



Member of MSI Global Alliance

**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY LẬP THƯƠNG MẠI 2**

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN**  
**Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025**

**CÔNG TY TNHH DỊCH VỤ TƯ VẤN TÀI CHÍNH KẾ TOÁN VÀ KIỂM TOÁN PHÍA NAM (AASCS)**  
**THÀNH VIÊN CỦA TỔ CHỨC KIỂM TOÁN QUỐC TẾ MSI GLOBAL ALLIANCE**

**29 Võ Thị Sáu, Phường Tân Định, TP. Hồ Chí Minh. Tel: (028) 3820 5944 - 3820 5947; Fax: (028) 3820 5942**



## MỤC LỤC

<b>Nội dung</b>	<b>Trang</b>
<b>BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ</b>	02 - 04
<b>BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP</b>	05 - 05
<b>BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN</b>	
- Bảng cân đối kế toán riêng	06 - 09
- Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	10 - 10
- Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	11 - 12
- Thuyết minh báo cáo tài chính riêng	13 - 38



## **BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**

Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Xây lắp Thương mại 2 (sau đây gọi tắt là "Công ty") trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính riêng của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025.

### **I. CÔNG TY**

#### **1. Hình thức sở hữu vốn**

Công ty Cổ phần Xây Lắp Thương Mại 2 được chuyển đổi từ Doanh nghiệp Nhà nước là Công ty Xây Lắp Thương Mại 2 theo Quyết định số 1097/QĐ-BTM ngày 11/08/2004 của Bộ Công Thương.

Công ty Cổ phần Xây Lắp Thương Mại 2, tên giao dịch quốc tế: Architects & Construction Service Corporation, tên viết tắt là A.C.S.C hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần số 0300584155, đăng ký lần đầu ngày 29/10/2004, đăng ký thay đổi lần thứ 6 ngày 28/08/2025 do Sở Tài chính thành phố Hồ Chí Minh cấp.

Vốn điều lệ của Công ty theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp : 54.000.000.000 VND  
Vốn góp thực tế của Công ty tại ngày 31/12/2025 : 54.000.000.000 VND

Trụ sở chính của Công ty tại: 36 Ung Văn Khiêm, Phường Thạnh Mỹ Tây, Tp. Hồ Chí Minh.

#### **2. Lĩnh vực kinh doanh: Xây dựng**

#### **3. Ngành nghề kinh doanh**

- Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác

Chi tiết: Tổng thầu xây dựng công trình dân dụng, công nghiệp, sân bay, bến cảng. Xây dựng hạ tầng cấp thoát nước, xây dựng, kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp, cụm công nghiệp.

- Bán buôn chuyên doanh khác chưa được phân vào đầu.

Chi tiết: Mua bán vật tư, nguyên vật liệu ngành điện tử, tin học, viễn thông, hóa chất (trừ hóa chất độc hại mạnh, hàng thủ công mỹ nghệ).

- Bán buôn đồ dùng khác cho gia đình

Chi tiết: Mua bán máy móc thiết bị, phụ tùng ngành điện tử, tin học, viễn thông.

- Bán buôn máy móc, thiết bị, và phụ tùng máy khác.

Chi tiết: Mua bán hàng trang trí nội thất.

- Bán buôn nông, lâm sản nguyên liệu (trừ gỗ, tre, nứa) và động vật sống.

Chi tiết: Mua bán hàng nông lâm sản.

- Bán buôn thực phẩm.

Chi tiết: Mua bán hàng thủy hải sản, hàng công nghệ thực phẩm, lương thực thực phẩm.

- Đại lý, môi giới, đấu giá.

Đại lý dịch vụ bưu chính viễn thông, đại lý ký gửi hàng hóa

- Điều hành tua du lịch.

Chi tiết: Kinh doanh dịch vụ du lịch lữ hành nội địa, quốc tế.

- Hoạt động dịch vụ hỗ trợ khác liên quan đến vận tải.

Chi tiết: Kinh doanh vận tải hàng hóa, giao nhận, kho vận.

- Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan.

Chi tiết: Tư vấn, khảo sát, thiết kế, giám sát xây dựng; kiểm định chất lượng công trình xây dựng; thẩm tra thiết kế kỹ thuật, tổng dự toán, quyết toán các công trình xây dựng.

- Hoạt động tư vấn quản lý

Chi tiết: Tư vấn quản lý doanh nghiệp (trừ tài chính kế toán)

- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.

Kinh doanh nhà.

- Lắp đặt hệ thống điện

Chi tiết: Lắp đặt, sửa chữa, trang trí nội, ngoại thất công trình dân dụng, công nghiệp, cầu, đường bộ, sân bay, bến cảng.



- Lắp đặt máy móc và thiết bị công nghiệp  
Chi tiết: Lắp đặt thiết bị, máy móc cơ điện nước công trình, hệ thống điện động lực, đường dây trạm biến áp, thiết bị phòng cháy, chữa cháy (trừ gia công cơ khí, tái chế phế thải, xi mạ điện tại trụ sở.)
- Sản xuất bê tông và các sản phẩm từ xi măng và thạch cao  
Chi tiết: Sản xuất vật liệu xây dựng, hàng trang trí nội thất, thiết bị cấu kiện xây dựng, xây lắp các loại (không sản xuất tại trụ sở)
- Xây dựng công trình đường sắt và đường bộ  
Chi tiết: Xây dựng công trình cầu, đường bộ.

**4. Cấu trúc doanh nghiệp**

Tên	Địa chỉ	Tỷ lệ lợi ích		Tỷ lệ quyền biểu quyết	
		Số cuối năm	Số đầu năm	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Công ty con:</b>					
- Công ty TNHH Tư vấn xây dựng ACSC & Fujinami	36 Ung Văn Khiêm, Phường Thạnh Mỹ Tây, Tp. Hồ Chí Minh	51%	51%	51%	51%
- Công ty Cổ phần Xây Dựng E-CONS	36 Ung Văn Khiêm, Phường Thạnh Mỹ Tây, Tp. Hồ Chí Minh	70%	70%	70%	70%

**Công ty liên kết:** không có

**Cơ sở đồng kiểm soát:** không có

**Các đơn vị trực thuộc không có tư cách pháp nhân hạch toán phụ thuộc:** không có

**II. CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KHOÁ SỔ KẾ TOÁN LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

Hội đồng Quản trị Công ty khẳng định không có sự kiện trọng yếu nào phát sinh sau ngày 31/12/2025 cho đến thời điểm lập báo cáo này mà chưa được xem xét điều chỉnh số liệu hoặc công bố trong Báo cáo tài chính riêng.

**III. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN KIỂM SOÁT, BAN TỔNG GIÁM ĐỐC VÀ ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT**

**Hội đồng Quản trị**

<u>Thành viên</u>	<u>Chức vụ</u>	
- Ông Đinh Viết Duy	Chủ tịch HĐQT	Bổ nhiệm ngày 20/06/2025
- Ông Đặng Lê Dũng	Chủ tịch HĐQT	Miễn nhiệm ngày 20/06/2025
- Ông Lê Đức Nguyên	Thành viên HĐQT	
- Ông Nguyễn Quang Khanh	Thành viên HĐQT không điều hành	
- Ông Lê Văn Khanh	Thành viên HĐQT độc lập	
- Bà Nguyễn Thị Tuyết Hồng	Thành viên HĐQT	

**Ban Kiểm soát**

<u>Thành viên</u>	<u>Chức vụ</u>	
- Bà Lê Thị Mộng Huyền	Trưởng Ban	Bổ nhiệm ngày 20/06/2025
- Bà Trương Thị Thúy Hằng	Trưởng Ban	Miễn nhiệm ngày 20/06/2025
- Bà Trương Thị Hậu	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 20/06/2025
- Bà Hứa Đan Thanh	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 20/06/2025
- Ông Đặng Xuân Dũng	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 20/06/2025

**Ban Tổng Giám đốc**

<u>Thành viên</u>	<u>Chức vụ</u>	
- Ông Trần Văn Lâm	Quyền Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 26/06/2025
- Ông Đinh Viết Duy	Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 26/06/2025
- Ông Phạm Văn Hùng Em	Phó Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 01/06/2025

- Ông Lê Đức Long Phó Tổng Giám đốc
- Ông Đỗ Việt Tùng Phó Tổng Giám đốc

**Kế toán trưởng**

- Bà Nguyễn Thị Tuyết Hồng

**Đại diện theo pháp luật**

- Ông Đinh Việt Duy Chủ tịch HĐQT

Theo danh sách trên, không ai trong Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát, Ban Tổng Giám đốc sử dụng quyền lực mà họ được giao trong việc quản lý, điều hành Công ty để có được bất kỳ một lợi ích nào khác ngoài những lợi ích thông thường từ việc nắm giữ cổ phiếu như các cổ đông khác.

**IV. KIỂM TOÁN VIÊN**

Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính Kế toán và Kiểm toán Phía Nam (AASCS) được bổ nhiệm thực hiện công tác kiểm toán các Báo cáo tài chính cho Công ty.

**V. CÔNG BỐ TRÁCH NHIỆM CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

Hội đồng Quản trị Công ty chịu trách nhiệm về việc lập Báo cáo tài chính riêng phản ánh trung thực, hợp lý tình hình hoạt động, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025. Trong quá trình lập Báo cáo tài chính riêng, Hội đồng Quản trị Công ty cam kết đã tuân thủ các yêu cầu sau:

- Xây dựng và duy trì kiểm soát nội bộ mà Hội đồng Quản trị xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng không còn chứa đựng sai sót trọng yếu do gian lận hoặc do nhầm lẫn;
- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Đưa ra các đánh giá và dự đoán hợp lý và thận trọng;
- Các chuẩn mực kế toán đang áp dụng được Công ty tuân thủ, không có những áp dụng sai lệch trọng yếu đến mức cần phải công bố và giải thích trong báo cáo tài chính này;
- Lập các báo cáo tài chính riêng dựa trên cơ sở hoạt động kinh doanh liên tục, trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

Hội đồng Quản trị Công ty đảm bảo rằng các sổ kế toán được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính của Công ty, với mức độ trung thực, hợp lý tại bất cứ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính riêng tuân thủ các quy định hiện hành của Nhà nước. Đồng thời có trách nhiệm trong việc bảo đảm an toàn tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn, phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

Hội đồng Quản trị Công ty cam kết rằng Báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31/12/2025, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm 2025, phù hợp với chuẩn mực, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và tuân thủ các quy định hiện hành có liên quan.

**VI. PHÊ DUYỆT CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

Chúng tôi, Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Xây lập Thương mại 2 phê duyệt Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025.

Duyệt, ngày 30 tháng 03 năm 2026

**Hội đồng Quản trị**  
  
  
**ĐINH VIỆT DUY**  
Chủ tịch Hội đồng Quản trị

Số: 433./BCKT-TC/2026/AASCS

**BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP****Kính gửi: Các cổ đông, Hội đồng Quản trị, và Ban Tổng Giám đốc  
CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY LẬP THƯƠNG MẠI 2**

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính riêng kèm theo của Công ty Cổ phần Xây lập Thương mại 2, được lập ngày 30/03/2026, từ trang 06 đến trang 38, bao gồm Bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 31/12/2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính riêng.

**Trách nhiệm của Hội đồng Quản trị**

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

**Trách nhiệm của Kiểm toán viên**



Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về báo cáo tài chính riêng 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 riêng của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

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

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 riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Xây lập Thương mại 2 tại ngày 31/12/2025 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng.

**Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính  
Kế toán và Kiểm toán Phía Nam (AASCS)****Phó Tổng Giám đốc****Nguyễn Thị Tuyết**

Số GCNĐKHN Kiểm toán: 0624-2023-142-1

TP. Hồ Chí Minh, ngày 31 tháng 03 năm 2026

**Kiểm toán viên****Võ Thị Mỹ Hương**

Số GCNĐKHN Kiểm toán: 0858-2023-142-1

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>351.598.556.991</b>	<b>358.023.573.828</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	V.1	<b>7.802.273.595</b>	<b>2.169.172.646</b>
Tiền	111		302.273.595	2.169.172.646
Các khoản tương đương tiền	112		7.500.000.000	
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>			
Chứng khoán kinh doanh	121			
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122			
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123			
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>55.553.967.428</b>	<b>66.519.118.215</b>
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.2	45.630.511.271	58.651.131.507
Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.3	9.079.581.114	1.738.354.344
Phải thu nội bộ ngắn hạn	133			
Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134			
Phải thu về cho vay ngắn hạn	135			
Phải thu ngắn hạn khác	136	V.5	843.875.043	6.129.632.364
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137			
Tài sản thiếu chờ xử lý	139			
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	V.6	<b>245.917.852.958</b>	<b>236.529.436.831</b>
Hàng tồn kho	141		245.917.852.958	236.529.436.831
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149			
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>42.324.463.010</b>	<b>52.805.846.136</b>
Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.10	13.470.000	
Thuế GTGT được khấu trừ	152		33.005.825.468	47.028.494.171
Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.13	9.305.167.542	5.777.351.965
Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154			
Tài sản ngắn hạn khác	155			

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>12.491.399.642</b>	<b>15.753.783.347</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>			
Phải thu dài hạn của khách hàng	211			
Trả trước cho người bán dài hạn	212			
Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213			
Phải thu nội bộ dài hạn	214			
Phải thu về cho vay dài hạn	215			
Phải thu dài hạn khác	216			
Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219			
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>10.932.929.925</b>	<b>11.676.504.348</b>
Tài sản cố định hữu hình	221	V.7	10.932.929.925	11.676.504.348
- Nguyên giá	222		22.230.607.324	23.221.425.506
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(11.297.677.399)	(11.544.921.158)
Tài sản cố định thuê tài chính	224			
- Nguyên giá	225			
- Giá trị hao mòn lũy kế	226			
Tài sản cố định vô hình	227	V.8		
- Nguyên giá	228		668.700.000	668.700.000
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(668.700.000)	(668.700.000)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>			
- Nguyên giá	231			
- Giá trị hao mòn lũy kế	232			
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>			
Chi phí SXKD dở dang dài hạn	241			
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242			
<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	V.4		
Đầu tư vào công ty con	251		1.210.000.000	1.210.000.000
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252			
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253			
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(1.210.000.000)	(1.210.000.000)
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255			
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>1.558.469.717</b>	<b>4.077.278.999</b>
Chi phí trả trước dài hạn	261	V.10	1.558.469.717	4.077.278.999
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262			
Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263			
Tài sản dài hạn khác	268			
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)</b>	<b>270</b>		<b>364.089.956.633</b>	<b>373.777.357.175</b>

11729-C  
CÔNG TY  
TNHH  
VỤ TƯ VẤN  
KẾ TOÁN  
KIỂM TOÁN  
GIÁ NAM  
P. HỒ C

10584  
CÔNG T  
CỔ PHẢ  
XÂY LẬP  
THƯƠNG MẠI  
P. HỒ C

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG**  
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>276.208.253.561</b>	<b>300.081.117.049</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>275.208.253.561</b>	<b>299.081.117.049</b>
Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.11	123.676.648.351	118.621.374.434
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.12	1.896.365.021	1.054.491.000
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.13	844.977.160	2.601.188.601
Phải trả người lao động	314		534.865.615	3.688.400.109
Chi phí phải trả ngắn hạn	315			
Phải trả nội bộ ngắn hạn	316			
Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317			
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318			
Phải trả ngắn hạn khác	319	V.14	85.245.487.249	88.838.314.260
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.9	62.279.228.678	83.499.367.158
Dự phòng phải trả ngắn hạn	321			
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		730.681.487	777.981.487
Quỹ bình ổn giá	323			
Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324			
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>1.000.000.000</b>	<b>1.000.000.000</b>
Phải trả người bán dài hạn	331			
Người mua trả tiền trước dài hạn	332			
Chi phí phải trả dài hạn	333			
Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334			
Phải trả nội bộ dài hạn	335			
Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336			
Phải trả dài hạn khác	337	V.14	1.000.000.000	1.000.000.000
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338			
Trái phiếu chuyển đổi	339			
Cổ phiếu ưu đãi	340			
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341			
Dự phòng phải trả dài hạn	342			
Quỹ phát triển khoa học, công nghệ	343			

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>87.881.703.072</b>	<b>73.696.240.126</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	V.15	<b>87.881.703.072</b>	<b>73.696.240.126</b>
Vốn góp của chủ sở hữu	411		54.000.000.000	40.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		54.000.000.000	40.000.000.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b			
Thặng dư vốn cổ phần	412		864.998.405	864.998.405
Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413			
Vốn khác của chủ sở hữu	414		11.645.553.383	11.645.553.383
Cổ phiếu quỹ	415			
Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416			
Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417			
Quỹ đầu tư phát triển	418		14.335.727.145	14.335.727.145
Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419			
Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		430.159.905	430.159.905
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		6.605.264.234	6.419.801.288
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		6.419.801.288	5.493.506.195
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		185.462.946	926.295.093
Nguồn vốn đầu tư XDCB	422			
<b>II. Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>	<b>430</b>			
Nguồn kinh phí	431			
Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	432			
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)</b>	<b>440</b>		<b>364.089.956.633</b>	<b>373.777.357.175</b>

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Lập, ngày 30 tháng 03 năm 2026

Chủ tịch Hội đồng Quản trị

LÊ THỊ DƯƠNG

NGUYỄN THỊ TUYẾT HỒNG

ĐÌNH VIỆT DUY

## BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG

Năm 2025

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
<b>Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>01</b>	<b>VI.1</b>	<b>114.528.489.512</b>	<b>242.788.354.331</b>
Các khoản giảm trừ doanh thu	02			
<b>Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)</b>	<b>10</b>		<b>114.528.489.512</b>	<b>242.788.354.331</b>
Giá vốn hàng bán	11	VI.2	95.231.771.123	222.009.119.371
<b>Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)</b>	<b>20</b>		<b>19.296.718.389</b>	<b>20.779.234.960</b>
Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	10.629.070	5.123.535.590
Chi phí tài chính	22	VI.4	6.446.459.742	8.286.966.548
- Trong đó: chi phí lãi vay	23		6.261.872.497	7.750.229.529
Chi phí bán hàng	25	VI.7		
Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.7	10.138.561.745	18.882.920.428
<b>Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30=20+(21-22)-(25+26)}</b>	<b>30</b>		<b>2.722.325.972</b>	<b>(1.267.116.426)</b>
Thu nhập khác	31	VI.5	434.281.941	2.494.083.075
Chi phí khác	32	VI.6	2.356.427.765	55.278.226
<b>Lợi nhuận khác (40=31-32)</b>	<b>40</b>		<b>(1.922.145.824)</b>	<b>2.438.804.849</b>
<b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)</b>	<b>50</b>		<b>800.180.148</b>	<b>1.171.688.423</b>
Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.9	614.717.202	245.393.330
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52			
<b>Lợi nhuận kế toán sau thuế TNDN (60=50-51-52)</b>	<b>60</b>		<b>185.462.946</b>	<b>926.295.093</b>
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.10	36	232

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Lập, ngày 30 tháng 03 năm 2026

Chủ tịch Hội đồng Quản trị

LÊ THỊ DƯƠNG

NGUYỄN THỊ TUYẾT HỒNG

ĐINH VIỆT DUY

## BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG

(Theo phương pháp gián tiếp)

Năm 2025

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>				
<b>Lợi nhuận trước thuế</b>	<b>01</b>		<b>800.180.148</b>	<b>1.171.688.423</b>
<b>Điều chỉnh cho các khoản</b>				
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		743.574.423	837.532.036
- Các khoản dự phòng	03			383.706.019
- (Lãi)/lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		1.267.495	-
- (Lãi)/lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(110.829.070)	(273.886.482)
- Chi phí lãi vay	06		6.261.872.497	7.750.229.529
- Các khoản điều chỉnh khác	07			
<b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>	<b>08</b>		<b>7.696.065.493</b>	<b>9.869.269.529</b>
<b>lưu động</b>				
- (Tăng)/giảm các khoản phải thu	09		21.468.803.913	16.127.660.240
- (Tăng)/giảm hàng tồn kho	10		(9.388.416.127)	(30.472.631.624)
- (Tăng)/giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế TNDN phải nộp)	11		11.016.451.120	12.134.185.471
- (Tăng)/giảm chi phí trả trước	12		2.505.339.282	3.020.790.558
- (Tăng)/giảm chứng khoán kinh doanh	13			
- Tiền lãi vay đã trả	14		(6.261.872.497)	(7.750.229.529)
- Thuế TNDN đã nộp	15		(245.393.330)	(302.543.736)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16			
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		(47.300.000)	(123.600.000)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>		<b>26.743.677.854</b>	<b>2.502.900.905</b>
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>				
Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21			
Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		100.200.000	
Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23			
Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24			4.846.969.000
Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25			
Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26			
Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		10.629.070	426.917.482
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>		<b>110.829.070</b>	<b>5.273.886.482</b>

## BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG

(Theo phương pháp gián tiếp)

Năm 2025

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>				
Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31			
Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32			
Tiền thu từ đi vay	33		127.319.215.943	195.188.537.069
Tiền trả nợ gốc vay	34		(148.539.354.423)	(216.291.416.892)
Tiền chi trả nợ gốc thuê tài chính	35			
Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36			
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>		<b>(21.220.138.480)</b>	<b>(21.102.879.823)</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50=20+30+40)</b>	<b>50</b>		<b>5.634.368.444</b>	<b>(13.326.092.436)</b>
<b>Tiền và tương đương tiền đầu năm</b>	<b>60</b>	V.1	<b>2.169.172.646</b>	<b>15.495.265.082</b>
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		(1.267.495)	
<b>Tiền và tương đương tiền cuối năm (70=50+60+61)</b>	<b>70</b>	V.1	<b>7.802.273.595</b>	<b>2.169.172.646</b>

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Lập, ngày 30 tháng 03 năm 2026

Chủ tịch Hội đồng Quản trị

LÊ THỊ DƯƠNG

Nguyễn Thị Tuyết Hồng  
00/01/1900

ĐINH VIỆT DUY

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG Năm 2025

### I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

#### 1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Xây Lắp Thương Mại 2 được chuyển đổi từ Doanh nghiệp Nhà nước là Công ty Xây Lắp Thương Mại 2 theo Quyết định số 1097/QĐ-BTM ngày 11/08/2004 của Bộ Công Thương.

Vốn điều lệ của Công ty theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp : 54.000.000.000 VND

Vốn góp thực tế của Công ty tại ngày 31/12/2025 : 54.000.000.000 VND

Trụ sở chính của Công ty tại: 36 Ung Văn Khiêm, Phường Thạnh Mỹ Tây, Tp. Hồ Chí Minh.

Tổng số nhân viên tại ngày 31/12/2025 : 58 người.

#### 2. Lĩnh vực kinh doanh

Sản xuất, thương mại.

#### 3. Ngành nghề kinh doanh

- Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác

Chi tiết: Tổng thầu xây dựng công trình dân dụng, công nghiệp, sân bay, bến cảng. Xây dựng hạ tầng cấp thoát nước, xây dựng, kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp, cụm công nghiệp.

- Bán buôn chuyên doanh khác chưa được phân vào đâu.

Chi tiết: Mua bán vật tư, nguyên vật liệu ngành điện tử, tin học, viễn thông, hóa chất (trừ hóa chất độc hại mạnh, hàng thủ công mỹ nghệ).

- Bán buôn đồ dùng khác cho gia đình

Chi tiết: Mua bán máy móc thiết bị, phụ tùng ngành điện tử, tin học, viễn thông.

- Bán buôn máy móc, thiết bị, và phụ tùng máy khác.

Chi tiết: Mua bán hàng trang trí nội thất.

- Bán buôn nông, lâm sản nguyên liệu (trừ gỗ, tre, nứa) và động vật sống.

Chi tiết: Mua bán hàng nông lâm sản.

- Bán buôn thực phẩm.

Chi tiết: Mua bán hàng thủy hải sản, hàng công nghệ thực phẩm, lương thực thực phẩm.

- Đại lý, môi giới, đấu giá.

Đại lý dịch vụ bưu chính viễn thông, đại lý ký gửi hàng hóa

- Điều hành tua du lịch.

Chi tiết: Kinh doanh dịch vụ du lịch lữ hành nội địa, quốc tế.

- Hoạt động dịch vụ hỗ trợ khác liên quan đến vận tải.

Chi tiết: Kinh doanh vận tải hàng hóa, giao nhận, kho vận.

- Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan.

Chi tiết: Tư vấn, khảo sát, thiết kế, giám sát xây dựng; kiểm định chất lượng công trình xây dựng; thẩm tra thiết kế kỹ thuật, tổng dự toán, quyết toán các công trình xây dựng.

- Hoạt động tư vấn quản lý

Chi tiết: Tư vấn quản lý doanh nghiệp (trừ tài chính kế toán)

- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.

Kinh doanh nhà.

- Lắp đặt hệ thống điện

Chi tiết: Lắp đặt, sửa chữa, trang trí nội, ngoại thất công trình dân dụng, công nghiệp, cầu, đường bộ, sân bay, bến cảng.



- Lắp đặt máy móc và thiết bị công nghiệp

Chi tiết: Lắp đặt thiết bị, máy móc cơ điện nước công trình, hệ thống điện động lực, đường dây trạm biến áp, thiết bị phòng cháy, chữa cháy (trừ gia công cơ khí, tái chế phế thải, xi mạ điện tại trụ sở.)

- Sản xuất bê tông và các sản phẩm từ xi măng và thạch cao

Chi tiết: Sản xuất vật liệu xây dựng, hàng trang trí nội thất, thiết bị cấu kiện xây dựng, xây lắp các loại (không sản xuất tại trụ sở)

- Xây dựng công trình đường sắt và đường bộ

Chi tiết: Xây dựng công trình cầu, đường bộ.

**4. Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường:** 12 tháng

**5. Đặc điểm hoạt động của Công ty trong năm tài chính có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính riêng**

Không có

**6. Cấu trúc doanh nghiệp**

Tên	Địa chỉ	Tỷ lệ lợi ích		Tỷ lệ quyền biểu quyết	
		Số cuối năm	Số đầu năm	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Công ty con:</b>					
- Công ty TNHH Tư vấn xây dựng ACSC & Fujinami	36 Ung Văn Khiêm, Phường Thạnh Mỹ Tây, Tp. Hồ Chí Minh	51,00%	51,00%	51,00%	51,00%
- Công ty Cổ phần Xây Dựng E-CONS	36 Ung Văn Khiêm, Phường Thạnh Mỹ Tây, Tp. Hồ Chí Minh	70,00%	70,00%	70,00%	70,00%

**Công ty liên kết:** không có

**Cơ sở đồng kiểm soát:** không có

**Các đơn vị trực thuộc không có tư cách pháp nhân hạch toán phụ thuộc:** không có

**II. KỲ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN**

**1. Kỳ kế toán**

Niên độ kế toán của Công ty bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 hàng năm.

**2. Đơn vị tiền tệ**

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong ghi chép kế toán là đồng Việt Nam (VND).

**III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN**

**1. Chế độ kế toán**

Công ty áp dụng Chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT/BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính và các Thông tư hướng dẫn bổ sung, sửa đổi.

**2. Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán**

Hội đồng Quản trị 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 200/2014/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014, Thông tư số 53/2016/TT-BTC năm 2016 sửa đổi, bổ sung Thông tư số 200/2014/2014/TT-BTC cũng như các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập Báo cáo tài chính.

**IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG**

**1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính**

Báo cáo tài chính riêng được lập trên cơ sở kế toán dồn tích (trừ các thông tin liên quan đến các luồng tiền).

## 2. Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngân hàng không có kỳ hạn và có kỳ hạn, tiền đang chuyển, vàng tiền tệ. Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi hoặc đáo hạn không quá 3 tháng kể từ ngày mua, dễ dàng chuyển đổi thành một lượng tiền xác định cũng như không có nhiều rủi ro trong việc chuyển đổi thành tiền.

## 3. Các khoản đầu tư tài chính

Là các khoản đầu tư ra bên ngoài doanh nghiệp nhằm mục đích sử dụng hợp lý vốn nâng cao hiệu quả hoạt động của doanh nghiệp như: đầu tư góp vốn vào công ty con, công ty liên doanh, liên kết, đầu tư chứng khoán và các khoản đầu tư tài chính khác...

Phân loại các khoản đầu tư khi lập Báo cáo tài chính theo nguyên tắc như sau:

- Các khoản đầu tư có kỳ hạn thu hồi còn lại không quá 12 tháng hoặc trong 1 chu kỳ sản xuất kinh doanh được phân loại là ngắn hạn.
- Các khoản đầu tư có kỳ hạn thu hồi còn lại từ 12 tháng trở lên hoặc trên 1 chu kỳ sản xuất kinh doanh được phân loại là dài hạn.

### Các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết

Công ty con là doanh nghiệp chịu sự kiểm soát của Công ty. Việc kiểm soát đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của doanh nghiệp nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích kinh tế từ các hoạt động của doanh nghiệp đó.

Khoản đầu tư vào công ty con được kế toán theo phương pháp giá gốc. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ trước khi khoản đầu tư được mua được hạch toán giảm giá trị của chính khoản đầu tư đó. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ sau khi khoản đầu tư được mua được ghi nhận doanh thu. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được.

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết được trích lập khi công ty con, công ty liên kết bị lỗ với mức trích lập bằng chênh lệch giữa vốn góp thực tế của các bên tại công ty con và vốn chủ sở hữu thực có nhân với tỷ lệ góp vốn của Công ty so với tổng số vốn góp thực tế của các bên tại công ty con. Nếu công ty con là đối tượng lập Báo cáo tài chính hợp nhất thì căn cứ để xác định dự phòng tổn thất là Báo cáo tài chính hợp nhất.

## 4. Các khoản phải thu

Các khoản phải thu được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn phải thu, đối tượng phải thu, loại nguyên tệ phải thu và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty.

Việc phân loại các khoản phải thu được thực hiện theo nguyên tắc:

- Phải thu khách hàng: các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua-bán giữa Công ty và người mua là đơn vị độc lập như bán hàng, cung cấp dịch vụ, thanh lý / nhượng bán tài sản, tiền bán hàng xuất khẩu của bên giao ủy thác thông qua bên nhận ủy thác;
- Phải thu nội bộ: các khoản phải thu các đơn vị trực thuộc không có tư cách pháp nhân hạch toán phụ thuộc;
- Phải thu khác: các khoản phải thu không có tính chất thương mại, không liên quan đến giao dịch mua-bán.

Phân loại các khoản phải thu khi lập Báo cáo tài chính theo nguyên tắc như sau:

- Các khoản phải thu có kỳ hạn thu hồi còn lại không quá 12 tháng hoặc trong 1 chu kỳ sản xuất kinh doanh được phân loại là ngắn hạn.
- Các khoản phải thu có kỳ hạn thu hồi còn lại từ 12 tháng trở lên hoặc trên 1 chu kỳ sản xuất kinh doanh được phân loại là dài hạn.

Tại thời điểm lập Báo cáo tài chính riêng theo quy định của pháp luật, Công ty đánh giá lại số dư của các khoản nợ phải thu có gốc ngoại tệ (trừ các khoản trả trước cho người bán; nếu tại thời điểm lập báo cáo có bằng chứng chắc chắn về việc người bán không thể cung cấp hàng hóa, dịch vụ và Công ty sẽ phải nhận lại các khoản trả trước bằng ngoại tệ thì các khoản này được coi là các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ) theo tỷ giá mua ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch tại thời điểm lập Báo cáo tài chính riêng.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi: các khoản nợ phải thu khó đòi được trích lập dự phòng phải thu khó đòi khi lập Báo cáo tài chính. Việc trích lập hoặc hoàn nhập khoản dự phòng này được thực hiện ở thời điểm lập Báo cáo tài chính và được ghi nhận vào chi phí quản lý doanh nghiệp trong năm. Đối với những khoản phải thu khó đòi kéo dài trong nhiều năm mà Công ty đã cố gắng dùng mọi biện pháp để thu nợ nhưng vẫn không thu được nợ và xác định khách nợ thực sự không có khả năng thanh toán thì Công ty có thể phải làm các thủ tục bán nợ cho Công ty mua, bán nợ hoặc xóa những khoản nợ phải thu khó đòi trên sổ kế toán (thực hiện theo quy định của Pháp luật và Điều lệ Công ty).

## 5. Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá gốc. Trường hợp giá trị thuần có thể thực hiện được thấp hơn giá gốc thì phải tính theo giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá gốc hàng tồn kho được xác định như sau:

- Nguyên vật liệu, hàng hóa: bao gồm chi phí mua 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.
- Thành phẩm: bao gồm chi phí nguyên vật liệu, nhân công trực tiếp và chi phí sản xuất chung có liên quan tiếp được phân bổ dựa trên mức độ hoạt động bình thường/chi phí quyền sử dụng đất, các chi phí trực tiếp và các chi phí chung có liên quan phát sinh trong quá trình đầu tư xây dựng thành phẩm bất động sản.
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang: chỉ bao gồm chi phí nguyên vật liệu chính (hoặc yếu tố chi phí khác cho phù hợp).

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong kỳ sản xuất, kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí ước tính cần thiết cho việc tiêu thụ chúng.

Các tài sản được Công ty mua về để sản xuất, sử dụng hoặc để bán không được trình bày là hàng tồn kho trên Bảng cân đối kế toán mà được trình bày là tài sản dài hạn, bao gồm:

- Sản phẩm dở dang có thời gian sản xuất, luân chuyển vượt quá một chu kỳ kinh doanh thông thường (trên 12 tháng);
- Vật tư, thiết bị, phụ tùng thay thế có thời gian dự trữ trên 12 tháng hoặc hơn một chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường.

Giá trị hàng tồn kho cuối kỳ được xác định theo phương pháp: bình quân gia quyền.

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

## 6. Tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định hữu hình được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. 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 phát sinh không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ.

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

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Số năm khấu hao của các loại tài sản cố định hữu hình như sau:

- Nhà cửa, vật kiến trúc	50	năm
- Máy móc, thiết bị	03 - 15	năm
- Phương tiện vận tải, truyền dẫn	06 - 12	năm

**7. Tài sản cố định vô hình**

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

Nguyên giá tài sản cố định vô hình bao gồm toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Chi phí liên quan đến tài sản cố định vô hình phát sinh sau khi ghi nhận ban đầu được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ trừ khi các chi phí này gắn liền với một tài sản cố định vô hình cụ thể và làm tăng lợi ích kinh tế từ các tài sản này.

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

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

**Chương trình phần mềm**

Chi phí liên quan đến các chương trình phần mềm máy tính không phải là một bộ phận gắn kết với phần cứng có liên quan được vốn hoá. Nguyên giá của phần mềm máy tính là toàn bộ các chi phí mà Công ty đã chi ra tính đến thời điểm đưa phần mềm vào sử dụng.

**8. Chi phí trả trước**

Việc tính và phân bổ chi phí trả trước vào chi phí SXKD từng kỳ kế toán căn cứ vào tính chất, mức độ từng loại chi phí để lựa chọn phương pháp và tiêu thức hợp lý, nhất quán.

Các khoản chi phí trả trước được theo dõi theo từng kỳ hạn trả trước đã phát sinh, đã phân bổ vào các đối tượng chịu chi phí của từng kỳ kế toán và số còn lại chưa phân bổ vào chi phí.

Phân loại các chi phí trả trước khi lập Báo cáo tài chính theo nguyên tắc như sau:

- Số tiền trả trước để được cung cấp hàng hóa, dịch vụ trong khoảng thời gian không quá 12 tháng hoặc một chu kỳ SXKD thông thường kể từ thời điểm trả trước được phân loại là ngắn hạn.
- Số tiền trả trước để được cung cấp hàng hóa, dịch vụ trong khoảng thời gian trên 12 tháng hoặc hơn một chu kỳ SXKD thông thường kể từ thời điểm trả trước được phân loại là dài hạn.

**9. Nợ phải trả và chi phí phải trả**

Các khoản phải trả được theo dõi chi tiết theo thời hạn thanh toán còn lại của các khoản phải trả, đối tượng phải trả, loại nguyên tệ phải trả và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty.

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

- Phải trả người bán: các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản và khoản phải trả khi nhập khẩu thông qua người nhận ủy thác;
- Chi phí phải trả phản ánh các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã cung cấp cho người mua nhưng chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán và các khoản phải trả cho người lao động về tiền lương nghỉ phép, các khoản chi phí sản xuất, kinh doanh phải trích trước.
- Phải trả nội bộ: các khoản phải trả giữa đơn vị cấp trên và đơn vị cấp dưới trực thuộc không có tư cách pháp nhân hạch toán phụ thuộc;
- Phải trả khác: các khoản phải trả không có tính chất thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa, dịch vụ.

Phân loại các khoản phải trả khi lập Báo cáo tài chính theo nguyên tắc như sau:

- Các khoản phải trả có thời gian thanh toán còn lại không quá 12 tháng hoặc trong 1 chu kỳ sản xuất kinh doanh được phân loại là ngắn hạn.
- Các khoản phải trả có thời gian thanh toán còn lại từ 12 tháng trở lên hoặc trên 1 chu kỳ sản xuất kinh doanh được phân loại là dài hạn.

Tại thời điểm lập Báo cáo tài chính theo quy định của pháp luật, Công ty đánh giá lại số dư của các khoản nợ phải trả có gốc ngoại tệ (trừ các khoản người mua trả tiền trước; nếu tại thời điểm lập báo cáo có bằng chứng chắc chắn về việc Công ty không thể cung cấp hàng hóa, dịch vụ và Công ty sẽ phải trả lại các khoản nhận trước bằng ngoại tệ thì các khoản này được coi là các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ) theo tỷ giá bán ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch tại thời điểm lập Báo cáo tài chính.

**10. Vay và nợ phải trả thuê tài chính**

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 không phản ánh vào khoản mục này.

Các khoản vay, nợ cần được theo dõi chi tiết theo từng đối tượng, từng khế ước và từng loại tài sản vay nợ. Các khoản nợ thuê tài chính được phản ánh theo giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu hoặc giá trị hợp lý của tài sản thuê.

Phân loại các khoản phải vay và nợ phải trả thuê tài chính khi lập Báo cáo tài chính theo nguyên tắc như sau:

- Các khoản vay và nợ phải trả thuê tài chính có thời hạn trả nợ còn lại không quá 12 tháng được phân loại là ngắn hạn.
- Các khoản vay và nợ phải trả thuê tài chính có thời hạn trả nợ còn lại hơn 12 tháng được phân loại là dài hạn.

Tại thời điểm lập Báo cáo tài chính theo quy định của pháp luật, Công ty đánh giá lại số dư của các khoản vay, nợ thuê tài chính có gốc ngoại tệ theo tỷ giá bán ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch tại thời điểm lập Báo cáo tài chính.

**11. Chi phí đi vay**

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay.

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí khi phát sinh. Trường hợp chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang cần có một thời gian đủ dài (trên 12 tháng) để có thể đưa vào sử dụng theo mục đích định trước hoặc bán thì chi phí đi vay này được vốn hóa. Đối với khoản vay riêng phục vụ việc xây dựng tài sản cố định, bất động sản đầu tư, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng. Các khoản thu nhập phát sinh từ việc đầu tư tạm thời các khoản vay được ghi giảm nguyên giá tài sản có liên quan.

Đối với các khoản vốn vay chung trong đó có sử dụng cho mục đích đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang thì chi phí đi vay vốn hóa được xác định theo tỷ lệ vốn hóa đối với chi phí lũy kế bình quân gia quyền phát sinh cho việc đầu tư xây dựng cơ bản hoặc sản xuất tài sản đó. Tỷ lệ vốn hóa được tính theo tỷ lệ lãi suất bình quân gia quyền của các khoản vay chưa trả trong năm, ngoại trừ các khoản vay riêng biệt phục vụ cho mục đích hình thành một tài sản cụ thể.

**12. Vốn chủ sở hữu*****Vốn góp của chủ sở hữu***

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

***Thặng dư vốn cổ phần***

Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo số chênh lệch giữa giá phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi phát hành lần đầu, phát hành bổ sung, chênh lệch giữa giá tái phát hành và giá trị sổ sách của cổ phiếu quỹ và cấu phần vốn của trái phiếu chuyển đổi khi đáo hạn. Chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành bổ sung cổ phiếu và tái phát hành cổ phiếu quỹ được ghi giảm thặng dư vốn cổ phần.

**13. Doanh thu và thu nhập*****Doanh thu bán hàng hoá, thành phẩm***

Doanh thu bán hàng hoá và thành phẩm được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

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

**Doanh thu cung cấp dịch vụ**

Doanh thu của giao dịch cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp dịch vụ được thực hiện trong nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ được căn cứ vào kết quả phần công việc đã hoàn thành vào ngày kết thúc kỳ kế toán. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả các điều kiện sau:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng qui định người mua được quyền trả lại dịch vụ đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh thu chỉ được ghi nhận khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại dịch vụ đã cung cấp;
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập Báo cáo;
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

**Doanh thu, chi phí hợp đồng xây dựng**

Doanh thu và chi phí của hợp đồng xây dựng được ghi nhận theo 2 trường hợp sau:

- (a) Trường hợp hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo tiến độ kế hoạch, khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng được ước tính một cách đáng tin cậy, thì doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành do nhà thầu tự xác định vào ngày lập báo cáo tài chính mà không phụ thuộc vào hóa đơn thanh toán theo tiến độ kế hoạch đã lập hay chưa và số tiền ghi trên hóa đơn là bao nhiêu.
- (b) Trường hợp hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được 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, thì 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 được phản ánh trên hóa đơn đã lập.

Khi kết quả thực hiện hợp đồng không thể ước tính một cách đáng tin cậy thì doanh thu ghi nhận tương đương chi phí đã phát sinh mà việc được hoàn trả là tương đối chắc chắn.

**Tiền lãi**

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

**Thu nhập khác**

Thu nhập khác bao gồm các khoản thu nhập khác ngoài hoạt động sản xuất, kinh doanh của công ty: nhượng bán, thanh lý TSCĐ; tiền phạt do khách hàng vi phạm hợp đồng; tiền bồi thường của bên thứ ba để bù đắp cho tài sản bị tổn thất; khoản thu từ nợ khó đòi đã xử lý xóa sổ; nợ phải trả không xác định được chủ; thu nhập từ quà biếu, tặng bằng tiền, hiện vật ...

**14. Giá vốn hàng bán**

Giá vốn hàng bán bao gồm trị giá vốn của sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ, bất động sản đầu tư; giá thành sản xuất của sản phẩm xây lắp bán trong năm và các chi phí liên quan đến hoạt động kinh doanh bất động sản đầu tư ...

Giá trị hàng tồn kho hao hụt, mất mát được ghi nhận vào giá vốn hàng bán sau khi trừ đi các khoản bồi thường (nếu có).

Đối với chi phí nguyên vật liệu trực tiếp tiêu hao vượt mức bình thường, chi phí nhân công, chi phí sản xuất chung cố định không phân bổ vào giá trị sản phẩm nhập kho được tính vào giá vốn hàng bán sau khi trừ đi các khoản bồi thường (nếu có) kể cả khi sản phẩm, hàng hóa chưa được xác định là tiêu thụ.

**15. Chi phí tài chính**

Chi phí tài chính bao gồm các khoản chi phí hoạt động tài chính: chi phí hoặc các khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính; chi phí cho vay và đi vay vốn; chi phí góp vốn liên doanh, liên kết; lỗ chuyển nhượng chứng khoán; dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh; dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác; khoản lỗ phát sinh khi bán ngoại tệ, lỗ tỷ giá hối đoái...

**16. Chi phí bán hàng, chi phí quản lý doanh nghiệp**

Chi phí bán hàng phản ánh các chi phí thực tế phát sinh trong quá trình bán sản phẩm, hàng hóa, cung cấp dịch vụ.

Chi phí quản lý doanh nghiệp phản ánh các chi phí chung của công ty gồm các chi phí về lương, bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp, kinh phí công đoàn của nhân viên quản lý; chi phí vật liệu văn phòng, công cụ lao động, khấu hao TSCĐ dùng cho quản lý công ty; tiền thuê đất, thuế môn bài; dự phòng nợ phải thu khó đòi; dịch vụ mua ngoài; chi phí bằng tiền khác...

**17. Các giao dịch bằng ngoại tệ**

Các giao dịch phát sinh bằng ngoại tệ được chuyển đổi theo tỷ giá tại ngày phát sinh giao dịch. Số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại ngày kết thúc kỳ kế toán được qui đổi theo tỷ giá tại ngày này.

Chênh lệch tỷ giá phát sinh trong kỳ từ các giao dịch bằng ngoại tệ được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính hoặc chi phí tài chính. Chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại ngày kết thúc kỳ kế toán sau khi bù trừ chênh lệch tăng và chênh lệch giảm được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính hoặc chi phí tài chính.

Tỷ giá sử dụng để qui đổi các giao dịch phát sinh bằng ngoại tệ là tỷ giá giao dịch thực tế tại thời điểm phát sinh giao dịch. Tỷ giá giao dịch thực tế đối với các giao dịch bằng ngoại tệ được xác định như sau:

- Tỷ giá giao dịch thực tế khi mua bán ngoại tệ (hợp đồng mua bán ngoại tệ giao ngay, hợp đồng kỳ hạn, hợp đồng tương lai, hợp đồng quyền chọn, hợp đồng hoán đổi): tỷ giá ký kết trong hợp đồng mua, bán ngoại tệ giữa Công ty và ngân hàng.

- Nếu hợp đồng không qui định tỷ giá thanh toán:

+ Đối với các khoản góp vốn hoặc nhận vốn góp: tỷ giá mua ngoại tệ của ngân hàng nơi Công ty mở tài khoản để nhận vốn của nhà đầu tư tại ngày góp vốn.

+ Đối với nợ phải thu: tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Công ty chỉ định khách hàng thanh toán tại thời điểm giao dịch phát sinh.

+ Đối với nợ phải trả: tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Công ty dự kiến giao dịch tại thời điểm giao dịch phát sinh.

+ Đối với các giao dịch mua sắm tài sản hoặc các khoản chi phí được thanh toán ngay bằng ngoại tệ (không qua các tài khoản phải trả): tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Công ty thực hiện thanh toán.

Tỷ giá sử dụng để đánh giá lại số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại ngày kết thúc kỳ kế toán được xác định theo nguyên tắc sau:

- Đối với các khoản ngoại tệ gửi ngân hàng: tỷ giá mua ngoại tệ của ngân hàng nơi Công ty mở tài khoản ngoại tệ.

- Đối với các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được phân loại là tài sản khác: tỷ giá mua ngoại tệ của Ngân hàng Công ty thường xuyên có giao dịch.

- Đối với các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được phân loại là nợ phải trả: tỷ giá bán ngoại tệ của Ngân hàng Công ty thường xuyên có giao dịch.

**18. Thuế thu nhập doanh nghiệp**

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp bao gồm thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành.

***Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành***

Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành là khoản thuế được tính dựa trên thu nhập tính thuế. Thu nhập tính thuế chênh lệch so với lợi nhuận kế toán là do điều chỉnh các khoản chênh lệch tạm thời giữa thuế và kế toán, các chi phí không được trừ cũng như điều chỉnh các khoản thu nhập không phải chịu thuế và các khoản lỗ được chuyển.

Công ty có nghĩa vụ nộp thuế thu nhập doanh nghiệp với thuế suất 20% trên thu nhập tính thuế.

Các báo cáo thuế của Công ty chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các quy định thuế đối với các nghiệp vụ khác nhau có thể được hiểu theo nhiều cách khác nhau, do vậy, các số liệu thuế thể hiện trên báo cáo tài chính có thể bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

**19. Bên liên quan**

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

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

**20. Báo cáo bộ phận**

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh là một phần có thể xác định riêng biệt tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ và có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh khác.

Bộ phận theo khu vực địa lý là một phần có thể xác định riêng biệt tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ trong phạm vi một môi trường kinh tế cụ thể và có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh trong các môi trường kinh tế khác.

**21. Công cụ tài chính**

Căn cứ Thông tư số 75/2015/TT-BTC ngày 18/05/2015 của Bộ Tài chính, trước khi Chuẩn mực kế toán về công cụ tài chính và các văn bản hướng dẫn được ban hành, Hội đồng Quản trị Công ty quyết định không trình bày và thuyết minh về công cụ tài chính theo Thông tư số 210/2009/TT-BTC trong báo cáo tài chính của Công ty.



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

Đơn vị tính: VND

**1. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN**

	<b>Số cuối năm</b>	<b>Số đầu năm</b>
- Tiền mặt	224.543.983	2.082.002.474
- Tiền gửi ngân hàng	77.729.612	87.170.172
+ Tiền gửi (VND)	71.780.369	79.953.434
+ Tiền gửi (USD)	5.949.243	7.216.738
- Tiền đang chuyển		
- Các khoản tương đương tiền	7.500.000.000	
<b>Cộng</b>	<b>7.802.273.595</b>	<b>2.169.172.646</b>

**2. PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG**

	<b>Số cuối năm</b>	<b>Số đầu năm</b>
<b>2.1. Ngắn hạn</b>	<b>45.309.358.758</b>	<b>58.329.978.994</b>
Phải thu tiền bán căn hộ dự án Chung cư 686 Bình Quới	25.953.978.643	25.860.180.259
Công ty TNHH Gia Công Răng ACESO	9.716.774.031	9.651.774.031
Công ty TNHH Fujita Việt Nam		8.255.696.000
Công ty TNHH Thiết kế Sản xuất Thương mại Newlife	3.150.696.606	
Các đối tượng khác	6.487.909.478	14.562.328.704
<b>2.2. Phải thu của khách hàng là các bên liên quan</b>	<b>321.152.513</b>	<b>321.152.513</b>
Công ty Cổ Phần Xây Dựng E-CONS	71.500.000	71.500.000
Công ty TNHH Tư vấn Xây Dựng ACSC & Fujinami	249.652.513	249.652.513
<b>Cộng</b>	<b>45.630.511.271</b>	<b>58.651.131.507</b>

**3. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN**

	<b>Số cuối năm</b>	<b>Số đầu năm</b>
<b>3.1. Ngắn hạn</b>	<b>8.469.581.114</b>	<b>1.128.354.344</b>
Công ty Cổ Phần Cơ Khí - Vật Tư - Thiết Bị Xây Dựng TNA		296.398.524
Công ty TNHH Thương Mại Dịch Vụ Xây Lập Phú Anh	363.471.385	358.271.185
Công ty Cổ phần Sản xuất Thương mại Xây dựng Trang trí Nội thất G.S Việt Nam	1.208.813.790	
Công ty Cổ phần Xây dựng Cenprecast	5.929.930.020	
Các đối tượng khác	967.365.919	473.684.635
<b>3.2. Trả trước cho người bán là các bên liên quan</b>	<b>610.000.000</b>	<b>610.000.000</b>
Công ty Cổ Phần Xây Dựng E-CONS	610.000.000	610.000.000
<b>Cộng</b>	<b>9.079.581.114</b>	<b>1.738.354.344</b>

4 . CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	Số cuối năm			Số đầu năm		
	Giá trị gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Giá trị gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý
<b>a. Đầu tư vào công ty con</b>	<b>1.210.000.000</b>	<b>1.210.000.000</b>		<b>1.210.000.000</b>	<b>1.210.000.000</b>	
- Công ty TNHH Tư vấn xây dựng ACSC & Fujinami	510.000.000	510.000.000		510.000.000	510.000.000	
- Công ty Cổ phần Xây Dựng E-CONS	700.000.000	700.000.000		700.000.000	700.000.000	
<b>Cộng</b>	<b>1.210.000.000</b>	<b>1.210.000.000</b>		<b>1.210.000.000</b>	<b>1.210.000.000</b>	

**Ghi chú:**

Các công ty con đã nộp hồ sơ giải thể doanh nghiệp vào tháng 01/2025 và đang đợi Quyết toán thuế để hoàn thành thủ tục đóng mã số thuế



5. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>Ngắn hạn</b>				
- Tạm ứng (*)	201.318.273		2.358.063.144	
- Ký cược, ký quỹ	422.355.995		422.355.995	
- Phải thu ngắn hạn khác (**)	211.978.430		3.340.990.880	
- Phải trả khác	8.222.345		8.222.345	
<b>Cộng</b>	<b>843.875.043</b>		<b>6.129.632.364</b>	

**Ghi chú:**

	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>(*) Tạm ứng tại ngày 31/12/2025 bao gồm:</b>		
Ông Phan Văn Hùng Em		173.679.840
Ông Trần Văn Lâm	108.837.421	165.443.220
Ông Phạm Giáp Dân		633.932.043
Ông Trần Giữ	24.047.101	507.701.101
Ông Đinh Mai Duy Bảo		466.045.017
Các đối tượng khác	68.433.751	411.261.923
<b>Cộng</b>	<b>201.318.273</b>	<b>2.358.063.144</b>
<b>(**) Phải thu ngắn hạn khác tại ngày 31/12/2025 bao gồm:</b>		
Thuế VAT chưa kê khai khấu trừ		1.873.913.864
Phải thu khoản tạm ứng Ban điều hành dự án Chung cư 686 Bình Quới		945.000.000
Phải thu khác - BHXH TP. HCM	111.978.430	87.264.760
Bà Nguyễn Thị Lê	100.000.000	100.000.000
Các đối tượng khác		334.812.256
<b>Cộng</b>	<b>211.978.430</b>	<b>3.340.990.880</b>

6. HÀNG TỒN KHO

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
- Nguyên liệu, vật liệu	125.544.496.500		115.308.742.324	
- Công cụ, dụng cụ			143.002.318	
- Chi phí SXKD dở dang	120.373.356.458		121.077.692.189	
<b>Cộng</b>	<b>245.917.852.958</b>		<b>236.529.436.831</b>	

**Ghi chú:**

- Giá trị hàng tồn kho ứ đọng, kém, mất phẩm chất không có khả năng tiêu thụ tại thời điểm cuối năm: không có
- Giá trị hàng tồn kho dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo cho các khoản nợ phải trả tại thời điểm 31/12/2025: không

7 . TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

Chỉ tiêu	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	Cộng
<b>Nguyên giá</b>					
<b>Số dư đầu năm</b>	<b>14.600.888.901</b>	<b>1.421.465.999</b>	<b>5.708.206.365</b>	<b>1.490.864.241</b>	<b>23.221.425.506</b>
<b>Số tăng trong năm</b>					
- Mua trong năm					
- Đầu tư XDCB hoàn thành					
- Tăng khác					
<b>Số giảm trong năm</b>				<b>990.818.182</b>	<b>990.818.182</b>
- Chuyển sang BĐS đầu tư					
- Thanh lý, nhượng bán				990.818.182	990.818.182
- Giảm khác					
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>14.600.888.901</b>	<b>1.421.465.999</b>	<b>5.708.206.365</b>	<b>500.046.059</b>	<b>22.230.607.324</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>					
<b>Số dư đầu năm</b>	<b>4.726.279.110</b>	<b>1.405.059.749</b>	<b>3.929.513.147</b>	<b>1.484.069.152</b>	<b>11.544.921.158</b>
<b>Số tăng trong năm</b>	<b>274.735.344</b>	<b>13.125.000</b>	<b>450.252.301</b>	<b>5.461.778</b>	<b>743.574.423</b>
- Khấu hao trong năm	274.735.344	13.125.000	450.252.301	5.461.778	743.574.423
- Tăng khác					
<b>Số giảm trong năm</b>				<b>990.818.182</b>	<b>990.818.182</b>
- Chuyển sang BĐS đầu tư					
- Thanh lý, nhượng bán				990.818.182	990.818.182
- Giảm khác					
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>5.001.014.454</b>	<b>1.418.184.749</b>	<b>4.379.765.448</b>	<b>498.712.748</b>	<b>11.297.677.399</b>
<b>Giá trị còn lại</b>					
<b>Tại ngày đầu năm</b>	<b>9.874.609.791</b>	<b>16.406.250</b>	<b>1.778.693.218</b>	<b>6.795.089</b>	<b>11.676.504.348</b>
<b>Tại ngày cuối năm</b>	<b>9.599.874.447</b>	<b>3.281.250</b>	<b>1.328.440.917</b>	<b>1.333.311</b>	<b>10.932.929.925</b>

**Ghi chú:**

- Giá trị còn lại cuối năm của TSCĐ hữu hình dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo khoản vay 1.328.440.917 VND
- Nguyên giá TSCĐ hữu hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng 5.964.424.894 VND
- Nguyên giá TSCĐ hữu hình cuối năm chờ thanh lý - VND

8 . TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

Chi tiêu	Quyền sử dụng đất	Nhãn hiệu hàng hóa	Bản quyền, bằng sáng chế	Phần mềm máy tính	Giấy phép và Giấy phép nhượng quyền	TSCĐ vô hình khác	Cộng
<b>Nguyên giá</b>							
<b>Số dư đầu năm</b>				668.700.000			668.700.000
<b>Số tăng trong năm</b>							
- Mua trong năm							
- Tạo ra từ nội bộ							
- Tăng do hợp nhất kinh doanh							
- Tăng khác							
<b>Số giảm trong năm</b>							
- Thanh lý, nhượng bán							
- Giảm khác							
<b>Số dư cuối năm</b>				668.700.000			668.700.000
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>							
<b>Số dư đầu năm</b>				668.700.000			668.700.000
<b>Số tăng trong năm</b>							
- Khấu hao trong năm							
- Tăng khác							
<b>Số giảm trong năm</b>							
- Thanh lý, nhượng bán							
- Giảm khác							
<b>Số dư cuối năm</b>				668.700.000			668.700.000
<b>Giá trị còn lại</b>							
<b>Tại ngày đầu năm</b>							
<b>Tại ngày cuối năm</b>							

**Ghi chú:**

- Giá trị còn lại cuối năm của TSCĐ vô hình dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo khoản vay:
- Nguyên giá TSCĐ vô hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng:

- VND  
668.700.000 VND



**9 . VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH**

**Ngắn hạn**

Ngân hàng	Số cuối năm		Phát sinh		Số đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam (Vietinbank)- Chi Nhánh Đông Thành Phố Hồ Chí Minh	51.129.199.309	51.129.199.309	96.874.242.736	107.961.530.539	62.216.487.112	
Ngân Hàng TMCP Quân Đội (MB)- CN Phú Nhuận	11.150.029.369	11.150.029.369	30.444.973.207	40.577.823.884	21.282.880.046	21.282.880.046
<b>Cộng</b>	<b>62.279.228.678</b>	<b>62.279.228.678</b>	<b>127.319.215.943</b>	<b>148.539.354.423</b>	<b>83.499.367.158</b>	<b>21.282.880.046</b>

**Chi tiết các khoản vay tại ngày kết thúc năm tài chính như sau:**

Hợp đồng cấp tín dụng số 243754.24.226.4986473.TD ngày 12/09/2024, hạn mức tín dụng 80.000.000.000 đồng, trong đó, hạn mức cho vay là 30.000.000.000 đồng, hạn mức bảo lãnh thanh toán là 20.000.000.000 đồng, hạn mức bảo lãnh ngoài bảo lãnh thanh toán là 50.000.000.000 đồng. Thời hạn duy trì hạn mức tín dụng đến 26/08/2026. Mục đích cấp tín dụng: phục vụ hoạt động kinh doanh xây dựng dân dụng, các công trình công nghiệp của khách hàng.

Tài sản đảm bảo bao gồm 3 ô tô con là tài sản cố định phương tiện vận tải của công ty và Quyền sử dụng đất - tài sản của bên thứ 3.

Hợp đồng hạn mức số 21.207/2021-HĐCVHM/NHCT901-XLTM2 ngày 27/10/2021 và Hợp đồng cho vay từng lần số 25.200/2025-HĐCVTL/NHCT901- XLTM2 ngày 24/09/2025, tổng giá trị vay không vượt quá 52.000.000.000 đồng, thời hạn giải ngân đến hết ngày 23/09/2026; Mục đích sử dụng khoản vay : Bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh cho công trình Rich Base 2. Tài sản đảm bảo là tài sản cố định của công ty, quyền tài sản của các công trình công ty vay thực hiện và các tài sản gắn liền với đất của thửa đất tại vị trí 36 đường Ung Văn Khiêm, phường 25, quận Bình Thạnh, thành phố Hồ Chí Minh. Từ ngày 01/04/2024 trở đi, số dư tín dụng được đảm bảo bằng tài sản đảm bảo là bất động sản tối thiểu 50% tổng số dư tín dụng.

10 . CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
<b>10.1. Ngắn hạn</b>		
- Chi phí sửa chữa		
- CCDC xuất dùng	13.470.000	
- Bảo hiểm tài sản		
- Chi phí khác		
<b>Cộng</b>	<b><u>13.470.000</u></b>	
<b>10.2. Dài hạn</b>		
- CCDC xuất dùng	1.558.469.717	4.077.278.999
- Chi phí sửa chữa lớn		
- Bảo hiểm tài sản		
- Chi phí khác		
<b>Cộng</b>	<b><u>1.558.469.717</u></b>	<b><u>4.077.278.999</u></b>

11 . PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN

	<u>Số cuối năm</u>		<u>Số đầu năm</u>	
	<u>Giá trị</u>	<u>Số có khả năng trả nợ</u>	<u>Giá trị</u>	<u>Số có khả năng trả nợ</u>
<b>11.1. Ngắn hạn</b>				
Công ty TNHH Cơ Điện EMC	6.533.804.474	6.533.804.474	4.667.924.082	4.667.924.082
Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Phan Vũ	3.644.137.203	3.644.137.203	3.644.137.203	3.644.137.203
Công ty TNHH Dịch Vụ và Kỹ Thuật Bảo Châu	3.215.566.763	3.215.566.763	3.215.566.763	3.215.566.763
Công ty Cổ phần Sơn Hải Việt	4.480.622.708	4.480.622.708	4.480.622.708	4.480.622.708
Công ty Cổ phần Phụ Kiện và Nhà Thép Nhất	3.323.246.832	3.323.246.832	3.423.246.832	3.423.246.832
Công ty TNHH Cơ Điện Greencons	10.616.879.975	10.616.879.975	5.051.011.119	5.051.011.119
Công ty Cổ Phần Đầu Tư Xây Dựng Ngoại Thương	2.389.301.688	2.389.301.688	2.389.301.688	2.389.301.688
Công ty TNHH Nhà Thép Trí Việt	5.408.098.174	5.408.098.174	971.029.618	971.029.618
Các đối tượng khác	84.064.990.534	84.064.990.534	90.634.234.421	90.634.234.421
<b>11.2. Phải trả người bán là các bên liên quan</b>				
Công ty TNHH Phúc Phú An			144.300.000	144.300.000
<b>Cộng</b>	<b><u>123.676.648.351</u></b>	<b><u>123.676.648.351</u></b>	<b><u>118.621.374.434</u></b>	<b><u>118.621.374.434</u></b>

**12 . NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC**

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
<b>Ngắn hạn</b>				
Ngân hàng Công Thương Việt Nam - Chi nhánh Đông TP. HCM	508.491.000	508.491.000	508.491.000	508.491.000
Công ty Cổ phần Thực phẩm LAVOI	540.000.000	540.000.000	540.000.000	540.000.000
Công ty TNHH Vật liệu Xây dựng và Vận tải Nam Phương	192.204.000	192.204.000		
Công ty TNHH Cơ điện C.M.E	649.670.021	649.670.021		
Các đối tượng khác	6.000.000	6.000.000	6.000.000	6.000.000
<b>Cộng</b>	<b>1.896.365.021</b>	<b>1.896.365.021</b>	<b>1.054.491.000</b>	<b>1.054.491.000</b>

**13 . THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP, PHẢI THU NHÀ NƯỚC**

	Số đầu năm		Số cuối năm	
	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm
<b>13.1. Thuế và các khoản phải nộp</b>				
Thuế thu nhập cá nhân	2.479.919.110	271.732.008	1.906.673.958	844.977.160
Tiền thuê đất+Thuế sử dụng đất	121.269.491		121.269.491	
<b>Cộng</b>	<b>2.601.188.601</b>	<b>271.732.008</b>	<b>2.027.943.449</b>	<b>844.977.160</b>
<b>13.2. Thuế và các khoản phải thu</b>				
Thuế giá trị gia tăng xây dựng vãng lai ngoại tỉnh đã nộp	4.500.218.311	(1.061.955.547)	9.251.126	5.571.424.984
Thuế thu nhập doanh nghiệp	1.277.133.654	614.717.202	3.034.183.091	3.696.599.543
Tiền thuê đất+Thuế sử dụng đất			37.143.015	37.143.015
<b>Cộng</b>	<b>5.777.351.965</b>	<b>(447.238.345)</b>	<b>3.080.577.232</b>	<b>9.305.167.542</b>

**Ghi chú:**

Trong năm 2025, Công ty nhận Quyết định số 50022/QĐ-CCTKV02-KĐT ngày 23/06/2025 của Chi Cục Thuế Khu vực 2 về việc hoàn thuế kiêm bù trừ ngân sách, trong đó :

- Bù trừ với thuế giá trị gia tăng xây dựng vãng lai ngoại tỉnh	1.061.955.547
- Bù trừ với thuế thu nhập doanh nghiệp	2.788.789.761
- Bù trừ với thuế thu nhập cá nhân	1.824.545.887
- Bù trừ với thuế sử dụng đất và tiền thuê đất	158.412.506
- Bù trừ với thuế môn bài	2.000.000
- Bù trừ với các khoản phạt vi phạm hành chính về thuế	967.076.193
- Nhận tiền vào tài khoản	8.471.736.717

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

**14 . PHẢI TRẢ KHÁC**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
<b>14.1. Ngắn hạn</b>		
- Tài sản thừa chờ giải quyết		
- Kinh phí công đoàn	584.897.763	533.833.524
- BHXH, BHYT, BHTN	80.225.580	217.859.901
- Các khoản phải trả, phải nộp khác (*)	84.580.363.906	88.086.620.835
<b>Cộng</b>	<b>85.245.487.249</b>	<b>88.838.314.260</b>

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
<b>14.2 Dài hạn</b>		
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	1.000.000.000	1.000.000.000
<b>Cộng</b>	<b>1.000.000.000</b>	<b>1.000.000.000</b>

**Ghi chú (\*) :** Khoản tiền mượn của các cá nhân

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Bà Hứa Đan Thanh		15.400.000.000
Ông Phạm Văn Hùng Em		11.420.000.000
Ông Nguyễn Hồng Quân	7.500.000.000	
Bà Trương Thị Tuyết Trinh	12.500.000.000	
Bà Lê Thị Liễu	12.000.000.000	
Bà Trần Thị Thu Hiền	8.250.000.000	8.250.000.000
Bà Trương Thị Hậu		12.800.000.000
Bà Lê Thị Dương	17.600.000.000	12.100.000.000
Ông Nguyễn Hữu Vũ	20.900.000.000	12.900.000.000
Ông Bùi Công Huy	5.060.000.000	14.560.000.000
Các khoản phải trả khác	770.363.906	656.620.835

Trong năm 2025, Công ty đã thực hiện phát hành cổ phiếu để hoán đổi nợ theo Báo cáo số 04/2025/BC-ACS ngày 13/01/2025. Theo đó, căn cứ Nghị quyết số 02/NQ-HĐQT.25 ngày 08/01/2025 của Hội đồng Quản trị, phân phối cổ phiếu để hoán đổi nợ đối với các chủ nợ sau :

	<b>Số lượng cổ phiếu hoán đổi cho chủ nợ</b>	<b>Giá trị khoản nợ phải trả được hoán</b>
Bà Hứa Đan Thanh	290.000 cổ phiếu	2.900.000.000 đồng
Ông Phạm Văn Hùng Em	1.110.000 cổ phiếu	11.100.000.000 đồng
<b>Cộng</b>	<b>1.400.000 cổ phiếu</b>	<b>14.000.000.000 đồng</b>

## 15 . VỐN CHỦ SỞ HỮU

## 15.1. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Vốn khác của chủ sở hữu	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ khác thuộc chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
<b>Số dư đầu năm trước</b>	<b>40.000.000.000</b>	<b>864.998.405</b>	<b>11.645.553.383</b>	<b>14.318.057.200</b>	<b>430.159.905</b>	<b>5.513.139.467</b>	<b>72.771.908.360</b>
- Tăng vốn trong năm trước							
- Lãi trong năm trước						926.295.093	926.295.093
- Tăng khác				17.669.945			17.669.945
- Phân phối lợi nhuận							
- Lỗi trong năm trước							
- Giảm khác						(19.633.272)	(19.633.272)
<b>Số dư đầu năm nay</b>	<b>40.000.000.000</b>	<b>864.998.405</b>	<b>11.645.553.383</b>	<b>14.335.727.145</b>	<b>430.159.905</b>	<b>6.419.801.288</b>	<b>73.696.240.126</b>
- Tăng vốn trong năm nay	14.000.000.000						14.000.000.000
- Lãi trong năm nay						185.462.946	185.462.946
- Tăng khác							
- Phân phối lợi nhuận							
- Lỗi trong năm nay							
- Giảm khác							
<b>Số dư cuối năm nay</b>	<b>54.000.000.000</b>	<b>864.998.405</b>	<b>11.645.553.383</b>	<b>14.335.727.145</b>	<b>430.159.905</b>	<b>6.605.264.234</b>	<b>87.881.703.072</b>



15.2. Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu	Tỷ lệ	Số cuối năm	Tỷ lệ	Số đầu năm
Vốn góp của Công ty mẹ				
Vốn góp của các đối tượng khác (*)	100%	54.000.000.000	100%	40.000.000.000
<b>Cộng</b>		<b>54.000.000.000</b>		<b>40.000.000.000</b>
<b>(* Ghi chú :</b>				
- Ông Phạm Văn Hùng Em	20,56%	11.100.000.000	0,00%	
- Bà Hứa Đan Thanh	5,37%	2.900.000.000		
- Ông Lê Đức Nguyên	9,21%	4.975.080.000	12,44%	4.975.080.000
- Ông Nguyễn Quang Khanh	13,17%	7.109.300.000	17,77%	7.109.300.000
- Ông Đinh Viết Duy	11,46%	6.187.440.000	15,47%	6.187.440.000
- Công ty TNHH Phúc Phú An	7,41%	4.000.000.000	10,00%	4.000.000.000
- Công ty Cổ phần Bê tông Ngoại Thương	7,82%	4.224.160.000	10,56%	4.224.160.000
- Vốn góp của các cổ đông khác	25,01%	13.504.020.000	33,76%	13.504.020.000
<b>Cộng</b>		<b>54.000.000.000</b>		<b>40.000.000.000</b>

- Giá trị trái phiếu đã chuyển thành cổ phiếu trong năm : không có

- Số lượng cổ phiếu quỹ : không có

### 15.3. Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận

	Năm nay	Năm trước
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
+ Vốn góp đầu năm	40.000.000.000	40.000.000.000
+ Vốn góp tăng trong năm	14.000.000.000	
+ Vốn góp giảm trong năm		
+ Vốn góp cuối năm	54.000.000.000	40.000.000.000
- Cổ tức lợi nhuận đã chia		

### 15.4. Cổ phiếu

	Số cuối năm	Số đầu năm
- Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	4.000.000	4.000.000
- Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	5.400.000	4.000.000
+ Cổ phiếu phổ thông	5.400.000	4.000.000
+ Cổ phiếu ưu đãi		
- Số lượng cổ phiếu được mua lại (cổ phiếu quỹ)		
- Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	5.400.000	4.000.000
+ Cổ phiếu phổ thông	5.400.000	4.000.000
+ Cổ phiếu ưu đãi		

\* Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 đồng/ cổ phiếu.

### 15.5. Cổ tức

	Năm nay	Năm trước
- Cổ tức đã công bố sau ngày kết thúc năm tài chính		
+ Cổ tức đã công bố trên cổ phiếu phổ thông		
+ Cổ tức đã công bố trên cổ phiếu ưu đãi		
- Cổ tức của cổ phiếu ưu đãi lũy kế chưa được ghi nhận		

### 15.6. Các quỹ của doanh nghiệp

	Số cuối năm	Số đầu năm
- Quỹ đầu tư phát triển	14.335.727.145	14.335.727.145
- Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp		
- Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	430.159.905	430.159.905

**16 . CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG****16.1. Tài sản thuê ngoài**

Công ty ký hợp đồng số 4692/HĐ-TNMT-QLSDD ngày 23/05/2016 với Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh, để thuê đất tại địa chỉ số 36 Ung Văn Khiêm, phường 25, quận Bình Thạnh (phường Thạnh Mỹ Tây), Thành phố Hồ Chí Minh để sử dụng vào mục đích đất thương mại, dịch vụ (văn phòng Công ty). Thời hạn thuê đất đến ngày 29/10/2054, tiền thuê đất được trả hàng năm. Đơn giá thuê đất được Cục Thuế thành phố Hồ Chí Minh xác định và thông báo tại tờ trình thời kỳ

**16.2. Ngoại tệ các loại**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
- USD	229,56	308,76
- EUR		

**16.3. Nợ khó đòi đã xử lý**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Nợ khó đòi đã xử lý	1.337.930.058	1.337.930.058

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

Đơn vị tính: VND

**1. TỔNG DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ**

	Năm nay	Năm trước
- Doanh thu bán thành phẩm, hàng hóa	40.744.768.387	13.189.441.491
- Doanh thu cung cấp dịch vụ	1.122.100.000	388.888.889
- Doanh thu hợp đồng xây dựng	72.661.621.125	229.210.023.951
<b>Cộng</b>	<b>114.528.489.512</b>	<b>242.788.354.331</b>

**2. GIÁ VỐN HÀNG BÁN**

	Năm nay	Năm trước
- Giá vốn thành phẩm, hàng hóa đã bán	38.306.827.675	14.188.046.255
- Giá vốn cung cấp dịch vụ khác		
- Giá vốn xây dựng	56.924.943.448	207.821.073.116
<b>Cộng</b>	<b>95.231.771.123</b>	<b>222.009.119.371</b>

**3. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH**

	Năm nay	Năm trước
- Lãi tiền gửi, tiền cho vay	10.629.070	426.917.482
- Doanh thu hoạt động tài chính khác (lãi chậm thanh toán)		4.696.618.108
<b>Cộng</b>	<b>10.629.070</b>	<b>5.123.535.590</b>

**4. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	Năm nay	Năm trước
- Lãi tiền vay	6.261.872.497	7.750.229.529
- Lỗ chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	1.267.495	
- Lỗ do thanh lý các khoản đầu tư		153.031.090
- Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và tổn thất đầu tư		383.706.019
- Chi phí tài chính khác (lãi chậm thanh toán)	183.319.750	
<b>Cộng</b>	<b>6.446.459.742</b>	<b>8.286.966.548</b>

**5. THU NHẬP KHÁC**

	Năm nay	Năm trước
- Thanh lý, nhượng bán TSCĐ	100.200.000	
- Thu nhập từ phí hành chính dự án 686	310.000.000	275.000.000
- Hoàn nhập chi phí trích dự	24.081.941	2.205.183.047
- Các khoản khác		13.900.028
<b>Cộng</b>	<b>434.281.941</b>	<b>2.494.083.075</b>

**6. CHI PHÍ KHÁC**

	Năm nay	Năm trước
- Các khoản tiền nộp phạt kể cả vi phạm hành chính	1.217.555.385	55.278.226
- Thuế giá trị gia tăng không được hoàn, rủi ro thuế	1.055.850.479	
- Điều chỉnh công nợ	81.533.804	
- Các khoản khác	1.488.097	
<b>Cộng</b>	<b>2.356.427.765</b>	<b>55.278.226</b>

**7 . CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP**

	Năm nay	Năm trước
- Chi phí nguyên, vật liệu	44.220.606	559.671.882
- Chi phí công cụ, dụng cụ	7.712.912.800	15.615.826.128
- Chi phí nhân công	730.449.423	824.407.036
- Chi phí khấu hao	5.000.000	155.272.208
- Thuế, phí, lệ phí	1.643.278.916	1.725.822.574
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.700.000	1.920.600
- Chi phí khác bằng tiền	<b>10.138.561.745</b>	<b>18.882.920.428</b>
<b>Cộng</b>		

**8 . CHI PHÍ SẢN XUẤT, KINH DOANH THEO YẾU TỐ**

	Năm nay	Năm trước
- Chi phí nguyên liệu, vật liệu	8.959.726.936	11.748.958.212
- Chi phí công cụ, dụng cụ	2.505.339.282	3.026.950.558
- Chi phí nhân công	8.732.781.942	24.517.905.169
- Chi phí khấu hao TSCĐ	743.574.423	837.532.036
- Thuế, phí, lệ phí	5.000.000	155.272.208
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	45.410.046.879	172.246.949.238
- Chi phí bằng tiền khác	2.700.000	98.340.600
<b>Cộng</b>	<b>66.359.169.462</b>	<b>212.631.908.021</b>

**9 . CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH**

	Năm nay	Năm trước
- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế năm nay	614.717.202	245.393.330
- Điều chỉnh chi phí thuế TNDN của các kỳ trước vào chi phí thuế thu nhập hiện hành năm nay		
<b>Cộng</b>	<b>614.717.202</b>	<b>245.393.330</b>

**10 . LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU**

	Năm nay	Năm trước
Lợi nhuận kế toán sau thuế TNDN	185.462.946	926.295.093
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu CP phổ thông	185.462.946	926.295.093
Quỹ khen thưởng, phúc lợi trích từ lợi nhuận sau thuế		
Số lượng CP phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	5.185.205	4.000.000
<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>	<b>36</b>	<b>232</b>

**VII . THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÊN BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG**

**1 . Các giao dịch không bằng tiền ảnh hưởng tới Báo cáo lưu chuyển tiền tệ trong tương lai**

Trong năm 2025, Công ty không phát sinh các giao dịch chuyển nợ thành vốn góp, ảnh hưởng đến báo cáo lưu chuyển tiền tệ.

**2 . Các khoản tiền do doanh nghiệp nắm giữ nhưng không sử dụng**

Trong năm 2025, Công ty không phát sinh các khoản tiền do doanh nghiệp nắm giữ nhưng không được sử dụng.

**3 . Số tiền đi vay thực thu trong năm**

	Năm nay
- Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường	127.319.215.943
- Tiền thu từ đi vay dưới hình thức khác	

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

	Năm nay
- Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	148.539.354.423
- Tiền trả nợ vay dưới hình thức khác	

**VIII . NHỮNG THÔNG TIN KHÁC**

**1 . Thông tin về Báo cáo bộ phận**

**Báo cáo bộ phận theo các đơn vị dịch vụ và lĩnh vực kinh doanh**

Khoản mục	Bán thành phẩm, hàng hoá	Hoạt động xây dựng	Cung cấp dịch vụ và hoạt động khác	Tổng cộng
<b>Doanh thu thuần</b>	<b>40.744.768.387</b>	<b>72.661.621.125</b>	<b>1.122.100.000</b>	<b>114.528.489.512</b>
Doanh thu thuần từ bán hàng ra bên ngoài	40.744.768.387	72.661.621.125	1.122.100.000	114.528.489.512
<b>Giá vốn</b>	<b>38.306.827.675</b>	<b>56.924.943.448</b>		<b>95.231.771.123</b>
Giá vốn bán hàng hóa và dịch vụ ra bên ngoài	38.306.827.675	56.924.943.448		95.231.771.123
<b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thuế</b>	<b>2.437.940.712</b>	<b>15.736.677.677</b>	<b>1.122.100.000</b>	<b>19.296.718.389</b>
Doanh thu hoạt động tài chính				10.629.070
Chi phí tài chính				6.446.459.742
Chi phí bán hàng				
Chi phí quản lý doanh nghiệp				10.138.561.745
Thu nhập khác				434.281.941
Chi phí khác				2.356.427.765
Chi phí thuế TNDN hiện hành				614.717.202
<b>Tổng lợi nhuận sau thuế</b>				<b>185.462.946</b>
Tổng chi phí mua tài sản				
Tài sản bộ phận				
Tài sản bộ phận phân bổ				364.089.956.633
Tài sản không phân bổ				
<b>Tổng tài sản</b>				<b>364.089.956.633</b>
Nợ phải trả bộ phận trực tiếp				
Nợ phải trả bộ phận phân bổ				213.929.024.883
Nợ phải trả không phân bổ				62.279.228.678
<b>Tổng cộng nợ</b>				<b>276.208.253.561</b>



## 2 . Thông tin về các bên liên quan

### 2.1. Giao dịch với các thành viên quản lý chủ chốt

Các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan gồm: Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc.

Các nghiệp vụ phát sinh trong năm Công ty và các thành viên quản lý chủ chốt:

#### Chi phí của Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc

Tiền lương	Năm nay
- Ông Đinh Viết Duy	747.333.715
- Ông Phạm Văn Hùng Em	164.847.036
- Ông Trần Văn Lâm	494.315.792
- Ông Lê Đức Long	496.937.945
- Bà Lê Thị Mộng Huyền	48.000.000
- Ông Đặng Xuân Dũng	18.000.000
- Bà Trương Thị Thúy Hằng	30.000.000
- Bà Hứa Đan Thanh	18.000.000
- Bà Trương Thị Hậu	18.000.000
- Bà Nguyễn Thị Tuyết Hồng	389.244.626
<b>Cộng</b>	<b>2.424.679.114</b>

#### Giao dịch khác :

Bên liên quan	Giao dịch	Giá trị giao dịch (VND)
- Ông Phạm Văn Hùng Em	Hoàn tạm ứng	173.679.840
	Hoán đổi nợ thành vốn	11.100.000.000
	Công ty trả lại tiền mượn	320.000.000
- Ông Trần Văn Lâm	Nhận tạm ứng	231.576.200
	Hoàn tạm ứng	288.181.999
	Nhận tạm ứng	10.015.000.000
- Bà Nguyễn Thị Tuyết Hồng	Hoàn tạm ứng	10.015.000.000
	Cho công ty mượn tiền	8.470.000.000
	Công ty trả lại tiền mượn	8.470.000.000
	Hoán đổi nợ thành vốn	2.900.000.000
- Bà Hứa Đan Thanh	Công ty trả lại tiền mượn	12.500.000.000
	Cho công ty mượn tiền	1.482.000.000
- Ông Đinh Viết Duy	Công ty trả lại tiền mượn	1.482.000.000
	Công ty trả lại tiền mượn	12.800.000.000

Tại ngày kết thúc năm tài chính, công nợ với các thành viên quản lý chủ chốt như sau

Bên liên quan	Nội dung	Số dư
- Ông Trần Văn Lâm	Tạm ứng	108.837.421

### 2.2. Giao dịch với các bên liên quan cá nhân khác : không phát sinh

### 2.3. Giao dịch với các bên liên quan là tổ chức

Bên liên quan	Mối quan hệ	Sở hữu vốn
- Công ty TNHH Tư vấn xây dựng ACSC & Fujinami	Công ty con	51,00%
- Công ty Cổ phần Xây Dựng E-CONS	Công ty con	70,00%
- Công ty TNHH Phúc Phú An	Cổ đông lớn	7,41%

- Công ty Cổ phần Bê tông Ngoại Thương      Cổ đông lớn      7,82%

Trong năm, Công ty có các giao dịch với các bên liên quan như sau:

Bên liên quan	Giao dịch	Giá trị giao dịch (VND)
- Công ty TNHH Phúc Phú An	Thanh toán công nợ	144.300.000

Cho đến ngày lập Báo cáo tài chính, công nợ chưa được thanh toán với các bên liên quan như sau:

Bên liên quan	Nội dung	Số dư
- Công ty Cổ phần Xây Dựng E-CONS	Phải thu khách hàng	71.500.000
	Trả trước cho người bán	610.000.000
- Công ty TNHH Tư vấn xây dựng ACSC & Fujinami	Phải thu khách hàng	249.652.513

### 3 . Thông tin về hoạt động liên tục

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

### 4 . Thông tin so sánh

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 được kiểm toán bởi Công ty TNHH Dịch Vụ Tư vấn Tài Chính Kế Toán và Kiểm Toán Phía Nam (AASCS)

Lập, ngày 30 tháng 03 năm 2026

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Chủ tịch Hội đồng Quản trị



LÊ THỊ DƯƠNG

NGUYỄN THỊ TUYẾT HỒNG

ĐINH VIẾT DUY

