Các bút toán điều chỉnh đã được thực hiện đối với bất kỳ chính sách kế toán nào có điểm khác biệt nhằm đảm bảo tính thống nhất giữa các công ty con và công ty mẹ.

Phương pháp ghi nhận lợi ích của cổ đông không kiểm soát

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát trong thu nhập thuần và tài sản thuần của công ty con được trình bày riêng biệt trên báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất và bảng cân đối kế toán hợp nhất.

Các khoản lỗ phát sinh tại công ty con được phân bổ tương ứng với phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát, kể cả trường hợp số lỗ đó lớn hơn phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của công ty con.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

Phương pháp loại trừ giao dịch nội bộ

Tất cả các số dư và các giao dịch nội bộ, kể cả các khoản lãi chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch nội bộ được loại trừ hoàn toàn khi hợp nhất. Các khoản lỗ chưa thực hiện cũng được loại trừ trên báo cáo tài chính hợp nhất, trừ trường hợp chi phí gây ra khoản lỗ đó không thể thu hồi.

2.6. Giả định hoạt động liên tục

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Nhóm Công ty có nợ ngắn hạn vượt quá tài sản ngắn hạn với số tiền là 11.647.271.442 VND. Khả năng hoạt động liên tục của Nhóm Công ty phụ thuộc vào các hoạt động kinh doanh có lãi và việc tiếp tục hỗ trợ về mặt tài chính từ các nhà đầu tư chiến lược trong tương lai. Vào ngày phát hành báo cáo tài chính hợp nhất năm 2025, không có lý do gì để Ban Giám đốc Nhóm Công ty tin rằng các nhà đầu tư chiến lược sẽ không tiếp tục cung cấp hỗ trợ tài chính cần thiết cho Nhóm Công ty. Do vậy, các báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 vẫn được soạn thảo trên cơ sở Công ty tiếp tục hoạt động liên tục.

Vào ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất năm 2025, Ban giám đốc đã lập kế hoạch kinh doanh và dòng tiền cho 12 tháng tiếp theo kể từ ngày kết thúc năm tài chính dựa trên một số giả định sau:

- Kế hoạch sử dụng tiền gửi có kỳ hạn:

Nhóm Công ty sẽ thanh toán nợ vay đến hạn bằng các hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn mà Nhóm Công ty đã dùng để đảm bảo cho các khoản vay tại các ngân hàng.

- Gia hạn thời hạn thanh toán cổ tức đợt 2 năm 2022 và cổ tức năm 2023:

Đối với Cổ tức đợt 2 năm 2022 với giá trị khoảng 25 tỷ VND, dự kiến sẽ được thanh toán bằng tiền thu được từ việc thu hồi khoản tiền trả trước cho Trung tâm phát triển quỹ nhà đất tỉnh Đồng Tháp. Nhóm Công ty đã kiến nghị đến các cơ quan có thẩm quyền để xem xét phê duyệt giao lại các lô đất này cho Cơ quan quản lý Nhà nước để nhận lại số tiền đã nộp trúng thầu đấu giá là 26.513.835.000 VND.

Đối với Cổ tức năm 2023 với giá trị khoảng 24 tỷ VND, Nhóm Công ty dự tính thực hiện các thủ tục cần thiết để giãn lịch trả cổ tức. Cổ tức sẽ được thanh toán khi tình hình hoạt động kinh doanh tốt lên.

- Tiền thu từ hoạt động khai thác cát:

Vào tháng 6 năm 2025, Nhóm Công ty đã được cấp quyền khai thác tại 2 mỏ cát, phần sản lượng còn lại của 2 mỏ cát có thể khai thác trong năm 2026, 2027 lần lượt là 2,1 triệu m³ và 1,6 triệu m³, tương ứng doanh thu ước tính khoảng 147 tỷ và 112 tỷ đồng.

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

3.1. Các ước tính kế toán

Việc lập báo cáo tài chính hợp nhất yêu cầu Ban Giám đốc phải có những ước tính và giả định có ảnh hưởng đến các số liệu về tài sản, nợ phải trả và việc trình bày các tài sản và nợ tiềm tàng tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 cũng như các khoản doanh thu, chi phí cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2025. Mặc dù các ước tính kế toán được lập bằng tất cả sự hiểu biết của Ban Giám đốc về tất cả những thông tin liên quan có sẵn tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất, số thực tế phát sinh có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

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, các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi không quá 3 tháng kể từ ngày đầu tư, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong việc chuyển đổi thành tiền tại thời điểm báo cáo.

Các khoản tương đương tiền được xác định phù hợp với Chuẩn mực kế toán số 24 – Báo cáo lưu chuyển tiền tệ.

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.

Khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy một phần hay toàn bộ khoản đầu tư có thể không thu hồi được thì số tổn thất đó được ghi nhận vào chi phí tài chính trong năm.

Các khoản đầu tư vốn vào đơn vị khác

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 khác

Đối với các khoản đầu tư khác

Dự phòng tổn thất đối với khoản đầu tư khác được tính dựa trên giá trị hợp lý nếu giá trị hợp lý được xác định một cách đáng tin cậy. Nếu không xác định được giá trị hợp lý tại thời điểm báo cáo, việc lập dự phòng được thực hiện căn cứ vào khoản lỗ của bên được đầu tư.

3.4. Nợ phải thu

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

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

Nguyên tắc dự phòng nợ phải thu khó đòi

Tại thời điểm lập báo cáo tài chính hợp nhất, 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 hoặc các khoản nợ phải thu mà người nợ khó có khả năng thanh toán do bị thanh lý, phá sản hay các khó khăn tương tự.

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 hợp nhất.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

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 và được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

Phương pháp lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho

Tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất, 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.

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 hợp nhất.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được thực hiện trên cơ sở từng mặt hàng tồn kho. Đối với dịch vụ cung cấp dở dang, việc lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho được tính theo từng loại dịch vụ có mức giá riêng biệt.

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 khác liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình do các nhà thầu xây dựng bao gồm giá trị công trình hoàn thành bàn giao, các chi phí liên quan trực tiếp khác và thuế trước bạ (nếu có).

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình do tự làm, tự xây dựng bao gồm chi phí xây dựng, chi phí sản xuất thực tế phát sinh và chi phí lắp đặt, chạy thử trừ đi giá trị sản phẩm thu hồi trong quá trình chạy thử, sản xuất thử.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

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, dụng cụ quản lý	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 hợp nhất 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 Nhóm Công ty hoặc theo thời hạn thuê, trong trường hợp thời gian này ngắn hơn, cụ thể, hạ tầng khu công nghiệp là 40 năm.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

Thuê hoạt động

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

3.9. Cho thuê tài sản

Cho thuê hoạt động

Tài sản cho thuê hoạt động được ghi nhận trên bảng cân đối kế toán hợp nhất theo cách phân loại tài sản của Nhóm Công ty.

Chi phí trực tiếp ban đầu để tạo ra doanh thu từ nghiệp vụ cho thuê hoạt động được phân bổ dần vào chi phí trong suốt thời hạn cho thuê theo thời hạn của hợp đồng thuê. Doanh thu cho thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất trong kỳ theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời hạn thuê, không phụ thuộc vào phương thức thanh toán.

Khấu hao tài sản cho thuê hoạt động được thực hiện trên cơ sở nhất quán với chính sách khấu hao của bên cho thuê áp dụng đối với những tài sản tương tự.

3.10. Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên tắc ghi nhận bất động sản đầu tư

Nguyên giá bất động sản đầu tư là toàn bộ các chi phí bằng tiền hoặc tương đương tiền mà doanh nghiệp phải bỏ ra hoặc giá trị hợp lý của các khoản đưa ra để trao đổi nhằm có được bất động sản đầu tư tính đến thời điểm mua hoặc xây dựng hình thành bất động sản đầu tư đó. Nguyên giá của bất động sản đầu tư bao gồm cả các chi phí giao dịch liên quan trực tiếp ban đầu.

Phương pháp khấu hao bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư được khấu hao theo phương pháp đường thẳng.

Thời gian khấu hao ước tính cho quyền sử dụng đất là 25 năm.

Việc chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng thành bất động sản đầu tư (BĐSDT) hoặc từ BĐSĐT sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hay hàng tồn kho chỉ khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như hàng tồn kho chuyển thành BĐSĐT khi chủ sở hữu bắt đầu cho bên khác thuê hoạt động;

Việc chuyển đổi mục đích sử dụng giữa BĐSĐT với bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho không làm thay đổi giá trị ghi sổ của tài sản được chuyển đổi và không làm thay đổi nguyên giá của bất động sản trong việc xác định giá trị hay để lập báo cáo tài chính.

3.11. Chi phí xây dựng 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 Nhóm 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

3.12. Chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí trả trước ngắn hạn và chi phí trả trước dài hạn trên bảng cân đối kế toán hợp nhất 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.

Các loại chi phí sau đây được hạch toán vào chi phí trả trước dài hạn để phân bổ dần vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất:

- Tiền thuê đất trả trước được phân bổ theo thời hạn thuê;
- Công cụ, dụng cụ được phân bổ từ 3 tháng đến 21 tháng.

3.13. 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 các 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 tệ và theo từng đối tượng.

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

3.14. Chi phí đi vay

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua, đầu tư xây dựng hoặc sản xuất những tài sản cần một thời gian tương đối dài để hoàn thành đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh được vốn hóa vào nguyên giá tài sản cho đến khi tài sản đó được đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh.

3.15. 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.

3.16. Dự phòng phải trả

Một khoản dự phòng được ghi nhận nếu, do kết quả của một sự kiện trong quá khứ, Nhóm Công ty có nghĩa vụ pháp lý hiện tại hoặc liên đới có thể ước tính một cách đáng tin cậy, và chắc chắn sẽ làm giảm sút các lợi ích kinh tế trong tương lai để thanh toán các khoản nợ phải trả do nghĩa vụ đó. Dự phòng không được ghi nhận cho các khoản lỗ hoạt động trong tương lai.

Dự phòng được tính trên cơ sở các khoản chi phí dự tính phải thanh toán nghĩa vụ nợ. Nếu ảnh hưởng về giá trị thời gian của tiền là trọng yếu thì dự phòng được tính trên cơ sở giá trị hiện tại với tỷ lệ chiết khấu trước thuế và phản ánh những đánh giá trên thị trường hiện tại về giá trị thời gian của tiền và rủi ro cụ thể của khoản nợ đó. Giá trị tăng lên do ảnh hưởng của yếu tố thời gian được ghi nhận là chi phí đi vay.

3.17. Doanh thu chưa thực hiện

Doanh thu chưa thực hiện bao gồm doanh thu nhận trước như số tiền của khách hàng đã trả trước cho một hoặc nhiều kỳ kế toán về cho thuê tài sản.

Hàng kỳ tính, xác định và kết chuyển doanh thu chưa thực hiện vào doanh thu trong kỳ phù hợp với thời gian thuê tài sản.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

3.18. Nguồn vốn chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu

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

Cổ phiếu quỹ

Cổ phiếu quỹ được ghi nhận theo giá mua và được trình bày như một khoản giảm vốn chủ sở hữu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất.

Cổ tức

Cổ tức được ghi nhận là một khoản phải trả trong năm vào ngày công bố cổ tức.

Quỹ dự trữ

Các quỹ dự trữ từ lợi nhuận sau thuế được trích lập theo quy định trong Điều lệ của các công ty trong Nhóm Công ty.

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 theo Điều lệ và theo các quy định của pháp luật Việt Nam.

3.19. Doanh thu và 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 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 hợp nhất của kỳ đó.

Doanh thu hợp đồng xây dựng

Doanh thu từ hợp đồng xây dựng được ghi nhận theo chính sách kế toán về hợp đồng xây dựng như trình bày tại Mục 3.20 dưới đây.

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.

Thanh lý, nhượng bán tài sản cố định

Thu nhập từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định là phần chênh lệch giữa khoản thu từ việc thanh lý, nhượng bán tài sản cố định cao hơn giá trị còn lại của tài sản cố định và chi phí thanh lý.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

3.20. Hợp đồng xây dựng

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng có thể được ước tính một cách đáng tin cậy, doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành tại ngày kết thúc kỳ kế toán theo tỷ lệ phần trăm giữa chi phí phát sinh của phần công việc đã hoàn thành tại thời điểm kết thúc kỳ kế toán so với tổng chi phí dự toán của hợp đồng, ngoại trừ trường hợp chi phí này không tương đương với phần khối lượng xây lắp đã hoàn thành. Khoản chi phí này có thể bao gồm các chi phí phụ thêm, các khoản bồi thường và chi thường thực hiện hợp đồng theo thỏa thuận với khách hàng.

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng không thể ước tính được một cách đáng tin cậy thì:

- Doanh thu chỉ được ghi nhận tương đương với chi phí của hợp đồng đã phát sinh mà việc được hoàn trả là tương đối chắc chắn;
- Chi phí của hợp đồng chỉ được ghi nhận là chi phí trong kỳ khi các chi phí này đã phát sinh.

3.21. 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; giá thành sản xuất của sản phẩm xây lắp (đối với doanh nghiệp xây lắp) bán ra trong kỳ theo nguyên tắc phù hợp với doanh thu. Các khoản chi phí vượt trên mức bình thường của hàng tồn kho được ghi nhận ngay vào giá vốn hàng bán.

3.22. Chi phí tài chính

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

3.23. Chi phí bán hàng và 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,...).

3.24. 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%.

Chi phí thuế TNDN hoãn lại

Chi phí thuế TNDN hoãn lại được xác định trên cơ sở số chênh lệch tạm thời được khấu trừ, số chênh lệch tạm thời chịu thuế và thuế suất thuế TNDN dự tính sẽ áp dụng cho năm tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán, dựa trên các mức thuế suất (và các luật thuế) có hiệu lực tại ngày kết thúc năm tài chính.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phải được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế, ngoại trừ:

- Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hay nợ phải trả của một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán hoặc lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch;
- Các chênh lệch tạm thời chịu thuế gắn liền với các khoản đầu tư vào công ty con, chi nhánh công ty liên kết và các khoản vốn góp liên doanh khi có khả năng kiểm soát thời gian hoàn nhập khoản chênh lệch tạm thời và chắc chắn khoản chênh lệch tạm thời sẽ không được hoàn nhập trong tương lai có thể dự đoán.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận cho tất cả các chênh lệch tạm thời được khấu trừ, giá trị được khấu trừ chuyển sang các năm sau của các khoản lỗ tính thuế và các khoản ưu đãi thuế chưa sử dụng khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ, các khoản lỗ tính thuế và các ưu đãi thuế chưa sử dụng này, ngoại trừ:

- Tài sản thuế hoãn lại phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hoặc nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán hoặc lợi nhuận tính thuế thu nhập (lỗ tính thuế) tại thời điểm giao dịch;
- Tài sản thuế hoãn lại cho tất cả các chênh lệch tạm thời được khấu trừ phát sinh từ các khoản đầu tư vào các công ty con, chi nhánh, công ty liên kết và các khoản vốn góp liên doanh chỉ được ghi nhận khi chắc chắn là chênh lệch tạm thời sẽ được hoàn nhập trong tương lai có thể dự đoán được và có lợi nhuận chịu thuế để sử dụng được khoản chênh lệch tạm thời đó.

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

Thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận là thu nhập hay chi phí để tính lãi, lỗ của kỳ phát sinh, ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh từ một giao dịch hoặc sự kiện được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu trong cùng kỳ hay một kỳ khác.

Nhóm Công ty chỉ được bù trừ tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi Nhóm Công ty có quyền hợp pháp để bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và các tài sản thuế thu nhập hoãn lại với thuế thu nhập hoãn lại phải trả liên quan đến thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế và Nhóm Công ty dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải trả và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần hoặc thu hồi tài sản đồng thời với việc thanh toán nợ phải trả trong từng kỳ tương lai khi các khoản trọng yếu của thuế thu nhập hoãn lại phải trả hoặc tài sản thuế thu nhập hoãn lại được thanh toán hoặc thu hồi.

Thuế giá trị gia tăng

Thuế giá trị gia tăng của các hàng hóa và dịch vụ do Nhóm Công ty cung cấp được tính theo các mức thuế như sau:

- Chuyển nhượng quyền sử dụng đất: không chịu thuế;
- Các hàng hóa dịch vụ còn lại: 10%.

Theo Nghị định số 180/2024/NĐ-CP ngày 31 tháng 12 năm 2024 và Nghị định số 174/2025/NĐ-CP ngày 30 tháng 06 năm 2025 của Chính phủ, Nhóm Công ty được áp dụng mức thuế suất thuế GTGT 8% cho một số nhóm hàng hóa và dịch vụ theo quy định kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2025 đến hết ngày 31 tháng 12 năm 2026.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Các loại thuế khác

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

Các báo cáo thuế của các công ty trong Nhóm 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 hợp nhất có thể bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế đối với báo cáo thuế của các công ty trong Nhóm Công ty.

3.25. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hợp nhất sau thuế của Nhóm Công ty sau khi trích quỹ khen thưởng, phúc lợi cho tổng số bình quân số cổ phiếu phổ thông lưu hành trong kỳ, không bao gồm số cổ phiếu được Nhóm Công ty mua lại và giữ làm cổ phiếu ngân quỹ.

3.26. Lãi suy giảm trên cổ phiếu

Lãi suy giảm trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận sau thuế của Nhóm Công ty sau khi trích quỹ khen thưởng, phúc lợi cho tổng số bình quân số cổ phiếu phổ thông lưu hành trong kỳ và tổng số cổ phiếu phổ thông dự kiến được phát hành thêm, không bao gồm số cổ phiếu được Nhóm Công ty mua lại và giữ làm cổ phiếu ngân quỹ.

3.27. Báo cáo bộ phận

Một bộ phận là một hợp phần có thể xác định riêng biệt của Nhóm Công ty tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ riêng lẻ, một nhóm sản phẩm hoặc dịch vụ có liên quan (bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh), hoặc tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ trong một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận theo khu vực địa lý), mỗi bộ phận này có rủi ro và lợi ích kinh tế khác biệt với các bộ phận kinh doanh khác hoặc khác với các bộ phận kinh doanh trong các môi trường kinh tế khác.

3.28. 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 Nhóm Công ty hoặc chịu sự kiểm soát của Nhóm Công ty, hoặc cùng chung sự kiểm soát với Nhóm Công ty. Công ty liên kết, các cá nhân trực tiếp hoặc gián tiếp nắm quyền biểu quyết của Nhóm Công ty dẫn đến có ảnh hưởng đáng kể đối với Nhóm Công ty, những nhân sự quản lý chủ chốt bao gồm các giám đốc, các cán bộ điều hành của Nhóm 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 HỢP NHẤT

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	7.673.413.871	9.837.677.911
Tương đương tiền	3.203.210.912	-
Cộng	12.727.692.764	11.976.412.984

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

4.2. Các khoản đầu tư tài chính

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn là khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn từ 06 – 18 tháng với lãi suất trung bình từ 2,9%/năm đến 6,7%/năm, được chi tiết như sau:

Số thứ tự	Ngân hàng	Số tiền tại ngày 31/12/2025 VND	Thời hạn gốc (tháng)	Cầm cố, thế chấp đảm bảo cho khoản vay
1	Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Đồng Tháp	8.000.000.000	12	Được dùng để đảm bảo cho khoản vay ngắn hạn tại Ngân hàng TMCP Đầu tư Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Đồng Tháp với số tiền là 5.000.000.000 VND – Xem thêm Mục 4.18.
2	Ngân hàng Nông Nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam – CN Cao Lãnh Đồng Tháp	23.024.000.000	12	Được dùng để đảm bảo cho khoản vay ngắn hạn tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam – CN Cao Lãnh Đồng Tháp với số tiền 22.000.000.000 VND – Xem thêm Mục 4.18.
3	Ngân hàng TMCP Thịnh Vượng và Phát triển	834.820.073	06 - 18	Được dùng để bảo lãnh thực hiện hợp đồng và bảo lãnh tạm ứng công trình khu liên hợp thể dục thể thao Huyện Lấp Vò.
4	Ngân Hàng Thương Mại Cổ Phần An Bình - Chi nhánh Đồng Tháp	1.252.000.000	12	
5	Ngân Hàng Thương Mại Cổ Phần Quốc tế Việt Nam	5.000.000.000	06	
6	Ngân hàng Thương Mại Cổ Phần Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh	1.000.000.000	12	
Tổng		39.110.820.073		

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

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

Tại ngày 31/12/2025				Tại ngày 01/01/2025			
VND				VND			
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng		Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
Công ty Cổ phần Docimexco	1.192.413.670	(*)	(1.192.413.670)		1.192.413.670	(*)	(1.192.413.670)

(*) Tại ngày báo cáo, Nhóm Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý của khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Docimexco để thuyết minh trong báo cáo tài chính hợp nhất do không có giá niêm yết trên thị trường và 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 khoản đầu tư này có thể khác với giá trị ghi sổ.

(Xem trang tiếp theo)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

4.3. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	Tại ngày 31/12/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Chi nhánh Tổng Công ty Xây dựng số 1 – CTCP tại tỉnh Đồng Tháp	5.379.689.011	7.472.691.217
Chi nhánh Công ty Cổ phần Hải Đăng tại Đồng Tháp	3.776.492.000	3.541.332.000
Các khách hàng khác (*)	22.865.686.511	19.601.714.721
Cộng	32.021.867.522	30.615.737.938

(*) Tại ngày 31/12/2025, phải thu các khách hàng khác có số dư mỗi khách hàng dưới 10% tổng số phải thu ngắn hạn của khách hàng.

4.4. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	Tại ngày 31/12/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Trung tâm phát triển Quỹ nhà đất tỉnh Đồng Tháp (*)	26.513.835.000	26.513.835.000
Các nhà cung cấp khác (**)	3.030.882.352	4.498.899.608
Cộng	29.544.717.352	31.012.734.608

(*) Là khoản tiền trả trước cho Trung tâm phát triển quỹ nhà đất tỉnh Đồng Tháp để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần diện tích đất trúng đấu giá cho thuê quyền sử dụng đất tọa lạc xã Tân Nhuận Đông, tỉnh Đồng Tháp. Tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2025, Nhóm Công ty đã nộp hồ sơ để xử lý nhưng chưa hoàn tất.

(**) Tại ngày 31/12/2025, trả trước cho các nhà cung cấp khác có số dư mỗi khoản trả trước dưới 10% tổng số trả trước cho người bán ngắn hạn.

4.5. Phải thu khác

	Tại ngày 31/12/2025 VND		Tại ngày 01/01/2025 VND	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Ngắn hạn:				
Đặt cọc ký quỹ tiền đấu giá mở cát	3.937.500.000	-	-	-
Tạm ứng	815.933.000	-	1.008.508.213	-
Lãi dự thu từ tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn	555.692.910	-	1.514.813.271	-
Phải thu khác (*)	694.633.463	-	736.914.262	-
Cộng	6.003.759.373	-	3.260.235.746	-

(*) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, phải thu khác có số dư mỗi khoản dưới 10% tổng số phải thu khác ngắn hạn.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

	Tại ngày 31/12/2025		Tại ngày 01/01/2025	
	VND		VND	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Dài hạn:				
Ký cược, ký quỹ	252.991.851	-	10.124.970.631	-

4.6. Nợ xấu

	Tại ngày 31/12/2025		Tại ngày 01/01/2025	
	VND		VND	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Tổng giá trị các khoản phải thu, cho vay quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi	4.646.754.629	-	4.392.803.549	-

Chi tiết tình hình tăng, giảm dự phòng nợ phải thu khó đòi trong năm như sau:

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Số đầu năm	4.392.803.549	4.171.023.698
Trích lập trong năm	253.951.080	221.779.851
Số cuối năm	4.646.754.629	4.392.803.549

4.7. Hàng tồn kho

	Tại ngày 31/12/2025		Tại ngày 01/01/2025	
	VND		VND	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	8.014.780.139	-	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	29.153.041.616	-	37.728.250.785	-
Cộng	40.417.017.372	(23.582.751)	48.333.145.931	(39.512.154)

Giá trị hàng tồn kho ứ đọng, kém, mất phẩm chất không có khả năng tiêu thụ tại thời điểm cuối năm là 23.582.751 VND.

Giá trị hàng tồn kho (là hàng hóa bất động sản) tại thời điểm cuối năm là 14.077.954.673 VND đã được dùng để thế chấp, cầm cố bảo đảm cho các khoản vay – Xem thêm Mục 4.18.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

4.8. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	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 liên hàng	39.469.953	-
Mua sắm tài sản cố định	2.482.438.182	-
Cộng	443.601.381.777	437.722.416.211

(*) Các thông tin có liên quan đến Khu Công nghiệp Tân Kiều Tháp Mười như sau:

Khu Công nghiệp Tân Kiều Tháp Mười đã điều chỉnh tổng mức đầu tư hai lần. Lần một, từ 800 tỷ VND lên 1.266 tỷ VND; lần hai, từ 1.266 tỷ VND lên 1.410 tỷ VND (trong đó, chi phí đầu tư của Nhóm Công ty là 926 tỷ). Hồ sơ đề nghị điều chỉnh chủ trương đầu tư đã được Hội đồng nhân dân tỉnh Đồng Tháp phê duyệt vào ngày 23 tháng 06 năm 2025 – Xem thêm Mục 9.

Tổng chi phí lãi vay được vốn hóa trong năm là 2.545.688.055 VND (năm trước là 8.215.248.000 VND) – Xem thêm Mục 5.3.

(Xem trang tiếp theo)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

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	Tổng 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 XDCB hoàn thành	-	725.423.848	-	-	-	725.423.848
Thanh lý, nhượng bán	-	(31.688.219.073)	(2.286.060.137)	-	-	(33.974.279.210)
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	1.677.249.167	9.189.985.687	4.348.661.223	-	795.403.080	16.011.299.157
Thanh lý, nhượng bán	-	(31.551.281.519)	(1.749.311.033)	-	-	(33.300.592.552)
Tại ngày 31/12/2025	25.804.687.513	175.817.581.274	62.828.798.426	680.214.270	4.742.559.444	269.873.840.927
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	14.294.306.756	28.235.138.622	18.964.775.251	-	3.306.285.213	64.800.505.842

Nguyên giá của TSCĐ hữu hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 138.718.222.632 VND.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

4.10. Tăng, giảm tài sản cố định vô hình

Khoản mục	Quyền sử dụng đất VND	Phần mềm máy vi tính VND	TSCĐ vô hình khác VND	Tổng cộng VND
Nguyên giá:				
Tại ngày 01/01/2025	3.440.356.725	76.000.000	2.512.987.605	6.029.344.330
Tại ngày 31/12/2025	3.440.356.725	76.000.000	2.512.987.605	6.029.344.330
Giá trị hao mòn lũy kế:				
Tại ngày 01/01/2025	-	76.000.000	2.512.987.605	2.588.987.605
Tại ngày 31/12/2025	-	76.000.000	2.512.987.605	2.588.987.605
Giá trị còn lại:				
Tại ngày 01/01/2025	3.440.356.725	-	-	3.440.356.725
Tại ngày 31/12/2025	3.440.356.725	-	-	3.440.356.725

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 Nhóm 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 kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2017.

(Xem trang tiếp theo)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

4.12. Tăng, giảm bất động sản đầu tư

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

Tại ngày báo cáo, Nhóm Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư để thuyết minh trong báo cáo tài chính hợp nhất 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.

(Xem trang tiếp theo)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

4.13. Chi phí trả trước

	Tại ngày 31/12/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Ngắn hạn:		
Chi phí bảo hiểm	469.792.934	
Chi phí thẩm định	61.777.778	
Khác	258.745.455	295.105.990
Cộng	790.316.167	295.105.990
Dài hạn:		
Tiền thuê đất Cụm CN Tân Lập (*)	232.832.762.873	228.884.581.019
Tiền thuê đất KCN Trần Quốc Toàn (**)	67.662.530.943	69.729.556.431
Tiền cấp phép khai thác khoáng sản	20.687.597.513	-
Chi phí sửa chữa tài sản	1.477.647.209	2.052.823.163
Khác	2.131.291.607	3.131.900.571
Cộng	324.791.830.145	303.798.861.184

(*) Tiền thuê đất tại Cụm CN Tân Lập là tiền thuê trả tiền một lần cho cả thời gian thuê (tính đến ngày 17 tháng 08 năm 2070) đối với diện tích cho thuê 389.014,3 m².

(**) Tiền thuê đất tại KCN Trần Quốc Toàn là tiền thuê trả tiền một lần cho cả thời gian thuê (tính đến ngày 13 tháng 02 năm 2058) đối với diện tích cho thuê 395.621,4 m².

(Xem trang tiếp theo)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

4.14. Phải trả người bán ngắn hạn

	Tại ngày 31/12/2025		Tại ngày 01/01/2025	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Công ty TNHH Sản xuất và Thương mại Quang Vinh	1.987.337.300	1.987.337.300	1.588.435.800	1.588.435.800
Công ty TNHH Đại Thành	946.325.201	946.325.201	312.352.000	312.352.000
Các đối tượng khác (*)	7.292.609.347	7.292.609.347	16.185.207.891	16.185.207.891
Cộng	10.226.271.848	10.226.271.848	18.085.995.691	18.085.995.691

(*) Tại ngày 31/12/2025, phải trả cho các đối tượng khác có số dư mỗi khoản nhỏ hơn 10% tổng số phải trả người bán ngắn hạn.

4.15. Thuế và các khoản phải thu/phải nộp Nhà nước

	Tại ngày 31/12/2025		Trong năm		Tại ngày 01/01/2025	
	Phải thu	Phải nộp	Đã nộp	Phải nộp	Phải thu	Phải nộp
Thuế giá trị gia tăng	-	2.502.996.172	23.098.053.791	21.985.718.128	-	3.615.331.835
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	830.343.799	941.684.955	803.832.966	-	968.195.788
Thuế thu nhập cá nhân	9.921.314	22.910.120	445.886.831	245.024.357	-	213.851.280
Thuế tài nguyên	-	3.377.430.000	14.023.515.000	17.400.945.000	-	-
Phí môi trường	-	1.486.056.057	6.179.500.453	7.665.592.453	35.943	-
Tiền thuế đất, thuế mặt nước	289.210.126	-	11.067.930.617	10.778.720.491	-	-
Thuế môn bài	-	-	18.000.000	18.000.000	-	-
Thuế phải nộp khác	703.209.062	-	26.653.419.651	26.643.108.917	692.898.328	-
Cộng	1.002.340.502	8.219.736.148	82.427.991.298	85.540.942.312	692.934.271	4.797.378.903

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

4.16. 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 một lần cho toàn bộ thời gian thuê đất tại khu công nghiệp Trần Quốc Toản trong vòng 50 năm, kết thúc thời hạn thuê tại ngày 13 tháng 02 năm 2058; và		
▪ Khoản tiền khách hàng trả trước một 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.		

4.17. Phải trả ngắn hạn khác

	Tại ngày 31/12/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Phải trả cho các cổ đông về cổ tức được chia (*)	49.470.090.916	49.646.690.916
Nhận ký quỹ, ký cược	250.000.000	250.000.000
Phải trả, phải nộp khác	211.733.310	123.024.810
Cộng	49.931.824.226	50.019.715.726

(*) Phân phối lợi nhuận năm 2023 theo Nghị quyết số 01/NQ-ĐHĐCĐ.2024 ngày 26/06/2024 và phải trả cổ tức đợt 2 năm 2022 có giá trị lần lượt là 24.167.675.767 VND và 24.933.253.760 VND.

Ngoài ra, phân phối lợi nhuận năm 2024 tại các công ty con theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông năm 2025 với giá trị là 369.161.389 VND.

(Xem trang tiếp theo)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

4.18. 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	
	VND		VND		VND	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Ngân hạn:						
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh 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 Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam – CN Cao Lãnh Đồng Tháp	23.017.146.572	23.017.146.572	48.517.146.572	56.500.000.000	31.000.000.000	31.000.000.000
Ngân hàng TMCP 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
Vay dài hạn đến hạn trả	648.981.102	648.981.102	-	161.800.000.000	162.448.981.102	162.448.981.102
Cộng	75.892.431.756	75.892.431.756	154.083.737.633	348.740.598.148	270.549.292.271	270.549.292.271

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

Tại ngày 31/12/2025

	VND		VND		VND	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Chí hạn:						
Quý Đầu tư Phát Triển tỉnh Đồng Tháp	-	-	-	107.800.000.000	107.800.000.000	107.800.000.000
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Sa Đéc	-	-	-	54.000.000.000	54.000.000.000	54.000.000.000
Nợ thuê tài chính Trừ: vay dài hạn đến hạn trả	20.118.414.136 (648.981.102)	20.118.414.136 (648.981.102)	-	648.981.102	20.767.395.238 (162.448.981.102)	20.767.395.238 (162.448.981.102)
Cộng	19.469.433.034	19.469.433.034	161.800.000.000	162.448.981.102	20.118.414.136	20.118.414.136

35

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

Các khoản vay ngắn hạn được chi tiết như sau:

- Vay ngắn hạn Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Đồng Tháp:

Hạn mức vay:	5.000.000.000 VND.
Thời hạn vay:	Kể từ ngày ký hợp đồng đến hết ngày 09 tháng 10 năm 2026.
Lãi suất:	4,8%/năm.
Mục đích vay:	Bổ sung vốn lưu động, cấp bảo lãnh phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty (trừ hoạt động bất động sản).
Tài sản đảm bảo:	Là các hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn tại các ngân hàng – Xem thêm Mục 4.2, chi tiết: <ul style="list-style-type: none">▪ Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Đồng Tháp có giá trị là 5.000.000.000 VND;.

- Vay ngắn hạn Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam – CN Cao Lãnh Đồng Tháp:

Hạn mức vay:	27.000.000.000 VND.
Thời hạn vay:	Kể từ ngày ký hợp đồng đến hết ngày 28 tháng 06 năm 2026.
Lãi suất:	5,5%/năm.
Mục đích vay:	Bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh.
Tài sản đảm bảo:	Tiền gửi có kỳ hạn tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam – CN Cao Lãnh Đồng Tháp có giá trị là 22.000.000.000 VND – Xem thêm Mục 4.2.

- Vay ngắn hạn Ngân hàng TMCP Công thương Việt nam - Chi nhánh Sa Đéc - tỉnh Đồng Tháp:

Hạn mức vay:	100.000.000.000 VND.
Thời hạn vay:	6 tháng, từ ngày ký hợp đồng đến 25 tháng 05 năm 2026.
Lãi suất:	Theo từng giấy nhận nợ, dao động từ 5,6 %/năm đến 7%/năm.
Mục đích vay:	Bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh.
Tài sản đảm bảo:	Hàng hóa bất động sản với giá trị là 14.077.954.673 VND – Xem thêm Mục 4.7.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

Các khoản vay dài hạn được chi tiết như sau:

- Khoản nợ thuế tài chính của Công ty là khoản thuế hạ tầng Khu công nghiệp Trần Quốc Toản giữa Công ty và Sở tài chính tỉnh Đồng Tháp theo Hợp đồng số 02/HĐ ngày 11 tháng 08 năm 2010, với tổng giá trị thuế hạ tầng là 12.457.518.514 đồng trong 46 năm, bắt đầu từ năm 2010 kết thúc năm 2058. Tổng giá trị thuế hạ tầng sẽ được điều chỉnh khi các công trình đầu tư xây dựng hoàn thành và được Sở Tài chính tỉnh Đồng Tháp thẩm tra phê duyệt quyết toán vốn đầu tư. Theo Công văn số 131/UBND-KTTH ngày 10 tháng 03 năm 2017 của UBND tỉnh Đồng Tháp, Công ty và Sở Tài chính tỉnh Đồng Tháp ký thêm phụ lục hợp đồng cho Hợp đồng thuế số 02/HĐ, điều chỉnh giá thuế theo tổng giá trị vốn ngân sách đầu tư hạ tầng Khu công nghiệp Trần Quốc Toản là 25.959.244.055 VND trong 40 năm, tính từ thời điểm ngày 01 tháng 01 năm 2017.

Các khoản nợ thuế tài chính được chi tiết như sau:

Tại ngày 31/12/2025
VND

Tổng khoản thanh toán tiền thuế tài chính	Trả tiền lãi thuế	Trả nợ gốc
648.981.102	-	648.981.102
2.595.924.408	-	2.595.924.408
16.873.508.626	-	16.873.508.626
20.118.414.136	-	20.118.414.136

Thời hạn:

Từ 1 năm trở xuống
Trên 1 năm đến 5 năm
Trên 5 năm

Cộng

Tại ngày 01/01/2025
VND

Tổng khoản thanh toán tiền thuế tài chính	Trả tiền lãi thuế	Trả nợ gốc
648.981.102	-	648.981.102
2.595.924.408	-	2.595.924.408
17.522.489.728	-	17.522.489.728
20.767.395.238	-	20.767.395.238

(Xem trang tiếp theo)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

4.19. Vốn chủ sở hữu

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

	Các khoản mục thuộc vốn chủ sở hữu (*)				
	Vốn góp của chủ sở hữu VND	Chênh lệch đánh giá lại tài sản VND	Cổ phiếu quỹ VND	Quỹ đầu tư và phát triển VND	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối VND
Tại ngày 01/01/2024	386.000.000.000	232.661.029	(46.460.000)	161.305.960.264	21.319.519.429
Lỗi trong năm trước	-	-	-	-	(14.693.680.901)
Trích các quỹ thuộc vốn chủ sở hữu	-	-	-	-	-
Hoàn trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	14.096.401	(14.096.401)
Chia cổ tức trong năm	-	-	-	-	1.746.422.306
Tặng khác	-	-	-	-	(24.167.675.767)
Giảm khác	-	-	-	-	54.598.428
					(216.823.932)
Tại ngày 01/01/2025	386.000.000.000	232.661.029	(46.460.000)	161.320.056.665	(15.971.736.838)
Lỗi trong năm nay	-	-	-	-	7.884.948.119
Trích các quỹ thuộc vốn chủ sở hữu	-	-	-	-	-
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	253.257.647	(253.257.647)
Tặng khác	-	-	-	-	(121.994.380)
Giảm khác	-	-	-	-	45.594.359
					(109.528.951)
Tại ngày 31/12/2025 (*)	386.000.000.000	232.661.029	(46.460.000)	161.573.314.312	(8.525.975.338)
					539.233.540.003

(*) Không bao gồm lợi ích cổ đông không kiểm soát.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

4.19.2. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

	Tại ngày 31/12/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
UBND tỉnh Đồng Tháp (*)	196.860.000.000	196.860.000.000
Ông Ngô Thành Nguyên	29.041.000.000	29.041.000.000
Vốn góp của các đối tượng khác	160.099.000.000	160.099.000.000
Cộng	386.000.000.000	386.000.000.000

(*) Các thông tin liên quan đến vốn của UBND tỉnh Đồng Tháp như sau:

- Theo Quyết định số 997/QĐ-UBND-HC ngày 25/09/2015 của Ủy ban Nhân dân tỉnh Đồng Tháp, Công ty Trách Nhiệm Hữu Hạn Một thành viên Xây Lắp và Vật Liệu Xây Dựng Đồng Tháp 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".

4.19.3. Cổ phiếu

	Tại ngày 31/12/2025	Tại ngày 01/01/2025
Số lượng cổ phiếu phổ thông đăng ký phát hành	38.600.000	38.600.000
Số lượng cổ phiếu phổ thông đã bán ra công chúng	38.600.000	38.600.000
Số lượng cổ phiếu phổ thông được mua lại (cổ phiếu quỹ)	(4.600)	(4.600)
Số lượng cổ phiếu phổ thông đang lưu hành	38.595.400	38.595.400

Mệnh giá cổ phần đang lưu hành: 10.000 VND/ cổ phần.

4.19.4. Lãi cơ bản và suy giảm trên cổ phiếu

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Lãi/(lỗ) sau thuế của cổ đông của công ty mẹ	7.884.948.119	(14.693.680.901)
Chi thù lao HĐQT không trực tiếp điều hành (Trích)/Hoàn trích quỹ khen thưởng phúc lợi	(153.720.000)	(139.717.000)
	-	1.525.644.307
Lãi để tính lãi cơ bản và suy giảm trên cổ phiếu	7.731.228.119	(13.307.753.594)
Số lượng cổ phiếu phổ thông bình quân lưu hành trong năm	38.595.400	38.595.400
Lãi cơ bản và suy giảm trên cổ phiếu	200	(345)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

4.19.5. Các quỹ của doanh nghiệp

	Quỹ đầu tư phát triển VND
Tại ngày 01/01/2025	161.320.056.665
Trích trong năm	253.257.647
Tại ngày 31/12/2025	161.573.314.312

5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO KẾT QUẢ KINH DOANH HỢP NHẤT

5.1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Doanh thu cát khai thác	78.401.137.533	55.734.097.875
Doanh thu bán hàng hóa, thành phẩm	83.190.118.361	70.426.547.120
Doanh thu công trình XD CB	17.011.169.073	17.970.904.773
Doanh thu kinh doanh bất động sản	9.245.980.174	14.405.742.603
Doanh thu cung cấp dịch vụ	39.832.075.820	29.512.261.740
Cộng	227.680.480.961	188.049.554.111

Doanh thu năm 2025 tăng 39 tỷ VND tương ứng 21% so với năm 2024 như được thuyết minh tại Mục 1.7.

5.2. Giá vốn hàng bán

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Giá vốn cát khai thác	51.683.649.452	34.573.398.352
Giá vốn bán hàng hóa thành phẩm	64.083.388.084	49.126.280.634
Giá vốn công trình xây dựng cơ bản	17.012.642.797	18.806.810.869
Giá vốn hàng hóa bất động sản	7.523.023.271	10.796.577.772
Giá vốn thử nghiệm, dịch vụ khác	23.855.899.369	21.182.104.896
Cộng	164.158.602.973	134.485.172.523

Giá vốn hàng bán năm 2025 tăng 30 tỷ VND tương ứng 23% so với năm 2024 do tăng doanh thu như thuyết minh tại Mục 1.7.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**5.3. Chi phí tài chính**

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Lãi tiền vay (*)	5.708.442.919	21.266.054.273
Chi phí khác	-	137.189.815
Cộng	5.708.442.919	21.403.244.088

Tổng chi phí lãi vay được vốn hóa trong năm là 2.545.688.055 VND – Xem thêm Mục 4.8.

(*) Chi phí tài chính năm 2025 giảm 73% so với năm 2024 do khối lượng vay giảm. Trong năm 2025, Công ty đã thanh toán các khoản nợ đến hạn làm cho số dư vay ngắn hạn giảm hơn so với năm 2024.

5.4. Chi phí bán hàng

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Chi phí nhân viên	6.123.574.414	6.523.694.440
Chi phí nhiên liệu	8.341.592.020	6.419.094.406
Chi phí khấu hao TSCĐ	5.795.790.482	6.547.282.661
Chi phí dịch vụ mua ngoài	4.216.923.942	2.373.453.370
Chi phí khác	564.602.556	1.631.258.688
Cộng	25.042.483.414	23.494.783.565

5.5. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Chi phí nhân viên quản lý	14.791.398.979	15.006.521.786
Chi phí vật liệu quản lý	476.374.905	953.064.578
Chi phí đồ dùng văn phòng	300.814.004	381.433.077
Chi phí khấu hao TSCĐ	2.858.328.201	3.547.343.824
Thuế, phí và lệ phí	1.061.517.989	2.130.905.774
Trích lập dự phòng nợ phải thu khó đòi	564.797.480	221.779.851
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.338.307.762	1.114.939.229
Chi phí khác	11.994.547.275	11.713.734.914
Cộng	34.386.086.595	35.069.723.033

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

5.6. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	81.323.836.853	59.984.340.185
Chi phí nhân công	35.216.887.379	38.887.942.047
Chi phí khấu hao tài sản cố định	19.759.007.805	22.191.801.440
Chi phí dịch vụ mua ngoài	47.224.621.006	48.766.331.848
Chi phí khác bằng tiền	41.339.071.911	23.226.672.553
Cộng	224.863.424.954	193.057.088.073

5.7. 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 Cổ phần Xây Lắp và Vật Liệu Xây Dựng Đồng Tháp	20%
Công ty Cổ phần Vận tải BMC Đồng Tháp	20%
Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế Xây dựng BMC Đồng Tháp	20%

6. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

6.1. Số tiền đi vay thực thu trong năm

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường	154.083.737.633	281.739.311.070

6.2. Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	(348.740.598.148)	(513.141.580.394)

7. BÁO CÁO BỘ PHẬN

Hoạt động chính của Nhóm công ty là sản xuất và kinh doanh các loại vật liệu xây dựng. Đồng thời, hoạt động sản xuất kinh doanh của Nhóm công ty chủ yếu được thực hiện trên lãnh thổ Việt Nam. Vì vậy, rủi ro và tỷ suất sinh lời của Nhóm công ty không bị tác động chủ yếu bởi những khác biệt về sản phẩm mà Nhóm công ty sản xuất ra hoặc do Nhóm công ty hoạt động tại nhiều khu vực địa lý khác nhau. Do đó, Ban Giám đốc nhận định là Nhóm công ty chỉ có một bộ phận theo hoạt động kinh doanh và khu vực địa lý. Theo đó, Nhóm công ty không trình bày thông tin theo bộ phận.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

8. THÔNG TIN VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN

Danh sách các bên liên quan

Mối quan hệ

Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát và Ban Giám đốc

Nhân sự quản lý chủ chốt

Trong năm, Nhóm Công ty không phát sinh giao dịch với bên liên quan.

Thù lao của Hội đồng quản trị, thu nhập của Ban Giám đốc và các nhân viên quản lý chủ chốt khác của công ty mẹ được chi tiết như sau:

	<u>Chức vụ</u>	<u>Năm 2025 VND</u>	<u>Năm 2024 VND</u>
Ông Võ Đình Quốc Huy	Chủ tịch HĐQT	355.741.000	538.290.000
Ông Nguyễn Hoàng Anh	Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc	301.276.000	412.988.000
Ông Nguyễn Trung Ân	Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc	260.036.000	325.822.000
Bà Trần Thị Thúy Hằng	Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc (đến hết ngày 01/02/2025)	38.538.000	405.910.000
Ông Nguyễn Phúc An	Kế toán trưởng (đến hết ngày 01/05/2025)	122.307.000	354.017.000
Ông Âu Dương Bửu Xuyên	Phó Chủ tịch HĐQT (đến hết ngày 26/06/2024)	-	41.670.000
Cộng		<u>1.077.898.000</u>	<u>2.078.697.000</u>

Thu nhập của Ban kiểm soát công ty mẹ được hưởng trong năm như sau:

	<u>Chức vụ</u>	<u>Năm 2025 VND</u>	<u>Năm 2024 VND</u>
Ông Đặng Thanh Hồng	Trưởng Ban kiểm soát	242.627.000	354.017.000
Bà Nguyễn Thị Thanh An	Thành viên Ban kiểm soát	90.665.000	121.185.000
Bà Trương Mộng Tuyền	Thành viên Ban kiểm soát	53.275.000	100.229.000
Bà Trần Huỳnh Tâm Minh	Thành viên Ban kiểm soát (đến hết ngày 26/06/2024)	-	115.978.000
Cộng		<u>386.567.000</u>	<u>691.409.000</u>

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

9. KẾ HOẠCH MUA TÀI SẢN HỮU HÌNH CÓ GIÁ TRỊ LỚN TRONG TƯƠNG LAI

Các kế hoạch về chi tiêu tạo lập tài sản cố định tại ngày lập bảng cân đối kế toán nhưng chưa được hạch toán vào báo cáo tài chính riêng như sau:

	Tại ngày 31/12/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Cụm công nghiệp Tân Kiều Tháp Mười (*)	926.000.000.000	446.694.000.000

(*) Công ty thực hiện điều chỉnh tổng mức đầu tư, hồ sơ đề nghị điều chỉnh chủ trương đầu tư đã được Hội đồng nhân dân tỉnh Đồng Tháp phê duyệt vào ngày 23 tháng 06 năm 2025 – Xem thêm Mục 4.8.

10. SỐ LIỆU SO SÁNH

Các số liệu so sánh dưới đây đã được báo cáo lại:

Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất (Trích):

	Năm trước VND (Được báo cáo lại)	Năm trước VND (Đã được báo cáo trước đây)
Lãi cơ bản và suy giảm trên cổ phiếu	(345)	(384)

Nhóm công ty trình bày lại Lãi cơ bản và suy giảm trên cổ phiếu năm 2024 do có sự chênh lệch giữa số tạm trích quỹ khen thưởng, phúc lợi trên báo cáo tài chính hợp nhất so với số trích/(hoàn trích) thực tế được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt chính thức sau đó.

11. CAM KẾT THEO CÁC HỢP ĐỒNG THUÊ HOẠT ĐỘNG

Nhóm Công ty thuê đất theo các hợp đồng thuê hoạt động. Các hợp đồng thuê có kỳ hạn trung bình là 40 năm, với tiền thuê cố định mỗi năm.

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Chi phí thuê hoạt động ghi nhận trong năm	1.388.949.297	787.329.581

Tại ngày 31/12/2025, Nhóm Công ty có các khoản cam kết phải trả đến hạn theo các hợp đồng thuê hoạt động không hủy ngang như sau:

	Tại ngày 31/12/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Từ 1 năm trở xuống	811.306.656	716.052.053
Trên 1 năm đến 5 năm	4.056.533.279	3.570.510.264
Trên 5 năm	10.738.787.417	8.869.607.706
Cộng	15.606.627.352	13.156.170.023

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

12. CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH

Không có vấn đề hoặc tình huống nào khác phát sinh kể từ ngày 31/12/2025 có ảnh hưởng trọng yếu hoặc có thể có ảnh hưởng trọng yếu đến hoạt động, kết quả hoạt động kinh doanh hoặc tình hình của Nhóm Công ty trong những năm tài chính sắp tới.



Nguyễn Hoàng Anh
Tổng Giám đốc

Lê Ngọc Quý
Phụ trách kế toán

Phạm Thị Thu Hiền
Người lập

Đồng Tháp, ngày 20 tháng 03 năm 2026