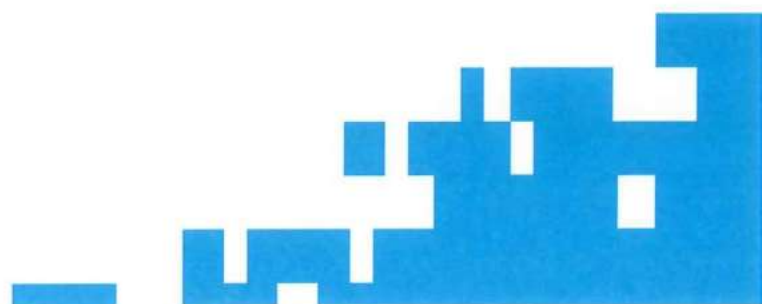


**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ  
VÀ XÂY DỰNG THỦY LỢI LÂM ĐỒNG  
VÀ CÁC CÔNG TY CON**

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



**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG THỦY LỢI LÂM ĐỒNG VÀ CÁC CÔNG TY CON**

Địa chỉ: Số 87 Phủ Đồng Thiên Vương, phường Lâm Viên - Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng, Việt Nam.

<b>MỤC LỤC</b>	<b>TRANG</b>
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG 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 – 55

## **BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Thủy Lợi Lâm Đồng (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 "Tập đoàn") cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025.

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

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

<u>Tên</u>	<u>Chức vụ</u>
Ông Lê Đình Hiền	Chủ tịch
Ông Trần Việt Thắng	Phó chủ tịch
Bà Ngô Thu Hương	Thành viên
Ông Nông Vương Hùng	Thành viên độc lập – bổ nhiệm ngày 20/04/2025
Ông Phan Công Ngôn	Thành viên độc lập – miễn nhiệm ngày 20/04/2025
Bà Lâm Bội Ngọc	Thành viên độc lập – bổ nhiệm ngày 20/04/2025

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

<u>Tên</u>	<u>Chức vụ</u>
Ông Lê Huy Sáu	Trưởng ban
Bà Hoàng Thị Lụa	Thành viên
Bà Nguyễn Thị Liên	Thành viên

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

<u>Tên</u>	<u>Chức vụ</u>
Ông Lê Văn Quý	Tổng Giám đốc
Ông Trần Đại Hiền	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Văn Sơn	Phó Tổng Giám đốc
Bà Nguyễn Thị Thu Hương	Kế toán trưởng

Thành viên độc lập trực thuộc Hội đồng Quản trị trong năm và vào ngày lập báo cáo này của Công ty bao gồm:

<u>Tên</u>	<u>Chức vụ</u>
Ông Hàu Văn Tuấn	Giám đốc tài chính kiêm Người phụ trách kiểm toán nội bộ – bổ nhiệm ngày 02/07/2025

### **KIỂM TOÁN VIÊN**

Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Tập đoàn 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 TỔNG GIÁM ĐỐC**

Ban Tổng Giám đốc Tập đoàn có trách nhiệm lập báo cáo tài chính hợp nhất hằng 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 Tập đoàn trong năm. Trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

## **BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (TIẾP THEO)**

- 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 Tập đoàn 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 Tập đoàn 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.

Ban Tổng Giám đốc xác nhận rằng Tập đoàn đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên khi lập báo cáo tài chính hợp nhất.

Ban Tổng Giám đốc Tập đoàn 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 Tập đoàn 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 Tổng Giám đốc Tập đoàn cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn tài sản của Tập đoàn 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 Tổng Giám đốc Tập đoàn 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 Tập đoàn 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.

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc,



**Ông Lê Văn Quý**  
**Tổng Giám đốc**

Lâm Đồng, ngày 26 tháng 03 năm 2026



Số: 546 /2026/KT-RSMHCM

## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: **Các cổ đông**  
**Các thành viên Hội đồng Quản trị**  
**Các thành viên Ban Tổng Giám đốc**  
**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG THỦY LỢI LÂM ĐỒNG**

### 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 Đầu tư và Xây dựng Thủy Lợi Lâm Đồng (dưới đây gọi tắt là "Công ty") và các công ty con (cùng với Công ty dưới đây gọi chung là "Tập đoàn"); được lập ngày 26 tháng 03 năm 2026 từ trang 05 đến trang 55, 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 Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Tập đoàn chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực hợp lý báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn theo Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo 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 Tập đoàn 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 Tập đoàn 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 Tập đoàn. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính hợp nhất.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp 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 Đầu Tư và Xây Dựng Thủy Lợi Lâm Đồng 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.

**TUQ. TỔNG GIÁM ĐỐC**

**Lê Võ Thủy Linh**  
**Giám đốc kiểm toán**

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán số:  
3525-2026-026-1

(Theo Giấy ủy quyền số 04/2025-26/UQ-RSM  
ngày 01/10/2025 của Tổng Giám đốc)

**Công ty TNHH Kiểm toán & Tư vấn RSM Việt Nam**

TP. Hồ Chí Minh, ngày 26 tháng 03 năm 2026

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 ngoài Việt Nam.

**Nguyễn Ánh Lạc Thư**  
**Kiểm toán viên**

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán số:  
6401-2023-026-1



**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
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>687.518.280.092</b>	<b>607.500.864.584</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>4.1</b>	<b>311.616.106.389</b>	<b>273.024.811.700</b>
1. Tiền	111		84.616.106.389	110.019.595.427
2. Các khoản tương đương tiền	112		227.000.000.000	163.005.216.273
<b>II. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>266.620.929.363</b>	<b>183.545.416.398</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	4.2	118.666.751.466	119.700.325.386
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	4.3	100.122.709.160	59.966.949.287
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	4.4	78.559.342.984	35.495.313.302
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	4.5	(30.727.874.247)	(31.617.171.577)
<b>III. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	<b>4.6</b>	<b>104.821.010.526</b>	<b>143.920.667.536</b>
1. Hàng tồn kho	141		106.371.815.395	145.471.472.405
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		(1.550.804.869)	(1.550.804.869)
<b>IV. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>4.460.233.814</b>	<b>7.009.968.950</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		460.953.105	296.244.632
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152	4.13	3.303.747.623	6.591.732.881
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	4.13	695.533.086	121.991.437
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>673.698.732.867</b>	<b>589.111.617.186</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>3.015.278.372</b>	<b>3.202.601.466</b>
1. Phải thu dài hạn khác	216	4.4	3.015.278.372	3.202.601.466
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>441.361.582.809</b>	<b>372.307.673.613</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	4.9	424.795.267.765	355.304.531.029
Nguyên giá	222		1.115.894.192.156	1.002.877.881.408
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(691.098.924.391)	(647.573.350.379)
2. Tài sản cố định vô hình	227	4.10	16.566.315.044	17.003.142.584
Nguyên giá	228		20.540.296.376	23.069.091.474
Giá trị hao mòn lũy kế	229		(3.973.981.332)	(6.065.948.890)
<b>III. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>200.264.549.453</b>	<b>184.501.067.484</b>
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	4.7	200.264.549.453	184.501.067.484
<b>IV. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>29.057.322.233</b>	<b>29.100.274.623</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	4.8	24.636.763.799	25.026.466.627
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	4.19	4.420.558.434	4.073.807.996
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)</b>	<b>270</b>		<b>1.361.217.012.959</b>	<b>1.196.612.481.770</b>

**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
<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>530.862.667.326</b>	<b>450.418.765.040</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>514.416.167.326</b>	<b>418.159.819.306</b>
1. Nợ phải trả người bán ngắn hạn	311	4.11	56.515.021.502	91.718.218.506
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	4.12	137.403.270.679	156.004.064.106
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	4.13	17.693.432.094	19.593.617.875
4. Phải trả người lao động	314	4.14	67.184.037.937	38.020.916.634
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	4.15	14.837.819.549	5.815.833.899
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		-	9.265.809
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	4.16	1.732.922.700	2.173.314.768
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	4.17	213.291.257.190	97.701.700.756
9. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321	4.18	4.395.410.156	5.143.515.371
10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		1.362.995.519	1.979.371.582
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>16.446.500.000</b>	<b>32.258.945.734</b>
1. Phải trả dài hạn khác	337	4.16	460.000.000	4.272.445.734
2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	4.17	15.000.000.000	27.000.000.000
3. Dự phòng phải trả dài hạn	342	4.18	986.500.000	986.500.000
<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>830.354.345.633</b>	<b>746.193.716.730</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	4.20	<b>830.354.345.633</b>	<b>746.193.716.730</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		144.000.000.000	144.000.000.000
Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		144.000.000.000	144.000.000.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		9.052.708.180	9.052.708.180
3. Quỹ đầu tư phát triển	418		210.621.377.454	213.784.472.806
4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		219.858.462.759	108.146.047.509
LNST chưa phân phối lũy kế đến CK trước	421a		96.735.705.179	62.512.942.938
LNST chưa phân phối kỳ này	421b		123.122.757.580	45.633.104.571
5. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		246.821.797.240	271.210.488.235
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)</b>	<b>440</b>		<b>1.361.217.012.959</b>	<b>1.196.612.481.770</b>



Phê duyệt

Lê Văn Quý  
Tổng Giám đốc

Lâm Đồng, ngày 26 tháng 03 năm 2026

Người lập

Nguyễn Thị Thu Hương  
Kế toán trưởng



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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 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	1.528.107.364.348	1.206.792.016.202
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	2.008.434.299
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		1.528.107.364.348	1.204.783.581.903
4. Giá vốn hàng bán	11	5.2	1.209.302.241.517	982.364.750.141
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		318.805.122.831	222.418.831.762
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	5.3	26.254.946.243	3.398.754.257
7. Chi phí tài chính	22	5.4	5.478.311.717	3.686.600.668
Trong đó, chi phí lãi vay	23		5.305.451.047	3.390.950.749
8. Chi phí bán hàng	25	5.5	7.368.885.629	4.950.872.868
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	5.6	132.198.940.033	95.468.972.672
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		200.013.931.695	121.711.139.811
11. Thu nhập khác	31	5.7	22.552.062.820	28.984.374.344
12. Chi phí khác	32	5.8	2.407.924.588	3.481.726.039
13. Lợi nhuận khác	40		20.144.138.232	25.502.648.305
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		220.158.069.927	147.213.788.116
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	5.10	46.526.984.461	32.305.544.756
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	5.11	(346.750.438)	(2.028.050.445)
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		173.977.835.904	116.936.293.805
18. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		123.122.757.580	66.967.012.999
19. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		50.855.078.324	49.969.280.806
20. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	4.20.4	8.550	4.650
21. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	4.20.4	8.550	4.650

Phê duyệt

Người lập



Lê Văn Quý  
Tổng Giám đốc

Nguyễn Thị Thu Hương  
Kế toán trưởng

Lâm Đồng, ngày 26 tháng 03 năm 2026

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

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Năm 2025	Năm 2024
<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		220.158.069.927	147.213.788.116
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02	5.8	93.638.728.257	81.085.566.179
Các khoản dự phòng	03		(1.264.297.340)	(5.956.703.471)
Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		(32.640.239)	(5.829.067)
Lãi từ hoạt động đầu tư	05		(26.684.071.512)	(28.666.358.935)
Chi phí lãi vay	06	5.4	5.305.451.047	3.390.950.749
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh	08		<b>291.121.240.140</b>	<b>197.061.413.571</b>
(Tăng), giảm các khoản phải thu	09		(217.078.521.750)	128.996.123.343
(Giảm), tăng hàng tồn kho	10		21.537.464.311	(2.202.825.920)
Tăng các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		43.853.633.784	13.216.153.754
Giảm, (tăng) chi phí trả trước	12		224.994.355	(2.506.698.074)
Tiền lãi vay đã trả	14		(5.305.451.047)	(3.182.582.255)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	4.13	(52.836.900.482)	(21.831.071.700)
Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(616.376.063)	(541.160.037)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		<b>80.900.083.248</b>	<b>309.009.352.682</b>
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(183.610.171.721)	(276.401.832.883)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		931.893.106	49.993.122.804
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của các đơn vị khác	23		-	(9.000.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		-	13.100.000.000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(200.000.000)	-
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		83.257.130.287	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		6.858.333.096	3.310.244.194
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		<b>(92.762.815.232)</b>	<b>(218.998.465.885)</b>

(Xem tiếp trang sau)



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

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

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Năm 2025	Năm 2024
<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		-	719.983.475
2. Tiền thu từ đi vay	33	6.1	318.642.485.959	125.349.969.403
3. Tiền trả nợ gốc vay	34	6.2	(215.052.929.525)	(79.635.984.867)
4. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	4.20.1	(53.168.170.000)	(60.746.098.000)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>		<b>50.421.386.434</b>	<b>(14.312.129.989)</b>
<b>LƯU CHUYỂN TIỀN THUẦN TRONG KỲ</b> (50 = 20+30+40)	<b>50</b>		<b>38.558.654.450</b>	<b>75.698.756.808</b>
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60		273.024.811.700	197.316.312.274
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		32.640.239	9.742.618
<b>TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN CUỐI KỲ</b> (70 = 50+60+61)	<b>70</b>	4.1	<b>311.616.106.389</b>	<b>273.024.811.700</b>



Phê duyệt

Người lập

Lê Văn Quý  
Tổng Giám đốc

Nguyễn Thị Thu Hương  
Kế toán trưởng

Lâm Đồng, ngày 26 tháng 03 năm 2026

## **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 Đầu tư và Xây dựng Thủy Lợi Lâm Đồng (dưới đây gọi tắt là "Công ty" hoặc "công ty mẹ") được thành lập theo Quyết định số 82/2000/QĐ-UB ngày 27 tháng 06 năm 2000 của Ủy Ban Nhân Dân tỉnh Lâm Đồng, Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 059247 ngày 27 tháng 07 năm 2000, và các Giấy phép thay đổi sau đó với lần thay đổi gần đây nhất số 5800000424 ngày 22 tháng 08 năm 2025 do Sở Tài chính tỉnh Lâm Đồng cấp để thay đổi địa chỉ kinh doanh và địa chỉ người đại diện pháp luật.

Ngày 13 tháng 10 năm 2010, Công ty chính thức được niêm yết giao dịch chứng khoán trên Sở giao dịch chứng khoán thành phố Hà Nội theo Giấy chứng nhận đăng ký niêm yết cổ phiếu số 04/GCN-SGDHN ngày 07 tháng 01 năm 2010 của Tổng Giám đốc Sở Giao dịch chứng khoán Hà Nội với Mã chứng khoán là LHC.

Vốn điều lệ theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh là 144.000.000.000 VND.

Trụ sở chính đăng ký hoạt động kinh doanh của Công ty được đặt tại Số 87 Phù Đồng Thiên Vương, phường Lâm Viên - Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng, Việt Nam.

Công ty có đầu tư vào các công ty con như được trình bày tại Mục 1.5 dưới đây (cùng với Công ty dưới đây gọi chung là "Tập đoàn").

Tổng số nhân viên của Tập đoàn tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 663 (01/01/2025 là: 856).

#### **1.2. Lĩnh vực kinh doanh**

Thi công xây dựng.

#### **1.3. Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính**

Ngành nghề kinh doanh chính của Tập đoàn là:

- Thi công các công trình: Dân dụng, công nghiệp, giao thông, thủy lợi, cấp, thoát nước.
- Chế tạo, lắp đặt cơ khí chuyên ngành thủy lợi, giao thông;
- Sản xuất và cung ứng vật liệu xây dựng;
- Phun vữa xi măng, bê tông các công trình, khoan phụt vữa, dung dịch các loại;
- Khai thác, chế biến khoáng sản;

#### **1.4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường**

Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường của Tập đoàn là 12 tháng.

#### **1.5. Những sự kiện ảnh hưởng quan trọng đến hoạt động kinh doanh của Tập đoàn trong kỳ báo cáo**

Vào cuối năm 2024, Tập đoàn trúng thầu các dự án mới, đồng thời các công trình dở dang chuyển sang giai đoạn hoàn thiện và bàn giao. Cùng với sự phục hồi của thị trường bất động sản – xây dựng và việc được cấp phép khai thác lại một số mỏ tại Lâm Đồng giúp chủ động nguồn nguyên vật liệu trong năm 2025. Những yếu tố này đã góp phần đáng kể làm tăng doanh thu và giá vốn của Tập đoàn trong năm so với năm trước – Xem thêm các Mục 5.1 và 5.2.



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

Ngoài ra, tại ngày 07 tháng 03 năm 2025, Tập đoàn đã chuyển nhượng thành công toàn bộ 1.836.000 cổ phiếu tại Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng 40 (chiếm 51% vốn điều lệ) theo phương thức thỏa thuận. Kể từ thời điểm này, Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng 40 không còn mối liên hệ vốn nào với Tập đoàn. Giao dịch này làm cho doanh thu hoạt động tài chính và thu nhập khác cũng tăng so với năm trước – Xem thêm các Mục 5.3 và 5.6.

### **1.6. Các công ty con được hợp nhất**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Công ty có các công ty con như sau:

<b>Tên</b>	<b>Ngành nghề hoạt động chính</b>	<b>Địa chỉ</b>	<b>Tỷ lệ biểu quyết nắm giữ</b>	<b>Tỷ lệ vốn góp</b>	<b>Tỷ lệ lợi ích</b>
<b>Công ty con trực tiếp:</b>					
Công ty Cổ phần Khoáng Sản và Vật Liệu Xây Dựng Lâm Đồng	Khai thác khoáng sản, sản xuất và kinh doanh vật liệu xây dựng.	Số 87 Phù Đồng Thiên Vương, phường Lâm Viên - Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng, Việt Nam.	64,90%	64,90%	64,90%
Công ty Cổ phần Đầu Tư Và Xây Dựng 40.10	Thi công xây dựng công trình thủy lợi	201/58 Nguyễn Xí, phường Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.	54,45%	54,45%	54,45%
<b>Công ty con gián tiếp:</b>					
Công ty TNHH MTV Hiệp Thịnh Phát	Khai thác đá, cát, sỏi, đất sét	Số 87 Phù Đồng Thiên Vương, phường Lâm Viên - Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng, Việt Nam.	100,00%	100,00%	64,90%
Công ty TNHH Gạch Hiệp Thành	Sản xuất vật liệu xây dựng từ đất sét	Số 14, Thôn Hiệp Thành 1, xã Gia Hiệp, tỉnh Lâm Đồng, Việt Nam.	94,39%	94,39%	61,26%
Công ty TNHH MTV Bê Tông LBM Đắc Nông	Sản xuất bê tông và các sản phẩm từ xi măng và thạch cao	Thôn Thuận Nam, xã Thuận An, tỉnh Lâm Đồng, Việt Nam.	100,00%	100,00%	64,90%
Công ty TNHH MTV LBM Tân Phú	Sản xuất bê tông và các sản phẩm từ xi măng và thạch cao	Số 368, ấp Phú Hợp B, xã Phú Lâm, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam.	100,00%	100,00%	64,90%
Công ty TNHH MTV LBM Lộc Sơn	Sản xuất và kinh doanh bê tông	Khu Công nghiệp Lộc Sơn, phường B'Lao, tỉnh Lâm Đồng, Việt Nam.	100,00%	100,00%	64,90%

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

### **2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

#### **2.1. Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng**

Báo cáo tài chính hợp nhất 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**

Tập đoàn áp dụng hình thức kế toán Nhật ký chung.

#### **2.3. Kỳ kế toán năm**

Kỳ kế toán năm của Tập đoàn 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.

#### **2.5. Cơ sở hợp nhất**

Báo cáo tài chính hợp nhất là báo cáo tài chính của Tập đoàn 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.

Các công ty con được hợp nhất toàn bộ kể từ ngày mua là ngày Tập đoàn thực sự nắm quyền kiểm soát công ty con và tiếp tục được hợp nhất cho đến ngày Tập đoàn thực sự chấm dứt quyền kiểm soát đối với công ty con, trừ trường hợp quyền kiểm soát của Tập đoàn chỉ là tạm thời khi công ty con chỉ được mua và nắm giữ cho mục đích bán lại trong thời gian không quá 12 tháng.

#### ***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.

#### ***Phương pháp kế toán ghi nhận lãi, lỗ khi có sự thay đổi tỷ lệ sở hữu tại công ty con***

Các thay đổi về tỷ lệ sở hữu của Tập đoàn trong công ty con không đưa đến việc mất kiểm soát của Tập đoàn được hạch toán là giao dịch về vốn. Giá trị ghi sổ của Tập đoàn và lợi ích của cổ đông không kiểm soát được điều chỉnh để phản ánh sự thay đổi về tỷ lệ sở hữu tương ứng trong công ty con đó. Chênh lệch do điều chỉnh lợi ích của cổ đông không kiểm soát và giá trị hợp lý của khoản thanh toán được ghi nhận trực tiếp vào lợi nhuận sau thuế chưa phân phối của bảng cân đối kế toán hợp nhất.



## **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.

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

#### **3.1. Ngoại tệ**

- Tỷ giá áp dụng trong kế toán là tỷ giá của các ngân hàng có giao dịch sau:
  - + Ngân hàng TMCP Đầu Tư và Phát Triển Việt Nam;
  - + Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam;
  - + Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam.
- Tỷ giá áp dụng khi ghi nhận và đánh giá lại tài sản là tỷ giá mua ngoại tệ của các ngân hàng thương mại trên tại thời điểm lập Báo cáo tài chính;
- Tỷ giá áp dụng khi ghi nhận và đánh giá lại nợ phải trả là tỷ giá bán ngoại tệ của các ngân hàng thương mại trên tại thời điểm lập Báo cáo tài chính.

Các nghiệp vụ phát sinh bằng ngoại tệ được hạch toán theo tỷ giá hối đoái 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 hợp nhất trong năm. 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 vào ngày lập bảng cân đối kế toán hợp nhất. 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 hợp nhất trong kỳ.

#### **3.2. Các ước tính kế toán**

Việc lập báo cáo tài chính hợp nhất yêu cầu Ban Tổng 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 Tổng Giám đốc về tất cả những thông tin liên quan có sẵn tại ngày lập báo cáo tài chính, số thực tế phát sinh có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

#### **3.3. Tiền và các khoản tương đương tiền**

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

#### **3.4. 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, trái phiếu, cổ phiếu ưu đãi bên phát hành bắt buộc mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai, các khoản cho vay nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ, và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác.

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.

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

Các khoản cho vay được ghi nhận theo giá gốc.

### **3.5. 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.

### **3.6. 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 bình quân gia quyền 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.



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

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.

### **3.7. 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. Trường hợp mua tài sản cố định được kèm thêm thiết bị, phụ tùng thay thế thì xác định và ghi nhận riêng thiết bị, phụ tùng thay thế theo giá trị hợp lý và được trừ (-) khỏi nguyên giá tài sản cố định hữu hình.

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 tắc ghi nhận và xác định giá trị sau ban đầu***

Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu TSCĐ hữu hình được ghi tăng nguyên giá của tài sản nếu các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản đó. Các chi phí phát sinh không thỏa mãn điều kiện trên phải được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ.

#### ***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	03 – 25 năm
▪ Máy móc thiết bị	02 – 16 năm
▪ Phương tiện vận tải truyền dẫn	03 – 12 năm
▪ Thiết bị, dụng cụ quản lý	03 – 05 năm
▪ Cây lâu năm và tài sản khác	03 – 07 năm

### **3.8. 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 ghi nhận và xác định giá trị sau ban đầu***

Chi phí liên quan đến tài sản cố định vô hình phát sinh sau khi ghi nhận ban đầu được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ, trừ khi các chi phí này gắn liền với một tài sản cố định vô hình cụ thể và làm tăng lợi ích kinh tế từ các tài sản này.

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

### ***Nguyên tắc kế toán các tài sản cố định vô hình***

#### ***Quyền sử dụng đất***

Quyền sử dụng đất được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế được chi tiết tại các vị trí như sau:

- Tại số 87 Phù Đồng Thiên Vương, phường Lâm Viên – Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng: Đã trích khấu hao hết.
- Tại Xí nghiệp Hiệp Tiến: Quyền sử dụng đất vô thời hạn không trích khấu hao.
- Tại Xí nghiệp Thanh Mỹ: Quyền sử dụng đất có thời hạn 12 năm và được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian sử dụng đất.
- Tại Xí nghiệp Hiệp Lực: Quyền sử dụng đất có thời hạn và được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian sử dụng đất.
- Thửa đất số: 64, Tờ bản đồ số: 5, Thôn 2, xã Nhân Cơ, tỉnh Lâm Đồng, thời hạn sử dụng đến năm 2056.
- Các thửa đất, tờ bản đồ và thời hạn sử dụng tương ứng tại Thôn 2, xã Nhân Cơ, tỉnh Lâm Đồng như sau:

<b>Thửa đất</b>	<b>Tờ bản đồ</b>	<b>Thời hạn sử dụng</b>
Số 13	Số 5	Đến năm 2056
Số 64	Số 5	Đến 15/10/2056
Số 27	Số 15	Đến 01/07/2064
Số 84	Số 16	Đến 01/07/2064
Số 27	Số 22	Đến 2050
Số 63	Số 5	Đến 2050
Số 29	Số 22	Đến 03/2058
Số 61	Số 15	Đến 2050

- Thửa đất số: 119 Tờ bản đồ số: 56, Thửa đất số: 110 Tờ bản đồ số: 56, thôn Thuận Nam, xã Thuận An, tỉnh Lâm Đồng, thời hạn sử dụng đến 15/10/2044.

Quyền sử dụng đất được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian sử dụng lô đất.

#### ***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.

### **3.9. 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 Tập đoàn. 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.

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang là quyền sử dụng đất đang chờ hoàn tất đầy đủ giấy tờ hợp lý hợp lệ, bao gồm:

- Thửa đất số: 79, Tờ bản đồ số: 12, thôn Thuận Trung, xã Thuận Hạnh, tỉnh Lâm Đồng, thời hạn sử dụng đến năm 2063.



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

- Thửa đất số: 184, 185, 181 Tờ bản đồ số: 61, thôn Thuận Nam, xã Thuận An, tỉnh Lâm Đồng, thời hạn sử dụng đến 01/07/2064, trong đó có 1.636 m<sup>2</sup> sử dụng đến 15/10/2048.
- Thửa đất số: 65 Tờ bản đồ số: 5, Thửa đất số: 20 Tờ bản đồ số: 5, Thửa đất số: 11 Tờ bản đồ số: 5, Thôn 2, xã Nhân Cơ, tỉnh Lâm Đồng, thời hạn sử dụng đến các năm 2056 và đến 2057.
- Thửa đất số: 104 Tờ bản đồ số: 1, Thôn 2, xã Nhân Cơ, tỉnh Lâm Đồng, thời hạn sử dụng đến năm 2061.
- Thửa đất số: 157 Tờ bản đồ số: 69, Thôn Thuận Nam, xã Thuận Nam, tỉnh Lâm Đồng, thời hạn sử dụng đến năm 2044.
- Thửa đất số: 19 Tờ bản đồ số: 05, Thôn 2, xã Nhân Cơ, tỉnh Lâm Đồng, thời hạn sử dụng đến năm 2056.
- Thửa đất tại Thôn 12, xã Nhân Cơ, tỉnh Lâm Đồng đang trong quá trình hoàn tất thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.
- Thửa đất xã Đa Huoai, tỉnh Lâm Đồng đang trong quá trình hoàn tất thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

### **3.10. 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 chi phí đền bù, cấp quyền khai thác mỏ, 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:

- Công cụ, dụng cụ được phân bổ dần từ 1 năm đến 2 năm vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất;
- Chi phí đền bù, phí cấp quyền khai thác mỏ được phân bổ theo thời gian giấy phép khai thác mỏ từ 04 đến 21 năm;
- Tiền thuê đất trả trước được phân bổ theo thời hạn thuê.

### **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 tệ 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 kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất khi phát sinh.

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

### **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. Dự phòng phải trả**

Một khoản dự phòng được ghi nhận nếu, do kết quả của một sự kiện trong quá khứ, Tập đoàn 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.

### **3.15. 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.

#### ***Thặng dư vốn cổ phần***

Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo phần chênh lệch giữa giá phát hành và mệnh giá cổ phiếu, chênh lệch giữa giá mua lại cổ phiếu quỹ và giá tái phát hành cổ phiếu quỹ.

#### ***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 Tập đoàn.

#### ***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.

### **3.16. 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.



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

### ***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 3.17 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, bất động sản đầu tư***

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

### **3.17. 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.

### **3.18. 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, 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.

### **3.19. Chi phí tài chính**

Chi phí tài chính phản ánh những khoản chi phí phát sinh trong kỳ chủ yếu bao gồm chi phí lãi vay; khoản lỗ phát sinh khi bán ngoại tệ, lỗ tỷ giá hối đoái.

### **3.20. 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 chào hàng, giới thiệu sản phẩm, quảng cáo sản phẩm, hoa hồng bán hàng, chi phí bảo quản, đóng gói, 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, khấu hao TSCĐ dùng cho quản lý doanh nghiệp; tiền thuê đất, thuế môn bài; khoản lập dự phòng phải thu khó đòi; dịch vụ mua ngoài (điện, nước, điện thoại, fax, bảo hiểm tài sản, cháy nổ...); chi phí bằng tiền khác (tiếp khách, hội nghị khách hàng).



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

### **3.21. 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 giai đoạn tài chính.

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.

Tập đoàn chỉ được bù trừ tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi Tập đoàn 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 Tập đoàn 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.



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

### ***Thuế giá trị gia tăng***

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

- Xuất khẩu: 0%
- Trong nước: 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, Tập đoàn 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.

### ***Các loại thuế khác***

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

Các báo cáo thuế của các công ty trong Tập đoàn 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 Tập đoàn.

### **3.22. Lãi cơ bản trên cổ phiếu**

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hợp nhất sau thuế của Tập đoàn 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 Tập đoàn mua lại và giữ làm cổ phiếu ngân quỹ.

### **3.23. Lãi suy giảm trên cổ phiếu**

Lãi suy giảm trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận sau thuế của Tập đoàn 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 Tập đoàn mua lại và giữ làm cổ phiếu ngân quỹ.

### **3.24. Báo cáo bộ phận**

Một bộ phận là một hợp phần có thể xác định riêng biệt của Tập đoàn 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.

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

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

**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	805.778.536	448.003.964
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	83.810.327.853	109.571.591.463
Các khoản tương đương tiền (*)	227.000.000.000	163.005.216.273
<b>Cộng</b>	<b>311.616.106.389</b>	<b>273.024.811.700</b>

(\*) Là các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn gốc dưới 03 tháng với lãi suất từ với lãi suất từ 4,20% đến 4,75%/năm.

**4.2. Phải thu ngắn hạn của khách hàng**

	Tại ngày 31/12/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Công ty TNHH Sản xuất Thương mại Dịch vụ Bạch Việt	8.802.563.055	8.802.563.055
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng 40	6.791.185.600	2.157.967.483
Ban quản lý Dự án Đầu tư Xây dựng khu vực Đơn Dương	4.646.920.000	-
Các khách hàng khác (*)	98.426.082.811	108.739.794.848
<b>Cộng</b>	<b>118.666.751.466</b>	<b>119.700.325.386</b>

(\*) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, mỗi khoản phải thu các khách hàng khác có số dư nhỏ hơn 10% tổng số phải thu ngắn hạn của khách hàng.

(Xem tiếp trang sau)



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

### **4.3. Trả trước cho người bán ngắn hạn**

	<b>Tại ngày 31/12/2025 VND</b>	<b>Tại ngày 01/01/2025 VND</b>
Ông Trần Đình Trọng (a)	37.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng 40 (b)	15.998.553.000	15.998.553.000
Công ty TNHH Trọng Tín (c)	9.022.129.270	18.328.863.270
Ông Nguyễn Viết Lương (d)	8.195.416.799	8.195.416.799
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Khai khoáng Bảo Nguyên (e)	5.138.000.000	-
Các nhà cung cấp khác (*)	24.768.610.091	17.444.116.218
<b>Cộng</b>	<b>100.122.709.160</b>	<b>59.966.949.287</b>

(a) Trả trước để bảo đảm ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đảm bảo việc ký kết Văn bản thỏa thuận bồi thường, hỗ trợ tái định cư trong trường hợp Nhà nước giải tỏa, thu hồi đất đối với các Thửa đất số 7, 4, 12, 16, 3, 5, 13, 14, 19, 2 Tờ bản đồ số 47 (2022), 47 (2021), 33 (2022), 65 (2022) tọa lạc tại xã Ninh Gia, tỉnh Lâm Đồng theo Hợp đồng ký kết ngày 09 tháng 05 năm 2025.

(b) Trả trước liên quan đến công trình Ta Hoét theo Hợp đồng số 866/2021/HĐXL-ĐTXDCT ngày 20 tháng 12 năm 2021, công trình này hiện chưa thể khởi công do vướng công tác giải phóng mặt bằng từ cơ quan có thẩm quyền.

Và cũng là khoản trả trước tiền mua nhà 201/58 Nguyễn Xí theo Hợp đồng hứa bán, hứa mua số 001/2025/HĐMB ngày 14/03/2025.

(c) Trả trước cho Công ty TNHH Trọng Tín liên quan đến Dự án xây dựng hồ chứa nước Đồng Thanh theo Hợp đồng số 01/2022/HĐKT-LHC-TT ngày 17 tháng 01 năm 2022 và Dự án xây dựng hồ chứa nước KaZam, Đơn Dương theo Hợp đồng số 01KZ/2023/HĐ-LHC-TT ngày 29 tháng 11 năm 2023. Công trình này đang tạm ngừng do vấn đề địa chất khu vực vượt tầm xử lý của cơ quan chuyên môn cấp tỉnh.

(d) Trả trước cho việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất đối với các Thửa đất số 12, 238, 35, 27, 28, 29, 30, 31, 04, 198, 01, 05, 06, 32, 198, 50, 37, 03, 07, 10, 14, 18, 203 Tờ bản đồ số 48 (2013), 49 (2013), 61 (2013), 62 (2013) tọa lạc tại thôn Tân Phú, xã Ninh Gia, huyện Đức Trọng, tỉnh Lâm Đồng theo Hợp đồng ký kết ngày 08 tháng 11 năm 2019. Tuy nhiên, do chưa hoàn thành thủ tục chuyển nhượng nên khoản trả trước không biến động trong 2 năm qua.

(e) Là khoản đặt cọc để bảo đảm ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với các Thửa đất số 326, 327, 328, 862, 863, 444, 646, 648, 670 Tờ bản đồ số 26, Thửa đất số 2, Tờ bản đồ số 66 tọa lạc tại xã Ninh Gia, tỉnh Lâm Đồng theo Hợp đồng ký kết ngày 22 tháng 09 năm 2025.

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

(Xem tiếp trang sau)

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

### **4.4. 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:				
Phải thu khác là các bên liên quan – Xem thêm Mục 8	24.535.248.000	-	23.350.065.000	-
Ký quỹ đầu giá mở nguyên liệu	10.443.424.918	-	-	-
Phải thu khách hàng mảng xây lắp	4.425.873.866	(4.425.873.866)	4.425.873.866	(4.425.873.866)
Phải thu người lao động	38.761.224.457	-	6.424.843.928	-
Phải thu khác	393.571.743	(117.534.068)	1.294.530.508	(118.932.268)
<b>Cộng</b>	<b>78.559.342.984</b>	<b>4.543.407.934</b>	<b>35.495.313.302</b>	<b>(4.544.806.134)</b>
Dài hạn:				
Ký cược, ký quỹ	3.015.278.372	-	3.202.601.466	-

### **4.5. Nợ xấu**

	Tại ngày 31/12/2025 VND		Tại ngày 01/01/2025 VND	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Tổng giá trị các khoản phải thu khách hàng quá hạn	28.669.747.333	2.485.281.020	30.325.155.504	3.250.790.061
Tổng giá trị các khoản phải thu khác quá hạn	4.544.812.134	1.404.200	4.542.806.134	-
<b>Cộng</b>	<b>33.214.559.467</b>	<b>2.486.685.220</b>	<b>34.867.961.638</b>	<b>3.250.790.061</b>

Ban Tổng Giám đốc đánh giá khả năng thu hồi nợ phải thu quá hạn là thấp vì một số khách hàng không thể liên lạc và một số khách hàng đang tranh chấp.



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

Thời gian quá hạn và giá trị các khoản nợ phải thu, cho vay quá hạn theo từng đối tượng được chi tiết như sau:

	Tại ngày 31/12/2025			Tại ngày 01/01/2025		
	VND			VND		
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Thời gian quá hạn	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Thời gian quá hạn
Công ty TNHH SX TM Dịch Vụ Bạch Việt	8.802.563.055	-	Trên 3 năm	8.802.563.055	-	Trên 3 năm
Công ty CP Công trình & Thương Mại Giao Thông vận tải	2.816.200.000	-	Trên 3 năm	3.528.200.000	-	Trên 3 năm
Các khách hàng khác	21.595.796.412	2.486.685.220	Từ 6 tháng đến trên 3 năm	22.537.198.583	3.250.790.061	Từ 6 tháng đến trên 3 năm
<b>Cộng</b>	<b>33.214.559.467</b>	<b>2.486.685.220</b>		<b>34.867.961.638</b>	<b>3.250.790.061</b>	

(Xem tiếp trang sau)

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

### 4.6. 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	73.713.115.569	-	85.328.481.129	-
Công cụ, dụng cụ	2.689.964.365	-	2.259.013.442	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (*)	16.056.342.409	-	43.503.111.859	-
Thành phẩm	12.338.409.053	(835.242.862)	11.741.901.181	(835.242.862)
Hàng hóa	1.573.983.999	(715.562.007)	2.638.964.794	(715.562.007)
<b>Cộng</b>	<b>106.371.815.395</b>	<b>(1.550.804.869)</b>	<b>145.471.472.405</b>	<b>(1.550.804.869)</b>

(\*) Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang chi tiết như sau:

	Tại ngày 31/12/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Hồ chứa nước Đông Thanh (*)	6.029.002.059	5.801.093.548
Cống Rạch Dừa - Củ Chi	2.085.163.382	-
Hồ chứa nước Tà Hoét (*)	1.421.318.706	1.421.318.706
Hồ chứa nước Tha La	1.176.664.167	13.800.148.039
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang khác	5.344.194.095	22.480.551.566
<b>Cộng</b>	<b>16.056.342.409</b>	<b>43.503.111.859</b>

(\*) Các công trình này đang tạm dừng thi công với lý do cụ thể như sau:

- Hồ chứa nước Đông Thanh: Tạm dừng do vấn đề địa chất khu vực phức tạp, vượt quá khả năng xử lý của cơ quan chuyên môn cấp tỉnh.
- Hồ chứa nước Tà Hoét: Tạm dừng do vướng công tác giải phóng mặt bằng từ cơ quan có thẩm quyền.

(Xem tiếp trang sau)



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

### **4.7. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang**

	Tại ngày 31/12/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Đầu tư đất tại xã Liên Hiệp, Đức Trọng, Lâm Đồng	130.930.026.000	130.859.874.000
Đầu tư đất tại xã Ninh Gia, Đức Trọng, Lâm Đồng	22.207.112.500	17.668.525.000
Mua quyền sử dụng đất	22.746.055.500	12.447.005.500
Mua sắm tài sản	6.415.560.000	6.415.560.000
Xây dựng cơ bản công trình trạm trộm	3.874.410.560	4.358.600.595
Chi phí đầu tư về sổ hóa doanh nghiệp	12.259.842.781	-
Khác	1.831.542.112	12.751.502.389
<b>Cộng</b>	<b>200.264.549.453</b>	<b>184.501.067.484</b>

### **4.8. Chi phí trả trước dài hạn**

	Tại ngày 31/12/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Chi phí cấp quyền khai thác khoáng sản (*)	14.025.649.515	14.681.164.423
Chi phí bóc tầng phủ Ninh Thuận	-	3.199.091.206
Chi phí sử dụng đất có thời hạn	6.955.768.166	7.137.149.783
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	3.655.346.118	9.061.215
<b>Cộng</b>	<b>24.636.763.799</b>	<b>25.026.466.627</b>

(\*) Chi phí cấp quyền khai thác khoáng sản được chi tiết như sau:

	Tại ngày 31/12/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Quyền khai thác mỏ Đại Lào	12.470.093.200	13.209.729.982
Quyền khai thác mỏ Nthon Hạ	1.555.556.315	1.427.335.441
Quyền khai thác mỏ Tutra	-	44.099.000
<b>Cộng</b>	<b>14.025.649.515</b>	<b>14.681.164.423</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG THỦY LỢI LÂM ĐỒNG VÀ CÁC CÔNG TY CON**

Địa chỉ: Số 87 Phù Đồng Thiên Vương, phường Lâm Viên - Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng, Việt Nam.

**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	Cây lâu năm VND	Tài sản cố định hữu hình khác VND	Tổng cộng VND
Nguyên giá:							
Tại ngày 01/01/2025	170.014.853.133	509.477.740.778	318.736.647.188	3.591.620.551	520.611.939	536.407.819	1.002.877.881.408
Tăng trong năm	14.554.071.613	58.280.426.258	95.968.521.393	1.458.485.302	-	-	170.261.504.566
Thanh lý, nhượng bán	(1.210.878.370)	(9.364.501.065)	(5.091.392.636)	(126.907.800)	-	(316.407.819)	(16.110.087.690)
Thay đổi do hợp nhất kinh doanh	(20.647.016.906)	(19.890.459.166)	594.184.699	(1.191.814.755)	-	-	(41.135.106.128)
<b>Tại ngày 31/12/2025</b>	<b>162.711.029.470</b>	<b>538.503.206.805</b>	<b>410.207.960.644</b>	<b>3.731.383.298</b>	<b>520.611.939</b>	<b>220.000.000</b>	<b>1.115.894.192.156</b>
Giá trị hao mòn lũy kế:							
Tại ngày 01/01/2025	93.690.008.408	338.436.329.251	212.244.513.830	2.365.479.132	520.611.939	316.407.819	647.573.350.379
Khấu hao trong năm	12.798.859.117	38.403.982.645	41.534.265.977	464.792.978	-	-	93.201.900.717
Thanh lý, nhượng bán	(1.210.878.370)	(8.926.856.901)	(5.091.392.636)	(126.907.800)	-	(316.407.819)	(15.672.443.526)
Thay đổi do hợp nhất kinh doanh	(12.776.927.586)	(17.038.247.342)	(3.821.101.274)	(367.606.977)	-	-	(34.003.883.179)
<b>Tại ngày 31/12/2025</b>	<b>92.501.061.569</b>	<b>350.875.207.653</b>	<b>244.866.285.897</b>	<b>2.335.757.333</b>	<b>520.611.939</b>	<b>-</b>	<b>691.098.924.391</b>
Giá trị còn lại:							
Tại ngày 01/01/2025	76.324.844.725	171.041.411.527	106.492.133.358	1.226.141.419	-	220.000.000	355.304.531.029
<b>Tại ngày 31/12/2025</b>	<b>70.209.967.901</b>	<b>187.627.999.152</b>	<b>165.341.674.747</b>	<b>1.395.625.965</b>	<b>-</b>	<b>220.000.000</b>	<b>424.795.267.765</b>



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

Giá trị còn lại tại ngày 31/12/2025 của TSCĐ hữu hình là 89.223.467.580 VND đã được dùng để thế chấp, đảm bảo cho các khoản vay - Xem thêm Mục 4.17.

Nguyên giá của TSCĐ hữu hình cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 349.735.688.081 VND.

#### 4.10. Tăng, giảm tài sản cố định vô hình

Khoản mục	Quyền sử dụng đất VND	Chi phí thăm dò hầm mỏ VND	Phần mềm máy vi tính VND	Tổng cộng VND
Nguyên giá:				
Tại ngày 01/01/2025	19.899.831.876	2.528.795.098	640.464.500	23.069.091.474
Thanh lý, nhượng bán	-	(2.528.795.098)	-	(2.528.795.098)
<b>Tại ngày 31/12/2025</b>	<b>19.899.831.876</b>	<b>-</b>	<b>640.464.500</b>	<b>20.540.296.376</b>
Giá trị hao mòn lũy kế:				
Tại ngày 01/01/2025	2.896.689.292	2.528.795.098	640.464.500	6.065.948.890
Khấu hao trong năm	436.827.540	-	-	436.827.540
Thanh lý, nhượng bán	-	(2.528.795.098)	-	(2.528.795.098)
<b>Tại ngày 31/12/2025</b>	<b>3.333.516.832</b>	<b>-</b>	<b>640.464.500</b>	<b>3.973.981.332</b>
Giá trị còn lại:				
Tại ngày 01/01/2025	17.003.142.584	-	-	17.003.142.584
<b>Tại ngày 31/12/2025</b>	<b>16.566.315.044</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>16.566.315.044</b>

Giá trị còn lại tại ngày 31/12/2025 của TSCĐ vô hình là 6.033.589.436 VND đã được dùng để thế chấp, đảm bảo cho các khoản vay – Xem thêm Mục 4.17.

Nguyên giá TSCĐ vô hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 1.681.950.500 VND.

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

### 4.11. 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
Phải trả cho các bên liên quan – Xem thêm Mục 8	11.677.163	11.677.163	-	-
Phải trả cho người bán:				
Công ty Cổ phần phát triển Thương mại Toàn Khoa	5.575.513.600	5.575.513.600	4.135.924.325	4.135.924.325
Công ty TNHH Xây dựng VINCI VINA	3.648.779.545	3.648.779.545	7.950.072.806	7.950.072.806
Công ty TNHH Trọng Tín	-	-	11.542.622.678	11.542.622.678
Phải trả cho các đối tượng khác (*)	47.279.051.194	47.279.051.194	68.089.598.697	68.089.598.697
<b>Cộng</b>	<b>56.515.021.502</b>	<b>56.515.021.502</b>	<b>91.718.218.506</b>	<b>91.718.218.506</b>

(\*) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, phải trả cho các đối tượng khác có số dư mỗi đối tượng dưới 10% tổng số phải trả người bán ngắn hạn.

(Xem tiếp trang sau)



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

### 4.12. Người mua trả tiền trước

	Tại ngày 31/12/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng Số 1 (a)	93.336.271.020	75.200.000.000
Ban quản lý Dự án Đầu tư Xây dựng khu vực Lâm Hà (b)	21.600.000.000	25.449.744.519
BDLDA ngành Nông nghiệp và PTNT tỉnh Bình Dương (c)	7.465.937.571	16.356.600.000
Trung tâm Quản lý Đầu tư và Khai thác Thủy Lợi Lâm Đồng (d)	6.685.255.992	-
Ban Quản lý dự án Đầu tư và Xây dựng và Công trình CC huyện Đơn Dương	-	20.110.866.096
Các khách hàng khác (*)	8.315.806.096	18.886.853.491
<b>Cộng</b>	<b>137.403.270.679</b>	<b>156.004.064.106</b>

(a) Người mua trả tiền trước là Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng Số 1 liên quan đến công trình Ta Hoét theo Hợp đồng số 866/2021/HĐXL-ĐTXDCT ngày 20 tháng 12 năm 2021 và công trình Kênh Đa Ròn theo Hợp đồng số 480/2021/HĐXL-ĐTXDCT ngày 06 tháng 09 năm 2021. Công trình này hiện chưa thể khởi công do vướng công tác giải phóng mặt bằng từ cơ quan có thẩm quyền.

(b) Người mua trả tiền trước là Ban quản lý Dự án Đầu tư Xây dựng khu vực Lâm Hà liên quan đến công trình đập Đông Thanh Lâm Hà và Hệ thống kênh Đông Thanh, Lâm Hà theo Hợp đồng số 222/HĐ-TCXD ngày 23 tháng 12 năm 2021. Công trình này đang tạm ngừng do vấn đề địa chất khu vực vượt tầm xử lý của cơ quan chuyên môn cấp tỉnh.

(c) Người mua trả tiền trước là BQL DA ngành Nông nghiệp và PTNT tỉnh Bình Dương liên quan đến công trình nạo vét và gia cố tuyến Suối Cái từ cầu Thợ Út đến sông Đồng Nai theo Hợp đồng số 41/HĐ-XD ngày 21 tháng 12 năm 2024.

(d) Người mua trả tiền trước là Trung tâm Quản lý Đầu tư và Khai thác Thủy Lợi Lâm Đồng liên quan đến Sửa chữa công trình đầu mối hồ Đắc Lông Thượng, xã Bảo Lâm 1, tỉnh Lâm Đồng theo Hợp đồng số HD2500211483\_2512101102 ngày 16 tháng 12 năm 2025.

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

(Xem tiếp trang sau)



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

**4.13. Thuế và các khoản phải thu/phải nộp Nhà nước**

	Tại ngày 31/12/2025 VND		Trong năm VND		Tại ngày 01/01/2025 VND	
	Phải thu	Phải nộp	Đã nộp	Phải nộp	Phải thu	Phải nộp
Thuế giá trị gia tăng	3.303.747.623	5.024.371.390	43.368.445.225	48.853.403.035	6.591.732.881	2.827.398.838
Thuế xuất, nhập khẩu	-	-	401.648.645	401.648.645	8.697.906	8.697.906
Thuế thu nhập doanh nghiệp	344.313.989	9.914.268.394	52.836.900.482	46.526.984.461	2.192.226	15.882.062.652
Thuế thu nhập cá nhân	-	1.033.725.700	6.740.417.874	6.975.608.538	-	798.535.036
Thuế tài nguyên	226.803.389	223.680	12.812.491.058	12.695.355.194	109.574.405	130.560
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	-	1.720.842.930	9.544.797.191	11.198.395.788	-	67.244.333
Các loại thuế khác	122.888.808	-	3.601.013.155	3.468.575.797	-	9.548.550
Các khoản phí, lệ phí	1.526.900	-	337.282.361	337.282.361	1.526.900	-
<b>Cộng</b>	<b>3.999.280.709</b>	<b>17.693.432.094</b>	<b>129.642.995.991</b>	<b>130.457.253.819</b>	<b>6.713.724.318</b>	<b>19.593.617.875</b>

**4.14. Phải trả người lao động**

Là khoản phải trả công nhân viên tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, bao gồm lương tháng 12 và các khoản thưởng của năm 2025.

(Xem tiếp trang sau)



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

**4.15. Chi phí phải trả ngắn hạn**

	<b>Tại ngày 31/12/2025 VND</b>	<b>Tại ngày 01/01/2025 VND</b>
Trích trước giá vốn công trình xây dựng	12.177.640.090	2.302.206.385
Trích trước chi phí hoàn nguyên môi trường	1.193.710.591	1.388.806.279
Trích trước chi phí mua nguyên vật liệu	-	1.996.107.255
Các khoản trích trước khác	1.466.468.868	128.713.980
<b>Cộng</b>	<b>14.837.819.549</b>	<b>5.815.833.899</b>

**4.16. Phải trả khác**

	<b>Tại ngày 31/12/2025 VND</b>	<b>Tại ngày 01/01/2025 VND</b>
Ngắn hạn:		
Kinh phí công đoàn	702.559.467	746.299.706
Khoản tạm giữ chờ quyết toán công trình	-	747.261.310
Các khoản phải trả, phải nộp khác	1.030.363.233	679.753.752
<b>Cộng</b>	<b>1.732.922.700</b>	<b>2.173.314.768</b>
Dài hạn:		
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	460.000.000	380.000.000
Phải trả Công ty TNHH Hoàng Minh	-	1.500.000.000
Phải trả ông Bùi Trung Thu	-	2.392.445.734
<b>Cộng</b>	<b>460.000.000</b>	<b>4.272.445.734</b>

(Xem tiếp trang sau)

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

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

Các khoản vay được chi tiết như sau:

	Tại ngày 31/12/2025 VND		Trong kỳ VND		Tại ngày 01/01/2025 VND	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
<b>Ngắn hạn:</b>						
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	196.537.723.856	196.537.723.856	314.642.485.959	194.777.220.255	76.672.458.152	76.672.458.152
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam	-	-	-	7.245.709.270	7.245.709.270	7.245.709.270
Vay các bên liên quan – Xem thêm Mục 8	4.753.533.334	4.753.533.334	4.000.000.000	1.000.000.000	1.753.533.334	1.753.533.334
Vay đối tượng khác	-	-	-	30.000.000	30.000.000	30.000.000
Nợ dài hạn đến hạn phải trả	12.000.000.000	12.000.000.000	12.000.000.000	12.000.000.000	12.000.000.000	12.000.000.000
<b>Cộng</b>	<b>213.291.257.190</b>	<b>213.291.257.190</b>	<b>330.642.485.959</b>	<b>215.052.929.525</b>	<b>97.701.700.756</b>	<b>97.701.700.756</b>
<b>Dài hạn:</b>						
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	15.000.000.000	15.000.000.000	-	12.000.000.000	27.000.000.000	27.000.000.000
<b>Tổng cộng</b>	<b>228.291.257.190</b>	<b>228.291.257.190</b>	<b>330.642.485.959</b>	<b>227.052.929.525</b>	<b>124.701.700.756</b>	<b>124.701.700.756</b>



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

Thông tin chi tiết các khoản vay như sau:

- Vay ngắn hạn Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – CN Lâm Đồng:

Hợp đồng số: 01/2025/590363/HĐTD ngày 13 tháng 11 năm 2025.  
Hạn mức vay: 50.000.000.000 VND.  
Thời hạn vay: 12 tháng.  
Lãi suất: Theo từng lần giấy nhận nợ.  
Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động.  
Tài sản đảm bảo: 5.000.000 cổ phiếu của Công ty Cổ phần Khoáng sản và Vật liệu Xây dựng Lâm Đồng với giá trị 120.000.000.000 VND.

- Vay ngắn hạn Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam:

Hạn mức vay: 100.000.000.000 VND.  
Thời hạn vay: Theo từng lần trên Giấy nhận nợ, tối đa không quá 07 tháng.  
Lãi suất: Theo từng lần trên Giấy nhận nợ, lãi suất trung bình 5,30%/năm.  
Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động.  
Tài sản đảm bảo: Vay tín chấp không có tài sản đảm bảo.

- Vay dài hạn Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam:

Hạn mức vay: 95.000.000.000 VND.  
Thời hạn vay: 60 tháng.  
Lãi suất: 9,30%/năm, áp dụng lãi suất thả nổi, điều chỉnh 06 tháng/lần vào các ngày đầu quý.  
Mục đích vay: Tài trợ các chi phí Tập đoàn đã đầu tư 61 máy móc thiết bị và phương tiện vận tải phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh của Tập đoàn.  
Tài sản đảm bảo bao gồm:

- Những quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất thuê (nhà làm việc) tại số 87 Phủ Đồng Thiên Vương, phường Lâm Viên - Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng với giá trị định giá là 51.925.000.000 VND - Xem thêm các Mục 4.9 và 4.10.
- Những máy móc thiết bị và phương tiện vận tải với giá trị định giá lần lượt là 10.500.000.000 VND và 38.110.000.000 VND - Xem thêm Mục 4.9.
- Những máy móc thiết bị; phương tiện vận tải và thiết bị dụng cụ quản lý với giá trị định giá lần lượt là 54.500.000.000 VND; 4.300.000.000 VND và 200.000.000 VND - Xem thêm Mục 4.9.
- Những phương tiện vận tải với giá trị định giá là 24.790.000.000 VND - Xem thêm Mục 4.9.
- Hàng tồn kho của Công ty cổ phần Khoáng Sản và Vật liệu xây dựng Lâm Đồng tại các kho được mô tả trong Bảng Tổng hợp tồn kho thời điểm ngày 30/09/2024 của Công ty cổ phần Khoáng Sản và Vật liệu xây dựng Lâm Đồng với giá trị định giá là 93.976.595.309 VND.

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

- Toàn bộ Khoản phải thu của Công ty cổ phần Khoáng Sản và Vật liệu xây dựng Lâm Đồng theo Bảng tổng hợp phải thu khách hàng TK 131 đến thời điểm 30/09/2024 của Công ty cổ phần Khoáng Sản và Vật liệu xây dựng Lâm Đồng với giá trị định giá là 78.254.256.396 VND.

4.18. Dự phòng phải trả

	Tại ngày 31/12/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Ngắn hạn:		
Dự phòng bảo hành công trình xây dựng	4.395.410.156	5.143.515.371
Dài hạn:		
Chi phí sửa chữa TSCĐ định kỳ	986.500.000	986.500.000

4.19. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại

	Tại ngày 31/12/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Thuế suất thuế TNDN sử dụng để xác định giá trị tài sản thuế thu nhập hoãn lại	20%	20%
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại liên quan đến khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ	4.420.558.434	4.073.807.996



**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG THỦY LỢI LÂM ĐỒNG VÀ CÁC CÔNG TY CON**

Địa chỉ: Số 87 Phù Đồng Thiên Vương, phường Lâm Viên - Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng, Việt Nam.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)****4.20. Vốn chủ sở hữu****4.20.1. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu**

	Các khoản mục thuộc vốn chủ sở hữu					Cộng VND
	Vốn góp của chủ sở hữu VND	Thặng dư vốn cổ phần VND	Quỹ đầu tư phát triển VND	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối VND	Lợi ích cổ đông không kiểm soát VND	
Tại ngày 01/01/2024	144.000.000.000	9.052.708.180	212.272.033.188	78.725.382.556	245.533.413.526	689.583.537.450
Lãi trong năm trước	-	-	-	66.967.012.999	49.969.280.806	116.936.293.805
Chia cổ tức	-	-	-	(36.000.000.000)	(24.746.098.000)	(60.746.098.000)
Trích các quỹ thuộc vốn chủ sở hữu	-	-	1.512.439.618	(1.512.439.618)	-	-
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	(300.000.000)	-	(300.000.000)
Thay đổi từ hợp nhất kinh doanh	-	-	-	266.091.572	453.891.903	719.983.475
<b>Tại ngày 01/01/2025</b>	<b>144.000.000.000</b>	<b>9.052.708.180</b>	<b>213.784.472.806</b>	<b>108.146.047.509</b>	<b>271.210.488.235</b>	<b>746.193.716.730</b>
Lãi trong năm nay	-	-	-	123.122.757.580	50.855.078.324	173.977.835.904
Chia cổ tức	-	-	-	(14.400.000.000)	(38.768.170.000)	(53.168.170.000)
Thay đổi do thoái vốn ở L40	-	-	(3.163.095.352)	3.147.109.450	(52.923.851.099)	(52.939.837.001)
Thay đổi do hợp nhất kinh doanh L40.10	-	-	-	(157.451.780)	16.448.251.780	16.290.800.000
<b>Tại ngày 31/12/2025</b>	<b>144.000.000.000</b>	<b>9.052.708.180</b>	<b>210.621.377.454</b>	<b>219.858.462.759</b>	<b>246.821.797.240</b>	<b>830.354.345.633</b>

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

### **4.20.2. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu**

	<b>Tại ngày 31/12/2025 VND</b>	<b>Tại ngày 01/01/2025 VND</b>
Vốn góp của cổ đông	144.000.000.000	144.000.000.000

### **4.20.3. Cổ phiếu**

	<b>Tại ngày 31/12/2025</b>	<b>Tại ngày 01/01/2025</b>
Số lượng cổ phiếu phổ thông đăng ký phát hành	14.400.000	14.400.000
Số lượng cổ phiếu phổ thông đã bán ra công chúng	14.400.000	14.400.000
Số lượng cổ phiếu phổ thông đang lưu hành	14.400.000	14.400.000

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

### **4.20.4. Lãi cơ bản và suy giảm trên cổ phiếu**

	<b>Năm 2025 VND</b>	<b>Năm 2024 VND</b>
Lãi sau thuế của cổ đông của công ty mẹ	123.122.757.580	66.967.012.999
Lãi sau thuế để tính lãi cơ bản và suy giảm trên cổ phiếu	123.122.757.580	66.967.012.999
Số cổ phần lưu hành bình quân trong kỳ	14.400.000	14.400.000
<b>Lãi cơ bản và suy giảm trên cổ phiếu</b>	<b>8.550</b>	<b>4.650</b>

### **4.21. Các khoản mục ngoài Bảng cân đối kế toán hợp nhất**

	<b>Tại ngày 31/12/2025</b>	<b>Tại ngày 01/01/2025</b>
--	--------------------------------	--------------------------------

#### **Ngoại tệ các loại:**

USD	11.887,45	12.438,33
-----	-----------	-----------

	<b>Tại ngày 31/12/2025</b>	<b>Tại ngày 01/01/2025</b>
Nguyên tệ	VND	VND

#### **Nợ khó đòi đã xử lý:**

Ban QLDA Đầu tư và xây dựng CTCC huyện ĐạTẻh	- 2.033.760.000	- 2.033.760.000
Đối tượng khác	- 4.003.222.233	- 4.003.222.233
<b>Cộng</b>	<b>- 6.036.982.233</b>	<b>- 6.036.982.233</b>



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

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

**5.1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	<b>Năm 2025 VND</b>	<b>Năm 2024 VND</b>
Doanh thu thi công	1.380.024.868.262	1.063.891.848.565
Doanh thu bán bentonite và giao khoán mỏ	15.458.994.854	10.686.904.466
Doanh thu gồm sứ chịu lửa	34.613.724.936	32.413.134.909
Doanh thu gạch	72.277.012.671	70.458.683.682
Doanh thu cao lanh	19.365.397.314	17.840.494.957
Doanh thu điện năng lượng mặt trời, cho thuê nhà xưởng	6.367.366.311	11.500.949.623
<b>Cộng</b>	<b>1.528.107.364.348</b>	<b>1.206.792.016.202</b>

Nguyên nhân doanh thu năm nay tăng so với năm trước được thuyết minh tại Mục 1.5.

**5.2. Giá vốn hàng bán**

	<b>Năm 2025 VND</b>	<b>Năm 2024 VND</b>
Giá vốn thi công	1.099.328.385.281	885.156.030.991
Giá vốn bán bentonite và giao khoán mỏ	8.280.898.676	8.129.495.146
Giá vốn gồm sứ chịu lửa	27.176.248.373	22.461.479.982
Giá vốn gạch	58.414.794.781	50.222.501.106
Giá vốn cao lanh	12.735.957.882	11.398.371.076
Giá vốn điện năng lượng mặt trời, cho thuê nhà xưởng	3.365.956.524	4.996.871.840
<b>Cộng</b>	<b>1.209.302.241.517</b>	<b>982.364.750.141</b>

Giá vốn năm nay tăng so với năm trước do doanh thu năm 2025 tăng như được thuyết minh tại Mục 1.5.

**5.3. Doanh thu hoạt động tài chính**

	<b>Năm 2025 VND</b>	<b>Năm 2024 VND</b>
Lãi tiền gửi, lãi cho vay	6.858.333.096	3.310.244.194
Lãi thoái vốn công ty con	19.001.673.474	-
Lãi chuyển nhượng cổ phần	329.816.000	-
Lãi chênh lệch tỷ giá	64.679.933	88.510.063
Doanh thu tài chính khác	443.740	-
<b>Cộng</b>	<b>26.254.946.243</b>	<b>3.398.754.257</b>

Nguyên nhân doanh thu tài chính năm nay tăng so với năm trước được thuyết minh tại Mục 1.5.

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

**5.4. Chi phí tài chính**

	<b>Năm 2025 VND</b>	<b>Năm 2024 VND</b>
Lãi tiền vay	5.305.451.047	3.390.950.749
Lỗ chênh lệch tỷ giá	3.392.733	217.498.349
Chi phí tài chính khác	169.467.937	78.151.570
<b>Cộng</b>	<b>5.478.311.717</b>	<b>3.686.600.668</b>

**5.5. Chi phí bán hàng**

	<b>Năm 2025 VND</b>	<b>Năm 2024 VND</b>
Chi phí nhân viên bán hàng	2.135.872.690	359.907.015
Chi phí nguyên vật liệu, bao bì	1.210.594.363	1.340.314.172
Chi phí dụng cụ, đồ dùng	364.219.997	393.381.040
Chi phí khấu hao TSCĐ	253.656.750	29.533.332
Chi phí dịch vụ mua ngoài	216.911.621	166.638.401
Chi phí quà tặng khách hàng	1.488.469.241	1.775.063.517
Chi phí bằng tiền khác	1.699.160.967	886.035.391
<b>Cộng</b>	<b>7.368.885.629</b>	<b>4.950.872.868</b>

**5.6. Chi phí quản lý doanh nghiệp**

	<b>Năm 2025 VND</b>	<b>Năm 2024 VND</b>
Chi phí nhân viên quản lý (*)	102.722.532.693	66.652.728.502
Hoàn nhập quỹ lương	(3.437.149.712)	(3.437.149.712)
Chi phí vật liệu quản lý	1.951.667.394	2.260.197.724
Chi phí đồ dùng văn phòng	2.665.318.217	1.730.404.937
Chi phí khấu hao TSCĐ	4.328.695.128	5.711.323.517
Thuế, phí và lệ phí	2.218.755.491	1.837.778.695
Chi phí dự phòng	103.956.722	(2.565.187.953)
Chi phí dịch vụ mua ngoài	5.262.452.395	3.610.232.008
Chi phí bằng tiền khác	16.382.711.705	19.668.644.954
<b>Cộng</b>	<b>132.198.940.033</b>	<b>95.468.972.672</b>

(\*) Chi phí lương nhân viên trong chi phí quản lý doanh nghiệp tăng 54% so với năm trước chủ yếu là do quỹ tiền lương được trích theo doanh thu của Tập đoàn. Doanh thu năm nay tăng dẫn đến quỹ tiền lương năm nay tăng.



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

**5.7. Thu nhập khác**

	<b>Năm 2025 VND</b>	<b>Năm 2024 VND</b>
Lãi thanh lý, nhượng bán tài sản cố định	494.248.942	937.535.981
Bán vật tư	468.225.850	152.804.986
Thu nhập từ tiền vi phạm hợp đồng đặt cọc (*)	15.000.000.000	-
Khoản tiền thưởng do bán cổ phiếu (**)	6.000.000.000	-
Lãi thanh lý quyền sử dụng đất và bất động sản đầu tư	-	24.509.313.182
Hoàn nhập khoản dự phòng bảo hành công trình	-	2.429.585.869
Thu nhập khác	589.588.028	955.134.326
<b>Cộng</b>	<b>22.552.062.820</b>	<b>28.984.374.344</b>

(\*) Là khoản lãi phạt phát sinh từ việc Công ty TNHH Tài Phước không hoàn tất giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho các lô đất tại xã Ninh Gia, tỉnh Lâm Đồng theo hợp đồng ký ngày 09 tháng 10 năm 2024.

(\*\*) Tập đoàn được nhận khoản tiền thưởng từ Công ty Cổ phần Phúc Hợp Hà My do đã tìm kiếm các đối tác bán cổ phiếu và tổ chức khớp lệnh lô lớn thành công theo Phụ lục chuyển nhượng cổ phần của Công ty cổ phần Đầu tư và Xây dựng 40 ngày 05 tháng 03 năm 2025.

**5.8. Chi phí khác**

	<b>Năm 2025 VND</b>	<b>Năm 2024 VND</b>
Giá vốn từ bán vật tư	467.043.074	1.345.219.254
Chi phí bồi thường thiệt hại	799.000.000	-
Các khoản hỗ trợ	601.195.297	-
Các khoản bị phạt	109.985.207	1.144.684.077
Chi phí khác	430.701.010	991.822.708
<b>Cộng</b>	<b>2.407.924.588</b>	<b>3.481.726.039</b>

**5.9. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố**

	<b>Năm 2025 VND</b>	<b>Năm 2024 VND</b>
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	708.572.641.789	522.617.775.745
Chi phí nhân công	256.530.528.283	187.699.245.958
Chi phí khấu hao tài sản cố định	93.638.728.257	81.085.566.179
Chi phí dịch vụ mua ngoài	215.557.597.533	252.363.693.534
Chi phí khác bằng tiền	57.295.655.030	36.191.586.058
<b>Cộng</b>	<b>1.331.595.150.892</b>	<b>1.079.957.867.474</b>

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

### **5.10. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành**

Chi phí thuế TNDN tính trên thu nhập chịu thuế trong kỳ được xác định như sau:

	<b>Năm 2025 VND</b>	<b>Năm 2024 VND</b>
Lợi nhuận kế toán trước thuế trong năm	220.158.069.927	147.213.788.116
Cộng: Các khoản điều chỉnh tăng	23.972.050.747	904.176.508
Trừ: Các khoản điều chỉnh giảm	(4.104.876.388)	-
Trừ: Lỗ năm trước chuyển sang	(798.055.366)	-
Trừ: Thu nhập từ hoạt động chuyển nhượng Bất động sản	-	(43.815.518.413)
Thu nhập tính thuế từ hoạt động kinh doanh	239.227.188.920	104.302.446.211
Thuế suất thuế TNDN hiện hành	20%	20%
Chi phí thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh	47.845.437.784	20.860.489.242
Trừ: Thuế TNDN được ưu đãi	(2.390.704.859)	-
Cộng: Thuế TNDN từ hoạt động chuyển nhượng Bất động sản	-	8.763.103.683
Cộng: Truy thu thuế TNDN theo QĐ số 2180/QĐ-CCT ngày 19/07/2024 của Chi Cục thuế quận Bình Thạnh	-	293.945.920
Cộng: Điều chỉnh thuế TNDN của năm trước	1.072.251.536	3.059.760.734
Trừ: Điều chỉnh thuế TNDN các năm trước	-	(671.754.823)
<b>Chi phí thuế TNDN hiện hành</b>	<b>46.526.984.461</b>	<b>32.305.544.756</b>

Các khoản điều chỉnh tăng, giảm thu nhập chịu thuế chủ yếu là các khoản mục theo qui định của Luật thuế TNDN không được xem là chi phí, thu nhập khi tính thuế TNDN.

### **5.11. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại**

Tài sản thuế TNDN hoãn lại, thuế TNDN hoãn lại phải trả của Tập đoàn và những biến động trong kỳ và năm trước được trình bày như sau:

	<b>Lãi chưa thực hiện trong hàng tồn kho VND</b>	<b>Lãi chưa thực hiện trong TSCĐ VND</b>	<b>Cộng VND</b>
Tại ngày 01/01/2024	(1.701.936.760)	(343.820.791)	(2.045.757.551)
Hạch toán là chi phí (thu nhập) trong kết quả kinh doanh năm trước	1.672.854.684	(3.700.905.129)	(2.028.050.445)
Tại ngày 01/01/2025	(29.082.076)	(4.044.725.920)	(4.073.807.996)
Hạch toán là chi phí (thu nhập) trong kết quả kinh doanh năm nay	(330.494.159)	(16.256.279)	(346.750.438)
<b>Tại ngày 31/12/2025</b>	<b>(359.576.235)</b>	<b>(4.060.982.199)</b>	<b>(4.420.558.434)</b>



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

**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**

	<b>Năm 2025 VND</b>	<b>Năm 2024 VND</b>
Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường	318.642.485.959	125.349.969.403

**6.2. Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm**

	<b>Năm 2025 VND</b>	<b>Năm 2024 VND</b>
Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	(215.052.929.525)	(79.635.984.867)

**7. BÁO CÁO BỘ PHẬN**

Nhằm phục vụ mục đích quản lý, Tập đoàn có quy mô hoạt động trên toàn quốc phân chia hoạt động của mình thành các bộ phận chính yếu theo lĩnh vực sản xuất kinh doanh như sau:

- Thi công công trình;
- Kinh doanh vật liệu xây dựng và khai thác mỏ;
- Sản xuất và kinh doanh gốm sứ chịu lửa;
- Sản xuất gạch;
- Khai thác và chế biến cao lanh;
- Điện năng lượng mặt trời và cho thuê nhà xưởng.

*(Xem tiếp trang sau)*

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG THỦY LỢI LÂM ĐỒNG VÀ CÁC CÔNG TY CON**

Địa chỉ: Số 87 Phủ Đồng Thiên Vương, phường Lâm Viên - Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng, Việt Nam.

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

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

Chỉ tiêu	Thi công công trình VND	Kinh doanh VLXD và khai thác mỏ VND	Gồm sứ chịu lửa VND	Gạch VND	Cao lanh VND	Khác VND	Loại trừ VND	Tổng cộng VND
Doanh thu thuần	1.551.207.060.867	54.309.711.740	34.613.724.936	93.883.486.088	19.365.397.314	6.367.366.311	(231.639.382.908)	1.528.107.364.348
GVHB	1.296.303.324.970	26.660.487.241	27.176.248.373	75.570.556.006	12.735.957.882	4.009.486.846	(233.153.819.801)	1.209.302.241.517
<b>Lãi gộp</b>	<b>254.903.735.897</b>	<b>27.649.224.499</b>	<b>7.437.476.563</b>	<b>18.312.930.082</b>	<b>6.629.439.432</b>	<b>2.357.879.465</b>	<b>1.514.436.893</b>	<b>318.805.122.831</b>
Chi phí bán hàng	2.462.447.735	1.814.849.706	1.574.814.360	818.073	606.835.771	-	909.119.984	7.368.885.629
Chi phí QLDN	114.772.888.988	2.528.389.359	4.879.878.902	8.192.472.488	2.834.445.536	116.157.927	(1.125.293.167)	132.198.940.033
<b>Lợi nhuận từ HĐ kinh doanh</b>	<b>137.668.399.174</b>	<b>23.305.985.434</b>	<b>982.783.301</b>	<b>10.119.639.521</b>	<b>3.188.158.125</b>	<b>2.241.721.538</b>	<b>1.730.610.076</b>	<b>179.237.297.169</b>
Doanh thu tài chính	117.691.461.066	47.200.840.492	18.930.018	1.490.186.030	2.402.969	121.852	(140.148.996.184)	26.254.946.243
Chi phí tài chính	348.637.460	7.512.717.877	201.085	-	1.376.830	-	(2.384.621.535)	5.478.311.717
<b>Lợi nhuận HĐ tài chính</b>	<b>117.342.823.606</b>	<b>39.688.122.615</b>	<b>18.728.933</b>	<b>1.490.186.030</b>	<b>1.026.139</b>	<b>121.852</b>	<b>(137.764.374.649)</b>	<b>20.776.634.526</b>
Thu nhập khác	13.967.019.127	15.124.258.203	-	61.735.292	933.516	953.912	(6.602.837.230)	22.552.062.820
Chi phí khác	5.977.825.346	670.025.457	-	99.691.384	8.435	12.225.818	(4.351.851.852)	2.407.924.588
<b>Lợi nhuận khác</b>	<b>7.989.193.781</b>	<b>14.454.232.746</b>	<b>-</b>	<b>(37.956.092)</b>	<b>925.081</b>	<b>(11.271.906)</b>	<b>(2.250.985.378)</b>	<b>20.144.138.232</b>
<b>Tổng lợi nhuận trước thuế</b>	<b>263.000.416.561</b>	<b>77.448.340.795</b>	<b>1.001.512.234</b>	<b>11.571.869.459</b>	<b>3.190.109.345</b>	<b>2.230.571.484</b>	<b>(138.284.749.951)</b>	<b>220.158.069.927</b>
Chi phí thuế TNDN								46.526.984.461
Chi phí thuế hoãn lại								(346.750.438)
<b>Lợi nhuận sau thuế</b>								<b>173.977.835.904</b>



**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG THÙY LỢI LÂM ĐỒNG VÀ CÁC CÔNG TY CON**

Địa chỉ: Số 87 Phù Đồng Thiên Vương, phường Lâm Viên - Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng, Việt Nam.

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

**Các thông tin khác**

	Thi công công trình	Kinh doanh VLXD và khai thác mỏ	Gồm sứ chịu lửa	Gạch	Cao lanh	Khác	Loại trừ	Tổng cộng
	Tại ngày 31/12/2025 VND	Tại ngày 31/12/2025 VND	Tại ngày 31/12/2025 VND	Tại ngày 31/12/2025 VND	Tại ngày 31/12/2025 VND	Tại ngày 31/12/2025 VND	Tại ngày 31/12/2025 VND	Tại ngày 31/12/2025 VND
Tài sản của bộ phận	1.370.633.739.601	47.987.612.471	30.584.401.301	82.954.672.442	17.111.105.028	5.626.152.252	(198.101.228.570)	1.356.796.454.525
Tài sản không phân bổ	4.420.558.434	-	-	-	-	-	-	4.420.558.434
<b>Tổng tài sản</b>	<b>1.375.054.298.035</b>	<b>47.987.612.471</b>	<b>30.584.401.301</b>	<b>82.954.672.442</b>	<b>17.111.105.028</b>	<b>5.626.152.252</b>	<b>(198.101.228.570)</b>	<b>1.361.217.012.959</b>
Nợ phải trả của bộ phận	513.216.939.113	17.968.371.036	11.451.952.748	31.061.356.397	6.407.042.738	2.106.643.484	(51.349.638.190)	530.862.667.326
	Thi công công trình	Kinh doanh VLXD và khai thác mỏ	Gồm sứ chịu lửa	Gạch	Cao lanh	Khác	Loại trừ	Tổng cộng
	Năm 2025 VND	Năm 2025 VND	Năm 2025 VND	Năm 2025 VND	Năm 2025 VND	Năm 2025 VND	Năm 2025 VND	Năm 2025 VND
Chi phí mua sắm tài sản	61.055.452.376	106.602.979.082	-	6.272.856.692	-	-	(3.669.783.584)	170.261.504.566
Chi phí khấu hao	87.179.568.436	3.136.433.466	687.434.621	2.920.175.889	405.426.590	-	(690.310.745)	93.638.728.257

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG THỦY LỢI LÂM ĐỒNG VÀ CÁC CÔNG TY CON**

Địa chỉ: Số 87 Phù Đồng Thiên Vương, phường Lâm Viên - Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng, Việt Nam.

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

Chỉ tiêu	Thi công công trình VND	Kinh doanh VLXD và khai thác mỏ VND	Gồm sử chịu lửa VND	Gạch VND	Cao lanh VND	Khác VND	Loại trừ VND	Tổng cộng VND
Doanh thu thuần	1.145.646.884.797	24.147.571.902	32.413.134.909	92.983.817.852	17.840.494.957	11.500.949.623	(119.749.272.137)	1.204.783.581.903
GVHB	985.674.549.450	20.419.379.095	22.461.479.982	65.674.546.363	11.398.371.076	4.996.871.840	(128.260.447.665)	982.364.750.141
<b>Lãi gộp</b>	<b>159.972.335.347</b>	<b>3.728.192.807</b>	<b>9.951.654.927</b>	<b>27.309.271.489</b>	<b>6.442.123.881</b>	<b>6.504.077.783</b>	<b>8.511.175.528</b>	<b>222.418.831.762</b>
Chi phí bán hàng	911.997.027	1.929.334.309	1.733.695.212	3.402.805	372.443.515	-	-	4.950.872.868
Chi phí QLDN	79.950.631.417	2.230.577.184	4.258.108.548	8.002.856.077	2.472.662.998	444.291.517	(1.890.155.069)	95.468.972.672
<b>Lợi nhuận từ HĐ kinh doanh</b>	<b>79.109.706.903</b>	<b>(431.718.686)</b>	<b>3.959.851.167</b>	<b>19.303.012.607</b>	<b>3.597.017.368</b>	<b>6.059.786.266</b>	<b>10.401.330.597</b>	<b>121.998.986.222</b>
Doanh thu tài chính	48.999.796.192	6.061.312.013	227.645	1.206.466.180	13.382.879	9.483.655	(52.891.914.307)	3.398.754.257
Chi phí tài chính	77.636.918	5.397.211.380	20.396.884	-	3.604.949	-	(1.812.249.463)	3.686.600.668
<b>Lợi nhuận HĐ tài chính</b>	<b>48.922.159.274</b>	<b>664.100.633</b>	<b>(20.169.239)</b>	<b>1.206.466.180</b>	<b>9.777.930</b>	<b>9.483.655</b>	<b>(51.079.664.844)</b>	<b>(287.846.411)</b>
Thu nhập khác	63.004.186.558	(2.642.202.429)	3.727.393	18.199.428	5.535.524	3.894.317	(31.408.966.447)	28.984.374.344
Chi phí khác	15.741.509.332	(1.830.599.252)	19.739.208	15.786.238	2.980.395	7.980.829	(10.475.670.711)	3.481.726.039
<b>Lợi nhuận khác</b>	<b>47.262.677.226</b>	<b>(811.603.177)</b>	<b>(16.011.815)</b>	<b>2.413.190</b>	<b>2.555.129</b>	<b>(4.086.512)</b>	<b>(20.933.295.736)</b>	<b>25.502.648.305</b>
<b>Tổng lợi nhuận trước thuế</b>	<b>175.294.543.403</b>	<b>(579.221.230)</b>	<b>3.923.670.113</b>	<b>20.511.891.977</b>	<b>3.609.350.427</b>	<b>6.065.183.409</b>	<b>(61.611.629.983)</b>	<b>147.213.788.116</b>
Chi phí thuế TNDN								32.305.544.756
Chi phí thuế hoãn lại								(2.028.050.445)
<b>Lợi nhuận sau thuế</b>								<b>116.936.293.805</b>



**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG THỦY LỢI LÂM ĐỒNG VÀ CÁC CÔNG TY CON**

Địa chỉ: Số 87 Phù Đồng Thiên Vương, phường Lâm Viên - Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng, Việt Nam.

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

**Các thông tin khác**

	Thi công công trình	Kinh doanh VLXD và khai thác mỏ	Gốm sứ chịu lửa	Gạch	Cao lanh	Khác	Loại trừ	Tổng cộng
	Tại ngày 01/01/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Tài sản của bộ phận	1.238.879.200.057	26.112.582.330	35.050.756.131	100.550.382.826	19.292.266.538	12.436.840.240	(239.783.354.348)	1.192.538.673.774
Tài sản không phân bổ	4.073.807.996	-	-	-	-	-	-	4.073.807.996
<b>Tổng tài sản</b>	<b>1.242.953.008.053</b>	<b>26.112.582.330</b>	<b>35.050.756.131</b>	<b>100.550.382.826</b>	<b>19.292.266.538</b>	<b>12.436.840.240</b>	<b>(239.783.354.348)</b>	<b>1.196.612.481.770</b>
Nợ phải trả của bộ phận	426.192.543.748	8.983.125.637	12.057.993.424	34.590.861.615	6.636.833.230	4.278.462.276	(42.321.054.890)	450.418.765.040
	Thi công công trình	Kinh doanh VLXD và khai thác mỏ	Gốm sứ chịu lửa	Gạch	Cao lanh	Khác	Loại trừ	Tổng cộng
	Năm 2024 VND	Năm 2024 VND	Năm 2024 VND	Năm 2024 VND	Năm 2024 VND	Năm 2024 VND	Năm 2024 VND	Năm 2024 VND
Chi phí mua sắm tài sản	94.501.305.224	34.745.885.536	-	1.283.981.972	120.300.000	-	(24.011.339.515)	106.640.133.217
Chi phí khấu hao	72.726.726.661	5.199.810.557	713.752.467	1.805.220.760	414.926.905	1.249.485.787	(1.024.356.958)	81.085.566.179

Tập đoàn không có báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý vì hoạt động của Tập đoàn hoàn toàn tại Việt Nam, do đó không có sự khác nhau về rủi ro và lợi ích kinh tế theo khu vực địa lý cần thiết phải thuyết minh.

## **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**

1. Công ty Cổ phần Khoáng sản và VLXD Lâm Đồng	Công ty con trực tiếp
2. Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng 40 (*)	Công ty con trực tiếp
3. Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng 40.10	Công ty con trực tiếp
4. Công ty TNHH MTV Hiệp Thịnh Phát	Công ty con gián tiếp
5. Công ty TNHH Gạch Hiệp Thành	Công ty con gián tiếp
6. Công ty TNHH Một Thành Viên Bê Tông LBM Đắk Nông	Công ty con gián tiếp
7. Công ty TNHH MTV LBM Tân Phú	Công ty con gián tiếp
8. Công ty TNHH MTV LBM Lộc Sơn	Công ty con gián tiếp
9. Hội đồng quản trị, Ban Giám đốc, Ban Kiểm soát	Nhân sự quản lý chủ chốt

(\*) Công ty này đã không còn là các bên liên quan kể từ ngày 07 tháng 03 năm 2025. Do đó, thông tin về bên liên quan này trong báo cáo được trình bày cho giai đoạn từ ngày 01 tháng 01 năm 2025 đến ngày 07 tháng 03 năm 2025.

Giao dịch nội bộ giữa các công ty trong Tập đoàn đã được loại trừ toàn bộ trong quá trình hợp nhất.

Tại ngày lập bảng cân đối kế toán hợp nhất, số dư phải thu (phải trả) với các bên liên quan như sau:

	<b>Tại ngày 31/12/2025 VND</b>	<b>Tại ngày 01/01/2025 VND</b>
<b>Tạm ứng:</b>		
Ông Nguyễn Vũ Ngọc Anh - Giám đốc Xí nghiệp Hiệp Tiến công ty con (a)	8.470.000.000	8.440.000.000
Ông Lê Nam Đồng - Kế toán trưởng công ty con (b)	5.442.196.000	5.442.196.000
Ông Hồ Tấn Dũng - Giám đốc công ty con (c)	3.186.812.000	2.908.379.000
Ông Lê Thanh Hòa - Phó Tổng Giám đốc công ty con (d)	1.275.090.000	1.315.090.000
Ông Lê Đình Hiến - Chủ tịch HĐQT công ty mẹ (e)	800.000.000	-
Ông Trần Văn Hiến - Phó Tổng Giám đốc công ty con (f)	460.000.000	460.000.000
Ông Lê Cao Quang - Tổng Giám đốc công ty con (g)	4.651.150.000	4.784.400.000
Ông Nguyễn Văn Sơn - Tổng giám đốc công ty con (h)	250.000.000	-
<b>Cộng – Xem thêm Mục 4.4</b>	<b>24.535.248.000</b>	<b>23.350.065.000</b>

- a) Đây là khoản tạm ứng cho ông Nguyễn Vũ Ngọc Anh - Giám đốc Xí nghiệp Hiệp Tiến liên quan đến việc đặt cọc mua đất tại Thửa đất số 35, Tờ bản đồ số 34 và Thửa đất số 33, Tờ bản đồ số 35, xã Hiệp Thạnh, tỉnh Lâm Đồng với diện tích 16.000 m<sup>2</sup>, theo Hợp đồng ký kết ngày 21 tháng 07 năm 2023.
- b) Đây là khoản phải thu từ ông Lê Nam Đồng – Kế toán trưởng liên quan đến việc tạm ứng để đặt cọc mua đất như sau:
- + Quyền sử dụng đất tại Thửa đất số 28, Tờ bản đồ số 34, thôn Gắn Reo, xã Hiệp Thạnh, tỉnh Lâm Đồng với diện tích 1.905 m<sup>2</sup> theo Hợp đồng ký kết ngày 30 tháng 03 năm 2023.



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

- + Quyền sử dụng đất tại xã Hiệp Thạnh, tỉnh Lâm Đồng với diện tích 9.100 m<sup>2</sup> theo Hợp đồng ký kết ngày 26 tháng 04 năm 2023.
- + Quyền sử dụng đất tại thôn An Hiệp, xã Hiệp Thạnh, tỉnh Lâm Đồng theo Hợp đồng ký kết ngày 08 tháng 06 năm 2023.
- + Quyền sử dụng đất tại xã Hiệp Thạnh, tỉnh Lâm Đồng với diện tích 1.000 m<sup>2</sup> theo Hợp đồng ký kết ngày 29 tháng 06 năm 2023.
- + Quyền sử dụng đất tại xã Hiệp Thạnh, tỉnh Lâm Đồng với diện tích 7.563 m<sup>2</sup> theo Hợp đồng ký kết ngày 30 tháng 06 năm 2023
- + Quyền sử dụng đất tại Thửa đất số 212, Tờ bản đồ số 10, xã Hiệp Thạnh, tỉnh Lâm Đồng với diện tích 9.539 m<sup>2</sup> theo Hợp đồng ký kết ngày 25 tháng 07 năm 2023.
- + Quyền sử dụng đất tại Thửa đất số 214, Tờ bản đồ số 10, xã Hiệp Thạnh, tỉnh Lâm Đồng với diện tích 282 m<sup>2</sup> theo Hợp đồng ký kết ngày 25 tháng 07 năm 2023.
- + Quyền sử dụng đất xã Hiệp Thạnh, tỉnh Lâm Đồng với diện tích 409 m<sup>2</sup> theo theo bản liệt kê tọa độ góc ranh trong Hợp đồng ký kết ngày 25 tháng 07 năm 2023.
- + Quyền sử dụng đất tại Thửa đất số 211, Tờ bản đồ số 10, xã Hiệp Thạnh, tỉnh Lâm Đồng với diện tích 5.036 m<sup>2</sup> theo Hợp đồng ký kết ngày 25 tháng 07 năm 2023.
- + Quyền sử dụng đất tại Thửa đất số 03, Tờ bản đồ số 25 (2016), xã Hiệp Thạnh, tỉnh Lâm Đồng với diện tích 7.439 m<sup>2</sup> theo Hợp đồng ký kết ngày 25 tháng 07 năm 2023.
- + Quyền sử dụng đất tại Thửa đất số 03, Tờ bản đồ số 25 (2016), xã Hiệp Thạnh, tỉnh Lâm Đồng với diện tích 1.671,7 m<sup>2</sup> theo Hợp đồng ký kết ngày 25 tháng 07 năm 2023.
- (c) Đây là khoản tiền tạm ứng cho ông Hồ Tấn Dũng - Giám đốc công ty con liên quan đến việc mua những quyền sử dụng đất sau:
  - + Quyền sử dụng đất tại xã Hiệp Thạnh, tỉnh Lâm Đồng với diện tích 1.901,4 m<sup>2</sup> theo Hợp đồng ký kết ngày 15 tháng 03 năm 2024.
  - + Quyền sử dụng đất tại Thửa đất số 225, Tờ bản đồ số 53, xã Ninh Gia, tỉnh Lâm Đồng với diện tích 6.920 m<sup>2</sup> theo Hợp đồng ký kết ngày 19 tháng 04 năm 2024.
  - + Quyền sử dụng đất tại Thửa đất số 335, Tờ bản đồ số 53, xã Ninh Gia, tỉnh Lâm Đồng với diện tích 1.407 m<sup>2</sup> theo Hợp đồng ký kết ngày 23 tháng 04 năm 2024.
  - + Quyền sử dụng đất tại Thửa đất số 336, Tờ bản đồ số 53, xã Ninh Gia, tỉnh Lâm Đồng với diện tích 7.945 m<sup>2</sup> theo Hợp đồng ký kết ngày 23 tháng 04 năm 2024.
  - + Quyền sử dụng đất tại Thửa đất số 227, Tờ bản đồ số 12, xã Ninh Gia, tỉnh Lâm Đồng với diện tích 2.392 m<sup>2</sup> theo Hợp đồng ký kết ngày 06 tháng 05 năm 2024.
  - + Quyền sử dụng đất tại Thửa đất số 226, Tờ bản đồ số 53, xã Ninh Gia, tỉnh Lâm Đồng với diện tích 2.810,5 m<sup>2</sup> theo Hợp đồng ký kết ngày 17 tháng 05 năm 2024.
  - + Quyền sử dụng đất tại Thửa đất số 313, Tờ bản đồ số 53, xã Ninh Gia, tỉnh Lâm Đồng với diện tích 1.720 m<sup>2</sup> theo Hợp đồng ký kết ngày 03 tháng 06 năm 2024.
  - + Quyền sử dụng đất tại xã Ninh Gia, tỉnh Lâm Đồng với diện tích 1.740,7 m<sup>2</sup> theo Hợp đồng ký kết ngày 03 tháng 06 năm 2024.
  - + Quyền sử dụng đất tại Thửa đất số 239, Tờ bản đồ số 12, thôn Kinh Tế Mới, xã Ninh Gia, tỉnh Lâm Đồng với diện tích 2.294 m<sup>2</sup> theo Hợp đồng ký kết ngày 30 tháng 06 năm 2024.

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

- + Quyền sử dụng đất tại xã Ninh Gia, tỉnh Lâm Đồng với diện tích 3.222,9 m<sup>2</sup> theo Hợp đồng ký kết ngày 03 tháng 07 năm 2024.
  - + Quyền sử dụng đất tại xã Ninh Gia, tỉnh Lâm Đồng với diện tích 8.751,6 m<sup>2</sup> theo Hợp đồng ký kết ngày 12 tháng 07 năm 2024.
  - + Quyền sử dụng đất tại xã Ninh Gia, tỉnh Lâm Đồng với diện tích 1.876,3 m<sup>2</sup> theo Hợp đồng ký kết ngày 10 tháng 09 năm 2024.
  - + Quyền sử dụng đất tại xã Ninh Gia, tỉnh Lâm Đồng với diện tích 11.704,9 m<sup>2</sup> theo Hợp đồng ký kết ngày 10 tháng 09 năm 2024.
  - + Quyền sử dụng đất tại Thửa đất số 181, Tờ bản đồ số 53, xã Ninh Gia, tỉnh Lâm Đồng với diện tích 6.131,1 m<sup>2</sup> theo Hợp đồng ký kết ngày 14 tháng 01 năm 2025.
  - + Quyền sử dụng đất tại Thửa đất số 416, Tờ bản đồ số 53, xã Ninh Gia, tỉnh Lâm Đồng với diện tích 1.165,9 m<sup>2</sup> theo Hợp đồng ký kết ngày 14 tháng 01 năm 2025.
  - + Quyền sử dụng đất tại Thửa đất số 417, Tờ bản đồ số 53, xã Ninh Gia, tỉnh Lâm Đồng với diện tích 1.906,8 m<sup>2</sup> theo Hợp đồng ký kết ngày 14 tháng 01 năm 2025.
  - (d) Đây là khoản phải thu từ ông Lê Thanh Hòa – Phó Tổng Giám đốc liên quan đến việc tạm ứng để đặt cọc mua đất tại xã Hiệp Thạnh, tỉnh Lâm Đồng với diện tích 29.000 m<sup>2</sup> theo Hợp đồng ký kết ngày 19 tháng 06 năm 2023.
  - (e) Đây là khoản phải thu từ ông Lê Đình Hiền – Chủ tịch HĐQT liên quan đến việc tạm ứng để phục vụ mục đích kinh doanh.
  - (f) Đây là khoản phải thu từ ông Trần Văn Hiến – Phó Tổng Giám đốc liên quan đến việc tạm ứng để đặt cọc mua đất tại Thửa đất số 19, Tờ bản đồ số 05, Thôn 2, xã Nhân Cơ, tỉnh Lâm Đồng với diện tích 3.990 m<sup>2</sup>, theo Hợp đồng ký kết ngày 14 tháng 10 năm 2020; và tại Thôn 12, xã Nhân Cơ, tỉnh Lâm Đồng theo Hợp đồng ký kết ngày 28 tháng 02 năm 2022.
  - (g) Đây là khoản tạm ứng cho ông Lê Cao Quang – Tổng giám đốc liên quan đến việc tạm ứng để đặt cọc mua đất như sau:
    - + Quyền sử dụng đất tại phường 3 Bảo Lộc, tỉnh Lâm Đồng với diện tích 838 m<sup>2</sup>, theo Hợp đồng ký kết ngày 20 tháng 03 năm 2024.
    - + Quyền sử dụng đất tại Thửa đất số 61, Tờ bản đồ số 05, thôn 02, xã Nhân Cơ, tỉnh Lâm Đồng theo Hợp đồng ký kết ngày 30 tháng 10 năm 2024.
  - (h) Là khoản tạm ứng thực hiện thi công công trình.
- Các khoản tạm ứng đặt cọc mua đất nêu trên đã được Hội đồng quản trị Tập đoàn phê duyệt.

**Tại ngày**  
**31/12/2025**  
**VND**

**Tại ngày**  
**01/01/2025**  
**VND**

Phải trả người bán – Xem thêm Mục 4.11:

Ông Nguyễn Vũ Ngọc Anh – Giám đốc Xí nghiệp  
Hiệp Tiến Công ty con

(11.677.163)



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

	Tại ngày 31/12/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Vay – Xem thêm Mục 4.17:		
Ông Lê Đình Hiễn – Chủ tịch HĐQT công ty mẹ	(2.753.533.334)	(1.753.533.334)
Ông Hầu Văn Tuấn – Giám đốc tài chính kiêm Người phụ trách kiểm toán nội bộ công ty mẹ	(2.000.000.000)	-
<b>Cộng</b>	<b>(4.753.533.334)</b>	<b>(1.753.533.334)</b>

Trong năm, Tập đoàn đã có giao dịch chủ yếu với các bên liên quan như sau:

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Vay:		
Ông Lê Đình Hiễn – Chủ tịch HĐQT công ty mẹ (*)	1.000.000.000	4.588.000.000
Ông Nguyễn Văn Sơn – Tổng Giám đốc công ty con	-	500.000.000
Ông Hầu Văn Tuấn – Giám đốc tài chính kiêm Người phụ trách kiểm toán nội bộ công ty mẹ (**)	3.000.000.000	
<b>Cộng – Xem thêm Mục 4.17</b>	<b>4.000.000.000</b>	<b>5.088.000.000</b>
	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Trả nợ vay:		
Ông Lê Đình Hiễn – Chủ tịch HĐQT công ty mẹ	-	3.854.466.666
Ông Hầu Văn Tuấn – Giám đốc tài chính kiêm Người phụ trách kiểm toán nội bộ công ty mẹ	1.000.000.000	-
Ông Nguyễn Văn Sơn – Tổng giám đốc công ty con	-	4.450.000.000
<b>Cộng – Xem thêm Mục 4.17</b>	<b>1.000.000.000</b>	<b>8.304.466.666</b>

(\*) Theo Hợp đồng tiền gửi số 0301/2025/HĐTG-L40.10 ký ngày 03/01/2025 và Hợp đồng tiền gửi số 03/2025/HĐTG-L40.10 ký ngày 01/07/2025, khoản tiền gửi được xác lập với thời hạn không kỳ hạn. Lãi tiền gửi được tính từ ngày khách hàng thực hiện gửi tiền, theo mức lãi suất tiền gửi không kỳ hạn bình quân do Ngân hàng BIDV – Chi nhánh Gia Định áp dụng tại từng thời kỳ.

(\*\*) Theo Hợp đồng tiền gửi số 01/2025/HĐTG-L40.10 ký ngày 24/04/2025, khoản tiền gửi được xác lập dưới hình thức tiền gửi không kỳ hạn. Lãi tiền gửi được tính kể từ ngày khách hàng gửi tiền, theo mức lãi suất tiền gửi không kỳ hạn bình quân do Ngân hàng BIDV – Chi nhánh Gia Định áp dụng tại từng thời kỳ.

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

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Chi tạm ứng:		
Ông Hồ Tấn Dũng – Giám đốc công ty con	4.902.450.000	21.436.904.000
Ông Lê Đình Hiến – Chủ tịch HĐQT công ty mẹ	10.100.000.000	4.600.000.000
Ông Nguyễn Vũ Ngọc Anh - Giám đốc Xí nghiệp Hiệp Tiến công ty con	-	990.000.000
Ông Lê Cao Quang - Tổng Giám đốc công ty con	-	850.000.000
Ông Lê Nam Đồng – Kế toán trưởng công ty con	30.000.000	20.000.000
Ông Nguyễn Văn Sơn – Tổng giám đốc công ty con	250.000.000	-
Ông Lê Văn Quý – Tổng Giám đốc công ty mẹ	5.300.000.000	-
Ông Hầu Văn Tuấn – Giám đốc tài chính kiêm Người phụ trách kiểm toán nội bộ công ty mẹ	2.800.000.000	-
Bà Nguyễn Thị Thu Hương – Kế toán trưởng công ty mẹ	1.100.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b>24.482.450.000</b>	<b>27.896.904.000</b>

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Mua đất:		
Ông Lê Nam Đồng – Kế toán trưởng công ty con	-	41.507.550.000
Ông Lê Thanh Hoà – Phó Tổng Giám đốc công ty con	-	14.877.000.000
Ông Trần Văn Hiến – Phó Tổng Giám đốc công ty con	-	732.600.000
Ông Lê Cao Quang – Tổng Giám đốc công ty con	133.250.000	18.528.525.000
Ông Hồ Tấn Dũng - Giám đốc công ty con	4.460.017.000	1.080.000.000
<b>Cộng</b>	<b>4.593.267.000</b>	<b>76.725.675.000</b>

Các khoản công nợ phải thu các bên liên quan không có bảo đảm và sẽ được thanh toán bằng tiền. Không có khoản dự phòng phải thu khó đòi nào được lập cho các khoản nợ phải thu các bên liên quan.

Giá hàng hóa, dịch vụ cung cấp cho các bên liên quan là theo giá thỏa thuận. Việc mua hàng hóa, dịch vụ từ các bên liên quan được thực hiện theo giá thỏa thuận.

Thù lao của từng thành viên Hội đồng quản trị công ty mẹ được hưởng trong năm như sau:

Tên	Chức vụ	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Ông Lê Đình Hiến	Chủ tịch HĐQT	838.500.000	777.100.000
Ông Trần Việt Thắng	Phó Chủ tịch HĐQT	120.000.000	120.000.000
Ông Nông Vương Hùng	Thành viên HĐQT	40.000.000	-
Bà Ngô Thu Hương	Thành viên HĐQT	60.000.000	40.000.000
Bà Lâm Bội Ngọc	Thành viên HĐQT	40.000.000	-
Ông Phan Công Ngôn	Thành viên HĐQT	20.000.000	60.000.000
Ông Lý Chủ Hưng	Thành viên HĐQT	-	30.000.000
<b>Cộng</b>		<b>1.118.500.000</b>	<b>1.027.100.000</b>



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

Thu nhập của từng thành viên Ban Tổng Giám đốc và các nhân viên quản lý chủ chốt khác công ty mẹ được hưởng trong năm như sau:

Tên	Chức vụ	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Ông Lê Văn Quý	Tổng Giám đốc	1.491.600.000	1.119.252.000
Ông Trần Đại Hiền	Phó Tổng Giám đốc	743.654.250	579.172.000
Bà Nguyễn Thị Thu Hương	Kế toán trưởng	735.936.750	455.658.000
<b>Cộng</b>		<b>2.971.191.000</b>	<b>2.154.082.000</b>

Tên	Chức vụ	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Ông Hầu Văn Tuấn	Giám đốc tài chính kiêm Người phụ trách kiểm toán nội bộ	281.410.500	400.908.000

Cổ tức đã chia cho từng thành viên Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc và các nhân viên quản lý chủ chốt khác công ty mẹ trong năm như sau:

Tên	Chức vụ	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Ông Lê Đình Hiền	Chủ tịch HĐQT	1.072.000.000	1.072.000.000
Ông Trần Việt Thắng	Phó Chủ tịch HĐQT	1.285.600.000	432.600.000
Ông Nông Vương Hùng	Thành viên HĐQT	4.000.000	-
Bà Ngô Thu Hương	Thành viên HĐQT	127.500.000	127.500.000
Ông Lý Chủ Hưng	Thành viên HĐQT	-	2.000.000
Ông Lê Văn Quý	Tổng Giám đốc	91.600.000	91.600.000
Ông Hầu Văn Tuấn	Giám đốc tài chính	6.600.000	37.000.000
Bà Nguyễn Thị Thu Hương	Kế toán trưởng	35.504.000	21.004.000
<b>Cộng</b>		<b>2.622.804.000</b>	<b>1.783.704.000</b>

Thù lao của từng thành viên Ban Kiểm soát công ty mẹ được hưởng trong năm như sau:

Tên	Chức vụ	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Ông Lê Huy Sáu	Trưởng Ban Kiểm soát	60.000.000	60.000.000
Bà Hoàng Thị Lụa	Thành viên Ban Kiểm soát	24.000.000	24.000.000
Bà Nguyễn Thị Liên	Thành viên Ban Kiểm soát	24.000.000	24.000.000
<b>Cộng</b>		<b>108.000.000</b>	<b>108.000.000</b>

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

Cổ tức đã chia cho từng thành viên Ban Kiểm soát công ty mẹ được hưởng trong năm như sau:

Tên	Chức vụ	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Ông Lê Huy Sáu	Trưởng Ban Kiểm soát	205.000.000	222.000.000
Bà Hoàng Thị Lụa	Thành viên Ban Kiểm soát	328.000.000	328.000.000
Bà Nguyễn Thị Liên	Thành viên Ban Kiểm soát	165.000.000	165.000.000
<b>Cộng</b>		<b>698.000.000</b>	<b>715.000.000</b>

**9. SỐ LIỆU SO SÁNH**

Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất (Trích):

Chỉ tiêu	Mã số	Năm 2024 VND (Số liệu đính chính)	Năm 2024 VND (Đã được công bố trước đây)
(Tăng), giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	13.216.153.754	(10.795.185.761)
Tiền lãi vay đã trả	14	(3.182.582.255)	20.828.757.260

Việc báo cáo lại các thông tin so sánh nêu trên là do trình bày lại cho phù hợp với bản chất của dòng tiền.

(Xem tiếp trang sau)



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

**10. CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH**

Theo Nghị Quyết số 02/2026/NQ-HĐQT/LHC ngày 02 tháng 03 năm 2026, Công ty đã thông qua phương án nhận chuyển nhượng 45,55% vốn điều lệ tại Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng 40.10 (L40.10) với giá chào mua 17.000 đồng/cổ phần, tổng giá trị đầu tư khoảng 28,03 tỷ đồng, đồng thời nhận chuyển nhượng tài sản và tiếp nhận các hợp đồng xây lắp dở dang với giá trị khoảng 7 tỷ đồng. Bên cạnh đó, Công ty tiếp nhận toàn bộ người lao động từ L40.10 và duy trì các quyền lợi theo quy định. Sau giao dịch, hoạt động xây lắp được tổ chức lại dưới hình thức thành lập đơn vị hạch toán phụ thuộc trực thuộc Công ty.

Ngoài sự kiện trên, không có vấn đề hoặc tình huống nào khác phát sinh kể từ ngày 31 tháng 12 năm 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 Công ty trong những năm tài chính sắp tới.

**Phê duyệt**



**Lê Văn Quý**  
**Tổng Giám đốc**

Lâm Đồng, ngày 26 tháng 03 năm 2026

**Người lập**

**Nguyễn Thị Thu Hương**  
**Kế toán trưởng**