

CÔNG TY CỔ PHẦN ILA

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số: 85./2026/CBTT

Hồ Chí Minh, ngày 31 tháng 3 năm 2026

CÔNG BỐ THÔNG TIN ĐỊNH KỲ BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Kính gửi: Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội

Thực hiện quy định tại khoản 3 Điều 14 Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán, Công ty CP ILA thực hiện công bố thông tin báo cáo tài chính (BCTC) hợp nhất năm 2025 với Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội như sau:

1. Tên tổ chức: **Công Ty Cổ Phần ILA**

Mã chứng khoán: ILA

Địa chỉ: 49 đường số 5, Khu đô thị An Phú An Khánh, phường Bình Trưng, thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

Điện thoại liên hệ/Tel: 0888539977 Fax:

Email: info@ilagroup.com.vn Website: ilagroup.com.vn

Nội dung thông tin công bố:

- BCTC hợp nhất đã được năm 2025

☐ BCTC riêng (TCNY không có công ty con và đơn vị kế toán cấp trên có đơn vị trực thuộc);

☒ BCTC hợp nhất (TCNY có công ty con);

☐ BCTC tổng hợp (TCNY có đơn vị kế toán trực thuộc tổ chức bộ máy kế toán riêng).

- Các trường hợp thuộc diện phải giải trình nguyên nhân:

+ Tổ chức kiểm toán đưa ra ý kiến không phải là ý kiến chấp nhận toàn phần đối với BCTC (đối với BCTC được kiểm toán năm 2025):

Có ☐

Không ☒

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

Có ☐

Không ☒

+ Lợi nhuận sau thuế trong kỳ báo cáo có sự chênh lệch trước và sau kiểm toán từ 5% trở lên, chuyển từ lỗ sang lãi hoặc ngược lại (đối với BCTC được kiểm toán năm 2025):

Có ☒

Không ☐

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

Có ☒

Không ☐



+ Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp tại báo cáo kết quả kinh doanh của kỳ báo cáo thay đổi từ 10% trở lên so với báo cáo cùng kỳ năm trước:

Có ☒

Không ☐

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

Có ☒

Không ☐

+ Lợi nhuận sau thuế trong kỳ báo cáo bị lỗ, chuyển từ lãi ở báo cáo cùng kỳ năm trước sang lỗ ở kỳ này hoặc ngược lại:

Có ☒

Không ☐

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

Có ☒

Không ☐

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày: 31/3/2026 tại đường dẫn: <http://ilagroup.com.vn/bao-cao-tai-chinh/>

Chúng tôi xin cam kết các thông tin công bố trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung các thông tin công bố.

Tài liệu đính kèm:

- BCTC hợp nhất
- Văn bản giải trình số 86./2026/ILA-CV.GT

Đại diện tổ chức

Người đại diện theo pháp luật/Người UQCBTT
(Ký, ghi rõ họ tên, chức vụ, đóng dấu)



HOÀNG NHƯ HUẾ





**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN**

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

CÔNG TY CỔ PHẦN ILA

MỤC LỤC

----- oOo -----

	Trang
1. BÁO CÁO CỦA TỔNG GIÁM ĐỐC	01 - 03
2. BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	04 - 05
3. BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT	06 - 09
4. BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT	10
5. BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT	11 - 12
6. BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT	13 - 43

BÁO CÁO CỦA TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần ILA ("Công ty") và các Công ty con (gọi chung là "Tập đoàn") trân trọng đề trình báo cáo này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025.

1. Thông tin chung về Tập đoàn

Thành lập

Công ty Cổ phần TRT được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0312933227 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp, đăng ký lần đầu ngày 18/9/2014.

Công ty Cổ phần TRT chính thức đổi tên thành Công ty Cổ phần ILA (sau đây gọi tắt là "Công ty") theo Nghị quyết của Hội đồng Quản trị số 04/2018/NQ-HĐQT ngày 01/3/2018 và Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ 6 ngày 12/3/2018.

Công ty Cổ phần ILA thay đổi Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp lần thứ 18 ngày 22/12/2025 để cập nhật địa chỉ trụ sở chính sau sáp nhập đơn vị hành chính và thay đổi người đại diện theo pháp luật của Công ty.

Tên tiếng anh: ILA JOINT STOCK COMPANY

Tên viết tắt: ILA JSC

Mã chứng khoán: ILA (Upcom).

Hình thức sở hữu vốn: Công ty cổ phần.

Hoạt động kinh doanh của Tập đoàn

- Bán buôn kim loại và quặng kim loại;
- Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng;
- Bán phụ tùng và các bộ phận phụ trợ của ô tô và xe có động cơ khác;
- Sản xuất sản phẩm từ Plastic;
- Kinh doanh vật liệu;
- Thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng và sản xuất linh kiện điện tử;
- Xây dựng thi công, công trình dự án.

Trụ sở chính: 49 Đường số 5, Khu đô thị An Phú An Khánh, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

Văn phòng giao dịch: 101/14 Đường số 11, Khu phố 34, Phường Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

2. Tình hình tài chính và kết quả hoạt động

Tình hình tài chính và kết quả hoạt động trong năm của Tập đoàn được trình bày trong báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm.

BÁO CÁO CỦA TỔNG GIÁM ĐỐC

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

3. Thành viên Hội đồng quản trị, Ủy ban Kiểm toán, Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng

Thành viên Hội đồng quản trị, Ủy ban Kiểm toán, Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng trong năm và đến ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất gồm có:

Hội đồng quản trị

Ông Võ Xuân Phong	Chủ tịch HĐQT
Ông Lê Nhật Nguyên	Thành viên
Ông Nguyễn Minh Triều	Thành viên độc lập
Ông Lê Anh Thông	Thành viên (bổ nhiệm ngày 26/4/2025)
Ông Trần Minh Chương	Thành viên (bổ nhiệm ngày 26/4/2025)
Ông Đặng Xuân Hữu	Thành viên (miễn nhiệm ngày 26/4/2025)
Ông Võ Xuân Cường	Thành viên (miễn nhiệm ngày 26/4/2025)

Ủy ban Kiểm toán

Ông Nguyễn Minh Triều	Chủ tịch
Ông Võ Xuân Cường	Thành viên

Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng

Bà Hoàng Như Huệ	Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 05/12/2025)
Ông Đặng Xuân Hữu	Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 05/12/2025)
Ông Hoàng Minh Khánh	Kế toán trưởng (bổ nhiệm ngày 05/12/2025)
Ông Nguyễn Văn Phúc	Kế toán trưởng (miễn nhiệm ngày 05/12/2025)

Người đại diện theo pháp luật của Tập đoàn trong năm và đến ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất như sau:

Bà Hoàng Như Huệ	Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 05/12/2025)
Ông Đặng Xuân Hữu	Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 05/12/2025)

4. Kiểm toán độc lập

Công ty TNHH Kiểm toán và Dịch vụ Tin học Moore AISC ("Moore AISC") được bổ nhiệm là kiểm toán viên cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 của Tập đoàn.

BÁO CÁO CỦA TỔNG GIÁM ĐỐC

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

5. Cam kết của Tổng Giám đốc

Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm lập báo cáo tài chính hợp nhất thể hiện trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và các luồng lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày. Trong việc soạn lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Tổng Giám đốc đã xem xét và tuân thủ các vấn đề sau đây:

- Chọn lựa các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng một cách nhất quán;
- Thực hiện các xét đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Báo cáo tài chính hợp nhất được lập trên cơ sở hoạt động liên tục, trừ trường hợp không thể giả định rằng Tập đoàn sẽ tiếp tục hoạt động liên tục;
- Công bố danh tính của các bên liên quan của Tập đoàn và tất cả các mối quan hệ và giao dịch với các bên liên quan đã phát sinh đầy đủ.

Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo rằng các sổ sách kế toán thích hợp đã được thiết lập và duy trì để thể hiện tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn với độ chính xác hợp lý tại mọi thời điểm và làm cơ sở để soạn lập báo cáo tài chính hợp nhất phù hợp với chế độ kế toán được nêu ở thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất. Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đối với việc bảo vệ các tài sản của Tập đoàn và thực hiện các biện pháp hợp lý để phòng ngừa và phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

Tổng Giám đốc không nhận thấy có bất kỳ thông tin nào liên quan đến gian lận hoặc nghi ngờ gian lận có thể có ảnh hưởng đến Tập đoàn và liên quan đến Hội đồng quản trị, Tổng Giám đốc; những nhân viên có vai trò quan trọng trong kiểm soát nội bộ; hoặc các vấn đề khác mà gian lận có thể ảnh hưởng trọng yếu đến báo cáo tài chính hợp nhất.

6. Phê duyệt báo cáo tài chính

Tôi đã phê duyệt 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 Tập đoàn tại 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 cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với 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 hợp nhất.



Thay mặt và đại diện Công ty

Hoàng Như Huế

Tổng Giám Đốc

Tp. Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 30 tháng 3 năm 2026



MOORE AISC

MOORE AISC Auditing and Informatics
Services Company Limited

389A Dien Bien Phu Street, Ward 4
District 3, Ho Chi Minh City
Viet Nam

T (8428) 3832 9129

F (8428) 3834 2957

E info@aisc.com.vn

www.aisc.com.vn

Số: A0625259-HN/MOORE AISC-DN6

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

KÍNH GỬI QUÝ CỔ ĐÔNG, HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ TỔNG GIÁM ĐỐC

CÔNG TY CỔ PHẦN ILA

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của **Công ty Cổ phần ILA** ("Công ty") và các **công ty con** (gọi chung là "Tập đoàn"), được lập ngày 30 tháng 3 năm 2026, từ trang 06 đến trang 43, 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 Tổng Giám đốc

Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và 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 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 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 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 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 làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.



Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính hợp nhất 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 ILA và các công ty con** tại 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 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 hợp nhất.

Vấn đề cần nhấn mạnh

Chúng tôi lưu ý người đọc đến thuyết minh số VIII.5 - Thông tin về hoạt động liên tục trong bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo. Tập đoàn phát sinh lỗ trong năm 2025 là 26.744.755.524 VND, dẫn đến lỗ lũy kế đến ngày 31/12/2025 là 23.321.397.754 VND, dòng tiền thuần từ hoạt động kinh doanh năm 2025 âm 54.761.503.425 VND. Những điều kiện này, cùng những vấn đề khác được nêu trong thuyết minh VIII.5 cho thấy sự tồn tại của yếu tố không chắc chắn trọng yếu có thể dẫn đến nghi ngờ về khả năng hoạt động liên tục của Tập đoàn. Ý kiến của chúng tôi không bị ảnh hưởng bởi vấn đề này.

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 30 tháng 3 năm 2026

Công ty TNHH Kiểm toán và Dịch vụ Tin học Moore AISC



Lê Hùng Dũng

Phó Tổng Giám đốc

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề
kiểm toán số: 3174-2025-005-1

Huỳnh Thị Bích Liễu

Kiểm toán viên

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề
kiểm toán số: 3902-2022-005-1

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2025	01/01/2025
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		210.600.512.870	276.175.672.271
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	1.826.217.496	9.901.362.743
1. Tiền	111		1.826.217.496	9.901.362.743
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	-
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120		-	9.728.105.832
1. Chứng khoán kinh doanh	121		-	-
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		-	-
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		-	9.728.105.832
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		26.793.354.111	52.953.266.227
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.2	30.756.727.055	41.674.203.598
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.3a	2.665.616.206	5.327.695.684
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135		-	1.500.000.000
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.4	1.826.046.078	8.770.406.194
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.2,3	(8.455.035.228)	(4.319.039.249)
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
IV. Hàng tồn kho	140	V.6	180.582.631.677	202.466.320.763
1. Hàng tồn kho	141		180.582.631.677	202.466.320.763
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		1.398.309.586	1.126.616.706
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.10a	23.113.217	74.549.588
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		1.318.276.253	994.147.002
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.14b	56.920.116	57.920.116
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2025	01/01/2025
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		90.458.804.461	82.774.234.271
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		10.558.000.000	10.558.000.000
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212	V.3b	10.558.000.000	10.558.000.000
3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213		-	-
4. Phải thu nội bộ dài hạn	214		-	-
5. Phải thu về cho vay dài hạn	215		-	-
6. Phải thu dài hạn khác	216		-	-
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
II. Tài sản cố định	220		25.253.402.424	20.276.820.203
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.7	12.188.402.424	7.211.820.203
- Nguyên giá	222		17.387.472.237	10.908.532.226
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(5.199.069.813)	(3.696.712.023)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
- Nguyên giá	225		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	226		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227	V.8	13.065.000.000	13.065.000.000
- Nguyên giá	228		13.065.000.000	13.065.000.000
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		-	-
III. Bất động sản đầu tư	230		-	-
- Nguyên giá	231		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		-	-
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		34.083.905.137	28.520.287.313
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		-	-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	V.9	34.083.905.137	28.520.287.313
V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250		-	-
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		-	-
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		-	-
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		-	-
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
VI. Tài sản dài hạn khác	260		20.563.496.900	23.419.126.755
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.10b	74.388.585	198.137.331
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		-	-
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
5. Lợi thế thương mại	269	V.11	20.489.108.315	23.220.989.424
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		301.059.317.331	358.949.906.542

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2025	01/01/2025
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		124.933.042.453	154.425.090.061
I. Nợ ngắn hạn	310		86.359.979.760	113.474.348.755
1. Phải trả cho người bán ngắn hạn	311	V.12	17.683.805.247	26.612.520.040
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.13	22.161.986.765	27.687.520.092
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.14a	1.452.531.137	916.541.535
4. Phải trả người lao động	314		804.175.939	478.299.809
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.15	282.773.955	562.827.216
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		-	-
7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317		-	-
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		-	-
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.16	154.911.932	56.766.011
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.17a,b	43.369.070.161	57.159.874.052
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		450.724.624	-
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		-	-
13. Quỹ bình ổn giá	323		-	-
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
II. Nợ dài hạn	330		38.573.062.693	40.950.741.306
1. Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	-
3. Chi phí phải trả dài hạn	333		-	-
4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334		-	-
5. Phải trả nội bộ dài hạn	335		-	-
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		-	-
7. Phải trả dài hạn khác	337		-	-
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.17c	15.080.338.261	19.401.719.681
9. Trái phiếu chuyển đổi	339		-	-
10. Cổ phiếu ưu đãi	340		-	-
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341	V.18	23.492.724.432	21.549.021.625
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342		-	-
13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343		-	-

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2025	01/01/2025
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		176.126.274.878	204.524.816.481
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.19	176.126.274.878	204.524.816.481
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		196.414.310.000	196.414.310.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		196.414.310.000	196.414.310.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		-	-
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	-
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414		-	-
5. Cổ phiếu quỹ	415		-	-
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		-	-
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		-	-
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		-	-
9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419		-	-
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		-	-
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		(23.321.397.754)	3.423.357.770
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		3.423.357.770	5.514.570.804
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		(26.744.755.524)	(2.091.213.034)
12. Nguồn vốn đầu tư XDCB	422		-	-
13. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		3.033.362.632	4.687.148.711
II. Nguồn kinh phí, quỹ khác	430		-	-
1. Nguồn kinh phí	431		-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	432		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		301.059.317.331	358.949.906.542

Hoàng Minh Khánh

Kế toán trưởng/Người lập biểu

Tp. Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 30 tháng 3 năm 2026



Hoàng Như Huê


Tổng Giám đốc

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: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2025	Năm 2024
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	93.968.236.136	140.157.852.448
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	VI.2	584.137.657	770.319.105
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	VI.3	93.384.098.479	139.387.533.343
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.4	99.582.506.356	126.355.337.329
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		(6.198.407.877)	13.032.196.014
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.5	346.379.223	1.847.758.176
7. Chi phí tài chính	22	VI.6	6.969.024.308	7.031.998.380
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		6.238.300.709	7.031.998.380
8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	24		-	-
9. Chi phí bán hàng	25	VI.7a	524.195.012	732.007.330
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.7b	11.109.569.250	8.606.507.187
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30 = 20 + (21 - 22) + 24 - (25 + 26))	30		(24.454.817.224)	(1.490.558.707)
12. Thu nhập khác	31	VI.8	19.230.864	119.064.114
13. Chi phí khác	32	VI.9	453.722.202	439.404.270
14. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		(434.491.338)	(320.340.156)
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		(24.889.308.562)	(1.810.898.863)
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.11	223.791.338	167.177.630
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		1.943.702.807	87.043.022
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)	60		(27.056.802.707)	(2.065.119.515)
Cổ đông của Công ty mẹ	61		(26.744.755.524)	(2.091.213.034)
Cổ đông không kiểm soát	62		(312.047.183)	26.093.519
19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.12	(1.362)	(106)
20. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	VI.12	(1.362)	(106)



Hoàng Minh Khánh
Kế toán trưởng/Người lập biểu

Tp. Hồ Chí Minh, Việt Nam
Ngày 30 tháng 3 năm 2026



Hoàng Như Huế
Tổng Giám đốc

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: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2025	Năm 2024
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		(24.889.308.562)	(1.810.898.863)
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02		4.234.238.899	3.553.712.742
- Các khoản dự phòng	03	VI.7b	4.578.811.979	2.379.419.007
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		-	-
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		384.344.376	(1.399.752.517)
- Chi phí lãi vay	06	VI.6	6.238.300.709	7.031.998.380
- Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		(9.453.612.599)	9.754.478.749
- Tăng (-), giảm (+) các khoản phải thu	09		(23.748.454.512)	19.018.434.778
- Tăng (-), giảm (+) hàng tồn kho	10		21.883.689.086	18.289.053.519
- Tăng (+), giảm (-) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập phải nộp)	11		(37.743.840.715)	(14.073.624.973)
- Tăng (-), giảm (+) chi phí trả trước	12		175.185.117	177.315.438
- Tăng (-), giảm (+) chứng khoán kinh doanh	13		-	-
- Tiền lãi vay đã trả	14		(5.677.100.754)	(6.995.012.595)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	V.14	(197.369.048)	(667.952.836)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	-
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		-	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(54.761.503.425)	25.502.692.080
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác	21		(6.051.355.750)	(16.228.983.974)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TSDH khác	22		-	200.000.000
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		9.728.105.832	(7.228.105.832)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		-	15.000.000.000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-	-
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		42.933.962.903	-
7. Tiền thu từ lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		346.379.223	1.596.240.346
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		46.957.092.208	(6.660.849.460)

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: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2025	Năm 2024
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của CSH	31		-	-
2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	-
3. Tiền thu từ đi vay	33	VII.1	57.040.849.500	77.381.080.394
4. Tiền trả nợ gốc vay	34	VII.2	(57.311.583.530)	(96.661.236.239)
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		-	(195.555.528)
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		-	(3.060.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(270.734.030)	(19.478.771.373)
Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50 = 20+ 30 + 40)	50		(8.075.145.247)	(636.928.753)
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60		9.901.362.743	10.538.291.496
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61			
Tiền và tương đương tiền cuối năm (70 = 50+60+61)	70	V.1	<u>1.826.217.496</u>	<u>9.901.362.743</u>

Hoàng Minh Khánh

Kế toán trưởng/Người lập biểu

Tp. Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 30 tháng 3 năm 2026



Hoàng Như Huế

Tổng Giám đốc

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP**1. Thành lập**

Công ty Cổ phần TRT được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0312933227 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp, đăng ký lần đầu ngày 18/9/2014.

Công ty Cổ phần TRT chính thức đổi tên thành Công ty Cổ phần ILA (sau đây gọi tắt là "Công ty") theo Nghị quyết của Hội đồng Quản trị số 04/2018/NQ-HĐQT ngày 01/3/2018 và Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ 6 ngày 12/3/2018.

Công ty Cổ phần ILA thay đổi Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp lần thứ 18 ngày 22/12/2025 để cập nhật địa chỉ trụ sở chính sau sáp nhập đơn vị hành chính và thay đổi người đại diện theo pháp luật của Công ty.

Hình thức sở hữu vốn: Công ty cổ phần.

Tên tiếng anh: ILA JOINT STOCK COMPANY

Mã chứng khoán: ILA (Upcom)

Trụ sở chính: 49 Đường số 5, Khu đô thị An Phú An Khánh, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

Văn phòng giao dịch: 101/14 Đường số 11, Khu phố 34, Phường Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

Công ty có đầu tư vào các công ty con như được trình bày tại mục I.7 dưới đây (cùng với Công ty dưới đây gọi chung là "Tập đoàn").

2. Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính

- Xây dựng các công trình công nghiệp, giao thông, thủy lợi, dân dụng, đường dây, trạm biến áp và các công trình xây dựng khác;
- Bán buôn kim loại và quặng kim loại;
- Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng;
- Bán phụ tùng và các bộ phận phụ trợ của ô tô và xe có động cơ khác;
- Sản xuất sản phẩm từ Plastic;
- Kinh doanh vật liệu;
- Thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng và sản xuất linh kiện điện tử;
- Xây dựng thi công, công trình dự án.

3. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường.

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh của Tập đoàn kéo dài trong vòng 12 tháng theo năm tài chính thông thường bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12.

4. Đặc điểm hoạt động của Tập đoàn trong năm có ảnh hưởng đến báo cáo tài chính hợp nhất: không có.**5. Tổng số nhân viên đến ngày 31 tháng 12 năm 2025: 52 nhân viên. (Ngày 31 tháng 12 năm 2024: 32 nhân viên).****6. Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính hợp nhất:**

Việc lựa chọn số liệu và thông tin cần phải trình bày trong báo cáo tài chính hợp nhất được thực hiện theo nguyên tắc có thể so sánh được giữa các kỳ kế toán tương ứng.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

7. Cấu trúc doanh nghiệp**7.1. Tổng số các công ty con: 02 (hai) công ty.**

- Số lượng các công ty con được hợp nhất: 02 (hai) công ty con.
- Số lượng các công ty con không được hợp nhất: Không có.

7.2. Danh sách các công ty con:

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Công ty có hai (02) công ty con sở hữu trực tiếp như sau:

<i>Tên Công ty và địa chỉ</i>	<i>Hoạt động kinh doanh chính</i>	<i>Tỷ lệ sở hữu</i>	<i>Tỷ lệ quyền biểu quyết</i>
Công ty Cổ phần ILA E&C Địa chỉ: 101/14 Đường Số 11, Khu Phố 34, Phường Thủ Đức, Thành Phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.	Bán buôn kim loại và quặng kim loại, bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng, xây dựng thi công, công trình dự án.	98,00%	98,00%
Công ty Cổ phần Khoáng sản ILA Địa chỉ: 129 Tăng Bạt Hồ, phường Quy Nhơn, tỉnh Gia Lai.	Sản xuất bê tông và các sản phẩm từ xi măng và thạch cao	98,00%	98,00%

II. NIÊN ĐỘ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN**1. Niên độ kế toán**

Niên độ kế toán của Tập đoàn bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc ngày 31 tháng 12 hàng năm.

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Đồng Việt Nam (VND) được sử dụng làm đơn vị tiền tệ để ghi sổ kế toán.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG**1. Chế độ kế toán áp dụng**

Tập đoàn áp dụng các chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam theo hướng dẫn tại Thông tư số 200/2014/TT-BTC (TT200) được Bộ Tài chính Việt Nam ban hành ngày 22/12/2014, Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/3/2016 sửa đổi bổ sung một số điều TT200, Thông tư số 202/2014/TT-BTC được Bộ Tài chính Việt Nam ban hành ngày 22/12/2014 và các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

2. Tuyên bố về việc tuân thủ chuẩn mực kế toán và chế độ kế toán.

Tổng Giám đốc đảm bảo đã tuân thủ yêu cầu của các chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014 ngày 22/12/2014, Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/3/2016 về việc sửa đổi bổ sung một số điều TT200, Thông tư số 202/2014/TT-BTC được Bộ Tài chính Việt Nam ban hành ngày 22/12/2014 và các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG**1. Cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính**

Các công ty con được hợp nhất toàn bộ kể từ ngày mua, là ngày Tập đoàn thực sự nắm quyền kiểm soát các công ty con, và chấm dứt vào ngày Tập đoàn thực sự chấm dứt quyền kiểm soát các công ty con.

Các báo cáo tài chính của các công ty con được lập cùng năm tài chính với Công ty theo các chính sách kế toán thống nhất với các chính sách kế toán của Tập đoàn. 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.

Tất cả các số dư giữa các đơn vị trong cùng Tập đoàn và các khoản doanh thu, thu nhập, chi phí phát sinh từ các giao dịch trong nội bộ Tập đoàn, kể cả các khoản lãi chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch trong nội bộ Tập đoàn đang nằm trong giá trị tài sản được loại trừ hoàn toàn.

Các khoản lỗ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch nội bộ đang phản ánh trong giá trị tài sản cũng được loại bỏ trừ khi chi phí gây ra khoản lỗ đó không thể thu hồi được.

Lợi ích của các cổ đông không kiểm soát là phần lợi ích trong lãi hoặc lỗ, và trong tài sản thuần của các công ty con không được nắm giữ bởi Tập đoàn, được trình bày riêng biệt trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và được trình bày riêng biệt với phần vốn chủ sở hữu của các cổ đông của Tập đoàn trong phần Vốn chủ sở hữu trên 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.

Lợi thế thương mại (hoặc lãi từ giao dịch mua rẻ) phát sinh từ giao dịch mua công ty con là chênh lệch giữa giá phí khoản đầu tư và giá trị hợp lý của tài sản thuần có thể xác định được của công ty con tại ngày mua. Lợi thế thương mại được phân bổ dần đều trong thời gian hữu ích được ước tính tối đa không quá 10 năm. Định kỳ, Tập đoàn đánh giá lại tổn thất lợi thế thương mại, nếu có bằng chứng cho thấy số lợi thế thương mại bị tổn thất lớn hơn số phân bổ hàng năm thì phân bổ theo số lợi thế thương mại bị tổn thất ngay trong kỳ phát sinh.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

1. Cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính (tiếp theo)**Các nghiệp vụ chuyển nhượng cổ phần trong năm*****Chuyển nhượng vốn góp tại Công ty TNHH Kinh doanh thương mại Phú Bảo***

Tập đoàn đã thông qua việc thoái vốn toàn bộ vốn góp tại Công ty TNHH Kinh doanh thương mại Phú Bảo ("Phú Bảo") theo Nghị quyết số 29/2025/NQ-HĐQT của Hội đồng quản trị ngày 02/4/2025 và các hợp đồng chuyển nhượng cổ phần ký kết sau đó. Đến ngày 31/5/2025, Tập đoàn đã hoàn tất thoái vốn toàn bộ vốn góp tại Phú Bảo, với tổng giá chuyển nhượng là 19.000.000.000 VND.

Chuyển nhượng vốn góp tại Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Vĩnh Khánh

Tập đoàn đã thông qua việc thoái vốn toàn bộ vốn góp tại Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Vĩnh Khánh ("Vĩnh Khánh") theo Nghị quyết số 42/2025/NQ-HĐQT của Hội đồng quản trị ngày 27/5/2025, Nghị quyết số 60/2025/NQ-HĐQT của Hội đồng quản trị ngày 31/7/2025 và các hợp đồng chuyển nhượng cổ phần ký kết sau đó. Đến ngày 22/8/2025, Tập đoàn đã hoàn tất thoái vốn toàn bộ vốn góp tại Vĩnh Khánh với tổng giá chuyển nhượng là 25.000.000.000 VND.

2. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền

Tiền bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn.

3. Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính**Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn**

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm: các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn và các khoản cho vay nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận ban đầu theo giá gốc bao gồm giá mua và các chi phí liên quan đến giao dịch mua các khoản đầu tư. Sau ghi nhận ban đầu, nếu chưa được lập dự phòng phải thu khó đòi theo quy định của pháp luật, các khoản đầu tư này được đánh giá theo giá trị có thể thu hồi. Khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy một phần hoặc toàn bộ khoản đầu tư có thể không thu hồi được thì số tổn thất được ghi nhận vào chi phí tài chính trong kỳ và ghi giảm giá trị đầu tư.

Các khoản cho vay

Các khoản cho vay là các khoản cho vay bằng khế ước, hợp đồng, thỏa thuận vay giữa 2 bên với mục đích thu lãi hàng kỳ và được ghi nhận theo giá gốc trừ các khoản dự phòng phải thu khó đòi. Dự phòng phải thu khó đòi của các khoản cho vay được lập căn cứ vào mức ước tính cho phần giá trị bị tổn thất đã quá hạn thanh toán, chưa quá hạn nhưng có thể không đòi được do khách vay không có khả năng thanh toán.

4. Nguyên tắc ghi nhận các khoản phải thu thương mại và phải thu khác

Các khoản phải thu theo giá gốc trừ dự phòng cho các khoản phải thu khó đòi.

Việc phân loại các khoản phải thu là phải thu khách hàng và phải thu khác tùy thuộc theo tính chất của giao dịch phát sinh hoặc quan hệ giữa Tập đoàn và đối tượng phải thu.

Phương pháp lập dự phòng phải thu khó đòi: dự phòng phải thu khó đòi được ước tính cho phần giá trị bị tổn thất của các khoản nợ phải thu và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác có bản chất tương tự các khoản phải thu khó có khả năng thu hồi đã quá hạn thanh toán, chưa quá hạn nhưng có thể không đòi được do khách nợ không có khả năng thanh toán vì lâm vào tình trạng phá sản, đang làm thủ tục giải thể, mất tích, bỏ trốn...

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

5. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá gốc (-) trừ dự phòng giảm giá và dự phòng cho hàng tồn kho lỗi thời, mất phẩm chất.

Giá gốc hàng tồn kho được xác định như sau:

Hàng hóa: bao gồm giá mua, chi phí vận chuyển và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang: bao gồm chi phí vật tư, nhân công và các chi phí dịch vụ thuê ngoài phát sinh trong quá trình thực hiện xây dựng các công trình.

Phương pháp tính giá trị hàng tồn kho: Theo giá bình quân gia quyền.

Hạch toán hàng tồn kho: Phương pháp kê khai thường xuyên.

Phương pháp lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho: Dự phòng cho hàng tồn kho được trích lập khi giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho nhỏ hơn giá gốc. Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính trừ đi chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm và chi phí bán hàng ước tính. Số dự phòng giảm giá hàng tồn kho là số chênh lệch giữa giá gốc hàng tồn kho lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được của chúng. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập cho từng mặt hàng tồn kho có giá gốc lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được.

6. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao tài sản cố định**6.1. Tài sản cố định hữu hình**

Tài sản cố định hữu hình được ghi nhận theo nguyên giá trừ đi (-) giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá là toàn bộ các chi phí mà doanh nghiệp 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 theo dự tính. Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu chỉ được ghi tăng nguyên giá tài sản cố định 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 không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận là chi phí trong kỳ.

Khi tài sản cố định được bán hoặc thanh lý, nguyên giá và khấu hao lũy kế được xóa sổ và bất kỳ khoản lãi lỗ nào phát sinh từ việc thanh lý đều được tính vào thu nhập hay chi phí trong kỳ.

Tài sản cố định hữu hình mua sắm

Nguyên giá tài sản cố định bao gồm giá mua (trừ (-) các khoản được chiết khấu thương mại hoặc giảm giá), các khoản thuế (không bao gồm các khoản thuế được hoàn lại) và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng, như chi phí lắp đặt, chạy thử, chuyên gia và các chi phí liên quan trực tiếp khác.

Tài sản cố định là nhà cửa, vật kiến trúc gắn liền với quyền sử dụng đất thì giá trị quyền sử dụng đất được xác định riêng biệt.

6.2. Tài sản cố định vô hình

Tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá trừ đi (-) giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định vô hình là toàn bộ các chi phí mà doanh nghiệp phải bỏ ra để có được tài sản cố định vô hình tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào sử dụng theo dự kiến.

Tài sản cố định vô hình là quyền sử dụng đất

Nguyên giá tài sản cố định vô hình là quyền sử dụng đất là số tiền trả khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất hợp pháp từ người khác, chi phí đền bù, giải phóng mặt bằng, san lấp mặt bằng, lệ phí trước bạ..., (hoặc giá trị quyền sử dụng đất nhận góp vốn Tập đoàn).

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

6. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao tài sản cố định (tiếp theo)**6.3. Tài sản cố định thuê tài chính**

Tài sản cố định thuê tài chính được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định thuê tài chính là giá thấp hơn giữa giá trị hợp lý của tài sản thuê tại thời điểm khởi đầu của hợp đồng thuê và giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu cộng với các chi phí trực tiếp phát sinh ban đầu liên quan đến hoạt động thuê tài chính. Tất cả các khoản thuê khác không phải là thuê tài chính đều được xem là thuê hoạt động.

Tài sản cố định được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian sử dụng ước tính của tài sản. Thời gian hữu dụng ước tính là thời gian mà tài sản phát huy được tác dụng cho sản xuất kinh doanh.

Thời gian hữu dụng ước tính của các TSCĐ như sau:

Nhà xưởng, vật kiến trúc	06 - 08 năm
Máy móc, thiết bị	05 - 10 năm
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	06 - 10 năm
Tài sản cố định hữu hình khác	05 năm

7. Nguyên tắc ghi nhận chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm toàn bộ chi phí cần thiết để mua sắm mới tài sản cố định, xây dựng mới.

Chi phí này được kết chuyển ghi tăng tài sản khi công trình hoàn thành, việc nghiệm thu tổng thể đã thực hiện xong, tài sản được bàn giao và đưa vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

8. Nguyên tắc ghi nhận chi phí trả trước

Chi phí trả trước tại Tập đoàn bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. Chi phí trả trước của công ty bao gồm các chi phí sau: công cụ dụng cụ, bảo hiểm vật chất, chi phí thuê kho.

Phương pháp phân bổ chi phí trả trước: Việc tính và phân bổ chi phí trả trước vào chi phí hoạt động kinh doanh từng kỳ theo phương pháp đường thẳng. Căn cứ vào tính chất và mức độ từng loại chi phí mà có thời gian phân bổ như sau: chi phí trả trước ngắn hạn phân bổ trong vòng 12 tháng; chi phí trả trước dài hạn phân bổ từ trên 12 tháng đến 36 tháng.

9. Nguyên tắc ghi nhận nợ phải trả

Các khoản nợ phải trả được ghi nhận theo nguyên giá và không thấp hơn nghĩa vụ phải thanh toán.

Tập đoàn thực hiện phân loại các khoản nợ phải trả là phải trả người bán và phải trả khác tùy thuộc theo tính chất của giao dịch phát sinh hoặc quan hệ giữa Tập đoàn và đối tượng phải trả.

Tại thời điểm lập báo cáo tài chính, Tập đoàn ghi nhận ngay một khoản phải trả khi có các bằng chứng cho thấy một khoản tổn thất có khả năng chắc chắn xảy ra theo nguyên tắc thận trọng.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

10. Nguyên tắc ghi nhận vay

Giá trị các khoản vay được ghi nhận là tổng số tiền đi vay của các ngân hàng, tổ chức, Tập đoàn tài chính và các đối tượng khác (không bao gồm các khoản vay dưới hình thức phát hành trái phiếu hoặc phát hành cổ phiếu ưu đãi có điều khoản bắt buộc bên phát hành phải mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai).

Các khoản vay được theo dõi chi tiết theo từng đối tượng cho vay, cho nợ, từng khế ước vay nợ và từng loại tài sản vay nợ.

11. Nguyên tắc ghi nhận các khoản chi phí đi vay

Chi phí đi vay là lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay của doanh nghiệp được ghi nhận như khoản chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ, trừ khi chi phí này phát sinh từ các khoản vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị tài sản đó (được vốn hóa) khi có đủ điều kiện quy định tại chuẩn mực kế toán số 16 "Chi phí đi vay".

12. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

Chi phí phải trả bao gồm chi phí lãi vay, chi phí phải trả khác... đã phát sinh trong kỳ báo cáo nhưng thực tế chưa chi trả. Các chi phí này được ghi nhận dựa trên các ước tính hợp lý về số tiền phải trả theo các hợp đồng, thỏa thuận cụ thể.

13. Chính sách tiền lương và các khoản bảo hiểm bắt buộc

Tiền lương được tính toán và trích lập đưa vào chi phí trong kỳ dựa theo hợp đồng lao động và quy chế tiền lương của Công ty. Theo đó công ty thực hiện việc trích lập các khoản bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế và bảo hiểm thất nghiệp theo đúng quy định (thông tư) của Bộ lao động Thương binh Xã hội ban hành và thay đổi theo từng thời điểm trong năm 2025.

14. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu**Vốn góp của chủ sở hữu**

Vốn góp của chủ sở hữu được hình thành từ số tiền đã góp vốn ban đầu, góp bổ sung của các cổ đông. Vốn góp của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực tế đã góp bằng tiền hoặc bằng tài sản tính theo mệnh giá của cổ phiếu đã phát hành khi mới thành lập, hoặc huy động thêm để mở rộng quy mô hoạt động của Công ty.

Lợi nhuận chưa phân phối

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối phản ánh kết quả kinh doanh lũy kế sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Tập đoàn tại thời điểm báo cáo.

Việc phân phối lợi nhuận được căn cứ vào điều lệ Công ty và thông qua Đại hội đồng cổ đông hàng năm.

15. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận Doanh thu và thu nhập khác**Doanh thu bán hàng**

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn 5 điều kiện sau: 1. Doanh nghiệp đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa cho người mua; 2. Doanh nghiệp không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa; 3. Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng quy định người mua được quyền trả lại sản phẩm, hàng hóa đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh nghiệp chỉ được ghi nhận doanh thu khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại sản phẩm, hàng hóa (trừ trường hợp trả lại dưới hình thức đổi lại để lấy hàng hóa, dịch vụ khác); 4. Doanh nghiệp đã hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng; 5. Xác định được các chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

15. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận Doanh thu và thu nhập khác (tiếp theo)**Doanh thu cung cấp dịch vụ**

Doanh thu của giao dịch về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phân công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng Cân đối kế toán của kỳ đó. Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện: 1. Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng quy định người mua được quyền trả lại dịch vụ đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh nghiệp chỉ được ghi nhận doanh thu khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại dịch vụ đã cung cấp; 2. Doanh nghiệp đã hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó; 3. Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập bảng Cân đối kế toán; 4. Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Nếu không thể xác định được kết quả hợp đồng một cách chắc chắn, doanh thu sẽ chỉ được ghi nhận ở mức có thể thu hồi được của các chi phí đã được ghi nhận.

Doanh thu hợp đồng xây dựng

Doanh thu của hợp đồng xây dựng bao gồm: Doanh thu ban đầu được ghi nhận trong hợp đồng; và các khoản tăng, giảm khi thực hiện hợp đồng, các khoản tiền thưởng và các khoản thanh toán khác nếu các khoản này có khả năng làm thay đổi doanh thu, và có thể xác định được một cách đáng tin cậy. Doanh thu của hợp đồng xây dựng được xác định bằng giá trị hợp lý của các khoản đã thu hoặc sẽ thu được. Việc xác định doanh thu của hợp đồng chịu tác động của nhiều yếu tố không chắc chắn vì chúng tùy thuộc vào các sự kiện sẽ xảy ra trong tương lai. Việc ước tính thường phải được sửa đổi khi các sự kiện đó phát sinh và những yếu tố không chắc chắn được giải quyết. Vì vậy, doanh thu của hợp đồng có thể tăng hay giảm ở từng thời kỳ.

Hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu thanh toán theo giá trị khối lượng thực hiện: khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng được xác định một cách đáng tin cậy và được khách hàng xác nhận, 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 trong kỳ phản ánh trên hóa đơn đã lập.

Đối với hợp đồng xây dựng giá cố định, kết quả của hợp đồng được ước tính một cách đáng tin cậy khi thỏa mãn đồng thời 4 điều kiện: 1. Tổng doanh thu của hợp đồng được tính toán một cách đáng tin cậy; 2. Doanh nghiệp thu được lợi ích kinh tế từ hợp đồng; 3. Chi phí để hoàn thành hợp đồng và phần công việc đã hoàn thành tại thời điểm lập báo cáo tài chính được tính toán một cách đáng tin cậy; 4. Các khoản chi phí liên quan đến hợp đồng có thể xác định được rõ ràng và tính toán một cách đáng tin cậy để tổng chi phí thực tế của hợp đồng có thể so sánh được với tổng dự toán.

Đối với hợp đồng xây dựng với chi phí phụ thêm, kết quả của hợp đồng được ước tính một cách đáng tin cậy khi thỏa mãn đồng thời 2 điều kiện: 1. Doanh nghiệp thu được lợi ích kinh tế từ hợp đồng; 2. Các khoản chi phí liên quan đến hợp đồng có thể xác định được rõ ràng và tính toán một cách đáng tin cậy không kể có được hoàn trả hay không.

Doanh thu hoạt động tài chính

Doanh thu hoạt động tài chính phản ánh doanh thu từ tiền lãi và các doanh thu hoạt động tài chính khác.

Doanh thu phát sinh từ tiền lãi của doanh nghiệp được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời 2 điều kiện: 1. Có khả năng thu được lợi ích từ giao dịch đó; 2. Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.

- Tiền lãi được ghi nhận trên cơ sở thời gian và lãi suất thực tế từng kỳ.

Khi không thể thu hồi một khoản mà trước đó đã ghi vào doanh thu thì khoản có khả năng không thu hồi được hoặc không chắc chắn thu hồi được đó phải hạch toán vào chi phí phát sinh trong kỳ, không ghi giảm doanh thu.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

16. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận giá vốn hàng bán

Giá vốn của hàng hóa đã bán và dịch vụ đã cung cấp trong kỳ được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh dựa trên các chi phí phát sinh của hàng hóa, vật tư xuất bán và chi phí khác đã cung cấp trong kỳ. Giá vốn được ghi nhận tại thời điểm giao dịch phát sinh hoặc khi có khả năng tương đối chắc chắn sẽ phát sinh trong tương lai không phân biệt đã chi tiền hay chưa. Giá vốn hàng bán và doanh thu được ghi nhận đồng thời theo nguyên tắc phù hợp. Các chi phí vượt trên mức tiêu hao bình thường được ghi nhận ngay vào giá vốn theo nguyên tắc thận trọng.

17. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí tài chính

Chi phí tài chính bao gồm: Các khoản chi phí hoặc khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính, chi phí đi vay vốn; Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính và các khoản chi phí tài chính khác.

Khoản chi phí tài chính được ghi nhận chi tiết cho từng nội dung chi phí khi thực tế phát sinh trong kỳ và được xác định một cách đáng tin cậy khi có đầy đủ bằng chứng về các khoản chi phí này.

18. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp (TNDN) bao gồm chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành và chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh trong năm làm căn cứ xác định kết quả hoạt động kinh doanh sau thuế của Tập đoàn trong năm tài chính hiện hành.

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành là số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp tính trên thu nhập chịu thuế trong năm và thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành.

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại là số thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ phải nộp trong tương lai phát sinh từ việc ghi nhận thuế thu nhập hoãn lại phải trả trong năm và hoàn nhập tài sản thuế thu nhập hoãn lại đã được ghi nhận từ các năm trước. Tập đoàn không phản ánh vào tài khoản này tài sản thuế thu nhập hoãn lại hoặc thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ các giao dịch được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

Thu nhập thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại là khoản ghi giảm chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ việc ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại trong năm và hoàn nhập thuế thu nhập hoãn lại phải trả đã được ghi nhận từ các năm trước.

Tập đoàn chỉ bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi Tập đoàn có quyền hợp pháp được 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 và thuế thu nhập hoãn lại phải trả liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế đối với cùng một đơn vị chịu thuế và doanh nghiệp dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải trả và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

Các khoản thuế phải nộp ngân sách nhà nước sẽ được quyết toán cụ thể với cơ quan thuế. Chênh lệch giữa số thuế phải nộp theo sổ sách và số liệu kiểm tra quyết toán sẽ được điều chỉnh khi có quyết toán chính thức với cơ quan thuế.

Năm 2025, thuế suất thuế TNDN tính trên kết quả hoạt động kinh doanh áp dụng cho Tập đoàn là 20%.

19. Nguyên tắc ghi nhận lãi trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách lấy lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Tập đoàn sau khi trừ đi phần Quỹ khen thưởng và phúc lợi được trích lập trong kỳ chia cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ.

Lãi suy giảm trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Tập đoàn (sau khi đã điều chỉnh cho cổ tức của cổ phiếu ưu đãi có quyền chuyển đổi) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ và số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông sẽ được phát hành trong trường hợp tất cả các cổ phiếu phổ thông tiềm năng có tác động suy giảm đều được chuyển thành cổ phiếu phổ thông.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

20. Công cụ tài chính**Ghi nhận ban đầu****Tài sản tài chính**

Theo thông tư số 210/2009/TT-BTC ngày 06 tháng 11 năm 2009 ("Thông tư 210"), tài sản tài chính được phân loại một cách phù hợp, cho mục đích thuyết minh trong các báo cáo tài chính, thành tài sản tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, các khoản cho vay và phải thu, các khoản đầu tư giữ đến ngày đáo hạn và tài sản tài chính sẵn sàng để bán. Tập đoàn quyết định phân loại các tài sản tài chính này tại thời điểm ghi nhận lần đầu.

Tại thời điểm ghi nhận lần đầu, tài sản tài chính được xác định theo nguyên giá cộng với chi phí giao dịch trực tiếp có liên quan.

Các tài sản tài chính của Tập đoàn bao gồm tiền và các khoản tiền gửi ngắn hạn, các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác, các khoản cho vay, các công cụ tài chính không được niêm yết.

Nợ phải trả tài chính

Nợ phải trả tài chính theo phạm vi của Thông tư 210, cho mục đích thuyết minh trong các báo cáo tài chính, được phân loại một cách phù hợp thành các khoản nợ phải trả tài chính được ghi nhận thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, các khoản nợ phải trả tài chính được xác định theo giá trị phân bổ. Tập đoàn xác định việc phân loại các khoản nợ phải trả tài chính tại thời điểm ghi nhận lần đầu.

Tất cả nợ phải trả tài chính được ghi nhận ban đầu theo nguyên giá cộng với các chi phí giao dịch trực tiếp có liên quan.

Nợ phải trả tài chính của Tập đoàn bao gồm các khoản phải trả người bán, các khoản phải trả khác, nợ và vay.

Giá trị sau ghi nhận lần đầu

Hiện tại không có yêu cầu xác định lại giá trị của các công cụ tài chính sau ghi nhận ban đầu.

Bù trừ các công cụ tài chính

Các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính được bù trừ và giá trị thuần sẽ được trình bày trên các báo cáo tài chính nếu, và chỉ nếu, đơn vị có quyền hợp pháp thi hành việc bù trừ các giá trị đã được ghi nhận này và có ý định bù trừ trên cơ sở thuần, hoặc thu được các tài sản và thanh toán nợ phải trả đồng thời.

21. Các bên liên quan

Các bên liên quan là các doanh nghiệp, các cá nhân, trực tiếp hay gián tiếp qua một hay nhiều trung gian, có quyền kiểm soát hoặc chịu sự kiểm soát của Tập đoàn. Các bên liên kết, các cá nhân nào trực tiếp hoặc gián tiếp nắm giữ quyền biểu quyết và có ảnh hưởng đáng kể đối với Tập đoàn, những chức trách quản lý chủ chốt như Tổng Giám đốc, Hội đồng Quản trị, những thành viên thân cận trong gia đình của những cá nhân hoặc các bên liên kết hoặc những Tập đoàn liên kết với cá nhân này cũng được coi là các bên liên quan. Trong việc xem xét từng mối quan hệ giữa các bên liên quan, bản chất của mối quan hệ được chú ý chứ không phải là hình thức pháp lý.

22. Nguyên tắc trình bày tài sản, doanh thu, kết quả kinh doanh hợp nhất theo 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

1. Tiền	31/12/2025		01/01/2025	
Tiền mặt	1.109.816.985		997.127.774	
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	716.400.511		8.904.234.969	
Cộng	1.826.217.496		9.901.362.743	
2. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Vĩnh Khánh	4.181.588.854	-	-	-
Công ty Cổ phần Hưng Thịnh Incons	20.118.176.748	(5.312.518.117)	20.259.650.449	(1.920.102.800)
Các khách hàng khác	6.456.961.453	(2.539.237.111)	21.414.553.149	(2.019.896.449)
Cộng	30.756.727.055	(7.851.755.228)	41.674.203.598	(3.939.999.249)
3. Trả trước cho người bán	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a. Ngắn hạn	2.665.616.206	(603.280.000)	5.327.695.684	(379.040.000)
Công ty TNHH Đại Phúc	1.299.709.782	-	1.299.709.782	-
Các nhà cung cấp khác	1.365.906.424	(603.280.000)	4.027.985.902	(379.040.000)
b. Dài hạn	10.558.000.000	-	10.558.000.000	-
Công ty Cổ phần Phát triển và Kinh doanh nhà (*)	10.558.000.000	-	10.558.000.000	-
Cộng	13.223.616.206	(603.280.000)	15.885.695.684	(379.040.000)

(*) Đây là khoản trả trước cho Công ty Cổ phần Phát triển và Kinh doanh nhà để mua đất xây Văn phòng Quận 2. Đến ngày 31/12/2025, Tập đoàn đã nhận bàn giao tài sản, tuy nhiên Tập đoàn đánh giá thời gian hoàn thành hồ sơ pháp lý sẽ dài hơn chu kỳ kinh doanh thông thường. Do đó, Tập đoàn đã trình bày khoản ứng trước này sang dài hạn.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

4. Phải thu khác ngắn hạn

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Tạm ứng	1.060.000.000		400.000.000	
Lãi cho vay	-	-	12.117.807	-
Phải thu khác	269.821.452	-	7.420.491.524	-
<i>Phải thu khác là các bên liên quan (Xem thuyết minh VIII.3)</i>	-	-	7.168.000.002	-
<i>Đối tượng khác</i>	269.821.452	-	252.491.522	-
Ký quỹ, ký cược	496.224.626	-	937.796.863	-
Cộng	1.826.046.078	-	8.770.406.194	-

5. Nợ xấu - Xem trang 41.**6. Hàng tồn kho**

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Công cụ, dụng cụ	753.612.240			
Nguyên liệu, vật liệu	3.976.273.243	-	6.196.149.471	-
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang (*)	171.349.949.691	-	188.607.394.448	-
Thành phẩm	589.722.155	-	340.251.609	-
Hàng hoá	3.913.074.348	-	7.322.525.235	-
Cộng	180.582.631.677	-	202.466.320.763	-

(*) Trong đó bao gồm:

- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang tại Công ty Cổ phần ILA E&C là chi phí dở dang của các Công trình đang thực hiện với số dư là 42.721.847.180 VND.
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang tại Công ty Cổ phần Khoáng sản ILA là chi phí quyền khai thác mỏ đá với giá trị hợp lý là 128.628.102.511 VND.

(Xem trang tiếp theo)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

7. Tài sản cố định hữu hình - Xem trang 42.

8. Tài sản cố định vô hình

Khoản mục	Quyền sử dụng đất (*)	Tổng cộng
Nguyên giá		
Số dư đầu năm	13.065.000.000	13.065.000.000
Số dư cuối năm	13.065.000.000	13.065.000.000
Giá trị hao mòn lũy kế		
Số dư đầu năm	-	-
Số dư cuối năm	-	-
Giá trị còn lại		
Số dư đầu năm	13.065.000.000	13.065.000.000
Số dư cuối năm	13.065.000.000	13.065.000.000

(*) Trong đó bao gồm:

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CC481137, cấp ngày 17 tháng 10 năm 2022, địa điểm phường Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh, nguyên giá là 5.527.500.000 VND. Thời hạn sử dụng đất: Lâu dài.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DD 360306, cấp ngày 28 tháng 12 năm 2022, địa điểm phường Thủ Đức, thành phố Hồ Chí Minh, nguyên giá là 7.537.500.000 VND. Thời hạn sử dụng đất: Lâu dài.

Các quyền sử dụng đất này đang được thế chấp cho khoản vay tại Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - xem thêm thuyết minh V.17.

9. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Mua sắm tài sản (*)	25.492.501.700	-	25.492.501.700	-
Đầu tư xây dựng hạ tầng tại Mỏ đá Núi Trãi	6.313.819.108	-	2.707.037.037	-
Đầu tư xây dựng cơ bản - Nhà văn phòng quận 2	2.277.584.329	-	320.748.576	-
Cộng	34.083.905.137	-	28.520.287.313	-

(*) Là khoản mua sắm nhà ở với mục đích sử dụng làm văn phòng hoặc cho thuê.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

10. Chi phí trả trước	31/12/2025	01/01/2025
a. Ngắn hạn	23.113.217	74.549.588
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	23.113.217	74.549.588
b. Dài hạn	74.388.585	198.137.331
Chi phí trả trước chờ phân bổ	11.772.983	194.633.546
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	62.615.602	3.503.785
Cộng	97.501.802	272.686.919

11. Lợi thế thương mại

Lợi thế thương mại phát sinh từ việc hợp nhất các Công ty

	01/01/2025	Phát sinh tăng/ (giảm) trong năm	Phân bổ trong năm	31/12/2025
Tại Công ty Cổ phần ILA E&C	23.220.989.424	-	2.731.881.109	20.489.108.315
Cộng	23.220.989.424	-	2.731.881.109	20.489.108.315

Lợi thế thương mại phát sinh từ giao dịch mua Công ty Cổ phần ILA E&C tại ngày mua sẽ được phân bổ dần đều qua các năm.

12. Phải trả người bán ngắn hạn

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Công ty Cổ phần Hòa Phát Land	5.819.762.421	5.819.762.421	5.819.762.421	5.819.762.421
Công ty TNHH Lê Anh Investment	2.058.548.881	2.058.548.881	2.058.548.881	2.058.548.881
Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Trường Vân	3.704.041.694	3.704.041.694	-	-
Các nhà cung cấp khác	6.101.452.251	6.101.452.251	18.734.208.738	18.734.208.738
Cộng	17.683.805.247	17.683.805.247	26.612.520.040	26.612.520.040

Số nợ quá hạn chưa thanh toán

Công ty TNHH Lê Anh Investment	2.058.548.881	2.058.548.881	2.058.548.881	2.058.548.881
Các nhà cung cấp khác	1.183.483.199	1.183.483.199	1.183.483.199	1.183.483.199
Cộng	3.242.032.080	3.242.032.080	3.242.032.080	3.242.032.080

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

13. Người mua trả tiền trước ngắn hạn		31/12/2025	01/01/2025		
Công ty TNHH Bất động sản Đà Lạt Valley		13.148.573.661	17.082.828.721		
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Sài Gòn Center		2.575.946.079	5.037.080.961		
Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng INDEC		4.785.906.102	4.785.906.102		
Đối khách hàng khác		1.651.560.923	781.704.308		
Cộng		22.161.986.765	27.687.520.092		
14. Thuế và các khoản phải nộp/ phải thu nhà nước		Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	31/12/2025	
a. Phải nộp					
Thuế giá trị gia tăng		261.609.015	2.725.933.122	2.699.154.481	288.387.656
Thuế thu nhập doanh nghiệp		166.455.402	223.791.338	197.369.048	192.877.692
Thuế thu nhập cá nhân		75.613.110	354.886.010	325.127.267	105.371.853
Thuế tài nguyên		-	729.646.705	534.120.705	195.526.000
Thuế nhà đất và tiền thuê đất		-	171.072.000	85.536.000	85.536.000
Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác		412.864.008	1.113.340.025	941.372.097	584.831.936
Cộng		916.541.535	5.318.669.200	4.782.679.598	1.452.531.137
b. Phải thu					
Thuế thu nhập doanh nghiệp		56.920.116	-	-	56.920.116
Các loại thuế khác		1.000.000	1.000.000	-	-
Cộng		57.920.116	1.000.000	-	56.920.116
15. Chi phí phải trả ngắn hạn		31/12/2025	01/01/2025		
Chi phí nhân công và vật tư		-	295.552.368		
Chi phí lãi vay		282.773.955	178.460.767		
Chi phí trích trước khác		-	88.814.081		
Cộng		282.773.955	562.827.216		
16. Phải trả khác ngắn hạn		31/12/2025	01/01/2025		
Kinh phí công đoàn		6.454.208	6.454.208		
Các khoản bảo hiểm xã hội		145.632.500	50.172.026		
Phải trả khác		2.825.224	139.777		
Cộng		154.911.932	56.766.011		

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

17. Vay và nợ thuê tài chính	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
a. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	40.103.034.097	40.103.034.097	39.874.299.244	39.874.299.244
Ngân hàng TMCP Tiên Phong	-	-	6.747.000.000	6.747.000.000
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng (1)	39.103.034.097	39.103.034.097	16.833.039.959	16.833.039.959
Công ty TNHH Một thành viên Anh Minh Anh - bên liên quan - Xem thuyết minh VIII.3 (2)	1.000.000.000	1.000.000.000	-	-
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - chi nhánh Phú Yên	-	-	3.127.860.875	3.127.860.875
Ngân hàng Thương mại cổ phần Quân đội	-	-	4.380.999.003	4.380.999.003
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	-	-	4.845.680.307	4.845.680.307
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - chi nhánh Hóc Môn	-	-	3.939.719.100	3.939.719.100
b. Vay dài hạn đến hạn trả	3.266.036.064	3.266.036.064	17.285.574.808	17.285.574.808
+ Vay ngân hàng	3.266.036.064	3.266.036.064	17.285.574.808	17.285.574.808
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng (1)	3.166.036.068	3.166.036.068	-	-
Ngân hàng TMCP Tiên Phong	-	-	17.185.574.812	17.185.574.812
Ngân hàng TNHH Một Thành Viên Shinhan Việt Nam (3)	99.999.996	99.999.996	99.999.996	99.999.996
c. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	15.080.338.261	15.080.338.261	19.401.719.681	19.401.719.681
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng (1)	15.038.671.576	15.038.671.576	19.260.053.000	19.260.053.000
Ngân hàng TNHH Một Thành Viên Shinhan Việt Nam (3)	41.666.685	41.666.685	141.666.681	141.666.681
Cộng	58.449.408.422	58.449.408.422	76.561.593.733	76.561.593.733

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

17. Vay và nợ thuê tài chính (tiếp theo)**Các khoản vay được chi tiết như sau:****(1) Khoản vay Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng bao gồm các hợp đồng sau:**

+ Hợp đồng số CLC-29277-01 ngày 23/10/2024, Phụ lục số 02/PL ngày 23/10/2025 và Phụ lục số 03/PL ngày 23/12/2025. Hạn mức tín dụng: 50.000.000.000 VND, hạn mức cho vay: 20.000.000.000 VND. Thời hạn cấp hạn mức tín dụng: 12 tháng, kể từ ngày 23/10/2024. Thời hạn cho vay: 9 tháng theo từng khế ước nhận nợ. Lãi suất cho vay: 6,8% - 8,0%/năm. Mục đích sử dụng vốn vay: Bổ sung vốn lưu động, phát hành các loại bảo lãnh và thanh toán Bảo lãnh thanh toán, phát hành và thanh toán UPAS L/C nội địa phục vụ hoạt động thi công xây dựng công trình và cung cấp, thi công đá các loại.

Tài sản đảm bảo:

- Thửa đất số 866, 867 tờ bản đồ 21 địa chỉ: Phường Trường Thạnh, thành phố Thủ Đức, thành phố Hồ Chí Minh, Thửa đất số 792 tờ bản đồ số 21 địa chỉ: Phường Trường Thạnh, thành phố Thủ Đức, thành phố Hồ Chí Minh thuộc quyền sở hữu của Công ty Cổ phần ILA E&C - xem thêm thuyết minh số V.8.

- Thửa đất số 57 tờ bản đồ 230D đại chỉ: Thôn Phú Vang, xã Bình Kiến, thành phố Tuy Hoà, tỉnh Phú Yên thuộc quyền sở hữu của Ông Võ Xuân Phong - xem thêm thuyết minh số VIII.3.

Dư nợ vay tại 31/12/2025 của hợp đồng tín dụng này là: 34.470.897.004 VND.

+ Hợp đồng số CLC-58766-01 ngày 02/10/2025.

Hạn mức vay là 10.000.000.000 VND, thời gian vay là 12 tháng. Lãi suất theo từng Giấy nhận nợ. Mục đích sử dụng vốn vay: Bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất khai thác đá.

Tài sản đảm bảo: máy móc thiết bị của Công ty cổ phần Khoáng sản ILA và bất động sản tại thửa đất số 587; tờ bản đồ số 35, phường Trường Thọ, Quận Thủ Đức, Tp. HCM theo hợp đồng thế chấp số CLC-58766-6937633-HDTC-02 ngày 02/10/2025 thuộc sở hữu của ông Võ Xuân Phong và bà Lê Thùy Trang - xem thêm thuyết minh số VIII.3.

Dư nợ vay tại 31/12/2025 của hợp đồng tín dụng này là: 4.632.137.093 VND.

+ Hợp đồng số CLC-25679-01 ngày 30/08/2024.

Hạn mức vay là 22.500.000.000 VND, thời gian vay là 84 tháng. Lãi suất theo từng Giấy nhận nợ.

Mục đích sử dụng vốn vay: hoàn vốn chi phí đầu tư nhận chuyển nhượng quyền khai thác mỏ đá và các chi phí kèm theo, cho vay thanh toán chi phí mua sắm máy móc thiết bị khai thác đá.

Tài sản đảm bảo: Quyền khai thác mỏ đá tại núi Đá Trãi, xã Cát Hưng, huyện Phù Cát, tỉnh Bình Định và toàn bộ máy móc thiết bị phục vụ cho việc khai thác đá; toàn bộ phần góp vốn của cổ đông là Công ty Cổ phần ILA theo hợp đồng thế chấp số CLC-25679-6937633-HDTC-02 ngày 30/08/2024, - Xe nâng nhãn hiệu JINGONG biển kiểm soát 77LA-0811 theo Hợp đồng thế chấp số CLC-30994-6937633-HDTC-01 ngày 19/11/2024 - xem thêm thuyết minh V.7.

Dư nợ vay tại 31/12/2025 là: 18.204.707.644 VND.

(2) Vay Công ty TNHH Một thành viên Anh Minh Anh theo hợp đồng 08/25/HĐV-AMA-ILA, kỳ hạn 06 tháng, mục đích vay để bổ sung nguồn vốn kinh doanh, lãi suất vay bằng lãi suất kỳ hạn 06 tháng của Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam (BIDV) tại thời điểm tất toán khoản vay. Hình thức đảm bảo: Quyền hoán đổi một phần hoặc toàn phần giá trị khoản vay sang quyền sở hữu cổ phần.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

17. Vay và nợ thuê tài chính (tiếp theo)

Các khoản vay được chi tiết như sau:

(3) Khoản vay Ngân hàng TNHH MTV Shinhan Việt Nam được chi tiết như sau:

Hợp đồng số SHBVN/CP/HĐTD/ILAE&C/202205 ngày 24/5/2022. Hạn mức tín dụng: 500.000.000 VND. Thời hạn cấp hạn mức tín dụng: 60 tháng kể từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân vay đầu tiên. Thời hạn cho vay: từ ngày 24/5/2022 đến ngày 24/5/2027. Lãi suất cho vay: 7,5%/năm.

Mục đích sử dụng vốn vay: Tiền vay được sử dụng để thanh toán tiền mua xe ô tô con nhãn hiệu Toyota.

Tài sản đảm bảo: Xe ô tô Toyota mang biển số 51K-293.86, giấy đăng ký xe là 50128663 - Xem thuyết minh V.7.

Dư nợ vay tại 31/12/2025 là: 141.666.681 VND.

18. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả

Thuế thu nhập hoãn lại phải trả, chi tiết phát sinh như sau:

Chi tiết	Số đầu năm	Ghi nhận vào KQKD/VCSH trong năm	Bù trừ Tài sản thuế TNDN hoãn lại trong năm	Số cuối năm
Lãi của tài sản góp vốn vào công ty con	21.461.978.603	(1.053.940.280)	-	20.408.038.323
Lãi chưa thực hiện BCTC HN khi loại trừ dự phòng đầu tư vào công ty con	87.043.022	2.997.643.087	-	3.084.686.109
Cộng	21.549.021.625	1.943.702.807	-	23.492.724.432

19. Vốn chủ sở hữu

a. Bảng đối chiếu biến động của Vốn chủ sở hữu

Khoản mục	Vốn góp của chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Cộng
Số dư tại 01/01/2024	185.299.390.000	16.629.490.804	4.664.115.192	196.273.784.291
Chia cổ tức	11.114.920.000	(11.114.920.000)	(3.060.000)	(3.060.000)
Lỗ trong năm	-	(2.091.213.034)	26.093.519	(2.065.119.515)
Số dư tại 31/12/2024	196.414.310.000	3.423.357.770	4.687.148.711	204.524.816.481
Số dư tại 01/01/2025	196.414.310.000	3.423.357.770	4.687.148.711	204.524.816.481
Lỗ trong năm	-	(26.744.755.524)	(312.047.183)	(27.056.802.707)
Điều chỉnh do thoái vốn	-	-	(1.341.738.896)	(1.341.738.896)
Số dư tại 31/12/2025	196.414.310.000	(23.321.397.754)	3.033.362.632	176.126.274.878

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

19. Vốn chủ sở hữu (tiếp theo)

b. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu	Tỷ lệ vốn góp	31/12/2025	01/01/2025
Vốn góp của các cổ đông			
Ông Võ Xuân Phong	20,23%	39.734.060.000	29.734.060.000
Công ty TNHH Một thành viên Anh Minh Anh	21,05%	41.346.680.000	-
Cổ đông khác	58,72%	115.333.570.000	166.680.250.000
Cộng	100%	196.414.310.000	196.414.310.000
c. Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận		Năm 2025	Năm 2024
Vốn góp của chủ sở hữu		196.414.310.000	196.414.310.000
Vốn góp đầu năm		196.414.310.000	185.299.390.000
Vốn góp cuối năm		196.414.310.000	196.414.310.000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia		-	11.114.920.000
d. Cổ phiếu		31/12/2025	01/01/2025
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành		19.641.431	19.641.431
Số lượng cổ phiếu phổ thông đã bán ra công chúng		19.641.431	19.641.431
Số lượng cổ phiếu phổ thông đang lưu hành		19.641.431	19.641.431
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: đồng Việt Nam/cổ phiếu.		10.000	10.000

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

1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	Năm 2025	Năm 2024
Doanh thu bán hàng hóa	57.485.903.658	107.903.783.545
Doanh thu xây dựng	27.366.847.170	31.688.335.567
Doanh thu khai thác	8.176.929.751	232.400.000
Doanh thu cung cấp dịch vụ	938.555.557	333.333.336
Cộng	93.968.236.136	140.157.852.448
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	Năm 2025	Năm 2024
Chiết khấu thương mại	584.137.657	770.319.105

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

	Năm 2025	Năm 2024
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ		
Doanh thu bán hàng hóa	56.901.766.001	107.133.464.440
Doanh thu xây dựng	27.366.847.170	31.688.335.567
Doanh thu khai thác	8.176.929.751	232.400.000
Doanh thu cung cấp dịch vụ	938.555.557	333.333.336
Cộng	93.384.098.479	139.387.533.343
4. Giá vốn hàng bán	Năm 2025	Năm 2024
Giá vốn của hàng hóa đã bán	53.334.871.813	100.218.541.911
Giá vốn công trình xây dựng	32.657.272.243	25.981.850.445
Giá vốn của khai thác mỏ	13.590.362.300	154.944.973
Cộng	99.582.506.356	126.355.337.329
5. Doanh thu hoạt động tài chính	Năm 2025	Năm 2024
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	346.379.223	1.280.817.347
Lãi bán hàng trả chậm	-	566.940.829
Cộng	346.379.223	1.847.758.176
6. Chi phí tài chính	Năm 2025	Năm 2024
Lãi tiền vay	6.238.300.709	7.031.998.380
Lỗ do thoái vốn công ty con	730.723.599	-
Cộng	6.969.024.308	7.031.998.380
7. Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp	Năm 2025	Năm 2024
a. Chi phí bán hàng		
Chi phí nhân viên	214.748.300	301.528.944
Chi phí vật liệu, bao bì	92.782.200	66.027.200
Chi phí khấu hao TSCĐ	29.056.140	8.910.550
Chi phí dịch vụ mua ngoài	137.225.904	273.598.804
Chi phí bằng tiền khác	50.382.468	81.941.832
Cộng	524.195.012	732.007.330
b. Chi phí quản lý doanh nghiệp		
Chi phí nhân viên	2.339.840.972	1.728.641.911
Chi phí đồ dùng văn phòng	65.222.044	41.923.933
Chi phí khấu hao TSCĐ	329.382.094	570.711.895
Phân bổ lợi thế thương mại	2.731.881.109	2.731.881.109
Chi phí dự phòng	4.578.811.979	2.379.419.007
Chi phí dịch vụ mua ngoài	792.355.176	594.726.463
Chi phí bằng tiền khác	272.075.876	559.202.869
Cộng	11.109.569.250	8.606.507.187

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

	Năm 2025	Năm 2024
8. Thu nhập khác		
Thanh lý, nhượng bán TSCĐ	-	118.935.170
Thu nhập khác	19.230.864	128.944
Cộng	19.230.864	119.064.114
9. Chi phí khác	Năm 2025	Năm 2024
Chi phí phạt	216.328.740	419.315.740
Điều chỉnh thuế còn phải nộp	137.507.266	-
Chi phí khác	99.886.196	20.088.530
Cộng	453.722.202	439.404.270
10. Chi phí sản xuất, kinh doanh theo yếu tố	Năm 2025	Năm 2024
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	13.853.153.832	31.220.880.487
Chi phí nhân công	10.336.730.923	11.875.981.560
Chi phí khấu hao tài sản cố định	4.298.793.104	3.484.794.257
Chi phí dịch vụ mua ngoài	21.108.762.859	745.904.743
Chi phí khác bằng tiền	610.047.656	703.021.473
Cộng	50.207.488.374	48.030.582.520
11. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	Năm 2025	Năm 2024
1. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp năm hiện hành	223.791.338	167.177.630
2. Các khoản điều chỉnh chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp của các năm trước vào chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp năm nay	-	-
3. Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	223.791.338	167.177.630
12. Lãi cơ bản và suy giảm trên cổ phiếu	Năm 2025	Năm 2024
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	(26.744.755.524)	(2.091.213.034)
Các khoản điều chỉnh tăng hoặc giảm	-	-
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	(26.744.755.524)	(2.091.213.034)
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	19.641.431	19.641.431
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	(1.362)	(106)
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	(1.362)	(106)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

13. Mục tiêu và chính sách quản lý rủi ro tài chính

Các rủi ro chính từ công cụ tài chính bao gồm rủi ro thị trường, rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản. Ban Tổng Giám đốc xem xét và áp dụng các chính sách quản lý cho những rủi ro nói trên như sau:

13.1. Rủi ro thị trường

Rủi ro thị trường là rủi ro mà giá trị hợp lý của các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của giá thị trường. Rủi ro thị trường có ba loại rủi ro: rủi ro lãi suất, rủi ro tiền tệ và rủi ro về giá khác, chẳng hạn như rủi ro về giá cổ phần. Công cụ tài chính bị ảnh hưởng bởi rủi ro thị trường bao gồm các khoản vay và nợ, tiền gửi, các khoản đầu tư sẵn sàng để bán.

Các phân tích độ nhạy này đã được lập trên cơ sở giá trị các khoản nợ thuần, tỷ lệ giữa các khoản nợ có lãi suất cố định và các khoản nợ có lãi suất thả nổi và tỷ lệ tương quan giữa các công cụ tài chính có gốc ngoại tệ là không thay đổi.

Khi tính toán các phân tích độ nhạy, Tổng Giám đốc giả định rằng độ nhạy của các công cụ nợ sẵn sàng để bán trên bảng cân đối kế toán hợp nhất và các khoản mục có liên quan trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất bị ảnh hưởng bởi các thay đổi trong giả định về rủi ro thị trường tương ứng. Phép phân tích này được dựa trên các tài sản và nợ phải trả tài chính mà Tập đoàn nắm giữ tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 và ngày 31 tháng 12 năm 2024.

Rủi ro lãi suất

Rủi ro lãi suất là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của lãi suất thị trường. Rủi ro thị trường do thay đổi lãi suất của Công ty chủ yếu liên quan đến khoản nợ, tiền và các khoản tiền gửi có kỳ hạn của Công ty.

Công ty quản lý rủi ro lãi suất bằng cách phân tích tình hình cạnh tranh trên thị trường để có được các lãi suất có lợi cho mục đích của Công ty và vẫn nằm trong giới hạn quản lý rủi ro của mình.

Độ nhạy đối với lãi suất

Độ nhạy của các khoản vay và nợ, tiền và các khoản tiền gửi ngắn hạn của Tập đoàn đối với sự thay đổi có thể xảy ra ở mức độ hợp lý trong lãi suất được thể hiện như sau.

Độ nhạy đối với lãi suất

Với giả định là các biến số khác không thay đổi, các biến động trong lãi suất của các khoản vay và nợ, tiền và các khoản tiền gửi ngắn hạn với lãi suất thả nổi có ảnh hưởng đến lợi nhuận trước thuế của Tập đoàn như sau:

	Tăng/giảm điểm cơ bản	Ảnh hưởng đến lợi nhuận trước thuế
Năm nay		
VND	+ 100	(566.231.909)
VND	- 100	566.231.909
Năm trước		
VND	+ 100	(554.321.252)
VND	- 100	554.321.252

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

13.1. Rủi ro thị trường (tiếp theo)

Mức tăng/ giảm điểm cơ bản sử dụng để phân tích độ nhạy đối với lãi suất được giả định dựa trên các điều kiện có thể quan sát được của thị trường hiện tại. Các điều kiện này cho thấy mức biến động cao hơn không đáng kể so với các kỳ trước.

13.2. Rủi ro tín dụng

Rủi ro tín dụng là rủi ro mà một bên tham gia trong một công cụ tài chính hoặc hợp đồng khách hàng không thực hiện các nghĩa vụ của mình, dẫn đến tổn thất về tài chính. Tập đoàn có rủi ro tín dụng từ các hoạt động sản xuất kinh doanh của mình (chủ yếu đối với các khoản phải thu khách hàng) và từ hoạt động tài chính của mình, bao gồm tiền gửi ngân hàng, nghiệp vụ ngoại hối và các công cụ tài chính khác.

Phải thu khách hàng

Tập đoàn giảm thiểu rủi ro tín dụng bằng cách chỉ giao dịch với các đơn vị có khả năng tài chính tốt Tập đoàn thường xuyên theo dõi chặt chẽ nợ phải thu để đôn đốc thu hồi.

Phải thu về cho vay

Tập đoàn giảm thiểu rủi ro tín dụng bằng cách chỉ cho các Công ty thành viên vay tiền, các cá nhân uy tín và đủ năng lực tài chính với hạn mức, thời gian cho vay và mục đích vay được quy định trong nội bộ công ty và trong từng hợp đồng cụ thể. Tập đoàn nhận thấy rủi ro tín dụng đối với các khoản phải thu về cho vay là thấp.

Tiền gửi ngân hàng

Tập đoàn chủ yếu duy trì số tiền gửi tại các ngân hàng lớn có uy tín ở Việt Nam. Tập đoàn nhận thấy mức độ tập trung rủi ro tín dụng đối với tiền gửi ngân hàng là thấp.

13.3. Rủi ro thanh khoản

Rủi ro thanh khoản là rủi ro Tập đoàn gặp khó khăn khi thực hiện các nghĩa vụ tài chính do thiếu vốn. Rủi ro thanh khoản của Tập đoàn chủ yếu phát sinh từ việc các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính có các thời điểm đáo hạn lệch nhau.

Tập đoàn giám sát rủi ro thanh khoản thông qua việc duy trì một lượng tiền mặt và các khoản tương đương tiền và các khoản vay ngân hàng ở mức mà Tổng Giám đốc cho là đủ để đáp ứng cho các hoạt động của Tập đoàn và để giảm thiểu ảnh hưởng của những biến động về luồng tiền.

Bảng dưới đây tổng hợp thời hạn thanh toán của các khoản nợ phải trả tài chính của Tập đoàn dựa trên các khoản thanh toán dự kiến theo hợp đồng theo cơ sở chưa được chiết khấu:

Ngày 31 tháng 12 năm 2025	Dưới 1 năm	Từ 1-5 năm	Trên 5 năm	Tổng cộng
Các khoản vay và nợ	43.369.070.161	15.080.338.261	-	58.449.408.422
Phải trả người bán	17.683.805.247	-	-	17.683.805.247
Các khoản phải trả, phải nộp khác và chi phí phải trả	285.599.179	-	-	285.599.179
Cộng	61.338.474.587	15.080.338.261	-	76.418.812.848

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

13.3. Rủi ro thanh khoản (tiếp theo)

Ngày 31 tháng 12 năm 2024

Các khoản vay và nợ	57.159.874.052	19.401.719.681	-	76.561.593.733
Phải trả người bán	26.612.520.040	-	-	26.612.520.040
Các khoản phải trả, phải nộp khác và chi phí phải trả	562.966.993	-	-	562.966.993
Cộng	84.335.361.085	19.401.719.681	-	103.737.080.766

Các công nợ phải trả quá hạn thanh toán sẽ được Tập đoàn thanh toán khi các nhà cung cấp hoàn thành nghĩa vụ với Tập đoàn.

Tập đoàn có đủ khả năng tiếp cận các nguồn vốn và các khoản vay đến hạn thanh toán trong vòng 12 tháng có thể được tái tục với các bên cho vay hiện tại.

Tài sản đảm bảo

Tập đoàn sử dụng tài sản hữu hình của Tập đoàn và các bất động sản thuộc quyền sở hữu bên thứ ba là Ông Võ Xuân Phong và Bà Lê Thùy Trang để đảm bảo cho các khoản vay của ngân hàng (xem thuyết minh số V.17).

14. Tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính - Xem trang 43.

Giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính được phản ánh theo giá trị mà công cụ tài chính có thể chuyển đổi trong một giao dịch hiện tại giữa các bên tham gia, ngoại trừ trường hợp bắt buộc phải bán hoặc thanh lý.

Tập đoàn sử dụng phương pháp và giả định sau đây được dùng để ước tính giá trị hợp lý:

Giá trị hợp lý của tiền mặt và tiền gửi ngắn hạn, các khoản phải thu khách hàng, các khoản phải trả người bán và nợ phải trả ngắn hạn khác tương đương với giá trị ghi sổ của các khoản mục này do những công cụ này có kỳ hạn ngắn.

Giá trị hợp lý của khoản phải thu được xác định trên cơ sở giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng.

Ngoại trừ các khoản đề cập ở trên, giá trị hợp lý của tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính dài hạn chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và ngày 31 tháng 12 năm 2024. Tuy nhiên, Tổng Giám đốc Tập đoàn đánh giá giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính này không có khác biệt trọng yếu so với giá trị ghi sổ vào ngày kết thúc kỳ kế toán.

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

1. Số tiền đi vay thực thu trong năm	Năm 2025	Năm 2024
- Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường	57.040.849.500	77.381.080.394
2. Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm	Năm 2025	Năm 2024
- Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	(57.311.583.530)	(96.661.236.239)

VIII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

1. Những khoản nợ tiềm tàng, khoản cam kết và những thông tin tài chính khác

Không có các khoản nợ tiềm tàng, khoản cam kết và những thông tin tài chính quan trọng nào khác yêu cầu phải có các điều chỉnh hoặc thuyết minh trong báo cáo tài chính hợp nhất.

2. 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 yêu cầu phải có các điều chỉnh hoặc thuyết minh trong báo cáo tài chính hợp nhất.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

3. Giao dịch với các bên liên quan

Danh sách các bên liên quan trong năm

Bên liên quan	Mối quan hệ
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại Phú Bảo	Công ty con trước đây
Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Vĩnh Khánh	Công ty con đến ngày 22/8/2025
	Công ty bên liên quan của Chủ tịch HĐQT sau ngày 22/8/2025
Công ty TNHH Một thành viên Anh Minh Anh	Cổ đông có ảnh hưởng đáng kể
Ông Võ Xuân Phong	Chủ tịch HĐQT
Bà Lê Thùy Trang	Vợ của Chủ tịch HĐQT
Ông Đặng Xuân Hữu	Tổng Giám đốc đến ngày 05/12/2025
Bà Hoàng Như Huế	Tổng Giám đốc sau ngày 05/12/2025

Giao dịch trọng yếu phát sinh trong kỳ với các bên liên quan như sau:

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Năm 2025	Năm 2024
Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Vĩnh Khánh	Doanh thu bán hàng hóa và dịch vụ	12.661.319.830	-
	Thu tiền bán hàng hóa	11.030.482.924	-
	Trả tiền mượn	15.221.500.010	-
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại Phú Bảo	Mượn tiền	3.344.000.000	5.177.000.000
	Trả tiền mượn	5.798.000.000	13.445.000.000
Ông Võ Xuân Phong	Đặt cọc mua quyền sử dụng đất	-	1.900.000.000
	Thu lại tiền cọc	1.668.000.002	11.639.999.998
	Mượn tiền	-	3.600.000.000
	Trả tiền mượn	-	6.393.000.000
Bà Lê Thùy Trang	Chuyển nhượng phần vốn góp tại Vĩnh Khánh	11.281.700.000	-
Ông Đặng Xuân Hữu	Chuyển nhượng phần vốn góp tại Vĩnh Khánh	2.330.600.000	-
Công ty TNHH Một thành viên Anh Minh Anh	Vay	1.000.000.000	-

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

3. Giao dịch với các bên liên quan (tiếp theo)

Số dư tại ngày kết thúc năm tài chính với các bên liên quan như sau:

Phải thu ngắn hạn của khách hàng		31/12/2025	01/01/2025
Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Vĩnh Khánh		4.181.588.854	-
Cộng		4.181.588.854	-
Phải thu khác ngắn hạn		31/12/2025	01/01/2025
Ông Võ Xuân Phong	Nghiệp vụ		
	Đặt cọc	-	7.168.000.002
Cộng		-	7.168.000.002
Vay ngắn hạn		31/12/2025	01/01/2025
Công ty TNHH Một thành viên Anh Minh Anh		1.000.000.000	-
Cộng		1.000.000.000	-

Ông Võ Xuân Phong và Bà Lê Thùy Trang đã dùng các bất động sản thuộc sở hữu của mình để bảo đảm cho các khoản vay của Tập đoàn – Xem thêm thuyết minh V.17.

+ Thu nhập của Hội đồng quản trị và Tổng Giám đốc trong năm như sau:		Năm 2025	Năm 2024
Ông Võ Xuân Phong - Chủ tịch Hội đồng Quản trị	Thu nhập tại các công ty con	197.800.000	138.799.000
	Lương	159.903.739	291.330.228
	Lương, thưởng	15.500.000	-
Trong năm, Hội đồng quản trị của Công ty không nhận thù lao.			
+ Thu nhập của kế toán trưởng		Năm 2025	Năm 2024
Ông Hoàng Minh Khánh	Lương, thưởng	51.320.000	-
Ông Nguyễn Văn Phúc	Lương	78.721.387	21.575.000

4. Trình bày tài sản, doanh thu, kết quả kinh doanh theo bộ phận

Tổng Giám đốc của Tập đoàn xác định rằng, việc ra các quyết định quản lý của Tập đoàn chủ yếu dựa trên các loại sản phẩm, dịch vụ mà Tập đoàn cung cấp chứ không dựa trên khu vực địa lý mà Tập đoàn cung cấp sản phẩm, dịch vụ. Do vậy, báo cáo chính yếu của Tập đoàn là theo lĩnh vực kinh doanh.

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

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

4. Trình bày tài sản, doanh thu, kết quả kinh doanh theo bộ phận (tiếp theo)

4.1 Báo cáo bộ phận chính yếu: theo lĩnh vực kinh doanh

a. Báo cáo kết quả kinh doanh bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh niên độ 2025

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Tập đoàn báo cáo hoạt động theo các bộ phận kinh doanh: Thương mại, Xây dựng, Khai thác và Dịch vụ. Tập đoàn phân tích doanh thu và giá vốn theo bộ phận như sau:

Bộ phận	Doanh thu thuần	Giá vốn	Lãi gộp
Thương mại	56.901.766.001	53.334.871.813	3.566.894.188
Xây dựng	27.366.847.170	32.657.272.243	(5.290.425.073)
Khai thác	8.176.929.751	13.590.362.300	(5.413.432.549)
Dịch vụ	938.555.557	-	938.555.557
Cộng	93.384.098.479	99.582.506.356	(6.198.407.877)

b. Báo cáo kết quả kinh doanh bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh niên độ 2024

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, Tập đoàn báo cáo hoạt động theo các bộ phận kinh doanh: Thương mại, Xây dựng, Khai thác và Dịch vụ. Tập đoàn phân tích doanh thu và giá vốn theo bộ phận như sau:

Bộ phận	Doanh thu thuần	Giá vốn	Lãi gộp
Thương mại	107.133.464.440	100.218.541.911	6.914.922.529
Xây dựng	31.688.335.567	25.981.850.445	5.706.485.122
Khai thác	232.400.000	154.944.973	77.455.027
Dịch vụ	333.333.336	-	333.333.336
Cộng	139.387.533.343	126.355.337.329	13.032.196.014

5. Thông tin về hoạt động liên tục:

Tập đoàn phát sinh lỗ trong năm 2025 là 26.744.755.524 VND, dẫn đến lỗ lũy kế đến ngày 31/12/2025 là 23.321.397.754 VND, dòng tiền thuần từ hoạt động kinh doanh năm 2025 âm 54.761.503.425 VND. Những điều kiện này cho thấy sự tồn tại các yếu tố không chắc chắn trọng yếu có thể dẫn đến nghi ngờ đáng kể về khả năng hoạt động liên tục của Tập đoàn. Tuy nhiên, Tổng Giám đốc Công ty đã có những đánh giá thận trọng, đưa ra các kế hoạch duy trì và phát triển hoạt động của Tập đoàn trong 12 tháng tới như sau:

- Đối với các khoản nợ đến hạn thanh toán như khoản mượn các bên liên quan, Tập đoàn sẽ xin gia hạn hoặc tìm nguồn tài trợ mới;
- Tập đoàn vẫn triển khai và phát triển kinh doanh tập trung 2 lĩnh vực cốt lõi là xây dựng và vật liệu xây dựng;
- Tiếp tục thi công tại dự án Green Valley City, Aqua City và các hợp đồng đã ký và dự kiến ký mới trong quý 2 năm 2026, dự kiến ghi nhận doanh thu cho mảng xây dựng trong năm 2026 là 40.000.000.000 VND đến 50.000.000.000 VND, lợi nhuận dự kiến 3.000.000.000 VND đến 4.000.000.000 VND;
- Với hoạt động khai thác đá Granite, Tập đoàn đã hoàn thành giai đoạn đầu tư máy móc thiết bị khai thác và nhà máy chế biến. Vì chưa đạt hết công suất giấy phép khai thác nên năm 2026 doanh thu dự kiến ghi nhận từ 40.000.000.000 VND, lợi nhuận dự kiến khoản 8.000.000.000 VND.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

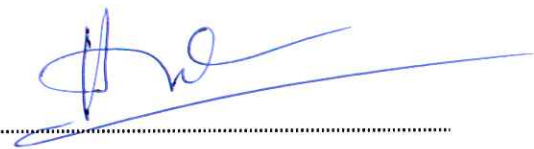
5. Thông tin về hoạt động liên tục (tiếp theo)

- Trường hợp, các kế hoạch của Tập đoàn trong năm 2026 diễn ra không thuận lợi, không đảm bảo kế hoạch thanh toán nợ thì tùy tình hình thực tế, Tập đoàn sẽ áp dụng một trong các biện pháp khắc phục:

+ *Cổ đông hỗ trợ:* Các cổ đông hiện hữu cam kết sẽ hỗ trợ tài chính cho Công ty để thanh toán các khoản nợ đến hạn bằng hình thức cho vay;

+ *Tăng vốn điều lệ:* Công ty sẽ phát hành thêm cổ phần để tăng vốn điều lệ Công ty.

Tổng Giám Đốc tin rằng các đánh giá trên là đúng đắn, các kế hoạch được đưa ra là khả thi và Tập đoàn vẫn tiếp tục các hoạt động kinh doanh bình thường trong tương lai.

**Hoàng Minh Khánh****Kế toán trưởng/Người lập biểu**

Tp. Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 30 tháng 3 năm 2026

**Hoàng Như Huế****Tổng Giám đốc**

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

V.5. Nợ xấu	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Đối tượng nợ	Giá trị có thể thu hồi Đối tượng nợ
- Tổng giá trị các khoản phải thu quá hạn thanh toán khó có khả năng thu hồi	11.383.533.201	3.531.777.972		563.395.432
			Khoản phải thu quá hạn từ 1 năm đến dưới 2 năm	1.939.259
Công ty Cổ phần Hưng Thịnh Incons	8.464.275.081	3.151.756.963		1.939.259 dưới 2 năm
			Khoản phải thu quá hạn từ 1 năm đến dưới 2 năm	1.939.259 dưới 2 năm
Công ty Cổ phần Việt Thành	905.003.029	-		452.501.515
			Khoản phải thu quá hạn trên 3 năm	452.501.515 năm đến 3 năm
Các đối tượng khác	2.014.255.091	380.021.009		108.954.659
			Khoản phải thu quá hạn từ trên 6 tháng đến trên 3 năm	108.954.659 năm
- Tổng giá trị các khoản trả trước cho người bán quá hạn thanh toán khó có khả năng thu hồi	603.520.000	240.000		120.000.000
				499.040.000
Công ty Cổ phần Xây dựng Thương mại Vườn Xanh	96.640.000	-		-
			Khoản phải thu quá hạn trên 3 năm	96.640.000 năm trở lên
Công ty TNHH Thương mại Xây dựng Hoàn thiện Nội thất AB	400.000.000	-		120.000.000
			Khoản phải thu quá hạn trên 3 năm	120.000.000 năm
Các đối tượng khác	106.880.000	240.000		-
			Khoản phải thu quá hạn từ 1 đến 2 năm và trên 3 năm	2.400.000 năm trở lên

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

V.7. Tài sản cố định hữu hình

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Tài sản cố định khác	Tổng cộng
Nguyên giá					
Số dư đầu năm	579.107.045	3.066.838.199	7.135.386.982	127.200.000	10.908.532.226
Mua trong năm	-	7.203.116.852	352.555.556	-	7.555.672.408
Phân loại lại		1.600.000.000	(1.600.000.000)		-
Giảm do thoái vốn công ty con	-	-	(1.076.732.397)	-	(1.076.732.397)
Số dư cuối năm	579.107.045	11.869.955.051	4.811.210.141	127.200.000	17.387.472.237
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số dư đầu năm	162.432.463	1.003.064.265	2.480.335.295	50.880.000	3.696.712.023
Khấu hao trong năm	84.747.372	632.711.067	846.068.656	25.440.000	1.588.967.095
Giảm do thoái vốn công ty con	-	-	(86.609.305)	-	(86.609.305)
Số dư cuối năm	247.179.835	1.635.775.332	3.239.794.646	76.320.000	5.199.069.813
Giá trị còn lại					
Số dư đầu năm	416.674.582	2.063.773.934	4.655.051.687	76.320.000	7.211.820.203
Số dư cuối năm	331.927.210	10.234.179.719	1.571.415.495	50.880.000	12.188.402.424

* Giá trị còn lại của tài sản cố định hữu hình đã dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: 6.404.090.305 VND - Xem thuyết minh V.17.

* Nguyên giá tài sản cố định hữu hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 2.554.293.637 VND.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

VI.13. Tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính:

Bảng dưới đây trình bày giá trị ghi sổ và giá trị hợp lý của các công cụ tài chính được trình bày trong báo cáo tài chính của Tập đoàn:

	Giá trị ghi sổ			Giá trị hợp lý	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng	
Tài sản tài chính					
- Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	-	-	9.728.105.832	-	9.728.105.832
- Phải thu khách hàng	30.756.727.055	(7.851.755.228)	41.674.203.598	(3.939.999.249)	37.734.204.349
- Phải thu về cho vay	-	-	1.500.000.000	-	1.500.000.000
- Phải thu khác	766.046.078	-	8.358.288.387	-	8.358.288.387
- Tiền và các khoản tương đương tiền	1.826.217.496	-	9.901.362.743	-	9.901.362.743
TỔNG CỘNG	33.348.990.629	(7.851.755.228)	71.161.960.560	(3.939.999.249)	67.221.961.311
Nợ phải trả tài chính					
- Vay và nợ	58.449.408.422	-	76.561.593.733	-	76.561.593.733
- Phải trả người bán	17.683.805.247	-	26.612.520.040	-	26.612.520.040
- Phải trả khác	2.825.224	-	139.777	2.825.224	139.777
- Chi phí phải trả	282.773.955	-	562.827.216	-	562.827.216
TỔNG CỘNG	76.418.812.848	-	103.737.080.766	-	103.737.080.766