

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN
XÂY DỰNG SỐ 1**

Báo cáo tài chính đã được kiểm toán
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

MỤC LỤC

MỤC LỤC

	Trang
BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC	1 - 2
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	3 - 4
BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	
Bảng cân đối kế toán	5 - 6
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	7
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	8
Thuyết minh Báo cáo tài chính	9 - 35

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng số 1 (sau đây gọi tắt là "Công ty") trình bày Báo cáo của mình cùng với Báo cáo tài chính đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025.

THÔNG TIN CÔNG TY

Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng số 1 (gọi tắt là "Công ty") là Công ty Cổ phần được thành lập và hoạt động tại Việt Nam theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3500613828, đăng ký lần đầu ngày 17 tháng 5 năm 2007, đăng ký thay đổi lần thứ 12 ngày 17 tháng 10 năm 2023 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp.

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

Các thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Giám đốc Công ty trong năm tài chính và cho đến ngày lập báo cáo này bao gồm:

Hội đồng Quản trị

Họ và tên	Chức vụ
Ông Hoàng Văn Tăng	Chủ tịch
Ông Trần Duy Anh	Thành viên
Bà Trần Thị Thu	Thành viên

Ban Kiểm soát

Họ và tên	Chức vụ
Bà Lê Thị Thìn	Trưởng ban
Bà Nguyễn Thị Bảo	Thành viên
Bà Phan Thanh Nữ Diệu Trang	Thành viên

Ban Giám đốc

Họ và tên	Chức vụ
Ông Trần Duy Anh	Giám đốc
Ông Phan Thành Sơn	Phó Giám đốc
Ông Nguyễn Văn Nghĩa	Phó Giám đốc

Đại diện pháp luật

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm tài chính và cho đến thời điểm lập báo cáo này là Ông Trần Duy Anh – Giám đốc.

CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH

Không có sự kiện quan trọng nào xảy ra kể từ ngày kết thúc năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 đưa đến yêu cầu phải điều chỉnh hoặc công bố trong thuyết minh Báo cáo tài chính.

KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Quốc tế được chỉ định là kiểm toán viên thực hiện kiểm toán Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 của Công ty.

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC (tiếp theo)

CÔNG BỐ TRÁCH NHIỆM CỦA BAN GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Ban Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập báo cáo tài chính phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực 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. Trong việc lập báo cáo tài chính này, Ban Giám đốc được yêu cầu phải:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán;
- Đưa ra các xét đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các nguyên tắc kế toán thích hợp 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 hay không;
- Lập báo cáo tài chính trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh; và
- Thiết kế và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu cho mục đích lập và trình bày báo cáo tài chính hợp lý nhằm hạn chế rủi ro và gian lận.

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng sổ kế toán được ghi chép một cách phù hợp để phản ánh một cách hợp lý tình hình tài chính của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng báo cáo tài chính tuân thủ 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. Ban Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.

Ban Giám đốc xác nhận rằng Công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập báo cáo tài chính.

CAM KẾT VỀ CÔNG BỐ THÔNG TIN

Ban Tổng Giám đốc cam kết rằng Công ty tuân thủ Nghị định 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 quy định chi tiết thi hành một số điều của luật chứng khoán. Công ty không vi phạm nghĩa vụ công bố thông tin theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn về việc công bố thông tin trên Thị trường chứng khoán và Thông tư số 68/2024/TT-BTC ngày 18/09/2024 của Bộ Tài Chính về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của các thông tư quy định về giao dịch chứng khoán trên hệ thống giao dịch chứng khoán; bù trừ và thanh toán giao dịch chứng khoán; hoạt động của công ty chứng khoán và công bố thông tin trên thị trường chứng khoán.

Thay mặt và đại diện cho Ban Giám đốc,



Ông Trần Duy Anh

Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 24 tháng 03 năm 2026

Số: 0511 /2025/BCTC/IAV

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

**Kính gửi: Các cổ đông
Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Giám đốc
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN XÂY DỰNG SỐ 1**

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng số 1 (gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày tháng 03 năm 2026, từ trang 5 đến trang 35, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh Báo cáo tài chính kèm theo.

Trách nhiệm của Ban Giám đốc

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính của Công ty theo chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến chúng tôi, Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính tổng hợp của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp và tình hình lưu chuyển tiền tệ tổng hợp cho 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 pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (tiếp theo)

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến chúng tôi, Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính tổng hợp của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp và tình hình lưu chuyển tiền tệ tổng hợp cho 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 pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.



ĐẶNG NGỌC KHÁNH
Phó Giám đốc

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 2505-2024-283-1

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ ĐỊNH GIÁ QUỐC TẾ

Hà Nội, ngày 24 tháng 03 năm 2026

NGUYỄN KÌ ANH
Kiểm toán viên

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 3331-2022-283-1

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		95.114.887.288	121.743.754.615
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	4.1	518.394.177	1.031.376.698
1. Tiền	111		518.394.177	1.031.376.698
II. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		46.622.393.932	50.098.473.834
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	4.2	45.097.472.283	51.039.568.954
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	4.3	2.672.539.101	294.278.132
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	4.4	1.453.176.981	1.365.421.181
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	4.5	(2.600.794.433)	(2.600.794.433)
III. Hàng tồn kho	140	4.6	47.901.231.266	70.267.327.499
1. Hàng tồn kho	141		47.901.231.266	70.267.327.499
IV. Tài sản ngắn hạn khác	150		72.867.913	346.576.584
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	4.7	72.867.913	346.576.584
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		121.657.962.810	110.636.248.633
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		48.744.151.316	48.715.151.316
1. Phải thu dài hạn khác	216	4.4	48.744.151.316	48.715.151.316
II. Tài sản cố định	220		45.894.092.971	47.709.115.874
1. Tài sản cố định hữu hình	221	4.8	5.794.908.943	7.609.931.846
- Nguyên giá	222		37.598.624.096	37.881.602.931
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(31.803.715.153)	(30.271.671.085)
2. Tài sản cố định vô hình	227	4.9	40.099.184.028	40.099.184.028
- Nguyên giá	228		40.154.825.028	40.154.825.028
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(55.641.000)	(55.641.000)
III. Bất động sản đầu tư	230	4.10	20.752.901.175	10.573.629.895
- Nguyên giá	231		20.752.901.175	10.573.629.895
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		-	-
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		4.410.717.393	1.258.972.503
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	4.11	4.410.717.393	1.258.972.503
V. Tài sản dài hạn khác	260		1.856.099.955	2.379.379.045
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	4.7	1.856.099.955	2.379.379.045
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	270		216.772.850.098	232.380.003.248

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (tiếp theo)
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
			VND	VND
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		152.024.049.554	177.054.791.463
I. Nợ ngắn hạn	310		102.691.335.573	121.279.430.275
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	4.12	6.884.281.715	14.917.443.951
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	4.13	700.923.826	3.930.467.102
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	4.16	1.329.151.962	1.798.252.862
4. Phải trả người lao động	314		2.817.761.847	1.603.860.401
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	4.14	805.847.682	1.528.849.601
6. Phải trả ngắn hạn khác	319	4.15	516.591.939	675.887.153
7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	4.17	88.262.518.727	92.789.727.867
8. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321	4.18	-	3.707.743.661
9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		1.374.257.875	327.197.677
II. Nợ dài hạn	330		49.332.713.981	55.775.361.188
1. Phải trả dài hạn khác	337	4.15	32.075.125.500	32.075.125.500
2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	4.17	17.000.000.000	20.930.000.000
3. Dự phòng nợ phải trả dài hạn	342	4.18	257.588.481	2.770.235.688
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		64.748.800.544	55.325.211.785
I. Vốn chủ sở hữu	410	4.19	64.748.800.544	55.325.211.785
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		45.043.370.000	45.043.370.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		45.043.370.000	45.043.370.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		(109.000.000)	(109.000.000)
3. Quỹ đầu tư phát triển	418		3.149.042.283	2.769.642.283
4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		16.665.388.261	7.621.199.502
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		5.600.797.823	33.182.711
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay	421b		11.064.590.438	7.588.016.791
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)	440		216.772.850.098	232.380.003.248

Người lập biểu
Vũ Thị Thùy

Kế toán trưởng
Hoàng Thọ Bắc



Giám đốc
Trần Duy Anh
Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
Ngày 24 tháng 03 năm 2026

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

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

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
			VND	VND
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	5.1	127.807.882.867	144.741.200.462
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	10		127.807.882.867	144.741.200.462
4. Giá vốn hàng bán	11	5.2	101.087.673.904	117.522.051.267
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		26.720.208.963	27.219.149.195
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	5.3	1.541.019	4.760.760
7. Chi phí tài chính	22	5.4	8.858.816.094	7.384.637.489
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		8.858.816.094	7.384.637.489
8. Chi phí bán hàng	25		-	-
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	5.5	9.080.625.144	9.416.007.311
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30=20+(21-22)-(25+26))	30		8.782.308.744	10.423.265.155
11. Thu nhập khác	31	5.6	6.035.204.693	756.407.418
12. Chi phí khác	32	5.7	133.638.570	784.217.467
13. Lợi nhuận khác (40=31-32)	40		5.901.566.123	(27.810.049)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		14.683.874.867	10.395.455.106
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	5.8	3.619.284.429	2.807.438.315
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)	60		11.064.590.438	7.588.016.791
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	5.9	1.913	1.320

Người lập biểu
Vũ Thị Thủy

Kế toán trưởng
Hoàng Thọ Bắc



Giám đốc
Trần Duy Anh
Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
Ngày 24 tháng 03 năm 2026

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025
(theo phương pháp gián tiếp)

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
			VND	VND
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		14.683.874.867	10.395.455.106
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02		1.815.022.903	3.079.959.611
Các khoản dự phòng	03		(6.220.390.868)	3.490.828.029
Lãi từ hoạt động đầu tư	05		(16.773.053.201)	(14.718.253.318)
Chi phí lãi vay	06		8.858.816.094	7.384.637.489
Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		2.364.269.795	9.632.626.917
Tăng, giảm các khoản phải thu	09		3.447.079.902	1.921.806.511
Tăng, giảm hàng tồn kho	10		22.366.096.233	(11.364.284.416)
Tăng, giảm các khoản phải trả	11		(11.451.124.283)	9.882.481.574
Tăng, giảm chi phí trả trước	12		796.987.761	(1.507.208.330)
Tiền lãi vay đã trả	14		(8.621.728.649)	(7.303.166.859)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(3.771.266.315)	(2.113.928.549)
Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		(593.941.481)	(1.508.353.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		4.536.372.963	(2.360.026.152)
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
1. Tiền chi mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(15.296.322.170)	(17.057.841.532)
2. Tiền thu thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		18.736.818.182	18.913.304.527
3. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		1.541.019	4.760.760
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		3.442.037.031	1.860.223.755
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
1. Tiền thu từ đi vay	33	6.2	109.384.311.722	118.928.520.504
2. Tiền trả nợ gốc vay	34	6.3	(117.841.520.862)	(117.832.394.638)
3. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(34.183.375)	(1.625.925)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(8.491.392.515)	1.094.499.941
Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50=20+30+40)	50		(512.982.521)	594.697.544
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60		1.031.376.698	436.679.154
Tiền và tương đương tiền cuối năm (70=50+60+61)	70		518.394.177	1.031.376.698

Giám đốc
Trần Duy Anh
Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
Ngày 24 tháng 03 năm 2026

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với các báo cáo tài chính kèm theo.

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1.1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng số 1 (gọi tắt là "Công ty") là Công ty Cổ phần được thành lập và hoạt động tại Việt Nam theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3500613828, đăng ký lần đầu ngày 17 tháng 5 năm 2007, đăng ký thay đổi lần thứ 12 ngày 17 tháng 10 năm 2023 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp.

Vốn điều lệ của Công ty là: 45.043.370.000 VND (Bằng chữ: Bốn mươi lăm tỷ, bốn mươi ba triệu, ba trăm bảy mươi ngàn đồng). Tổng số cổ phần là 4.504.337 cổ phần, mệnh giá 10.000 VND/01 cổ phần.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 53 người (ngày 31 tháng 12 năm 2024: 80 người).

1.2. Lĩnh vực kinh doanh

Công ty hoạt động trong lĩnh vực kinh doanh chính là Xây dựng công trình dân dụng, công nghiệp và hạ tầng kỹ thuật.

1.3. Ngành nghề kinh doanh

Trong năm, hoạt động chính của Công ty là Thi công xây dựng công trình dân dụng và hạ tầng kỹ thuật.

1.4. Chu kỳ kinh doanh thông thường

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường của Công ty không quá 12 tháng.

1.5. Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính

Số liệu trình bày trong Báo cáo tài chính của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 so sánh được với số liệu tương ứng của năm trước.

2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH VÀ KỲ KẾ TOÁN

2.1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND), theo nguyên tắc giá gốc và phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

2.2. Giả định hoạt động liên tục

Không có bất kỳ sự kiện nào gây ra sự nghi ngờ lớn về khả năng hoạt động liên tục và Công ty không có ý định củng như buộc phải ngừng hoạt động, hoặc phải thu hẹp đáng kể quy mô hoạt động của mình.

2.3. Năm tài chính

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 hàng năm.

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1. Ước tính kế toán

Việc lập báo cáo tài chính tuân thủ 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 yêu cầu Ban Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày lập báo cáo tài chính cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt năm tài chính. Mặc dù các ước tính kế toán được lập bằng tất cả sự hiểu biết của Ban Giám đốc, số thực tế phát sinh có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

3.2. Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, các khoản tiền gửi không kỳ hạn, các khoản đầu tư ngắn hạn, có khả năng thanh khoản cao, dễ dàng chuyển đổi thành tiền và ít rủi ro liên quan đến việc biến động giá trị.

3.3. Các khoản phải thu

Nợ phải thu là số tiền có thể thu hồi của khách hàng hoặc các đối tượng khác. Nợ phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi.

Dự phòng phải thu khó đòi được lập cho từng khoản nợ phải thu khó đòi căn cứ vào tuổi nợ quá hạn của các khoản nợ hoặc dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra, 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.

3.4. 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 nguyên vật liệu trực tiếp, chi phí lao động trực tiếp và chi phí sản xuất chung, nếu có, để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

Giá gốc của hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền.

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.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho của Công ty được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành. Theo đó, Công ty được phép trích lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho lỗi thời, hỏng, kém phẩm chất và trong trường hợp giá gốc của hàng tồn kho cao hơn giá trị thuần có thể thực hiện được tại ngày kết thúc niên độ kế toán.

3.5. Tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định hữu hình được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế.

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

Năm nay

Nhà cửa và vật kiến trúc	05
Máy móc và thiết bị	03 – 10
Phương tiện vận tải	08 – 10
Thiết bị văn phòng	03

3.6. Tài sản cố định vô hình

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

Nguyên giá tài sản cố định vô hình bao gồm toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. 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.

Khi tài sản cố định vô hình được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và lãi, lỗ phát sinh do thanh lý được ghi nhận vào thu nhập hay chi phí trong năm.

Tài sản cố định vô hình của Công ty bao gồm:

Quyền sử dụng đất

Quyền sử dụng đất là toàn bộ các chi phí thực tế Công ty đã chi ra có liên quan trực tiếp tới đất sử dụng, bao gồm: tiền chi ra để có quyền sử dụng đất, lệ phí trước bạ.

Quyền sử dụng đất không thời hạn không được tính khấu hao.

Chương trình phần mềm

Chi phí liên quan đến các chương trình phần mềm máy tính không phải là một bộ phận gắn kết với phần cứng có liên quan được vốn hoá. Nguyên giá của phần mềm máy tính là toàn bộ các chi phí mà Công ty đã chi ra tính đến thời điểm đưa phần mềm vào sử dụng. Phần mềm máy tính được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong 03 năm.

3.7. Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư là quyền sử dụng đất, nhà, một phần của nhà hoặc cơ sở hạ tầng thuộc sở hữu của Công ty hay thuê tài chính được sử dụng nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê hoặc chờ tăng giá. Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Nguyên giá của bất động sản đầu tư là toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra hoặc giá trị hợp lý của các khoản đưa ra để trao đổi nhằm có được bất động sản đầu tư tính đến thời điểm mua hoặc xây dựng hoàn thành.

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

Khi bất động sản đầu tư được bán, nguyên giá và khấu hao lũy kế được xóa sổ và lãi, lỗ nào phát sinh được hạch toán vào thu nhập hay chi phí trong năm.

Việc chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho thành bất động sản đầu tư chỉ khi chủ sở hữu chấm dứt sử dụng tài sản đó và bắt đầu cho bên khác thuê hoạt động hoặc khi kết thúc giai đoạn xây dựng. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hay hàng tồn kho chỉ khi chủ sở hữu bắt đầu sử dụng tài sản này hoặc bắt đầu triển khai cho mục đích bán. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho không làm thay đổi nguyên giá hay giá trị còn lại của bất động sản tại ngày chuyển đổi.

Bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá không được trích khấu hao. Trường hợp có bằng chứng chắc chắn cho thấy bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá bị giảm giá so với giá trị thị trường và khoản giảm giá được xác định một cách đáng tin cậy thì bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá được ghi giảm nguyên giá và tổn thất được ghi nhận vào giá vốn hàng bán.

3.8. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Các tài sản đang trong quá trình xây dựng phục vụ mục đích sản xuất, cho thuê, quản trị hoặc cho bất kỳ mục đích nào khác được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm các chi phí cần thiết để hình thành tài sản phù hợp với chính sách kế toán của Công ty. Việc tính khấu hao của các tài sản

này được áp dụng giống như với các tài sản khác, bắt đầu từ khi tài sản ở vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

3.9. Chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. Chi phí trả trước của Công ty bao gồm các chi phí sau:

Công cụ, dụng cụ

Các công cụ, dụng cụ đã đưa vào sử dụng được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng với thời gian phân bổ không quá 03 năm.

Chi phí trả trước khác

Chi phí trả trước khác phát sinh một lần có giá trị lớn được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng trong 03 năm.

3.10. Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả

Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được. Chi phí phải trả được ghi nhận dựa trên các ước tính hợp lý về số tiền phải trả.

Việc phân loại các khoản phải trả là phải trả người bán, chi phí phải trả và phải trả khác được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- Phải trả người bán phản ánh các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người bán là đơn vị độc lập với Công ty.
- Chi phí phải trả phản ánh các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã cung cấp cho người mua nhưng chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán và các khoản phải trả cho người lao động về tiền lương nghỉ phép, các khoản chi phí sản xuất, kinh doanh phải trích trước. Khi các chi phí đó phát sinh thực tế, nếu có chênh lệch với số đã trích, kế toán tiến hành ghi bổ sung hoặc ghi giảm chi phí tương ứng với phần chênh lệch.
- Phải trả khác phản ánh các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp dịch vụ.

3.11. Vay và nợ phải trả thuê tài chính

Các khoản vay được theo dõi theo từng đối tượng cho vay, từng khế ước vay nợ và kỳ hạn phải trả của các khoản vay. Trường hợp vay nợ bằng ngoại tệ thì thực hiện theo dõi chi tiết theo nguyên tệ.

3.12. Chi phí đi vay

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm khi phát sinh, trừ khi được vốn hoá theo quy định của Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 16 "Chi phí đi vay". Theo đó, chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua, đầu tư xây dựng hoặc sản xuất những tài sản cần một thời gian tương đối dài để hoàn thành đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh được cộng vào nguyên giá tài sản cho đến khi tài sản đó được đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh. Các khoản thu nhập phát sinh từ việc đầu tư tạm thời các khoản vay được ghi giảm nguyên giá tài sản có liên quan. Đối với khoản vay riêng phục vụ việc xây dựng tài sản cố định, bất động sản đầu tư, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng.

3.13. Các khoản dự phòng phải trả

Các khoản dự phòng phải trả được ghi nhận khi Công ty có nghĩa vụ nợ hiện tại do kết quả từ một sự kiện đã xảy ra, và Công ty có khả năng phải thanh toán nghĩa vụ này. Các khoản dự phòng được xác định trên cơ sở ước tính của Ban Giám đốc về các khoản chi phí cần thiết để thanh toán nghĩa vụ nợ này tại ngày kết thúc kỳ hoạt động.

Các khoản dự phòng phải trả của Công ty bao gồm:

Dự phòng bảo hành công trình xây dựng

Dự phòng bảo hành công trình xây dựng được lập cho từng công trình xây dựng có cam kết bảo hành.

Mức trích lập dự phòng bảo hành tối đa không quá 5% trên doanh thu công trình xây lắp có yêu cầu bảo hành. Tỷ lệ này được ước tính dựa trên các dữ liệu về chi phí bảo hành trong những năm trước và tỷ lệ gia quyền của tất cả các hậu quả có thể xảy ra với các xác suất tương ứng. Khi hết thời gian bảo hành, khoản dự phòng bảo hành công trình xây dựng không sử dụng hoặc sử dụng không hết được ghi nhận vào thu nhập khác.

3.14. Vốn chủ sở hữu

Vốn đầu tư của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực tế đã góp của các cổ đông.

3.15. Phân phối lợi nhuận

Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp được phân phối cho các cổ đông sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ của Công ty cũng như các quy định của pháp luật và đã được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

Việc phân phối lợi nhuận cho các cổ đông được cân nhắc đến các khoản mục phi tiền tệ nằm trong lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể ảnh hưởng đến luồng tiền và khả năng chi trả cổ tức như lãi do đánh giá lại tài sản mang đi góp vốn, lãi do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ, các công cụ tài chính và các khoản mục phi tiền tệ khác.

Cổ tức được ghi nhận là nợ phải trả khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

3.16. Ghi nhận doanh thu và thu nhập

Doanh thu bán bất động sản

Doanh thu bán bất động sản mà Công ty là chủ đầu tư được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời tất cả các điều kiện sau:

- Bất động sản đã hoàn thành toàn bộ và bàn giao cho người mua, doanh nghiệp đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản cho người mua.
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý bất động sản như người sở hữu bất động sản hoặc quyền kiểm soát bất động sản.
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.
- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán bất động sản.
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán bất động sản.

Trường hợp khách hàng có quyền hoàn thiện nội thất của bất động sản và Công ty thực hiện việc hoàn thiện nội thất của bất động sản theo đúng thiết kế, mẫu mã, yêu cầu của khách hàng theo một hợp đồng hoàn thiện nội thất bất động sản riêng thì doanh thu được ghi nhận khi hoàn thành, bàn giao phần xây thô cho khách hàng.

Doanh thu xây dựng

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

- Đối với các hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo tiến độ kế hoạch, doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành do Công ty tự xác định vào ngày kết thúc năm tài chính.
- Đối với các hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo giá trị khối lượng thực hiện, doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận và được phản ánh trên hóa đơn đã lập.

Các khoản tăng, giảm khối lượng xây lắp, các khoản thu bồi thường và các khoản thu khác chỉ được ghi nhận doanh thu khi đã được thống nhất 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 hoàn trả là tương đối chắc chắn.
- Chi phí của hợp đồng chỉ được ghi nhận vào chi phí khi đã phát sinh.

Chênh lệch giữa tổng doanh thu lũy kế của hợp đồng xây dựng đã ghi nhận và khoản tiền lũy kế ghi trên hóa đơn thanh toán theo tiến độ kế hoạch của hợp đồng được ghi nhận là khoản phải thu hoặc phải trả theo tiến độ kế hoạch của các hợp đồng xây dựng.

Doanh thu hoạt động tài chính

Tiền lãi

Tiền lãi được ghi nhận trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các tài khoản tiền gửi và lãi suất thực tế từng kỳ.

3.17. Giá vốn bán hàng và cung cấp dịch vụ

Giá vốn hàng bán bao gồm giá vốn của sản phẩm, hàng hóa và dịch vụ cung cấp trong năm và được ghi nhận phù hợp với doanh thu đã tiêu thụ trong năm. Chi phí nguyên vật liệu trực tiếp tiêu hao vượt mức bình thường, chi phí nhân công, chi phí sản xuất chung cố định không phân bổ vào giá trị sản phẩm nhập kho, kế toán phải tính ngay vào giá vốn hàng bán (sau khi trừ đi các khoản bồi thường, nếu có) kể cả khi sản phẩm, hàng hóa chưa được xác định là tiêu thụ.

3.18. Chi phí quản lý doanh nghiệp

Chi phí quản lý doanh nghiệp phản ánh các chi phí thực tế phát sinh trong quá trình quản lý chung của Công ty chủ yếu bao gồm các chi phí về lương nhân viên bộ phận quản lý; bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, kinh phí công đoàn, bảo hiểm thất nghiệp của nhân viên quản lý; chi phí vật liệu văn phòng; chi phí khấu hao; chi phí dự phòng; dịch vụ mua ngoài và chi phí khác.

3.19. Thuế

Thuế thu nhập doanh nghiệp thể hiện tổng giá trị của số thuế phải trả hiện tại và số thuế hoãn lại.

Số thuế phải trả hiện tại được tính dựa trên thu nhập chịu thuế trong năm. Thu nhập chịu thuế khác với lợi nhuận trước thuế được trình bày trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản thu nhập hay chi phí tính thuế hoặc được khấu trừ trong các năm khác (bao gồm cả lỗ mang sang, nếu có) và ngoài ra không bao gồm các chỉ tiêu không chịu thuế hoặc không được khấu trừ.

Thuế thu nhập hoãn lại được tính trên các khoản chênh lệch giữa giá trị ghi sổ và cơ sở tính thuế thu nhập của các khoản mục tài sản hoặc công nợ trên báo cáo tài chính và được ghi nhận theo phương pháp Bảng cân đối kế toán. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phải được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời còn tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để khấu trừ các khoản chênh lệch tạm thời.

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và chỉ ghi vào vốn chủ sở hữu khi khoản thuế đó có liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả được bù trừ khi Công ty có quyền hợp pháp để bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và khi các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế và Công ty có dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

Việc xác định thuế thu nhập của Công ty căn cứ vào các quy định hiện hành về thuế. Tuy nhiên, những quy định này thay đổi theo từng thời kỳ và việc xác định sau cùng về thuế thu nhập doanh nghiệp tùy thuộc vào kết quả kiểm tra của cơ quan thuế có thẩm quyền.

Các loại thuế khác được áp dụng theo các luật thuế hiện hành tại Việt Nam.

3.20. Các bên liên quan

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

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

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

4.1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Tiền mặt	152.493.024	39.112.549
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	365.901.153	992.264.149
Cộng	518.394.177	1.031.376.698

4.2. Phải thu ngắn hạn khách hàng

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Tổng Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng	37.980.501.420	38.225.148.730
Công ty CP Đại Phước Swancity One Mea	5.753.673.321	-
Công ty CP Tập đoàn MIK Group Việt Nam	7.080.558	11.458.203.240
Các khách hàng khác	1.356.216.984	1.356.216.984
Cộng	45.097.472.283	51.039.568.954
Phải thu khách hàng ngắn hạn với các bên liên quan (chi tiết Thuyết minh số 7.2)	37.980.501.420	38.225.148.730

4.3. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Công ty TNHH Thương mại Xây dựng Cơ khí Khánh Phát Window	1.943.743.988	-
Công ty CP Phát triển Công nghệ Hưng Phát	414.720.000	-
Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Kỹ thuật môi trường Thiên Ân	-	216.000.000
Các nhà cung cấp khác	314.075.113	78.278.132
Cộng	2.672.539.101	294.278.132

4.4. Phải thu khác

4.4.1. Phải thu khác ngắn hạn

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Tạm ứng	172.109.213	30.262.631
Ký cược, ký quỹ	-	29.000.000
Các khoản phải thu khác	1.281.067.768	1.306.158.550
Cộng	1.453.176.981	1.365.421.181

4.4.2. Phải thu khác dài hạn

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Ký cược, ký quỹ	29.000.000	-
Tổng Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng ⁽ⁱ⁾	48.715.151.316	48.715.151.316
Cộng	48.744.151.316	48.715.151.316
Phải thu khác dài hạn là các bên liên quan (chi tiết Thuyết minh số 7.2)	48.715.151.316	48.715.151.316

(i) Đây là khoản tiền Công ty đã trả cho Tổng Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng theo hợp đồng tiến trình thực hiện mua bán nhà ở hình thành trong tương lai tại phân khu 3 thuộc dự án Khu đô thị mới Nam Vĩnh Yên – giai đoạn 1, tỉnh Vĩnh Phúc. Theo hợp đồng này: Đối với giá trị quyền sử dụng đất, Công ty có trách nhiệm thanh toán 95% ngay sau ký hợp đồng và thanh toán 5% còn lại trong vòng 20 ngày sau khi chủ đầu tư thông báo cho Công ty về bàn giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; Đối với công trình trên đất, Công ty thanh toán theo tiến độ sau khi ký phụ lục hợp đồng xây dựng. Tại thời điểm ký các hợp đồng này, dự án trên chưa đủ điều kiện mua bán nhà ở hình thành trong tương lai và đang trong thời gian hoàn thiện thủ tục pháp lý để đủ điều kiện được chuyển nhượng theo quy định của pháp luật.

4.5. Nợ xấu

	Số cuối năm			Số đầu năm		
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị có thể thu hồi VND	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị có thể thu hồi VND
Phải thu khách hàng	1.356.216.984	(1.356.216.984)	-	1.356.216.984	(1.356.216.984)	-
Công ty TNHH XD Công trình An Cường	472.105.620	(472.105.620)	-	472.105.620	(472.105.620)	-
Sở Khoa học CN Môi trường Cần Thơ	110.182.553	(110.182.553)	-	110.182.553	(110.182.553)	-
Xí nghiệp 11- Công ty 319 Bộ Quốc phòng	648.407.356	(648.407.356)	-	648.407.356	(648.407.356)	-
Các đối tượng khác	125.521.455	(125.521.455)	-	125.521.455	(125.521.455)	-
Trả trước cho người bán	10.755.232	(10.755.232)	-	10.755.232	(10.755.232)	-
DNTN SX TM DV Đông Phương	10.755.232	(10.755.232)	-	10.755.232	(10.755.232)	-
Phải thu khác	1.233.822.217	(1.233.822.217)	-	1.233.822.217	(1.233.822.217)	-
Nguyễn Văn Năng	247.679.504	(247.679.504)	-	247.679.504	(247.679.504)	-
Xí nghiệp Kinh doanh Xe máy Thiết bị	225.189.743	(225.189.743)	-	225.189.743	(225.189.743)	-
Hoàng Văn Chiến	86.540.950	(86.540.950)	-	86.540.950	(86.540.950)	-
Các đối tượng khác	674.412.020	(674.412.020)	-	674.412.020	(674.412.020)	-
Cộng	2.600.794.433	(2.600.794.433)	-	2.600.794.433	(2.600.794.433)	-

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Ban Giám đốc Công ty đánh giá thận trọng và xác định giá trị có thể thu hồi của các khoản phải thu dựa trên giá gốc trừ đi giá trị dự phòng phải thu khó đòi đã trích lập.

Chữ

4.6. Hàng tồn kho

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Nguyên vật liệu	3.494.839.060	4.222.598.240
Công cụ dụng cụ	51.397.033	76.349.533
Chi phí SXKD dở dang	44.354.995.173	65.968.379.726
Cộng	47.901.231.266	70.267.327.499

4.7. Chi phí trả trước

4.7.1. Chi phí trả trước ngắn hạn

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	7.587.996	269.450.000
Các khoản khác	65.279.917	77.126.584
Cộng	72.867.913	346.576.584

4.7.2. Chi phí trả trước dài hạn

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	1.708.014.757	1.814.570.323
Các khoản khác	148.085.198	564.808.722
Cộng	1.856.099.955	2.379.379.045

4.8. Tình hình tăng giảm tài sản cố định hữu hình

	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Máy móc thiết bị VND	Phương tiện vận tải VND	Thiết bị văn phòng VND	Tổng cộng VND
NGUYÊN GIÁ					
Số dư đầu năm	504.345.500	30.687.867.609	6.331.470.798	357.919.024	37.881.602.931
Tăng trong năm	-	-	-	-	-
- <i>Mua trong năm</i>	-	-	-	-	-
Giảm trong năm	-	(282.978.835)	-	-	(282.978.835)
- <i>Thanh lý nhượng bán</i>	-	(282.978.835)	-	-	(282.978.835)
Số dư cuối năm	504.345.500	30.404.888.774	6.331.470.798	357.919.024	37.598.624.096
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ					
Số dư đầu năm	430.768.837	26.211.851.686	3.365.448.728	263.601.834	30.271.671.085
Tăng trong năm	21.160.004	1.289.173.530	458.739.124	45.950.245	1.815.022.903
- <i>Khấu hao trong năm</i>	21.160.004	1.289.173.530	458.739.124	45.950.245	1.815.022.903
Giảm trong năm	-	(282.978.835)	-	-	(282.978.835)
- <i>Thanh lý, nhượng bán</i>	-	(282.978.835)	-	-	(282.978.835)
Số dư cuối năm	451.928.841	27.218.046.381	3.824.187.852	309.552.079	31.803.715.153
GIÁ TRỊ CÒN LẠI					
Tại ngày đầu năm	73.576.663	4.476.015.923	2.966.022.070	94.317.190	7.609.931.846
Tại ngày cuối năm	52.416.659	3.186.842.393	2.507.282.946	48.366.945	5.794.908.943

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Tài sản cố định hữu hình bao gồm máy móc thiết bị được thế chấp tại Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam để đảm bảo cho các khoản vay với giá trị còn lại là: 5.694.125.339 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 là: 7.431.225.521 VND).

Nguyên giá Tài sản cố định hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là: 21.735.628.026 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 là: 19.761.947.538 VND).

Thư

4.9. Tình hình tăng giảm tài sản cố định vô hình

	Quyền sử dụng đất VND	Phần mềm máy tính VND	Tổng VND
NGUYÊN GIÁ			
Số dư đầu năm	40.099.184.028	55.641.000	40.154.825.028
Mua trong năm	-	-	-
Số dư cuối năm	40.099.184.028	55.641.000	40.154.825.028
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ			
Số dư đầu năm	-	55.641.000	55.641.000
Khấu hao trong năm	-	-	-
Số dư cuối năm	-	55.641.000	55.641.000
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
Tại ngày đầu năm	40.099.184.028	-	40.099.184.028
Tại ngày cuối năm	40.099.184.028	-	40.099.184.028

Tài sản cố định vô hình là quyền sử dụng thửa đất số 57, tờ bản đồ số 38 tại Phường 8 TP. Thành phố Hồ Chí Minh, diện tích 336,8 m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CR 949046 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa - Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 11/07/2019. Như đã trình bày tại thuyết minh 4.17.2 – Vay và nợ thuê tài chính dài hạn, Công ty đã thế chấp quyền sử dụng đất này để đảm bảo cho khoản tiền vay Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam.

Nguyên giá của Tài sản cố định vô hình bao gồm các tài sản đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 55.641.000 VND (ngày 31 tháng 12 năm 2024 là: 55.641.000 VND).

4.10. Bất động sản đầu tư

	Quyền sử dụng đất VND
NGUYÊN GIÁ	
Số dư đầu năm	10.573.629.895
Mua trong năm	12.144.577.280
Thanh lý, nhượng bán	(1.965.306.000)
Số dư cuối năm	20.752.901.175
TỶN THẤT DO SUY GIẢM GIÁ TRỊ	
Số dư đầu năm	-
Tăng trong năm	-
Số dư cuối năm	-
GIÁ TRỊ CÒN LẠI	
Tại ngày đầu năm	10.573.629.895
Tại ngày cuối năm	20.752.901.175

Bất động sản đầu tư của Công ty là quyền sử dụng đất chờ tăng giá. Như đã trình bày tại thuyết minh 4.17.1 – Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn, Công ty đã thế chấp bất động sản đầu tư với giá trị còn lại tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 20.752.901.175 VND (ngày 31 tháng 12 năm 2024: 10.573.629.895 VND) để đảm bảo cho khoản tiền vay Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam.

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư

Công ty hiện chưa xác định được giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tại ngày kết thúc niên độ kế toán do các qui định hiện hành chưa hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư.

4.11. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Đất dự án Nam Vĩnh Yên ⁽ⁱ⁾	1.258.972.503	1.258.972.503
Đất dự án Vị Thanh ⁽ⁱⁱ⁾	2.988.948.890	-
Chi phí thiết kế nhà văn phòng Công ty	162.796.000	-
Cộng	4.410.717.393	1.258.972.503

- (i) Đây là lô đất E4-11-3 phân khu 1 thuộc dự án Nam Vĩnh Yên, TP. Vĩnh Yên, tỉnh Vĩnh Phúc (nay là phường Vĩnh Yên, tỉnh Phú Thọ). Lô đất trên đang trong thời gian chờ cấp sổ.
- (ii) Đây là thửa đất số 295, tờ bản đồ 40 phân khu 1 thuộc dự án Khu dân cư thương mại Vị Thanh, thành phố Vị Thanh, tỉnh Hậu Giang (nay là phường Vị Thanh, thành phố Cần Thơ). Lô đất trên đang trong thời gian chờ cấp sổ.

4.12. Phải trả người bán ngắn hạn

	Giá trị VND	Số cuối năm Số có khả năng trả nợ VND	Giá trị VND	Số đầu năm Số có khả năng trả nợ VND
Công ty TNHH MTV Xây dựng Thương mại Tới Nguyễn	650.605.364	650.605.364	-	-
Công ty TNHH TMDV Xây dựng Đại Thành Group	622.845.861	622.845.861	-	-
Công ty TNHH Bê tông Tấn Thịnh Hậu Giang	214.127.734	214.127.734	1.206.302.671	1.206.302.671
Công ty CP Siêu thị VLXD Thế Giới Nhà	-	-	3.008.870.543	3.008.870.543
Công ty TNHH Ngọc An	-	-	2.363.581.309	2.363.581.309
Các nhà cung cấp khác	5.396.702.756	5.396.702.756	8.338.689.428	8.338.689.428
Cộng	6.884.281.715	6.884.281.715	14.917.443.951	14.917.443.951
Phải trả người bán ngắn hạn là các bên liên quan (chi tiết Thuyết minh số 7.2)	114.104.188	114.104.188	-	-

4.13. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Tổng Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng	211.323.826	3.930.467.102
Các đối tượng khác	489.600.000	-
Cộng	700.923.826	3.930.467.102
Người mua trả tiền trước ngắn hạn là các bên liên quan (chi tiết Thuyết minh số 7.2)	211.323.826	3.930.467.102

4.14. Chi phí phải trả ngắn hạn

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Trích trước chi phí lãi vay	452.718.116	215.630.671
Chi phí trích trước tạm tính giá vốn Hợp đồng xây dựng đã ghi nhận Doanh thu	100.002.069	1.233.218.930
Trích trước chi phí bảo hành công trình	165.621.723	-
Các khoản khác	87.505.774	80.000.000
Cộng	805.847.682	1.528.849.601

4.15. Phải trả khác

4.15.1. Phải trả khác ngắn hạn

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Kinh phí công đoàn	42.022.089	45.630.985
Cổ tức, lợi nhuận phải trả	447.856.050	482.039.425
Các khoản phải trả, phải nộp khác	26.713.800	148.216.743
Cộng	516.591.939	675.887.153

4.15.2. Phải trả khác dài hạn

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Nguyễn Hoài Tin	5.426.460.000	5.426.460.000
Nguyễn Minh Khuê	8.490.720.000	8.490.720.000
Các đối tượng khác	18.157.945.500	18.157.945.500
Cộng ⁽ⁱ⁾	32.075.125.500	32.075.125.500

(i) Đây là các khách hàng đã nộp tiền theo thỏa thuận hợp tác với Công ty để mua một số nhà ở hình thành trong tương lai tại các lô đất phân khu 3 thuộc dự án Khu đô thị mới Nam Vĩnh Yên – giai đoạn 1, TP. Vĩnh Phúc, tỉnh Vĩnh Phúc (nay là phường Vĩnh Yên, tỉnh Phú Thọ). Theo thỏa thuận này: Đối với giá trị quyền sử dụng đất, các khách hàng có trách nhiệm nộp 95% ngay sau 10 ngày làm việc kể từ khi ký thỏa thuận và nộp 5% còn lại sau khi có thông báo của Công ty; Đối với công trình trên đất, khách hàng nộp theo thông báo của Công ty. Được kế thừa toàn bộ quyền và nghĩa vụ của hợp đồng mua bán nhà ở với chủ đầu tư (như trình bày tại Thuyết minh số 4.4.2). Công ty cam kết phối hợp cùng khách hàng nộp tiền đầy đủ, đúng hạn cho chủ đầu tư, có trách nhiệm ký hợp đồng chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai cho khách hàng ngay sau khi đủ điều kiện chuyển nhượng. Tại thời điểm ký các hợp đồng này, dự án trên chưa đủ điều kiện mua bán nhà ở hình thành trong tương lai và đang trong thời gian hoàn thiện thủ tục pháp lý để đủ điều kiện được chuyển nhượng theo quy định của pháp luật.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN XÂY DỰNG SỐ 1
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

Mẫu số B 09 - DN

4.16. Thuế và các khoản phải thu, phải nộp Nhà nước

	Số đầu năm		Phát sinh trong năm		Số cuối năm	
	Phải nộp VND	Phải thu VND	Số phải nộp VND	Số đã nộp VND	Phải nộp VND	Phải thu VND
Thuế GTGT hàng bán nội địa	530.917.925	-	3.381.521.141	3.172.373.606	740.065.460	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	693.509.766	-	3.619.284.429	3.771.266.315	541.527.880	-
Thuế thu nhập cá nhân	67.244.237	-	384.927.656	404.613.271	47.558.622	-
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	506.580.934	-	88.300.477	594.881.411	-	-
Cộng	1.798.252.862	-	7.474.033.703	7.943.134.603	1.329.151.962	-

4.17. Vay và nợ thuế tài chính

4.17.1. Vay và nợ thuế tài chính ngắn hạn

	Số đầu năm		Phát sinh trong năm		Số cuối năm	
	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND	Tăng VND	Giảm VND	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND
Vay ngắn hạn						
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam ⁽ⁱ⁾	91.989.727.867	91.989.727.867	97.969.311.722	106.596.520.862	83.362.518.727	83.362.518.727
Trần Thị Hằng	800.000.000	800.000.000	6.515.000.000	7.315.000.000	-	-
Phạm Thị Bích Vân ⁽ⁱⁱ⁾	-	-	3.000.000.000	-	3.000.000.000	3.000.000.000
Nguyễn Thị Thanh Phương ⁽ⁱⁱⁱ⁾	-	-	1.100.000.000	-	1.100.000.000	1.100.000.000
Trần Thị Hào ^(iv)	-	-	800.000.000	-	800.000.000	800.000.000
Cộng	92.789.727.867	92.789.727.867	109.384.311.722	113.911.520.862	88.262.518.727	88.262.518.727
Vay ngắn hạn là các bên liên quan (chi tiết Thuyết minh số 7.2)						
	-	-			3.000.000.000	3.000.000.000

(i) **Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam**
Hợp đồng số 01/2025/600371/HĐTD ngày 30/09/2025.

Thời hạn vay: 12 tháng.

Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động, phát hành bảo lãnh, L/C.

Hạn mức tín dụng: 130.000.000.000 VND trong đó hạn mức vay, bảo lãnh thanh toán và mở L/C tối đa là 100.000.000.000 VND.

Lãi suất: 6,4%- 9%/năm.

Tài sản đảm bảo: Quyền sử dụng đất và tài sản nhà ở gắn liền với đất tại khu vực 2, phường IV, Vị Thanh, tỉnh Hậu Giang; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại xã Đại Phước, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai; Máy móc thiết bị theo Hợp đồng định giá lại tài sản đảm bảo số 01/2024/600371/BBĐG ngày 26/07/2024; Quyền đòi nợ thi công xây dựng và san nền ký với Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Xây dựng theo Hợp đồng số 26/2022/HĐ-DIC Group-BQL MT ngày 26/12/2022; San nền 18ha Dự án Vị Thanh, Hậu Giang.

Giá trị tài sản đảm bảo: 107.810.595.195 VND

(ii) **Phạm Thị Bích Vân**

Hợp đồng vay vốn số 031/HĐVV-DIC-No1-TCKT ngày 06/03/2025.

Số tiền vay: 3.000.000.000 đồng.

Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động cho hoạt động sản xuất kinh doanh.

Thời hạn vay: 11 tháng.

Lãi suất vay: 8%/năm. Lãi vay được trả vào cuối kỳ.

Tài sản đảm bảo: Tín chấp.

(iii) **Nguyễn Thị Thanh Phương**

Hợp đồng vay vốn số 091/HĐVV-DIC-No1-TCKT ngày 19/05/2025.

Số tiền vay: 500.000.000 đồng.

Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động cho hoạt động sản xuất kinh doanh.

Thời hạn vay: 12 tháng.

Lãi suất vay: 8%/năm. Lãi vay được trả vào cuối kỳ.

Tài sản đảm bảo: Tín chấp.

Hợp đồng vay vốn số 205/HĐVV-DIC-No1-TCKT ngày 12/12/2025.

Số tiền vay: 600.000.000 đồng.

Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động cho hoạt động sản xuất kinh doanh.

Thời hạn vay: 12 tháng.

Lãi suất vay: 8%/năm. Lãi vay được trả vào cuối kỳ.

Tài sản đảm bảo: Tín chấp.



(iv) **Trần Thị Hào**
Hợp đồng vay vốn số 149/HĐVV-DIC-No1-TCKT ngày 13/08/2025.
Số tiền vay: 800.000.000 đồng.
Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động cho hoạt động sản xuất kinh doanh.
Thời hạn vay: 12 tháng.
Lãi suất vay: 8%/năm. Lãi vay được trả vào cuối kỳ.
Tài sản đảm bảo: Tín chấp.

4.17.2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn

	Số đầu năm		Trong năm		Số cuối năm	
	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND	Tăng VND	Giảm VND	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam ^(v)	20.930.000.000	20.930.000.000	-	3.930.000.000	17.000.000.000	17.000.000.000
	20.930.000.000	20.930.000.000	-	3.930.000.000	17.000.000.000	17.000.000.000

(v) **Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam**

Hợp đồng số 01/2024/600371/HĐTD ngày 29/08/2024.
Thời hạn vay: 60 tháng.
Mục đích vay: vay mua đất làm Văn phòng Công ty.
Số tiền vay: 25.930.000.000 VND.
Lãi suất: 7,5%/năm.
Tài sản đảm bảo: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CR 949046 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa - Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 11/07/2019; Thửa đất số 57, tờ bản đồ số 38 tại Phường 8 TP. Thành phố Hồ Chí Minh, diện tích 336,8 m².
Giá trị tài sản đảm bảo: 39.899.000.000 VND.



Các khoản vay dài hạn được hoàn trả theo lịch biểu sau:

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Trong vòng một năm	-	-
Trong năm thứ hai	-	-
Từ năm thứ ba đến năm thứ năm	8.400.000.000	12.330.000.000
Sau năm năm	8.600.000.000	8.600.000.000
	17.000.000.000	20.930.000.000
Trừ: số phải trả trong vòng 12 tháng (được trình bày ở phần vay ngắn hạn)	-	-
Số phải trả sau 12 tháng	17.000.000.000	20.930.000.000

4.18. Các khoản dự phòng phải trả

4.18.1. Dự phòng phải trả ngắn hạn

	Dự phòng bảo hành công trình VND
Số dư đầu năm	3.707.743.661
Hoàn nhập dự phòng	(3.626.197.840)
Các khoản dự phòng đã sử dụng	(81.545.821)
Số dư cuối năm	-

4.18.2. Dự phòng phải trả dài hạn

	Dự phòng bảo hành công trình VND
Số dư đầu năm	2.770.235.688
Hoàn nhập dự phòng	(1.573.791.436)
Các khoản dự phòng đã sử dụng	(938.855.771)
Số dư cuối năm	257.588.481

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN XÂY DỰNG SỐ 1
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

Mẫu số B 09 - DN

4.19. Vốn chủ sở hữu

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

	Vốn góp của chủ sở hữu VND	Thặng dư vốn cổ phần VND	Quỹ đầu tư phát triển VND	Lợi nhuận chưa phân phối lũy kế VND	Tổng VND
Số dư đầu năm trước	45.043.370.000	(109.000.000)	2.769.642.283	33.182.711	47.737.194.994
- Lợi nhuận trong năm	-	-	-	7.588.016.791	7.588.016.791
Số dư cuối năm trước	45.043.370.000	(109.000.000)	2.769.642.283	7.621.199.502	55.325.211.785
Số dư đầu năm nay	45.043.370.000	(109.000.000)	2.769.642.283	7.621.199.502	55.325.211.785
- Lợi nhuận trong năm	-	-	-	11.064.590.438	11.064.590.438
- Trích quỹ Đầu tư phát triển	-	-	379.400.000	(379.400.000)	-
- Trích quỹ Khen thưởng phúc lợi	-	-	-	(1.138.200.000)	(1.138.200.000)
- Trích quỹ Thưởng ban quản lý điều hành	-	-	-	(502.801.679)	(502.801.679)
Số dư cuối năm nay	45.043.370.000	(109.000.000)	3.149.042.283	16.665.388.261	64.748.800.544

Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số đăng ký lần đầu ngày 17 tháng 05 năm 2007 và được thay đổi lần thứ 12 ngày 17 tháng 10 năm 2023 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp, vốn điều lệ là 45.043.370.000 VND. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 các cổ đông đã góp đủ vốn điều lệ.

Năm 2025, Công ty phân phối Lợi nhuận năm 2024 theo Nghị quyết đại hội đồng cổ đông năm 2025 số: 48/2025/NQ/DIC No1/ĐHĐCĐ-NK IV ngày 24/04/2025.

Lợi nhuận năm 2025 chưa phân phối, số liệu chính thức sẽ do Đại hội đồng cổ đông thông qua và quyết định.

4.19.2. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Vốn thực góp VND	Tỷ lệ %	Vốn thực góp VND	Tỷ lệ %
Tổng Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng	23.276.250.000	51,67%	23.276.250.000	51,67%
Trần Duy Anh	8.223.730.000	18,26%	8.223.730.000	18,26%
Nguyễn Tường Chân	2.545.400.000	5,65%	2.545.400.000	5,65%
Cổ đông khác	10.997.990.000	24,42%	10.997.990.000	24,42%
Cộng	45.043.370.000	100,00%	45.043.370.000	100,00%

4.19.3. Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức

	Năm nay VND	Năm trước VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
Vốn góp đầu năm	45.043.370.000	45.043.370.000
Vốn góp tăng trong năm	-	-
Vốn góp giảm trong năm	-	-
Vốn góp cuối năm	45.043.370.000	45.043.370.000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	-	-

4.19.4. Cổ phiếu

	Số cuối năm Cổ phiếu	Số đầu năm Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	4.504.337	4.504.337
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	4.504.337	4.504.337
- Cổ phiếu phổ thông	4.504.337	4.504.337
Số lượng cổ phiếu được mua lại	-	-
- Cổ phiếu phổ thông	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	4.504.337	4.504.337
- Cổ phiếu phổ thông	4.504.337	4.504.337

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

4.19.5. Phân phối lợi nhuận

	Năm nay VND	Năm trước VND
Lợi nhuận đầu năm chưa phân phối	7.621.199.502	33.182.711
Lợi nhuận từ hoạt động sản xuất kinh doanh năm nay	11.064.590.438	7.588.016.791
Các khoản khác điều chỉnh giảm lợi nhuận	-	-
Các khoản khác điều chỉnh tăng lợi nhuận	-	-
Lợi nhuận được chia cổ tức và phân phối các quỹ trong năm	18.685.789.940	7.621.199.502
Phân phối các quỹ và chia cổ tức, trong đó:	(2.020.401.679)	-
- Chia cổ tức năm nay	-	-
- Trích quỹ đầu tư phát triển	(379.400.000)	-
- Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	(1.641.001.679)	-
Lợi nhuận còn lại chưa phân phối	16.665.388.261	7.621.199.502

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

5.1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Năm nay VND	Năm trước VND
Doanh thu hợp đồng xây dựng	108.993.791.958	128.632.109.553
Doanh thu bán bất động sản	18.814.090.909	16.109.090.909
Cộng	127.807.882.867	144.741.200.462
Doanh thu phát sinh trong năm với các bên liên quan (chi tiết Thuyết minh số 7.2)	122.480.407.570	52.162.895.582

5.2. Giá vốn hàng bán

	Năm nay VND	Năm trước VND
Giá vốn của hợp đồng xây dựng	99.122.367.904	115.818.273.267
Giá vốn kinh doanh bất động sản	1.965.306.000	1.703.778.000
Cộng	101.087.673.904	117.522.051.267

5.3. Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm nay VND	Năm trước VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	1.541.019	4.760.760
Cộng	1.541.019	4.760.760

5.4. Chi phí tài chính

	Năm nay VND	Năm trước VND
Lãi tiền vay	8.858.816.094	7.384.637.489
Cộng	8.858.816.094	7.384.637.489

5.5. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí nhân viên quản lý	7.689.325.097	7.107.276.774
Chi phí hội nghị, tiếp khách	190.580.448	542.086.862
Chi phí khác bằng tiền	1.200.719.599	1.766.643.675
Cộng	9.080.625.144	9.416.007.311

5.6. Thu nhập khác

	Năm nay VND	Năm trước VND
Hoàn trích bảo hành công trình	5.199.989.276	-
Thu nhập bán, thanh lý TSCĐ	77.272.727	53.056.940
Thu nhập bán thanh lý công cụ	660.090.143	255.122.709
Xử lý công nợ không phải trả	-	16.000.651
Thu phạt vi phạm an toàn lao động	-	347.400.000
Thu nhập khác	97.852.547	84.827.118
Cộng	6.035.204.693	756.407.418

5.7. Chi phí khác

	Năm nay VND	Năm trước VND
Các khoản bị phạt thuế và bảo hiểm	18.114.918	723.904.691
Chi phí khác	115.523.652	60.312.776
Cộng	133.638.570	784.217.467

5.8. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành		
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập tính thuế năm hiện hành ⁽ⁱ⁾	3.619.284.429	2.716.686.722
Điều chỉnh chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp của các năm trước vào chi phí thuế thu nhập hiện hành năm nay	-	90.751.593
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	3.619.284.429	2.807.438.315

(i) Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành trong năm được tính như sau:

	Năm nay VND	Năm trước VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế	14.683.874.867	10.395.455.106
Điều chỉnh tăng thu nhập chịu thuế	3.412.547.278	2.113.845.017
- Chi phí lãi vay không được trừ từ giao dịch liên kết	3.023.512.791	1.123.039.572
- Các khoản chi phí không được khấu trừ khác	389.034.487	990.805.445
Lợi nhuận tính thuế thu nhập doanh nghiệp	18.096.422.145	12.509.300.123
- Thu nhập từ hoạt động kinh thông thường	2.551.708.375	(1.074.133.485)
- Thu nhập từ hoạt động kinh doanh động bất động sản	15.544.713.770	13.583.433.608
Thuế thu nhập doanh nghiệp ước tính phải nộp	3.619.284.429	2.716.686.722
- Chi phí thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh thông thường	510.341.675	-
- Chi phí thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh bất động sản	3.108.942.754	2.716.686.722
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	3.619.284.429	2.716.686.722

Công ty có nghĩa vụ nộp thuế thu nhập doanh nghiệp theo tỷ lệ 20% trên thu nhập tính thuế.

5.9. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	Năm nay VND	Năm trước (Số trình bày lại) VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	11.064.590.438	7.588.016.791
Trừ trích quỹ khen thưởng, phúc lợi (i)	(2.446.147.610)	(1.641.001.679)
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu	8.618.442.828	5.947.015.112
Cổ phiếu đang lưu hành bình quân trong kỳ	4.504.337	4.504.337
Lãi cơ bản trên cổ phiếu [VND/CP]	1.913	1.320

(i) Số liệu trích quỹ khen thưởng, phúc lợi năm 2025 là số liệu ước tính dựa trên tình hình thực hiện kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2025 của Công ty. Chỉ tiêu lãi cơ bản trên cổ phiếu của năm 2025 có thể sẽ thay đổi khi Công ty có quyết định về việc trích quỹ trong tương lai.

Số liệu trích quỹ khen thưởng, phúc lợi năm 2024 được Công ty điều chỉnh lại theo Nghị quyết đại hội đồng cổ đông năm 2025 số: 48/2025/NQ/DIC No1/ĐHĐCĐ-NK IV ngày 24/04/2025. Theo đó, lãi cơ bản trên cổ phiếu năm 2024 được trình bày lại như sau:

	Năm trước	
	Số trình bày lại VND	Số đã báo cáo VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	7.588.016.791	7.588.016.791
Giảm do trích quỹ khen thưởng, phúc lợi (i)	(1.641.001.679)	-
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu	5.947.015.112	7.588.016.791
Cổ phiếu đang lưu hành bình quân trong kỳ	4.504.337	4.504.337
Lãi cơ bản trên cổ phiếu [VND/CP]	1.320	1.685

5.10. Chi phí sản xuất, kinh doanh theo yếu tố

	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	32.082.729.987	64.221.327.746
Chi phí nhân công	15.497.607.962	18.039.435.811
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.815.022.903	3.079.959.611
Chi phí dịch vụ mua ngoài	35.922.849.358	41.040.394.721
Chi phí khác bằng tiền	1.369.426.566	9.001.522.398
Cộng	86.687.636.776	135.382.640.287

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

6.1. Các giao dịch không bằng tiền ảnh hưởng đến báo cáo lưu chuyển tiền tệ

	Năm nay VND	Năm trước VND
Mua tài sản bằng cách nhận các khoản nợ liên quan trực tiếp	-	25.930.000.000
Cộng	-	25.930.000.000

6.2. Số tiền đi vay thực thu trong năm

	Năm nay VND	Năm trước VND
Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường	109.384.311.722	118.928.520.504
Cộng	109.384.311.722	118.928.520.504

6.3. Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm

	Năm nay VND	Năm trước VND
Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	117.841.520.862	117.832.394.638
Cộng	117.841.520.862	117.832.394.638

7. CÁC THÔNG TIN KHÁC

7.1. Những sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính

Ban Giám đốc Công ty khẳng định rằng, theo nhận định của Ban Giám đốc, xét trên những khía cạnh trọng yếu, không có sự kiện bất thường nào xảy ra sau ngày kết thúc năm tài chính làm ảnh hưởng đến tình hình tài chính và hoạt động của Công ty cần thiết phải điều chỉnh hoặc trình bày trên Báo cáo tài chính này.

7.2. Giao dịch và số dư với các bên liên quan

Các bên liên quan với Công ty bao gồm: các thành viên quản lý chủ chốt, các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt và các bên liên quan khác.

7.2.1. Giao dịch và số dư với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt.

Các thành viên quản lý chủ chốt gồm: các thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Giám đốc. Các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt là các thành viên mật thiết trong gia đình các thành viên quản lý chủ chốt.

Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt

Tổng thu nhập Ban Điều hành và thù lao của Hội đồng Quản trị được hưởng trong năm như sau:

	Chức danh	Năm nay VND	Năm trước VND
Hội đồng Quản trị			
Hoàng Văn Tăng	Chủ tịch	508.000.000	508.000.000
Trần Duy Anh	Thành viên	36.000.000	36.000.000
Lê Thu Trang	Thành viên	-	9.000.000
Trần Thị Thu	Thành viên	36.000.000	24.680.000
Ban Kiểm soát			
Lê Thị Thìn	Trưởng ban	24.000.000	24.000.000
Trần Thanh Lâm	Thành viên	-	4.500.000
Nguyễn Thị Bảo	Thành viên	263.949.341	240.650.276
Phan Thanh Nữ Diệu Trang	Thành viên	18.000.000	12.340.000

	Chức danh	Năm nay VND	Năm trước VND
Ban Điều hành			
Trần Duy Anh	Giám đốc	539.795.093	515.118.048
Nguyễn Quốc Ân	Phó Giám đốc	-	110.482.123
Phan Thành Sơn	Phó Giám đốc	412.042.198	406.249.658
Nguyễn Văn Nghĩa	Phó Giám đốc	438.023.497	389.626.298
Hoàng Thọ Bắc	Kế toán trưởng	418.184.726	385.066.401
Cộng		2.693.994.855	2.665.712.804

7.2.2. Giao dịch và số dư với các bên liên quan khác

Các bên liên quan khác với Công ty bao gồm: các công ty con, các công ty liên kết, cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát, các cá nhân có quyền trực tiếp hoặc gián tiếp biểu quyết ở Công ty và các thành viên mật thiết trong gia đình của họ, các doanh nghiệp do các nhân viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có quyền trực tiếp hoặc gián tiếp biểu quyết của Công ty và các thành viên mật thiết trong gia đình của họ.

Danh sách bên liên quan khác

Bên liên quan khác	Địa chỉ	Mối quan hệ
Tổng Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng	Hồ Chí Minh	Công ty mẹ
Công ty CP Du lịch DIC	Hồ Chí Minh	Công ty cùng tập đoàn
Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng Bê tông	Hồ Chí Minh	Công ty cùng tập đoàn
Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng (DIC) số 2	Hồ Chí Minh	Công ty cùng tập đoàn
Bà Phạm Thị Bích Vân	Hồ Chí Minh	Vợ Chủ tịch Hội đồng Quản trị
Bà Trần Phương Uyên	Hồ Chí Minh	Con Giám đốc

Giao dịch với các bên liên quan khác

Trong năm tài chính này có phát sinh nghiệp vụ chủ yếu với các công ty có liên quan như sau:

Doanh thu bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ	Nội dung	Năm nay VND	Năm trước VND
Tổng Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng	Hợp đồng xây dựng	103.666.316.661	52 162 895 582
Bà Trần Phương Uyên	Doanh thu kinh doanh bất động sản đầu tư	18.814.090.909	-
Cộng		122.480.407.570	52.162.895.582
Mua hàng hóa và dịch vụ	Nội dung	Năm nay VND	Năm trước VND
Tổng Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng	Mua bất động sản	16.417.331.765	-
Tổng Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng	Mua tài sản cố định	-	2.763.677.504
Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng Bê tông	Mua bê tông	1.985.249.196	-
Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng (DIC) số 2	Hợp đồng xây dựng	151.940.340	-
Công ty CP Du lịch DIC	Mua dịch vụ	55.365.000	-
Cộng		18.609.886.301	2.763.677.504

Sổ dự các khoản phải thu/(phải trả) với các bên liên quan khác

Mua hàng hóa dịch vụ	Nội dung	Năm nay VND	Năm trước VND
Phải thu khách hàng			
Tổng Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng	Phải thu hợp đồng xây dựng	37.980.501.420	38.225.148.730
Phải thu khác dài hạn			
Tổng Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng	Nộp tiền theo tiến trình mua bán bất động sản	48.715.151.316	48.715.151.316
Phải trả người bán ngắn hạn		114.104.188	-
Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng Bê tông	Phải trả tiền mua bê tông	94.421.160	-
Công ty CP Du lịch DIC	Phải trả tiền mua dịch vụ	15.400.000	-
Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng (DIC) số 2	Phải trả hợp đồng xây dựng	4.283.028	-
Người mua trả tiền trước			
Tổng Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng	Trả trước hợp đồng xây dựng	211.323.826	3.930.467.102
Vay ngắn hạn			
Bà Phạm Thị Bích Vân	Vay vốn kinh doanh	3.000.000.000	-

7.3. Thông tin về bộ phận

Báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý

Công ty chỉ hoạt động trong khu vực địa lý Việt Nam.

Báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh

Các bộ phận kinh doanh chính của Công ty như sau:

Xây dựng: Thi công xây dựng công trình dân dụng, hạ tầng kỹ thuật;

Bất động sản: Mua bán bất động sản.

NĂM NAY Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025	Xây dựng VND	Bất động sản VND	Cộng VND
Doanh thu thuần bộ phận	108.993.791.958	18.814.090.909	127.807.882.867
Chi phí bộ phận	(99.122.367.904)	(1.965.306.000)	(101.087.673.904)
Kết quả kinh doanh bộ phận	9.871.424.054	16.848.784.909	26.720.208.963
Doanh thu tài chính			1.541.019
Chi phí tài chính			(8.858.816.094)
Chi phí quản lý doanh nghiệp			(9.080.625.144)
Thu nhập khác			6.035.204.693
Chi phí khác			(133.638.570)
Thuế TNDN hiện hành			(3.619.284.429)
Lợi nhuận sau thuế			11.064.590.438

NĂM TRƯỚC Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024	Xây dựng VND	Bất động sản VND	Cộng VND
Doanh thu thuần bộ phận	128.632.109.553	16.109.090.909	144.741.200.462
Chi phí bộ phận	(115.818.273.267)	(1.703.778.000)	(117.522.051.267)
Kết quả kinh doanh bộ phận	12.813.836.286	14.405.312.909	27.219.149.195
Doanh thu tài chính			4.760.760
Chi phí tài chính			(7.384.637.489)
Chi phí quản lý doanh nghiệp			(9.416.007.311)
Thu nhập khác			756.407.418
Chi phí khác			(784.217.467)
Thuế TNDN hiện hành			(2.807.438.315)
Lợi nhuận sau thuế			7.588.016.791

7.4. Thông tin về hoạt động liên tục

Không có bất kỳ sự kiện nào gây ra sự nghi ngờ lớn về khả năng hoạt động liên tục, cũng như Công ty không có ý định hoặc buộc phải ngừng hoạt động, hoặc phải thu hẹp đáng kể quy mô hoạt động của mình.

7.5. Các sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính

Không có sự kiện nào phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính yêu cầu phải điều chỉnh số liệu hoặc công bố trong Báo cáo tài chính.

7.6. Thông tin so sánh

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính năm 2024 của Công ty đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Quốc tế.

Người lập biểu
Vũ Thị Thủy

Kế toán trưởng
Hoàng Thọ Bắc



Giám đốc
Trần Duy Anh
Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
Ngày 24 tháng 03 năm 2026