

**CÔNG BỐ THÔNG TIN ĐỊNH KỲ BÁO CÁO TÀI CHÍNH**  
**PERIODIC FINANCIAL STATEMENTS DISCLOSURE**

**Kính gửi: Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội**

To: Ha Noi Stock Exchange

Thực hiện quy định tại khoản 3, khoản 4 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 Cổ phần Thiết kế Xây dựng Thương mại Phúc Thịnh thực hiện công bố thông tin báo cáo tài chính (BCTC) năm 2025 với Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội như sau:

*In accordance with Clause 3, Article 14 of Circular No. 96/2020/TT-BTC dated November 16, 2020, issued by the Ministry of Finance, guiding the disclosure of information on the stock market, Phuc Thinh Design – Construction - Trading Corporation hereby discloses its financial statements (FS) year 2024 to the Hanoi Stock Exchange as follows:*

**1. Tên Tổ chức/ Organization name:**

- Mã chứng khoán/ Stock code: PTD
- Địa chỉ: 361 Lê Trọng Tấn, Phường Tân Sơn Nhì, TP.HCM, Việt Nam
- Address: 361 Le Trong Tan, Tan Son Nhi Ward, Ho Chi Minh City, Viet Nam
- Điện thoại liên hệ/Tel: 028 3811 6823 – Fax: 028 38116843
- Email: [phucthinh@phucthinh.com.vn](mailto:phucthinh@phucthinh.com.vn) – Website: [www.phucthinh.com.vn](http://www.phucthinh.com.vn)

**2. Nội dung công bố/ Contents of disclosed information:**

**- BCTC năm 2025/ Financial Statement year 2025**

☒ BCTC riêng (TCNY không có công ty con và đơn vị kế toán cấp trên có đơn vị trực thuộc)/  
*Separate Financial Statements (The listed company does not have subsidiaries and the parent accounting entity has no subordinate units);*

☒ BCTC hợp nhất (TCNY có công ty con)/ *Consolidated financial statements (The listed company has subsidiaries);*

☐ BCTC tổng hợp (TCNY có đơn vị kế toán trực thuộc tổ chức bộ máy kế toán riêng)/  
*Combined Financial Statements (The listed company has subordinate accounting units with independent accounting systems);*

- Các trường hợp thuộc diện phải giải trình nguyên nhân/ *Circumstances requiring explanation:*



+ Tổ chức kiểm toán đưa ra ý kiến không phải là ý kiến chấp nhận toàn phần đối với BCTC (đối với BCTC được soát xét/được kiểm toán)/ *The auditing organization provides a non-unqualified opinion on the financial statements (for audited FS year 2025):*

☐

Có/ Yes

☐

Không/No

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có/ *Explanation document provided in case of ticking yes:*

☐

Có/ Yes

☐

Không/ No

+ 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)/ *The profit after tax in the reporting period shows a difference of 5% or more before and after the audit, there is a change from a loss to profit or vice versa (for the audited FS year 2025):*

☒

Có/ Yes

☐

Không/ No

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có/ *Explanation document provided in case of ticking yes:*

☒

Có/ Yes

☐

Không/ No

+ Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp tại báo cáo kết quả kinh doanh của kỳ báo cáo có thay đổi từ 10% trở lên so với báo cáo cùng kỳ năm trước/ *The profit after tax in the income statement of reporting period changes by 10% or more compared to the same period of the previous year:*

☒

Có/ Yes

☐

Không/ No

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có/ *Explanation document provided in case of ticking yes:*

☒

Có/ Yes

☐

Không/ No

+ Lợi nhuận sau thuế trong kỳ báo cáo có bị lỗ, chuyển từ lãi ở báo cáo cùng kỳ năm trước sang lỗ ở kỳ này hoặc ngược lại?/ *The profit after tax in the reporting period shows a loss, changing from a profit in the same period of the previous year to a loss in the current period, or vice versa:*

☒

Có/ Yes

☐

Không/ No

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có/ *Explanation document provided in case of ticking yes:*

☒

Có/ Yes

☐

Không/ No

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của Công ty vào ngày 27/03/2026 tại đường dẫn/ *This information has been disclosed on the company website on 27/03/2026 at the following: [www.phucthinh.com.vn](http://www.phucthinh.com.vn)*

### 3. Báo cáo về các giao dịch có giá trị từ 35% tổng tài sản trở lên trong năm 2025/ *Report on Transactions Valued at 35% or more of Total Assets in year 2025*

Trường hợp TCNY có giao dịch đề nghị báo cáo đầy đủ các nội dung sau/ *In the case of the listed company having conducted transactions, the following details are required to be reported:*

- Nội dung giao dịch/ *Transaction Contents:* Không/ No

- Đối tác giao dịch/ *Transaction counterparty:* Không/ No

- Tỷ lệ giao dịch (giá trị giao dịch/ tổng giá trị tài sản của doanh nghiệp căn cứ trên báo cáo tài chính năm gần nhất) *Proportion of Transaction Value to Total Asset Value (%) (based on the most recent financial statements):* Không/ No



- Ngày hoàn thành giao dịch/ *Transaction Completion Date*: Không/ No

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/ *We hereby certify that the information provided above is true and correct and we take full responsibility to the law for our information disclosure.*

Tài liệu đính kèm/ *Attached documents*:

- BCTC năm 2025 riêng và hợp nhất đã được kiểm toán;
- *Separate and Consolidated Financial Statements year 2025*
- Văn bản giải trình.
- *Explanation document*

### ĐẠI DIỆN TỔ CHỨC

#### REPRESENTATIVE OF THE ORGANIZATION

Người đại diện theo pháp luật/Người UQCBTT

*Legal Representative/ Authorized Person for Information Disclosure*

(Ký, ghi rõ họ tên, chức vụ, đóng dấu)

*(Signature, full name, title, and official seal)*



**VŨ TRẦN VINH THỤY**

**MR. VU TRAN VINH THUY**







Báo cáo tài chính riêng  
đã được kiểm toán

**CÔNG TY CỔ PHẦN  
THIẾT KẾ XÂY DỰNG THƯƠNG MẠI  
PHÚC THỊNH**

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



Được kiểm toán bởi:

**CÔNG TY TNHH DỊCH VỤ TƯ VẤN TÀI CHÍNH KẾ TOÁN VÀ KIỂM TOÁN PHÍA NAM (AASCS)**

Địa chỉ: 29 Võ Thị Sáu, Phường Tân Định, Tp. Hồ Chí Minh

[www.aascs.com.vn](http://www.aascs.com.vn)

Tel : (+84) 028 3820 5944

Fax : (+84) 028 3820 5947



**MỤC LỤC**

<b>Nội dung</b>	<b>Trang</b>
<b>BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC</b>	01 - 03
<b>BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP</b>	04 - 05
<b>BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN</b>	
- Bảng cân đối kế toán riêng	06 - 07
- Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	08
- Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	09 - 10
- Thuyết minh báo cáo tài chính riêng	11 - 39



## BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc CTCP Thiết kế Xây dựng Thương mại Phúc Thịnh (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 tại ngày 31 tháng 12 năm 2025.

### I. KHÁI QUÁT VỀ CÔNG TY

#### 1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Thiết kế Xây dựng Thương mại Phúc Thịnh được chuyển đổi từ Công ty TNHH Thiết Kế Xây Dựng Thương Mại Phúc Thịnh theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4102005808 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 24 tháng 07 năm 2001.

Công ty Cổ phần Thiết kế Xây dựng Thương mại Phúc Thịnh đăng ký kinh doanh lần đầu tại ngày 07 tháng 01 năm 2008; đăng ký thay đổi lần thứ 16 ngày 12 tháng 2 năm 2026 do Sở Tài Chính thành phố Hồ Chí Minh cấp.

Vốn điều lệ : 199.999.330.000 đồng  
Vốn pháp định : 6.000.000.000 đồng  
Trụ sở chính : 361 Lê Trọng Tấn, phường Tân Sơn Nhì, Tp.Hồ Chí Minh, Việt Nam

#### 2. Lĩnh vực kinh doanh:

Thiết Kế, Xây Dựng, Thương Mại và Kinh doanh bất động sản.

#### 3. Ngành nghề kinh doanh:

Xây dựng nhà các loại; Chuẩn bị mặt bằng; Sửa chữa máy móc, thiết bị; Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan; Hoạt động thiết kế chuyên dụng; Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác; Sửa chữa thiết bị điện; Đại lý, môi giới đầu giá; Lắp đặt hệ thống điện; Lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước, lò sưởi và điều hòa không khí; Bán buôn máy móc, thiết bị và phụ tùng khác; Bán buôn kim loại và quặng kim loại; Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê; Sản xuất các cấu kiện kim loại; Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng.

### II. TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH VÀ KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Tình hình tài chính và kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31/12/2025 được thể hiện trong Báo cáo tài chính riêng đính kèm báo cáo này.

### III. CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KHOÁ SỔ KẾ TOÁN LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Theo Quyết định của Chủ tịch Hội đồng quản trị số 03/HĐQT/QĐ-2026, 04/HĐQT/QĐ-2026, 05/HĐQT/QĐ-2026 ngày 19/01/2026 về việc thay thế, bổ nhiệm mới các chức danh quản lý đối với Ban Tổng Giám đốc Công ty và Nghị quyết số 06/HĐQ/QĐ-2026 ngày 20/01/2026 về việc chấp thuận thư từ nhiệm của 03 (ba) thành viên Hội đồng Quản trị và 02 (hai) thành viên Ban kiểm soát.

Công ty đã tiến hành bầu bổ sung 3 thành viên HĐQT và 2 thành viên Ban kiểm soát theo Nghị quyết số 01/NQ-ĐHĐCĐ-2026 ngày 04/02/2026 của Đại hội đồng cổ đông.

Ngoài các sự kiện nêu trên, Ban Tổng Giám đốc 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.



**IV. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN TỔNG GIÁM ĐỐC, KẾ TOÁN TRƯỞNG VÀ NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT:**

Họ tên	Chức danh	Ngày bổ nhiệm	Ngày miễn nhiệm
<b>- Hội đồng Quản trị</b>			
Ông : Tô Khải Đạt	Chủ tịch HĐQT	29-12-2023	
Ông : Trần Minh Trúc	Thành viên	29-12-2023	
Ông : Trần Đức Vinh	Thành viên	04-02-2026	
Bà : Bùi Hương Linh	Thành viên	04-02-2026	
Ông : Phạm Sơn Hải	Thành viên	04-02-2026	
Ông : Hoàng Trường Giang	Thành viên	15-04-2023	20-01-2026
Ông : Hồ Quang Trung	Thành viên	15-04-2023	20-01-2026
Ông : Yang, Pei Long	Thành viên	15-04-2023	20-01-2026
<b>- Ban Tổng Giám đốc</b>			
Bà : Bùi Hương Linh	Tổng Giám đốc	19-01-2026	
Ông : Trần Minh Trúc	Tổng Giám đốc	29-12-2023	19-01-2026
	Phó Tổng Giám đốc thường trực	19-01-2026	
Ông : Tô Thuận Cơ	Phó Tổng Giám đốc	01-02-2024	
Ông : Vũ Trần Vĩnh Thụy	Giám đốc tài chính	23-12-2025	
<b>- Kế toán trưởng</b>			
Ông : Nguyễn Hoàng Vũ	Kế Toán trưởng	23-07-2020	
<b>- Ban Kiểm soát</b>			
Bà : Trần Thị Liên	Thành viên	15-04-2023	
Ông : Phạm Việt Tuấn	Thành viên	04-02-2026	
Ông : Ngô Đăng Lộc	Thành viên	04-02-2026	
Bà : Dương Thị Ngọc Thuý	Trưởng ban	15-04-2023	20-01-2026
Ông : Trần Ngọc Tú	Thành viên	15-04-2023	20-01-2026
<b>- Người đại diện theo pháp luật</b>			
Bà : Bùi Hương Linh	Tổng Giám đốc		

**V. KIỂM TOÁN VIÊN**

Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính Kế toán và Kiểm toán Phía Nam (AASCS) đã thực hiện công tác kiểm toán báo cáo tài chính của Công ty kết thúc tại ngày 31/12/2025.

**VI. CÔNG BỐ TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC CÔNG TY ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG:**

Ban Tổng Giám đốc 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 tại ngày 31/12/2025. Trong quá trình lập Báo cáo tài chính riêng, Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết đã tuân thủ các yêu cầu sau:

- Xây dựng và duy trì kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính 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;

**CTCP Thiết kế Xây dựng Thương mại Phúc Thịnh**

361 Lê Trọng Tấn, phường Tân Sơn Nhì, Tp.Hồ Chí Minh, Việt Nam

- 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 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.

Ban Tổng Giám đốc 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.

Ban Tổng Giám đốc 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 ngày 31/12/2025, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và tuân thủ các quy định hiện hành có liên quan.

**VII. CAM KẾT KHÁC**

Ban Tổng Giám đốc cam kết rằng Công ty đã tuân thủ nghĩa vụ công bố thông tin theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020, 68/2024/TT-BTC ngày 18/09/2024 và thông tư số 18/2025/TT-BTC ngày 05/02/2025 do Bộ trưởng Bộ Tài chính ban hành hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán.

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

Chúng tôi, Ban Tổng Giám đốc của CTCP Thiết kế Xây dựng Thương mại Phúc Thịnh phê duyệt Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31/12/2025.

Duyệt, ngày 19 tháng 03 năm 2026  
**TM. BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**  
**PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC THƯỜNG TRỰC**  
**THIẾT KẾ XÂY DỰNG**  
**THƯƠNG MẠI**  
**PHÚC THỊNH**  
**THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

**TRẦN MINH TRÚC**

Theo Giấy ủy quyền số 01/2026-UQ-PTD ngày 19/01/2026.



Số: 206 /BCKT/TC/2026/AASCS

**BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP****Kính gửi: Cổ đông, Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng  
của CTCP THIẾT KẾ XÂY DỰNG THƯƠNG MẠI PHÚC THỊNH**

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính riêng kèm theo của CTCP Thiết kế Xây dựng Thương mại Phúc Thịnh (sau đây gọi tắt là Công ty), được lập ngày 19 tháng 3 năm 2026, từ trang 06 đến trang 39, bao gồm Bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 31 tháng 12 năm 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 Ban Tổng Giám đốc Công ty**

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính riêng 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 riêng và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng 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 Ban Tổng Giám đốc 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 Thiết kế Xây dựng Thương mại Phúc Thịnh tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, cũng như kết quả kinh doanh và các luồng 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.

Tp. HCM, ngày 19 tháng 03 năm 2026

**Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính**

**Kế toán và Kiểm toán Phía Nam**

**Phó Tổng Giám đốc**



**LÊ VĂN TUẤN**

Số giấy CNĐKHN kiểm toán: 0479-2023-142-1

**Kiểm toán viên**

**NGUYỄN THỊ MỸ NGỌC**

Số giấy CNĐKHN kiểm toán: 1091-2023-142-1





**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>639.765.222.276</b>	<b>156.530.536.317</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>V.1</b>	<b>167.310.769.864</b>	<b>25.025.703.711</b>
Tiền	111		165.440.769.864	21.725.703.711
Các khoản tương đương tiền	112		1.870.000.000	3.300.000.000
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>	<b>V.11</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>383.629.845.365</b>	<b>69.865.656.785</b>
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.2	413.438.091.560	84.848.711.117
Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.3	1.928.533.196	6.707.464.896
Phải thu ngắn hạn khác	136	V.4	563.392.501	1.249.497.363
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.5	(32.300.171.892)	(22.940.016.591)
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	<b>V.6</b>	<b>54.536.907.560</b>	<b>35.371.344.056</b>
Hàng tồn kho	141		54.536.907.560	35.371.344.056
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>34.287.699.487</b>	<b>26.267.831.765</b>
Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.10	61.253.753	46.656.000
Thuế GTGT được khấu trừ	152	V.14	34.226.445.734	26.221.175.765
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>44.521.092.888</b>	<b>46.967.458.414</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>498.631.218</b>	<b>756.108.023</b>
Tài sản cố định hữu hình	221	V.7	498.631.218	756.108.023
- Nguyên giá	222		10.756.203.103	10.756.203.103
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(10.257.571.885)	(10.000.095.080)
Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
Tài sản cố định vô hình	227	V.8	-	-
- Nguyên giá	228		553.940.120	553.940.120
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(553.940.120)	(553.940.120)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	<b>V.9</b>	<b>37.366.289.037</b>	<b>39.355.518.669</b>
- Nguyên giá	231		54.274.740.909	54.274.740.909
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(16.908.451.872)	(14.919.222.240)
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	<b>V.11</b>	<b>6.346.619.651</b>	<b>6.459.835.016</b>
Đầu tư vào công ty con	251		6.261.000.000	6.261.000.000
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		16.200.000.000	16.200.000.000
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(16.114.380.349)	(16.001.164.984)
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>309.552.982</b>	<b>395.996.706</b>
Chi phí trả trước dài hạn	261	V.10	309.552.982	395.996.706
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>684.286.315.164</b>	<b>203.497.994.731</b>
<b>(270=100+200)</b>				


Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>512.922.346.523</b>	<b>182.966.958.586</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>469.185.842.127</b>	<b>166.544.296.103</b>
Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.12	122.034.063.622	55.308.382.851
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.13	-	4.607.600.000
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.14	836.604.439	584.771.044
Phải trả người lao động	314	V.15	5.192.890.600	4.434.357.000
Chi phí phải trả ngắn hạn	315		272.387.960	135.491.060
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		1.512.000.000	2.400.000.000
Phải trả ngắn hạn khác	319	V.16	165.419.867.224	2.069.036.816
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.18	169.372.087.255	92.458.716.305
Quỹ khen thưởng, phúc lợi, ban điều hành	322	V.17	4.545.941.027	4.545.941.027
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>43.736.504.396</b>	<b>16.422.662.483</b>
Phải trả dài hạn khác	337	V.16	636.504.396	366.222.483
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.18	43.100.000.000	16.056.440.000
<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>171.363.968.641</b>	<b>20.531.036.145</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	V.19	<b>171.363.968.641</b>	<b>20.531.036.145</b>
Vốn góp của chủ sở hữu	411		199.999.330.000	49.999.330.000
Thặng dư vốn cổ phần	412		(264.814.815)	-
Quỹ đầu tư phát triển	418		651.903.866	651.903.866
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		(29.022.450.410)	(30.120.197.721)
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		(30.665.197.721)	3.541.890.146
- LNST chưa phân phối năm nay	421b		1.642.747.311	(33.662.087.867)
<b>II. Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>	<b>430</b>		-	-
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b> (440=300+400)	<b>440</b>		<b>684.286.315.164</b>	<b>203.497.994.731</b>

Người lập biểu



Trần Huỳnh Trúc Phương

Kế toán trưởng



Nguyễn Hoàng Vũ

Lập, ngày 19 tháng 03 năm 2026  
Phó Tổng Giám đốc thường trực  
CỔ PHẦN  
THIẾT KẾ XÂY DỰNG  
THƯƠNG MẠI  
PHÚC THỊNH  
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Trần Minh Trúc

Theo Giấy ủy quyền số 01/2026-UQ-PTD  
ngày 19/01/2026.



**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>517.558.681.291</b>	<b>250.104.305.668</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>517.558.681.291</b>	<b>250.104.305.668</b>
Giá vốn hàng bán	11	VI.2	466.464.026.091	233.642.629.118
<b>Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>20</b>		<b>51.094.655.200</b>	<b>16.461.676.550</b>
Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	295.880.280	577.781.090
Chi phí tài chính	22	VI.4	9.610.581.473	8.780.032.613
- Trong đó: chi phí lãi vay	23		8.998.812.982	8.705.672.233
Chi phí bán hàng	24	VI.7.1	3.603.796.593	3.005.450.037
Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	VI.7.2	34.861.698.404	42.206.740.337
<b>Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30=20+(21-22)-(25+26)}</b>	<b>30</b>		<b>3.314.459.010</b>	<b>(36.952.765.347)</b>
Thu nhập khác	31	VI.5	3.341.723.817	3.640.497.246
Chi phí khác	32	VI.6	5.013.435.516	349.819.766
<b>Lợi nhuận khác (40=31-32)</b>	<b>40</b>		<b>(1.671.711.699)</b>	<b>3.290.677.480</b>
<b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)</b>	<b>50</b>		<b>1.642.747.311</b>	<b>(33.662.087.867)</b>
Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.9	-	-
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
<b>Lợi nhuận kế toán sau thuế TNDN (60=50-51-52)</b>	<b>60</b>		<b>1.642.747.311</b>	<b>(33.662.087.867)</b>

Người lập biểu



Trần Huỳnh Trúc Phương

Kế toán trưởng



Nguyễn Hoàng Vũ

Lập ngày 19 tháng 03 năm 2026  
**Phó Tổng Giám đốc thường trực**  


Trần Minh Trúc

Theo Giấy ủy quyền số 01/2026-UQ-PTD  
 ngày 19/01/2026.

## 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>				
Lợi nhuận trước thuế	01		1.642.747.311	(33.662.087.867)
Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		2.246.706.437	2.307.725.895
- Các khoản dự phòng	03		9.670.546.729	18.336.299.949
- (Lãi)/lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		(54.375)	(42.717)
- (Lãi)/lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(295.880.280)	(70.743.149)
- Chi phí lãi vay	06		8.998.812.982	8.705.672.233
- Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		22.262.878.804	(4.383.175.656)
- (Tăng)/giảm các khoản phải thu	09		(331.129.613.850)	(5.458.422.033)
- (Tăng)/giảm hàng tồn kho	10		(19.165.563.504)	34.973.685.020
- (Tăng)/giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế TNDN phải nộp)	11		225.599.809.514	(11.235.381.676)
- (Tăng)/giảm chi phí trả trước	12		71.845.971	45.644.451
- (Tăng)/giảm chứng khoán kinh doanh	13		-	-
- Tiền lãi vay đã trả	14		(8.998.812.982)	(8.705.672.233)
- Thuế TNDN đã nộp	15		-	(1.780.321.290)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	-
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		(608.343.405)	(608.343.405)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh	20		(111.967.799.452)	2.848.013.178
<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		-	-
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		-	-
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		295.880.280	70.743.149
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		295.880.280	70.743.149



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		150.000.000.000	-
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	VII.3	309.766.548.170	175.645.994.974
Tiền trả nợ gốc vay	34	VII.4	(205.809.617.220)	(164.906.072.916)
Tiền chi trả nợ 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>253.956.930.950</b>	<b>10.739.922.058</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong năm</b> (50=20+30+40)	<b>50</b>		<b>142.285.011.778</b>	<b>13.658.678.385</b>
<b>Tiền và tương đương tiền đầu năm</b>	<b>60</b>	<b>V.1</b>	<b>25.025.703.711</b>	<b>11.366.982.609</b>
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		54.375	42.717
<b>Tiền và tương đương tiền cuối năm</b> (70=50+60+61)	<b>70</b>	<b>V.1</b>	<b>167.310.769.864</b>	<b>25.025.703.711</b>

Người lập biểu

  
Trần Huỳnh Trúc Phương

Kế toán trưởng

  
Nguyễn Hoàng Vũ

Lập, ngày 19 tháng 03 năm 2026  
Phó Tổng Giám đốc thường trực  
  
Trần Minh Trúc  
Theo Giấy ủy quyền số 01/2026-UQ-PTD  
ngày 19/01/2026.

## 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 Thiết kế Xây dựng Thương mại Phúc Thịnh được chuyển đổi từ Công ty TNHH Thiết Kế Xây Dựng Thương Mại Phúc Thịnh theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4102005808 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 24 tháng 07 năm 2001.

Công ty Cổ phần Thiết kế Xây dựng Thương mại Phúc Thịnh đăng ký kinh doanh lần đầu tại ngày 07 tháng 01 năm 2008; đăng ký thay đổi lần thứ 16 ngày 12 tháng 2 năm 2026 do Sở Tài Chính thành phố Hồ Chí Minh cấp.

Trụ sở chính : 361 Lê Trọng Tấn, phường Tân Sơn Nhì, Tp.Hồ Chí Minh, Việt Nam

Vốn điều lệ : 199.999.330.000 đồng

Chi tiết vốn điều lệ như sau:

Cổ đông	Quốc tịch	Tại ngày 31/12/2025		Tại ngày 01/01/2025	
		Giá trị	Tỷ lệ	Giá trị	Tỷ lệ
- Công ty TNHH Hoàng Cát Tường	Việt Nam	150.000.000.000	75,00%	-	0,00%
- Tô Khải Đạt	Việt Nam	11.875.000.000	5,94%	11.875.000.000	23,75%
- Ngô Liên Đồng	Việt Nam	5.000.000.000	2,50%	5.000.000.000	10,00%
Hoàng Lan					
- Hồ Thanh Đức	Việt Nam	2.500.000.000	1,25%	2.500.000.000	5,00%
- Trần Minh Trúc	Việt Nam	2.500.000.000	1,25%	2.500.000.000	5,00%
- Nguyễn Hoàng Vũ	Việt Nam	593.750.000	0,30%	593.750.000	1,19%
- Cổ đông khác		27.530.580.000	13,77%	27.530.580.000	55,06%
<b>Tổng cộng</b>		<b>199.999.330.000</b>	<b>100%</b>	<b>49.999.330.000</b>	<b>100%</b>

#### 2. Lĩnh vực kinh doanh:

Thiết Kế, Xây Dựng, Thương Mại và Kinh doanh bất động sản.

#### 3. Ngành nghề kinh doanh:

Xây dựng nhà các loại; Chuẩn bị mặt bằng; Sửa chữa máy móc, thiết bị; Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan; Hoạt động thiết kế chuyên dụng; Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác; Sửa chữa thiết bị điện; Đại lý, môi giới đầu giá; Lắp đặt hệ thống điện; Lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước, lò sưởi và điều hòa không khí; Bán buôn máy móc, thiết bị và phụ tùng khác; Bán buôn kim loại và quặng kim loại; Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê; Sản xuất các cấu kiện kim loại; Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng.

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 BCTC:



Doanh thu trong năm 2025 so với năm 2024 tăng số tiền 267.454.375.623 đồng, tương đương tỷ lệ tăng là 106,94%. Đồng thời chi phí quản lý doanh nghiệp trong năm giảm so với năm 2024 là -7.345.041.933, đồng, tương đương tỷ lệ giảm -17,40%. Việc tăng doanh thu và giảm chi phí quản lý doanh nghiệp đã dẫn đến lợi nhuận sau thuế trong năm là 1.642.747.311 đồng được ghi nhận trên báo cáo tài chính.

6. Số lượng Cán bộ công nhân viên tại công ty : 93 người

7. Cấu trúc doanh nghiệp :

Công ty	Địa chỉ	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Tỷ lệ lợi ích
<b>a. Công ty con</b>			
- Phúc Thịnh (Cambodia) Corporation	National Way 1, BavetKangdel Village, Sangkat Bavet city, Svay Rieng Province, Cambodia.	60%	60%
Hội đồng quản trị Công ty đã quyết định đóng cửa Công ty con là Phúc Thịnh (Cambodia) Corporation theo Biên bản họp Hội đồng quản trị số 15/BBH/HĐQT-2021 và Quyết định số 15/QĐ/HĐQT-2021 ngày 08 tháng 11 năm 2021. Tuy nhiên, đến thời điểm này, Công ty con đã nộp hồ sơ giải thể lên Cơ quan thuế Cambodia chờ giải quyết và chưa có kết quả giải quyết.			
<b>b. Công ty liên kết:</b>			
- Công ty cổ phần Bồi Long	Thửa đất số 84, tờ Bản đồ số 50, đường ĐT747, KP. Bình Chánh Đông, P. Tân Hiệp, Tp. Hồ Chí Minh, Việt Nam	45%	45%

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, thông tư 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 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

Công ty đã áp dụng các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và các văn bản hướng dẫn Chuẩn mực do Nhà nước đã ban hành. Các báo cáo tài chính được lập và trình bày theo đúng quy định của chuẩn mực, thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực và Chế độ kế toán hiện hành đang áp dụng.

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Các giao dịch bằng ngoại tệ

Các giao dịch 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 năm tài chính được quy đổi theo tỷ giá tại ngày này.

Chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong kỳ được kết chuyển vào doanh thu hoặc chi phí tài chính trong năm tài chính. Khoản chênh lệch tỷ giá hối đoái do việc đánh giá lại số dư cuối kỳ sau khi bù trừ chênh lệch tăng và chênh lệch giảm, số chênh lệch còn lại được hạch toán vào doanh thu hoạt động tài chính hoặc chi phí tài chính trong kỳ.

Doanh nghiệp không được chia lợi nhuận hoặc trả cổ tức trên lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư ngoại tệ cuối kỳ kế toán của các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ.

Tỷ giá giao dịch thực tế tại thời điểm phát sinh giao dịch để quy đổi các giao dịch phát sinh bằng ngoại tệ sau đây:

- Đối với hợp đồng mua bán ngoại tệ giao ngay: áp dụng tỷ giá ký kết trong hợp đồng mua, bán ngoại tệ giữa Công ty và ngân hàng thương mại;
- Đối với các khoản góp vốn hoặc nhận góp vốn: áp dụng 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, nhận góp vốn;
- Đối với nợ phải thu: áp dụng tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Công ty dự kiến giao dịch tại thời điểm giao dịch phát sinh;
- Đối với nợ phải trả: áp dụng tỷ giá mua 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): áp dụng tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Công ty thực hiện thanh toán.

Tỷ giá ghi sổ thực tế đích danh được áp dụng khi thu hồi các khoản nợ phải thu, các khoản ký cược, ký quỹ hoặc thanh toán các khoản nợ phải trả bằng ngoại tệ, được xác định bằng tỷ giá tại thời điểm giao dịch phát sinh.

Tỷ giá ghi sổ bình quân gia quyền di động được áp dụng tại bên Có tài khoản tiền khi thanh toán bằng ngoại tệ.

Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá hối đoái được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong năm tài chính.

Tỷ giá sử dụng để đánh giá lại số dư các khoản mục có gốc ngoại tệ tại ngày kết thúc năm tài chính 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 Thương mại Cổ phần Á Châu (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 Thương mại Cổ phần Á Châu (Ngân hàng Công ty thường xuyên có giao dịch).

## 2. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền và các khoản tương đương tiền

### a. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền

Các khoản tiền là toàn bộ số tiền hiện có của Công ty tại thời điểm báo cáo, gồm: tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn và tiền đang chuyển.

### b. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tương đương tiền



Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư có thời gian thu hồi còn lại không quá 3 tháng kể từ ngày đầu tư có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có rủi ro trong chuyển đổi thành tiền kể từ ngày mua khoản đầu tư đó tại thời điểm lập Báo cáo tài chính.

### 3. Nguyên tắc ghi nhận 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.

#### a. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Khoản đầu tư này không phản ánh các loại trái phiếu và công cụ nợ nắm giữ vì mục đích mua bán để kiếm lời. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn (thời gian thu hồi còn lại từ 3 tháng trở lên), tín phiếu, kỳ phiếu, trái phiếu, cổ phiếu ưu đãi bên phát hành bắt buộc phải mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai 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.

**Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn:** các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn nếu chưa được lập dự phòng theo quy định của pháp luật, Công ty phải đánh giá khả năng thu hồi. Trường hợp có bằng chứng chắc chắn cho thấy một phần hay toàn bộ khoản đầu tư có thể không thể thu hồi được, số tổn thất phải ghi nhận vào chi phí tài chính trong kỳ. Việc trích lập hoặc hoàn nhập khoản dự phòng này được thực hiện ở thời điểm lập Báo cáo tài chính. Trường hợp số tổn thất không thể xác định được một cách đáng tin cậy thì không ghi giảm khoản đầu tư và được thuyết minh về khả năng thu hồi của khoản đầu tư trên Thuyết minh Báo cáo tài chính.

#### b. Các khoản đầu tư vào công ty con, liên doanh, liên kết và cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát

Khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết được kế toán theo phương pháp giá gốc. Lợi nhuận thuần được chia từ công ty con, công ty liên kết phát sinh sau ngày đầu tư được ghi nhận vào doanh thu tài chính trong kỳ. Các khoản được chia khác (ngoài lợi nhuận thuần) được coi là phần thu hồi các khoản đầu tư và được ghi nhận là khoản giảm trừ giá gốc đầu tư.

Hoạt động liên doanh theo hình thức Hoạt động kinh doanh đồng kiểm soát và Tài sản đồng kiểm soát được Công ty áp dụng nguyên tắc kế toán chung như với các hoạt động kinh doanh thông thường khác.

- Công ty theo dõi riêng các khoản thu nhập, chi phí liên quan đến hoạt động liên doanh và thực hiện phân bổ cho các bên trong liên doanh theo hợp đồng liên doanh;
- Công ty theo dõi riêng tài sản góp vốn liên doanh, phần vốn góp vào tài sản đồng kiểm soát và các khoản công nợ chung, công nợ riêng phát sinh từ hoạt động liên doanh.

Các khoản chi phí liên quan trực tiếp đến hoạt động đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết được ghi nhận là chi phí tài chính trong kỳ.

**Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác:** khoản tổn thất do công ty con, liên doanh, liên kết bị lỗ dẫn đến nhà đầu tư có khả năng mất vốn hoặc khoản dự phòng do suy giảm giá trị các khoản đầu tư này. Việc trích lập hoặc hoàn nhập khoản dự phòng này được thực hiện ở thời điểm lập Báo cáo tài chính cho từng khoản đầu tư và được ghi nhận vào chi phí tài chính trong kỳ.

#### c. Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác

5011729-  
CÔNG TY  
TNHH  
CHÍNH KẾ T  
VÀ KIỂM TOA  
PHÍA NAM  
I - T.P.HỒ

N: 0  
THIẾT  
T  
P  
NH



Là các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác nhưng không có quyền kiểm soát hoặc đồng kiểm soát, không có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư.

#### 4. Nguyên tắc ghi nhận 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.

Các khoản phải thu giao dịch bằng ngoại tệ được hạch toán theo tỷ giá mua ngoại tệ của ngân hàng nơi công ty chỉ định khách hàng thanh toán tại thời điểm phát sinh giao dịch.

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 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 giữa đơn vị cấp trên và đơn vị cấp dưới 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 BCTC 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 Cổ phần Á Châu công bố tại thời điểm lập BCTC.

**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 kỳ. 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. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

Hàng tồn kho được tính 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 bao gồm chi phí mua, chi phí chế biến 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. Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính trừ chi phí bán hàng ước tính.

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.



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

Phương pháp hạch toán hàng tồn kho : phương pháp kê khai thường xuyên

Phương pháp lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho:

Cuối niên độ kế toán, nếu giá trị hàng tồn kho không thu hồi đủ do bị hư hỏng, lỗi thời, giá bán bị giảm hoặc chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm hoặc để sẵn sàng bán sản phẩm thì Công ty lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho. Số dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập là chênh lệch giữa giá gốc của hàng tồn kho lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được của chúng.

## 6. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao tài sản cố định

### a. Tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định được ghi nhận theo giá gốc. Trong quá trình sử dụng, tài sản cố định hữu hình được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

Nguyên giá tài sản cố định bao gồm giá mua và các khoản chi phí liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản đó vào sử dụng. Những chi phí mua sắm, nâng cấp và đổi mới tài sản cố định được chuyển hoá thành tài sản cố định, những chi phí bảo trì và sửa chữa được ghi vào chi phí của năm hiện hành.

Khi thanh lý tài sản, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế của tài sản được xóa sổ trong các báo cáo tài chính và bất kỳ các khoản lỗ nào phát sinh do việc thanh lý đều được hạch toán vào báo cáo KQKD.

Khấu hao được trích theo phương pháp đường thẳng. Thời gian khấu hao được ước tính như sau:

- Nhà cửa, vật kiến trúc	25	năm
- Máy móc, thiết bị	04 - 14	năm
- Phương tiện vận tải, truyền dẫn	08	năm
- Thiết bị văn phòng	03 - 06	năm

### b. Tài sản cố định vô hình

#### Quyền sử dụng đất:

- Quyền sử dụng đất được Nhà Nước giao có thu tiền sử dụng đất;
- Quyền sử dụng đất nhận chuyển nhượng hợp pháp;
- Quyền sử dụng đất thuê trước ngày có hiệu lực của Luật Đất đai năm 2003, tiền thuê đất đã được trả trước cho thời hạn dài hơn 5 năm và được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Quyền sử dụng đất có thời hạn được thể hiện theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá ban đầu của quyền sử dụng đất bao gồm giá mua và các chi phí liên quan trực tiếp tới việc có quyền sử dụng đất. Khấu hao được tính theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hiệu lực của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Quyền sử dụng đất không có thời hạn xác định được thể hiện theo nguyên giá và không tính khấu hao.

#### Tài sản vô hình tính khấu hao theo phương pháp đường thẳng bao gồm:

+ Phần mềm máy tính	02 - 10	năm
+ Quyền phát hành	02 - 10	năm
+ Tài sản vô hình khác	02 - 10	năm

## 7. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao Bất động sản đầu tư

Trong quá trình sử dụng, bất động sản đầu tư được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

Nguyên giá của bất động sản đầu tư là toàn bộ các chi phí (tiền hoặc tương đương tiền) mà doanh nghiệp bỏ ra hoặc giá trị hợp lý của các khoản khác đưa ra trao đổi để có được bất động sản đầu tư tính đến thời điểm mua hoặc xây dựng hoàn thành bất động sản đầu tư đó.



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

Khấu hao theo phương pháp đường thẳng. Thời gian khấu hao được ước tính như sau:

- |                          |                                    |
|--------------------------|------------------------------------|
| - Quyền sử dụng đất      | không trích khấu hao theo quy định |
| - Nhà cửa, vật kiến trúc | 25 năm                             |

#### 8. Xây dựng cơ bản dở dang

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang phản ánh các chi phí liên quan trực tiếp (bao gồm cả chi phí lãi vay có liên quan phù hợp với chính sách kế toán của Doanh nghiệp) đến các tài sản đang trong quá trình xây dựng, máy móc thiết bị đang lắp đặt để phục vụ cho mục đích sản xuất, cho thuê và quản lý cũng như chi phí liên quan đến việc sửa chữa tài sản cố định đang thực hiện. Các tài sản này được ghi nhận theo giá gốc và không được tính khấu hao.

#### 9. Nguyên tắc ghi nhận 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.

#### 10. Nguyên tắc ghi nhận các khoản 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.

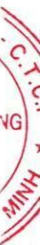
Các khoản phải trả giao dịch bằng ngoại tệ được hạch toán theo tỷ giá bán ra của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Á Châu tại thời điểm phát sinh giao dịch.

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

- 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;
- 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 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. Nguyên tắc ghi nhận 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. Các khoản vay, nợ phải trả bằng ngoại tệ được hạch toán theo tỷ giá bán ngoại tệ của ngân hàng nơi công ty vay tại thời điểm phát sinh giao dịch.

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

- Các khoản vay, 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, 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, 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 có giao dịch khoản vay.

#### 12. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

Các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã cung cấp cho người mua trong kỳ nhưng thực tế 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 được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ để đảm bảo khi chi phí phát sinh thực tế không gây đột biến cho chi phí sản xuất kinh doanh trên cơ sở đảm bảo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí.

Việc trích trước chi phí phải trả phải được tính toán một cách chặt chẽ và phải có bằng chứng hợp lý, tin cậy. Khi các chi phí đó phát sinh, nếu có chênh lệch với số đã trích, kế toán tiến hành ghi bổ sung hoặc ghi giảm chi phí tương ứng với phần chênh lệch.

#### 13. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

##### a. Nguyên tắc ghi nhận vốn góp của chủ sở hữu, thặng dư vốn cổ phần, quyền chọn trái phiếu chuyển đổi, vốn khác của chủ sở hữu

Vốn đầu tư của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực góp của chủ sở hữu và được theo dõi chi tiết cho từng tổ chức, từng cá nhân tham gia góp vốn.

Khi giấy phép đầu tư quy định vốn điều lệ của công ty được xác định bằng ngoại tệ thì việc xác định phần vốn góp của nhà đầu tư bằng ngoại tệ được căn cứ vào số lượng ngoại tệ đã thực góp.

Vốn góp bằng tài sản được ghi nhận tăng vốn chủ sở hữu theo giá đánh giá lại của tài sản được các bên góp vốn chấp nhận. Đối với tài sản vô hình như thương hiệu, nhãn hiệu, tên thương mại, quyền khai thác, phát triển dự án ... chỉ được tăng vốn góp nếu pháp luật có liên quan cho phép.

Vốn góp cổ phần của các cổ đông được ghi theo giá thực tế phát hành cổ phiếu, nhưng được phản ánh tại hai chỉ tiêu riêng:

- Vốn góp của chủ sở hữu được ghi nhận theo mệnh giá của cổ phiếu;



- Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo số chênh lệch lớn hơn hoặc nhỏ hơn giữa giá thực tế phát hành cổ phiếu và mệnh giá. Ngoài ra, thặng dư vốn cổ phần cũng được ghi nhận theo số chênh lệch lớn hơn hoặc nhỏ hơn giữa giá thực tế phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi tái phát hành cổ phiếu quỹ.

Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu phát hành cổ phiếu phát sinh khi công ty phát hành loại trái phiếu có thể chuyển đổi thành một số lượng cổ phiếu xác định được quy định sẵn trong phương án phát hành. Giá trị cấu phần vốn của trái phiếu chuyển đổi là chênh lệch giữa tổng số tiền thu về từ việc phát hành trái phiếu chuyển đổi và giá trị cấu phần nợ của trái phiếu chuyển đổi. Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, giá trị quyền chọn cổ phiếu của trái phiếu chuyển đổi được ghi nhận riêng biệt trong phần vốn đầu tư của chủ sở hữu. Khi đáo hạn trái phiếu, kế toán quyền chọn này sang thặng dư vốn cổ phần.

Vốn khác phản ánh vốn kinh doanh được hình thành do bổ sung từ kết quả hoạt động kinh doanh hoặc do được tặng, biếu, tài trợ, đánh giá lại tài sản (theo quy định hiện hành).

#### **b. Nguyên tắc ghi nhận chênh lệch tỷ giá**

Chênh lệch tỷ giá hối đoái là chênh lệch phát sinh từ việc trao đổi thực tế hoặc quy đổi cùng một số lượng ngoại tệ sang đơn vị tiền tệ kế toán theo tỷ giá hối đoái khác nhau tại thời điểm phát sinh các nghiệp vụ kinh tế bằng ngoại tệ và tại thời điểm đánh giá lại các khoản mục có gốc ngoại tệ khi lập Báo cáo tài chính.

Các khoản chênh lệch tỷ giá trong kỳ từ các giao dịch bằng ngoại tệ được phản ánh vào doanh thu hoạt động tài chính (nếu lãi) hoặc chi phí tài chính (nếu lỗ) tại thời điểm phát sinh. Riêng chênh lệch tỷ giá trong giai đoạn trước hoạt động của các doanh nghiệp do Nhà nước nắm giữ 100% vốn điều lệ có thực hiện dự án, công trình trọng điểm quốc gia thì phản ánh trên Bảng cân đối kế toán và phân bổ dần vào doanh thu / chi phí tài chính.

#### **c. Nguyên tắc ghi nhận lợi nhuận chưa phân phối**

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối là số lợi nhuận từ các hoạt động của công ty sau khi cộng (+) hoặc trừ (-) các khoản điều chỉnh do áp dụng hồi tố thay đổi chính sách kế toán, sai sót trọng yếu của các năm trước. Việc phân chia lợi nhuận hoạt động kinh doanh của công ty phải đảm bảo theo đúng chính sách tài chính hiện hành.

Công ty mẹ phân phối lợi nhuận cho chủ sở hữu không vượt quá mức lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trên Báo cáo tài chính hợp nhất sau khi đã loại trừ ảnh hưởng của các khoản lãi do ghi nhận từ giao dịch Trường hợp lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trên Báo cáo tài chính hợp nhất cao hơn lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trên Báo cáo tài chính riêng của công ty mẹ và nếu số lợi nhuận quyết định phân phối vượt quá số lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trên Báo cáo tài chính riêng, công ty mẹ chỉ thực hiện phân phối sau khi đã điều chuyển lợi nhuận từ các công ty con về công ty mẹ.

Khi phân phối lợi nhuận cần cân nhắc đến các khoản mục phi tiền tệ nằm trong lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể ảnh hưởng đến luồng tiền và khả năng chi trả cổ tức, lợi nhuận của công ty.

### **14. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu**

#### **a. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu bán hàng**

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

- Phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa đã được chuyển giao 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;
- 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.



**b. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu cung cấp dịch vụ**

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- 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.

**c. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu hoạt động tài chính**

Doanh thu hoạt động tài chính bao gồm doanh thu tiền lãi, tiền bản quyền, cổ tức, lợi nhuận được chia và các khoản doanh thu hoạt động tài chính khác. Đối với tiền lãi thu từ các khoản cho vay, bán hàng trả chậm, trả góp: doanh thu được ghi nhận khi chắc chắn thu được và khoản gốc cho vay, nợ gốc phải thu không bị phân loại là quá hạn cần phải lập dự phòng. Doanh thu từ cổ tức được ghi nhận khi quyền nhận cổ tức được xác lập.

**d. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu hợp đồng xây dựng**

Doanh thu hợp đồng xây dựng được ghi nhận theo một trong hai trường hợp sau:

- Hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo tiến độ kế hoạch: khi kết quả thực hiện hợp đồng được ước tính một cách đáng tin cậy thì doanh thu được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành do nhà thầu tự xác định tại ngày lập Báo cáo tài chính;
- 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 được ước tính một cách đáng tin cậy và được khách hàng xác nhận thì doanh thu được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận.

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.

**e. Nguyên tắc ghi nhận 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 ...

**15. Nguyên tắc ghi nhận các khoản giảm trừ doanh thu**

Việc điều chỉnh giảm doanh thu được thực hiện như sau:

- Điều chỉnh giảm doanh thu của kỳ phát sinh nếu các khoản giảm trừ doanh thu phát sinh cùng kỳ tiêu thụ sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ;
- Điều chỉnh giảm doanh thu như sau nếu các khoản giảm trừ doanh thu phát sinh sau kỳ tiêu thụ sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ:

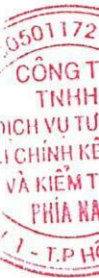
+ Điều chỉnh giảm doanh thu trên Báo cáo tài chính của kỳ lập báo cáo nếu phát sinh các khoản giảm trừ doanh thu trước thời điểm phát hành Báo cáo tài chính;

+ Điều chỉnh giảm doanh thu trên Báo cáo tài chính của kỳ sau kỳ lập báo cáo nếu phát sinh các khoản giảm trừ doanh thu sau thời điểm phát hành Báo cáo tài chính.

Chiết khấu thương mại phải trả là khoản công ty bán giảm giá niêm yết cho khách hàng mua hàng với khối lượng lớn.

Giảm giá hàng bán là khoản giảm trừ cho người mua do sản phẩm, hàng hóa kém, mất phẩm chất hay không đúng quy cách theo quy định trong hợp đồng kinh tế.

Hàng bán trả lại phản ánh giá trị của số sản phẩm, hàng hóa bị khách hàng trả lại do các nguyên nhân như vi phạm cam kết, vi phạm hợp đồng kinh tế, hàng bị kém, mất phẩm chất, không đúng chủng loại, quy cách.





**16. Nguyên tắc ghi nhận 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 kỳ 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.

**17. Nguyên tắc ghi nhận 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.

**18. Nguyên tắc ghi nhận 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...

**19. Nguyên tắc ghi nhận chi phí thuế TNDN hiện hành, chi phí thuế TNDN hoãn lại****- Thuế thu nhập hiện hành**

Thuế thu nhập 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.

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành được xác định trên cơ sở thu nhập chịu thuế và thuế suất thuế TNDN trong năm hiện hành.

**- Thuế thu nhập hoãn lại**

Thuế thu nhập hoãn lại là khoản thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ phải nộp hoặc sẽ được hoàn lại do chênh lệch tạm thời giữa giá trị ghi sổ của tài sản và nợ phải trả cho mục đích Báo cáo tài chính và các giá trị dùng cho mục đích thuế. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ này.

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



Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán dựa trên các mức thuế suất có hiệu lực tại ngày kết thúc năm tài chính. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trừ khi liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu khi đó thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

## 20. 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 hình thức pháp lý.

Giao dịch với các bên có liên quan trong năm được trình bày ở thuyết minh số VIII.1

Công ty sau đây được xem là bên có liên quan

Công ty	Quan hệ
- Phúc Thịnh (Cambodia) Corporation	Công ty con
- Công ty cổ phần Bồi Long	Công ty liên kết
- Công ty TNHH Hoàng Cát Tường	Cổ đông lớn
- Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc, Kế toán trưởng Ban kiểm soát và các cá nhân có liên quan khác.	Thành viên quản lý chủ chốt

## 21. 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.

Báo cáo bộ phận được trình bày trong báo cáo tài chính hợp nhất.

**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**

	Số cuối năm	Số đầu năm
- Tiền mặt	74.430.808	451.012.170
+ Tiền mặt (VND)	74.430.808	451.012.170
- Tiền gửi ngân hàng	165.366.339.056	21.274.691.541
+ Tiền gửi (VND)	165.306.476.548	21.269.630.541
+ Tiền gửi (USD)	59.862.508	5.061.000
- Các khoản tương đương tiền (*)	1.870.000.000	3.300.000.000
+ Tiền gửi (VND)	1.870.000.000	3.300.000.000
<b>Cộng</b>	<b>167.310.769.864</b>	<b>25.025.703.711</b>

**Ghi chú (\*):**

- Các khoản tương đương tiền là các khoản tiền gửi có kỳ hạn tại Ngân hàng TMCP Á Châu - Chi nhánh Tân Bình và Ngân hàng TMCP Quân Đội - Chi nhánh Nam Bình Chánh; lãi suất từ 0,5% - 3,1%/năm.
- Giá các khoản tiền gửi dùng để thế chấp, cầm cố bảo đảm cho các khoản vay ngắn hạn là 1.870.000.000 đồng.

**2 . PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG**

	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>2.1. Phải thu ngắn hạn</b>		
- Công ty TNHH Cự Thành	162.000.000	5.076.000.000
- Công ty cổ phần Khải Hoàn Quốc Tế (thi công)	41.007.759.866	41.007.759.866
- Công ty TNHH Dệt sợi Louvre	-	30.960.000.000
- Công ty TNHH Dệt Bo Wei (Việt Nam)	6.120.972.025	1.386.725.000
- Fusheng E and C (Cambodia) Co., Ltd	1.710.524.064	1.658.114.288
- Công ty TNHH Giày EGM Việt Nam	345.444.899.200	-
- Qingdao Zhongman (Cambodia) Knitting Co., Ltd	14.770.821.783	-
- Các khách hàng khác	4.221.114.622	4.760.111.963
<b>Cộng</b>	<b>413.438.091.560</b>	<b>84.848.711.117</b>

**2.2. Phải thu dài hạn**

**3 . TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN**

	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>3.1. Ngắn hạn</b>		
- Công ty TNHH MTV XD TM Phúc Tâm Tín	-	1.945.972.037
- Công ty CP Cao Nguyên Plus	-	1.000.000.000
- Công ty TNHH Xây dựng Đất Thủ	-	1.423.500.597
- Công ty TNHH XD Thành Đạt Phước Đông	1.524.468.777	-
- Nhà cung cấp khác	404.064.419	2.337.992.262
<b>Cộng</b>	<b>1.928.533.196</b>	<b>6.707.464.896</b>

**3.2. Dài hạn**



#### 4. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
- Tạm ứng	468.781.755	-	643.781.950	-
- Ký quỹ ký cược	-	-	271.631.743	-
- Phải thu khác	94.610.746	-	334.083.670	-
. CTCP Bồi Long	-	-	2.298.460	-
. Khác	94.610.746	-	331.785.210	-
<b>Cộng</b>	<b>563.392.501</b>	<b>-</b>	<b>1.249.497.363</b>	<b>-</b>

#### 5. NỢ XẤU

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị nợ gốc	Dự phòng	Giá trị nợ gốc	Dự phòng
<b>Tổng giá trị các khoản phải thu, cho vay quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi:</b>				
- CTCP Khải Hoàn	42.197.059.866	(32.300.171.892)	42.197.059.866	(22.940.016.591)
Quốc Tế:				
+ Thi công	41.007.759.866	(31.161.841.892)	41.007.759.866	(22.141.486.591)
+ Thiết kế	1.189.300.000	(1.138.330.000)	1.189.300.000	(798.530.000)
<b>Cộng</b>	<b>42.197.059.866</b>	<b>(32.300.171.892)</b>	<b>42.197.059.866</b>	<b>(22.940.016.591)</b>

#### 6. HÀNG TỒN KHO

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
- Nguyên vật liệu	1.627.273	-	20.438.183	-
- Công cụ, dụng cụ	78.931.471	-	126.334.852	-
- Chi phí SXKD dở dang (*)	54.456.348.816	-	35.224.571.021	-
<b>Cộng</b>	<b>54.536.907.560</b>	<b>-</b>	<b>35.371.344.056</b>	<b>-</b>

**Ghi chú:** (\*) Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang gồm các công trình sau:

	Số cuối năm	Số đầu năm
- Công ty TNHH Giày EGM Việt Nam	49.790.146.685	-
- Công ty TNHH Billion Industrial Việt Nam	-	5.613.899.119
- Công ty TNHH Dệt sợi Louvre	-	22.168.531.488
- Công ty TNHH Dệt Bo Wei (Việt Nam)	2.305.135.856	4.467.703.270
- Khác	2.361.066.275	2.974.437.144
<b>Cộng</b>	<b>54.456.348.816</b>	<b>35.224.571.021</b>

**7 . TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH**

Chỉ tiêu	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, đồ dùng quản lý	TSCĐ hữu hình khác	Cộng
<b>Nguyên giá</b>						
Số dư đầu năm	-	3.398.778.229	5.812.581.819	1.544.843.055	-	10.756.203.103
Số tăng trong năm	-	-	-	-	-	-
- Mua trong năm	-	-	-	-	-	-
- Đầu tư XDCB hoàn thành	-	-	-	-	-	-
- Tăng khác	-	-	-	-	-	-
Số giảm trong năm	-	-	-	-	-	-
- Chuyển sang BĐS đầu tư	-	-	-	-	-	-
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-	-
- Giảm khác	-	-	-	-	-	-
Số dư cuối năm	-	3.398.778.229	5.812.581.819	1.544.843.055	-	10.756.203.103
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>						
Số dư đầu năm	-	3.001.847.670	5.544.625.315	1.453.622.095	-	10.000.095.080
Số tăng trong năm	-	82.922.616	131.457.221	43.096.968	-	257.476.805
- Khấu hao trong năm	-	82.922.616	131.457.221	43.096.968	-	257.476.805
- Tăng khác	-	-	-	-	-	-
Số giảm trong năm	-	-	-	-	-	-
- Chuyển sang BĐS đầu tư	-	-	-	-	-	-
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-	-
- Giảm khác	-	-	-	-	-	-
Số dư cuối năm	-	3.084.770.286	5.676.082.536	1.496.719.063	-	10.257.571.885
<b>Giá trị còn lại</b>						
Tại ngày đầu năm	-	396.930.559	267.956.504	91.220.960	-	756.108.023
Tại ngày cuối năm	-	314.007.943	136.499.283	48.123.992	-	498.631.218

**Ghi chú:**

- Nguyên giá TSCĐ hữu hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng

: 8.561.571.285 VND



**8 . TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH**

Chỉ tiêu	Quyền sử dụng đất	Quyền phát hành	Bản quyền, bằng sáng chế	Phần mềm vi tính	TSCĐ vô hình khác	Cộng
<b>Nguyên giá</b>						
<b>Số dư đầu năm</b>	-	-	-	553.940.120	-	553.940.120
Số tăng trong năm	-	-	-	-	-	-
- Mua trong năm	-	-	-	-	-	-
- Tạo ra từ nội bộ	-	-	-	-	-	-
- Tăng khác	-	-	-	-	-	-
Số giảm trong năm	-	-	-	-	-	-
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-	-
- Giảm khác	-	-	-	-	-	-
<b>Số dư cuối năm</b>	-	-	-	553.940.120	-	553.940.120
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>						
<b>Số dư đầu năm</b>	-	-	-	553.940.120	-	553.940.120
Số tăng trong năm	-	-	-	-	-	-
- Khấu hao trong năm	-	-	-	-	-	-
- Tăng khác	-	-	-	-	-	-
Số giảm trong năm	-	-	-	-	-	-
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-	-
- Giảm khác	-	-	-	-	-	-
<b>Số dư cuối năm</b>	-	-	-	553.940.120	-	553.940.120
<b>Giá trị còn lại</b>						
<b>Tại ngày đầu năm</b>	-	-	-	-	-	-
<b>Tại ngày cuối năm</b>	-	-	-	-	-	-

**Ghi chú:**

- Nguyên giá TSCĐ vô hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng : 553.940.120 VND

## 9 . TĂNG, GIẢM BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Khoản mục	Số cuối năm	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Số đầu năm
<b>Bất động sản đầu tư cho thuê (*)</b>				
<b>Nguyên giá</b>				
- Quyền sử dụng đất	4.544.000.000	-	-	4.544.000.000
- Nhà	49.730.740.909	-	-	49.730.740.909
- Cơ sở hạ tầng	-	-	-	-
<b>Cộng</b>	<b>54.274.740.909</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>54.274.740.909</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>				
- Quyền sử dụng đất	-	-	-	-
- Nhà	16.908.451.872	1.989.229.632	-	14.919.222.240
- Cơ sở hạ tầng	-	-	-	-
<b>Cộng</b>	<b>16.908.451.872</b>	<b>1.989.229.632</b>	<b>-</b>	<b>14.919.222.240</b>
<b>Giá trị còn lại</b>				
- Quyền sử dụng đất	4.544.000.000			4.544.000.000
- Nhà	32.822.289.037			34.811.518.669
- Cơ sở hạ tầng	-			-
<b>Cộng</b>	<b>37.366.289.037</b>			<b>39.355.518.669</b>

**Ghi chú (\*):** Bất động sản đầu tư là quyền sử dụng đất và nhà trên đất tại 361 Lê Trọng Tấn, phường Tân Sơn Nhì, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

Giá trị còn lại cuối năm của bất động sản đầu tư đã được dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo cho các khoản vay ngắn hạn.

Tại ngày báo cáo, Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư nắm giữ để cho thuê được thuyết minh trong báo cáo tài chính riêng do Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện chưa có hướng dẫn cách tính giá trị hợp lý. Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư này có thể khác với giá trị ghi sổ.

## 10 . CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>10.1. Ngắn hạn</b>		
- Chi phí công cụ, dụng cụ	61.253.753	46.656.000
<b>Cộng</b>	<b>61.253.753</b>	<b>46.656.000</b>
<b>10.2. Dài hạn</b>		
- Chi phí công cụ, dụng cụ	309.552.982	395.996.706
<b>Cộng</b>	<b>309.552.982</b>	<b>395.996.706</b>



## 11 . CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

	Số cuối năm			Số đầu năm		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý (*)	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý (*)	Dự phòng
11.1. Chứng khoán kinh doanh	-	-	-	-	-	-
11.2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	-	-	-	-	-	-
11.3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	22.461.000.000	-	(16.114.380.349)	22.461.000.000	-	(16.001.164.984)
a. Đầu tư vào công ty con	6.261.000.000	-	(6.235.082.671)	6.261.000.000	-	(6.235.082.671)
- Công ty Phúc Thịnh (Cambodia) (**)	6.261.000.000	-	(6.235.082.671)	6.261.000.000	-	(6.235.082.671)
b. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	16.200.000.000	-	(9.879.297.678)	16.200.000.000	-	(9.766.082.313)
- Công ty cổ phần Bồi Long (***)	16.200.000.000	-	(9.879.297.678)	16.200.000.000	-	(9.766.082.313)
c. Đầu tư vào đơn vị khác	-	-	-	-	-	-
<b>Cộng</b>	<b>22.461.000.000</b>	<b>-</b>	<b>(16.114.380.349)</b>	<b>22.461.000.000</b>	<b>-</b>	<b>(16.001.164.984)</b>

### Ghi chú:

(\*) Tại ngày báo cáo, Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý của khoản đầu tư nắm giữ được thuyết minh trong báo cáo tài chính riêng do Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện chưa có hướng dẫn cách tính giá trị hợp lý. Giá trị hợp lý của khoản đầu tư này có thể khác với giá trị ghi sổ.

(\*\*) Thành lập theo Giấy chứng nhận đầu tư ra nước ngoài số 567/BKHĐT-ĐTRNN do Sở Kế hoạch và Đầu tư cấp ngày 12/11/2012 với tổng vốn đầu tư là 500.000,00 USD tương đương 10,5 tỷ đồng, trong đó vốn góp của Công ty tại dự án Phúc Thịnh (Cambodia) Corporation là 300.000,00 USD tương đương 6,261 tỷ đồng, chiếm tỷ lệ 60%.

Theo Quyết định số 15/QĐ/HĐQT-2021 của Hội đồng quản trị Công ty mẹ, Phúc Thịnh (Cambodia) Corporation đã nộp hồ sơ giải thể lên cơ quan thuế Cambodia và đang chờ giải quyết.

(\*\*\*) Khoản đầu tư được thực hiện theo Quyết định của Hội đồng quản trị ngày 10/04/2017 với số vốn đầu tư là 16,2 tỷ đồng chiếm 45% vốn điều lệ.

## 12 . PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
<b>12.1. Ngắn hạn</b>				
- Cty TNHH VLXD Kiến Hoa (Long An)	32.294.354.400	32.294.354.400	-	-
- CTCP Cơ khí Xây dựng Thương mại Nghĩa Phát Steel	12.598.583.357	12.598.583.357	-	-
- CTCP XD TM XD Đại Lộc Phát	649.762.500	649.762.500	2.707.053.823	2.707.053.823
- Cty TNHH Minh Ngân Phát	5.197.615.914	5.197.615.914	3.635.151.070	3.635.151.070
- CTCP Xây dựng Nam Nguyên	-	-	349.337.073	349.337.073
- Cty TNHH Xây dựng Phú Sơn Nam	3.208.502.773	3.208.502.773	2.204.192.727	2.204.192.727
- CTCP Siêu thị VLXD Thế giới nhà	981.239.109	981.239.109	6.021.106.609	6.021.106.609
- Cty TNHH Tôn thép Vạn Đại Thành	3.023.765.918	3.023.765.918	1.008.195.985	1.008.195.985
- Cty TNHH Phát triển cơ khí XD - TM Nghĩa Phát	11.143.085.443	11.143.085.443	7.246.770.557	7.246.770.557
- Cty TNHH TM DV Hải Long Thủy	187.984.056	187.984.056	187.984.056	187.984.056
- Cty TNHH XD TM và DV Sơn Hoà Phát	1.916.728.386	1.916.728.386	3.001.136.088	3.001.136.088
- CTCP XD và kết cấu thép Trường Phú CN.Bình Dương	800.000.000	800.000.000	1.700.000.000	1.700.000.000
- Nhà cung cấp khác	50.032.441.766	50.032.441.766	27.247.454.863	27.247.454.863
<b>Cộng</b>	<b>122.034.063.622</b>	<b>122.034.063.622</b>	<b>55.308.382.851</b>	<b>55.308.382.851</b>

## 12.2. Dài hạn

## 13 . NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC

<b>Người mua trả tiền trước ngắn hạn</b>
- Fusheng E and C (Cambodia) Co., Ltd
- Cty TNHH Billion Industrial Việt Nam
- Cty TNHH Baikai Industry Việt Nam
<b>Cộng</b>

Số cuối năm	Số đầu năm
-	-
-	4.407.600.000
-	200.000.000
-	<b>4.607.600.000</b>



#### 14 .THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Số cuối năm		Phát sinh trong năm		Số đầu năm	
	Khoản phải thu	Khoản phải trả	Phát sinh tăng	Phát sinh giảm	Khoản phải thu	Khoản phải trả
- Thuế GTGT	34.226.445.734	-	32.345.338.822	24.340.068.853	26.221.175.765	-
- Thuế TNCN	-	836.604.439	1.682.053.090	1.430.219.695	-	584.771.044
- Thuế môn bài	-	-	3.000.000	3.000.000	-	-
- Thuế nhà đất, tiền thuê đất	-	-	1.363.200	1.363.200	-	-
- Khác	-	-	634.829.455	634.829.455	-	-
<b>Cộng</b>	<b>34.226.445.734</b>	<b>836.604.439</b>	<b>34.666.584.567</b>	<b>26.409.481.203</b>	<b>26.221.175.765</b>	<b>584.771.044</b>

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.

**15 . PHẢI TRẢ NGƯỜI LAO ĐỘNG**

	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền lương, tiền công	5.192.890.600	4.434.357.000
<b>Cộng</b>	<b>5.192.890.600</b>	<b>4.434.357.000</b>

**16 . PHẢI TRẢ KHÁC**

	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>a. Phải trả khác ngắn hạn</b>		
- Nhận ký cược ký quỹ ngắn hạn	102.343.806	102.343.806
- Cổ tức lợi nhuận phải trả	357.922.000	357.922.000
- Quỹ công đoàn	1.101.046.255	1.101.046.255
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	163.858.555.163	507.724.755
<b>Cộng</b>	<b>165.419.867.224</b>	<b>2.069.036.816</b>
<b>b. Phải trả khác dài hạn</b>		
- Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	636.504.396	366.222.483
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	-	-
<b>Cộng</b>	<b>636.504.396</b>	<b>366.222.483</b>

**17 . QUỸ KHEN THƯỞNG, PHÚC LỢI**

	Số cuối năm	Số đầu năm
Số đầu năm	4.545.941.027	4.250.122.403
Số trích trong năm	-	305.818.624
Số chi trong năm	-	(10.000.000)
<b>Số cuối năm</b>	<b>4.545.941.027</b>	<b>4.545.941.027</b>



## 18. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

	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
<b>18.1. Vay ngắn hạn</b>						
- Ngân hàng	139.372.087.255	139.372.087.255	183.278.498.170	136.365.127.220	92.458.716.305	92.458.716.305
ACB CN.Tân Bình (*)	139.372.087.255	139.372.087.255	183.278.498.170	126.213.492.219	82.307.081.304	82.307.081.304
MB CN.Sài Gòn	-	-	-	10.151.635.001	10.151.635.001	10.151.635.001
- Cá nhân	30.000.000.000	30.000.000.000	30.000.000.000	-	-	-
Trần Đức Vinh (**)	30.000.000.000	30.000.000.000	30.000.000.000	-	-	-
<b>Cộng</b>	<b>169.372.087.255</b>	<b>169.372.087.255</b>	<b>213.278.498.170</b>	<b>136.365.127.220</b>	<b>92.458.716.305</b>	<b>92.458.716.305</b>
<b>18.2. Vay dài hạn</b>						
- Cá nhân	43.100.000.000	43.100.000.000	96.488.050.000	69.444.490.000	16.056.440.000	16.056.440.000
Tô Khải Đạt (***)	43.100.000.000	43.100.000.000	96.488.050.000	69.444.490.000	16.056.440.000	16.056.440.000
<b>Cộng</b>	<b>43.100.000.000</b>	<b>43.100.000.000</b>	<b>96.488.050.000</b>	<b>69.444.490.000</b>	<b>16.056.440.000</b>	<b>16.056.440.000</b>

### Ghi chú:

(\*) Vay ngắn hạn là các khoản vay ngắn hạn của ngân hàng để bổ sung vốn lưu động kinh doanh, phát hành bảo lãnh dự thầu, thực hiện hợp đồng và bảo hành. Lãi suất các khoản vay là 7,5%/năm - 8,85%/năm.

Tài sản đảm bảo các khoản vay:

- Tiền gửi có kỳ hạn: : 1.870.000.000 đồng xem mục V.1
- Bất động sản : 361 Lê Trọng Tấn, phường Tân Sơn Nhì, Tp.Hồ Chí Minh thuộc sở hữu của công ty.  
: Thửa đất số 84, tờ Bản đồ số 50, đường ĐT747, KP. Bình Chánh Đông, P. Tân Hiệp, Tp. Hồ Chí Minh, Việt Nam thuộc sở hữu CTCP Bồi Long.  
: 57 Nguyễn Bình Khiêm, phường Đa Kao, Tp.Hồ Chí Minh thuộc sở hữu của ông Tô Khải Đạt và bà Từ Mỹ.
- Bảo lãnh cá nhân : theo Hợp đồng bảo lãnh của ông Tô Khải Đạt và bà Từ Mỹ.

(\*\*) Khoản vay ngắn hạn ông Trần Đức Vinh - Tổng Giám đốc của Công ty TNHH Hoàng Cát Tường (cổ đông lớn) - để bổ sung vốn lưu động kinh doanh, thời hạn vay từ 29/12/2025 đến ngày 31/3/2026 và không chịu lãi suất vay.

(\*\*\*) Vay dài hạn ông Tô Khải Đạt - Chủ tịch HĐQT - để bổ sung vốn lưu động kinh doanh, thời hạn vay là 24 tháng và không chịu lãi suất vay.

## 19 . VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Chênh lệch tỷ giá hối đoái	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
<b>Số dư đầu năm trước</b>	<b>32.000.000.000</b>	<b>11.512.000.000</b>	-	<b>6.833.415.243</b>	<b>4.698.527.393</b>	<b>55.043.942.636</b>
- Tăng vốn trong năm trước (*)	17.999.330.000	-	-	-	-	17.999.330.000
- Lợi nhuận sau thuế năm trước	-	-	-	-	(33.662.087.867)	(33.662.087.867)
- Giảm vốn trong năm (*)	-	(11.512.000.000)	-	(6.487.330.000)	-	(17.999.330.000)
- Thù lao HĐQT và BKS	-	-	-	-	(545.000.000)	(545.000.000)
- Trích lập quỹ từ lợi nhuận	-	-	-	305.818.623	(611.637.247)	(305.818.624)
+ <i>Quỹ khen thưởng, phúc lợi</i>	-	-	-	-	(305.818.624)	(305.818.624)
+ <i>Quỹ đầu tư phát triển</i>	-	-	-	305.818.623	(305.818.623)	-
<b>Số dư cuối năm trước</b>	<b>49.999.330.000</b>	-	-	<b>651.903.866</b>	<b>(30.120.197.721)</b>	<b>20.531.036.145</b>
<b>Số dư đầu năm nay</b>	<b>49.999.330.000</b>	-	-	<b>651.903.866</b>	<b>(30.120.197.721)</b>	<b>20.531.036.145</b>
- Tăng vốn trong năm (**)	150.000.000.000	(264.814.815)	-	-	-	149.735.185.185
- Lợi nhuận sau thuế năm nay	-	-	-	-	1.642.747.311	1.642.747.311
- Thù lao HĐQT và BKS	-	-	-	-	(545.000.000)	(545.000.000)
<b>Số dư cuối kỳ nay</b>	<b>199.999.330.000</b>	<b>(264.814.815)</b>	-	<b>651.903.866</b>	<b>(29.022.450.410)</b>	<b>171.363.968.641</b>

#### Ghi chú (\*)

(\*) Công ty đã thực hiện tăng vốn điều lệ bằng việc phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu theo tỷ lệ 16:9 từ nguồn Thặng dư vốn cổ phần và Quỹ đầu tư phát triển theo Nghị quyết số 03/HĐQT/QĐ-2024 ngày 6/5/2024. Việc phát hành cổ phiếu tăng vốn điều lệ đã hoàn thành theo Nghị quyết số 06/HĐQT/NQ-2024 ngày 29/07/2024. Cổ phiếu phát hành thêm đã được lưu ký tại Tổng Công ty lưu ký và bù trừ chứng khoán Việt Nam, được niêm yết bổ sung và chính thức giao dịch ngày 23/08/2024 tại Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội (HNX).

(\*\*) Công ty đã thực hiện tăng vốn điều lệ bằng hình thức phát hành cổ phiếu riêng lẻ cho nhà đầu tư theo Nghị quyết số 02/NQ-ĐHĐCĐ-2025 ngày 15/10/2025 về việc thông qua hồ sơ chào bán cổ phiếu riêng lẻ cho nhà đầu tư. Việc phát hành cổ phiếu tăng vốn điều lệ đã hoàn thành theo Nghị quyết số 10/QĐ-HĐQT-2025 ngày 24/12/2025. Cổ phiếu phát hành riêng lẻ cho nhà đầu tư đã được lưu ký tại Tổng Công ty lưu ký và bù trừ chứng khoán Việt Nam. Cổ phiếu này bị hạn chế chuyển nhượng trong vòng 3 năm đối với nhà đầu tư chiến lược kể từ ngày hoàn thành đợt chào bán.



**19 . VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)**

**b. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
- Công ty TNHH Hoàng Cát Tường	150.000.000.000	-
- Bên liên quan	15.453.120.000	15.453.120.000
- Cổ đông khác	34.546.210.000	34.546.210.000
<b>Cộng</b>	<b>199.999.330.000</b>	<b>49.999.330.000</b>

**c. Cổ phiếu**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Số lượng cổ phiếu phổ thông đăng ký phát hành	19.999.933	4.999.933
Số lượng cổ phiếu phổ thông đã bán ra công chúng	19.999.933	4.999.933
Số lượng cổ phiếu phổ thông đang lưu hành	19.999.933	4.999.933
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành	10.000 đồng/cổ phiếu	

**d. Cổ tức đã trả**

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Cổ tức đã trả của cổ phiếu phổ thông	-	-

**20 . CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

**20.1. Tài sản thuê ngoài** : Không phát sinh

**20.2. Tài sản nhận giữ hộ** : Không phát sinh

**20.3. Ngoại tệ các loại**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
+ Dollar Mỹ (USD)	\$ 200,00	\$ 200,00

**20.4. Nợ khó đòi đã xử lý**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
<b>Xoá nợ do không có khả năng thu hồi, bao gồm:</b>		
- Công ty TNHH Chế biến gỗ Khánh Phát	127.877.365	127.877.365
- Công ty TNHH Xây dựng Pha Định	211.093.899	211.093.899
- Giga Resource (Cambodia) Co., Ltd	278.160.000	278.160.000
- Công ty TNHH XNK Long Vĩnh Phát	7.193.839	7.193.839
- Công ty cổ phần Martland	2.703.934	2.703.934
<b>Cộng</b>	<b>627.029.037</b>	<b>627.029.037</b>

**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
<b>1.1. Doanh thu</b>		
- Doanh thu hợp đồng xây dựng	415.814.415.666	201.210.703.691
- Doanh thu cung cấp dịch vụ	6.973.992.291	6.033.228.310
- Doanh thu bán hàng	94.770.273.334	42.860.373.667
- Doanh thu khác	-	-
<b>Cộng</b>	<b>517.558.681.291</b>	<b>250.104.305.668</b>

**1.2. Doanh thu đối với các bên liên quan***Xem mục VIII.1***2 . GIÁ VỐN HÀNG BÁN**

	Năm nay	Năm trước
- Giá vốn hợp đồng xây dựng	386.791.910.643	200.535.772.912
- Giá vốn cung cấp dịch vụ	3.534.637.665	3.688.023.032
- Giá vốn hàng bán	76.137.477.783	29.418.833.174
<b>Cộng</b>	<b>466.464.026.091</b>	<b>233.642.629.118</b>

**3 . DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH**

	Năm nay	Năm trước
- Lãi tiền gửi, tiền cho vay	295.880.280	70.743.149
- Lãi chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	-	504.739.481
- Cổ tức, lợi nhuận được chia	-	2.298.460
<b>Cộng</b>	<b>295.880.280</b>	<b>577.781.090</b>

**4 . CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	Năm nay	Năm trước
- Chi phí lãi vay	8.998.812.982	8.705.672.233
- Dự phòng tổn thất đầu tư tài chính	310.391.428	-
- Lỗ chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	-	131.228
- Lỗ chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	-	74.229.152
- Chi phí khác	301.377.063	-
<b>Cộng</b>	<b>9.610.581.473</b>	<b>8.780.032.613</b>

**5 . THU NHẬP KHÁC**

	Năm nay	Năm trước
- Các khoản thu nhập khác	3.341.723.817	3.640.497.246
<b>Cộng</b>	<b>3.341.723.817</b>	<b>3.640.497.246</b>



**6 . CHI PHÍ KHÁC**

	Năm nay	Năm trước
- Phạt chậm nộp, vi phạm hành chính	643.595.686	2.617.466
- Thuế GTGT bị loại, không được khấu trừ	549.701.726	308.205.770
- Xử lý công nợ tồn đọng	3.743.313.913	-
- Các khoản chi phí khác	76.824.191	38.996.530
<b>Cộng</b>	<b>5.013.435.516</b>	<b>349.819.766</b>

**7 . CHI PHÍ BÁN HÀNG VÀ CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP**

	Năm nay	Năm trước
<b>7.1 Chi phí bán hàng</b>		
- Chi phí lương nhân viên	3.030.404.000	2.729.405.240
- Chi phí bằng tiền khác	573.392.593	276.044.797
<b>Cộng</b>	<b>3.603.796.593</b>	<b>3.005.450.037</b>

**7.2 Chi phí quản lý doanh nghiệp**

- Chi phí nhân viên quản lý	19.801.230.859	18.125.658.437
- Chi phí vật liệu, công cụ, dụng cụ	385.919.787	201.813.029
- Chi phí khấu hao tài sản cố định	171.054.156	204.573.670
- Thuế, phí và lệ phí	97.141.814	157.850.062
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	4.242.531.637	4.392.736.237
- Trích lập dự phòng nợ phải thu khó đòi	9.360.155.301	18.336.299.949
- Chi phí bằng tiền khác	803.664.850	787.808.953
<b>Cộng</b>	<b>34.861.698.404</b>	<b>42.206.740.337</b>

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

	Năm nay	Năm trước
- Chi phí nguyên liệu, vật liệu, CCDC	279.021.591.860	80.326.285.820
- Chi phí nhân công	31.720.613.859	30.227.549.597
- Chi phí khấu hao TSCĐ	2.246.706.437	2.307.725.895
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	200.678.687.672	111.796.228.405
- Chi phí bằng tiền khác	12.320.695.780	19.418.494.396
<b>Cộng</b>	<b>525.988.295.608</b>	<b>244.076.284.113</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 hiện hành	-	-
- Điều chỉnh chi phí thuế TNDN của các năm trước vào chi phí thuế thu nhập hiện hành năm nay	-	-
<b>Cộng</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

**9 . CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH (tiếp theo)**

Thuế thu nhập doanh nghiệp được xác định như sau:

	Năm nay	Năm trước
- Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	1.642.747.311	(33.662.087.867)
- Các khoản điều chỉnh tăng hoặc giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận chịu thuế TNDN		
+ Các khoản điều chỉnh tăng	6.011.220.010	9.288.530.440
Các chi phí không hợp lý, hợp lệ	1.374.872.139	349.823.336
Lãi vay không được trừ trong giao dịch liên kết	4.636.347.871	8.938.707.104
+ Các khoản điều chỉnh giảm	-	2.298.460
Cổ tức, lợi nhuận được chia	-	2.298.460
- Chuyển lỗ các năm trước	7.653.967.321	-
- Tổng thu nhập chịu thuế	-	(24.375.855.887)
Trong đó:		
+ Thu nhập chịu thuế theo thuế suất thông thường	-	(24.375.855.887)
- Thuế TNDN hiện hành tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	-	-

**Ghi chú:** 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.

**10 . LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU**

Công ty không tính chi tiêu này trên Báo cáo tài chính riêng theo qui định tại Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 30 về “Lãi trên cổ phiếu”.

**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**

Không phát sinh

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

không phát sinh

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

	Năm nay	Năm trước
- Tiền thu từ đi vay theo khế ước thông thường	309.766.548.170	175.645.994.974
- Tiền thu từ đi vay dưới hình thức khác	-	-
<b>Cộng</b>	<b>309.766.548.170</b>	<b>175.645.994.974</b>

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

	Năm nay	Năm trước
- Tiền trả nợ gốc vay theo khế ước thông thường	205.809.617.220	164.906.072.916
- Tiền trả nợ gốc vay dưới hình thức khác	-	-
<b>Cộng</b>	<b>205.809.617.220</b>	<b>164.906.072.916</b>



**VIII . NHỮNG THÔNG TIN KHÁC****1 . Thông tin về các bên liên quan có phát sinh nghiệp vụ chủ yếu:****1.1. Bên có liên quan của Công ty bao gồm:**

Bên liên quan	Mối quan hệ
- Phuc Thinh (Cambodia) Corporation	Công ty con
- Công ty cổ phần Bồi Long	Công ty liên kết
- Công ty TNHH Hoàng Cát Tường	Cổ đông chiến lược
- Ông Trần Đức Vinh	Đại diện pháp luật của Công ty TNHH Hoàng Cát Tường
- Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc, Kế toán trưởng, Ban kiểm soát và các cá nhân có liên quan khác.	Thành viên quản lý chủ chốt.

**1.2. Giao dịch với bên có liên quan****a. Bên liên quan là các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan:**

Bên liên quan - Nội dung giao dịch	Chức vụ	Năm nay	Năm trước
<b>a.1. Thù lao, thưởng của HĐQT, Ban Tổng giám đốc, Ban Kiểm soát</b>			
- Ông Tô Khải Đạt	Chủ tịch HĐQT	1.883.000.000	1.932.000.000
- Ông Trần Minh Trúc	Thành viên HĐQT - Phó Tổng giám đốc thường trực	1.207.401.000	1.101.798.000
- Ông Tô Thuận Cơ	Phó Tổng Giám đốc	720.258.000	582.308.000
- Ông Nguyễn Hoàng Vũ	Kế toán trưởng	593.475.000	560.311.000
- Bà Dương Thị Ngọc Thuý	Trưởng ban kiểm soát	15.000.000	15.000.000
- Ông Trần Ngọc Tú	Thành viên BKS	297.965.000	270.734.000
- Bà Trần Thị Liên	Thành viên BKS	256.229.000	222.450.000
<b>a.2. Ông Tô Khải Đạt</b>			
- Cho công ty vay tiền		96.488.050.000	22.210.000.000
- Công ty đã trả tiền vay		69.444.490.000	7.550.000.000
<b>a.3. Ông Tô Khải Đạt và Bà Từ Mỹ</b>			
- Phải trả thuê giấy tờ có giá		303.778.020	303.778.020
- Trả tiền thuê giấy tờ có giá		303.778.020	303.778.020
Cam kết bảo lãnh: Ông Tô Khải Đạt - Chủ tịch HĐQT - đồng ý dùng bất động sản số 57 Nguyễn Bình Khiêm, phường Đa Kao, Tp.Hồ Chí Minh với giá trị 18.732.300.000 đồng để đảm bảo cho khoản vay của Công ty tại Ngân hàng TMCP Á Châu - Chi nhánh Tân Bình.			
<b>a.4. Ông Trần Đức Vinh</b>			
- Cho công ty vay tiền ngắn hạn		30.000.000.000	-

**b. Bên liên quan khác**

Các giao dịch chủ yếu giữa Công ty với các bên có liên quan trong kỳ như sau:

Bên liên quan/ Nội dung giao dịch	Năm nay	Năm trước
-----------------------------------	---------	-----------

- Công ty cổ phần Bồi Long		
----------------------------	--	--

+ Lợi nhuận được chia	-	2.298.460
-----------------------	---	-----------

+ Cam kết bảo lãnh: CTCP Bồi Long đồng ý dùng bất động sản tại Thửa đất số 84, tờ Bản đồ số 50, đường ĐT747, KP. Bình Chánh Đông, P. Tân Hiệp, Tp. Hồ Chí Minh, Việt Nam làm tài sản đảm bảo cho khoản vay của CTCP Thiết kế Xây dựng Thương mại Phúc Thịnh tại Ngân hàng TMCP Quân Đội - Nam Bình Chánh.

Tại ngày kết thúc năm tài chính, tình hình công nợ giữa Công ty với các bên có liên quan như sau:

Bên liên quan	Số cuối năm	Số đầu năm
- Vay ngắn hạn	30.000.000.000	-
+ Ông Trần Đức Vinh	30.000.000.000	-
- Vay dài hạn	43.100.000.000	30.716.440.000
+ Ông Tô Khải Đạt	43.100.000.000	30.716.440.000

**2. Công cụ tài chính**

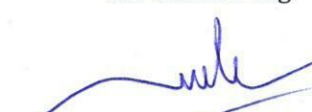
Theo Thông tư số 75/2015/TT-BTC ngày 18/05/2015 của Bộ Tài chính, trước khi Chuẩn mực kế toán về công cụ tài chính và các văn bản hướng dẫn được ban hành, Ban Tổng Giám đốc Công ty thực hiện theo hướng dẫn về việc không trình bày và thuyết minh công cụ tài chính theo Thông tư số 210/2009/TT-BTC trong báo cáo tài chính của Công ty.

**3. Số liệu so sánh**

Số liệu so sánh là số liệu trên Bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 31/12/2024, Báo cáo kết quả kinh doanh riêng và Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính, Kế toán và Kiểm toán Phía Nam - AASCS.

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Trần Huỳnh Trúc Phương

Nguyễn Hoàng Vũ



Trần Minh Trúc

Theo Giấy ủy quyền số 01/2026-UQ-PTD  
ngày 19/01/2026.



CÔNG TY CỔ PHẦN TK - XD - TM PHÚC THỊNH  
PHUC THINH DESIGN CONSTRUCTION TRADING CORPORATION

-----000-----

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
THE SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM

Độc Lập - Tự Do - Hạnh Phúc  
Independence - Freedom - Happiness

-----000-----

Số/No.: 39/PTD-2026

V/v: Giải trình chênh lệch báo cáo tài chính năm 2025

Re: Explanation of discrepancies in the 2025 financial statements

TP. HCM, ngày 25 tháng 03 năm 2026

Ho Chi Minh City, March 25th, 2026

**Kính gửi:** Ủy ban chứng khoán Nhà Nước

- Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội

**To:** - State Securities Commission

- Hanoi Stock Exchange

**Tên Cổ phiếu:**

**Organization name:**

**Mã cổ phiếu/ Stock code:**

**Địa chỉ:**

**Address:**

**Mã số thuế/Tax code:**

**Người đại diện:**

**Representative:**

CÔNG TY CỔ PHẦN THIẾT KẾ XÂY DỰNG THƯƠNG MẠI PHÚC THỊNH

PHUC THINH DESIGN CONSTRUCTION TRADING CORPORATION

PTD

361 Lê Trọng Tấn, Phường Tân Sơn Nhì, TP.HCM

361 Le Trong Tan Street, Tan Son Nhi Ward, Ho Chi Minh City, Viet Nam

0302365984

Ông Trần Minh Trúc

Mr. Tran Minh Truc

Chức vụ: Phó Tổng Giám Đốc Thường Trực

Position: Permanent Deputy General Director

Căn cứ thông tư số 96/2020/TT-BTC có hiệu lực ngày 01/01/2021 của Bộ tài chính về việc công bố thông tin định kỳ của tổ chức niêm yết quy định giải trình chênh lệch báo cáo tài chính năm như sau:

Pursuant to Circular No. 96/2020/TT-BTC, effective from January 1, 2021, issued by the Ministry of Finance on periodic information disclosure of listed entities, the requirements for explaining discrepancies in annual financial statements are as follows:

- Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp tại báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh của kỳ báo cáo thay đổi 10% trở lên so với báo cáo cùng kỳ năm trước;
- Profit after corporate income tax in the statement of income for the reporting period changes by 10% or more compared to the same period of the previous year;
- Lợi nhuận sau thuế trong kỳ báo cáo chuyển từ lỗ ở báo cáo cùng kỳ năm trước sang lãi ở kỳ này;
- Profit after tax for the reporting period has changed from a loss in the same period of the previous year to a profit in the current period;
- Lợi nhuận sau thuế trong kỳ báo cáo có sự chênh lệch trước và sau kiểm toán từ 5% trở lên.
- Profit after tax for the reporting period differs by 5% or more between the figures before and after audit.

Báo cáo kết quả kinh doanh năm 2025 của Công ty Cổ phần Thiết kế Xây dựng Thương mại Phúc Thịnh:

The statement of income for 2025 of Phuc Thinh Design Construction Trading Joint Stock Company

DVT: Đồng/Unit  
ANH PH

CHỈ TIÊU/ ITEMS		Mã số/ Code	CÔNG TY MẸ/ PARENT COMPANY			
			NĂM/ YEAR			
			Năm nay/ Current Year	Năm trước/ Previous Year	Tăng/Giảm/ Increase/Decrease	Tỷ lệ/ Percentage (%)
1		2	3	4	5=3-4	6=5/4
1.	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ/ Revenue from sales and services rendered	01	517.558.681.291	250.104.305.668	267.454.375.623	
2.	Các khoản giảm trừ doanh thu/ Revenue deduction	02				
3.	Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ/ Net Revenue from sales and services rendered	10	517.558.681.291	250.104.305.668	267.454.375.623	107%
	(10 = 01 - 02)					
4.	Giá vốn hàng bán/ Cost of Goods Sold	11	466.464.026.091	233.642.629.118	232.821.396.973	
5.	Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ/ Gross Profit from sales and services rendered	20	51.094.655.200	16.461.676.550	34.632.978.650	210%
	(20 = 10 - 11)					
6.	Doanh thu hoạt động tài chính/ Financial Income	21	295.880.280	577.781.090	(281.900.810)	
7.	Chi phí tài chính/ Financial expenses	22	9.610.581.473	8.780.032.613	830.548.860	
	- Trong đó: Chi phí lãi vay/ Including: Interest Expenses	23	8.998.812.982	8.705.672.233	293.140.749	
8.	Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên kết/ Gain or loss in associates		(113.215.365)			



CHỈ TIÊU/ ITEMS		Mã số/ Code	CÔNG TY MẸ/ PARENT COMPANY			
			NĂM/ YEAR			
			Năm nay/ Current Year	Năm trước/ Previous Year	Tăng/Giảm/ Increase/Decrease	Tỷ lệ/ Percentage (%)
1		2	3	4	5=3-4	6=5/4
9.	Chi phí bán hàng/ <i>Selling Expenses</i>	25	3.603.796.593	3.005.450.037	598.346.556	
10.	Chi phí quản lý doanh nghiệp/ <i>General administration Expenses</i>	26	34.861.698.404	42.206.740.337	(7.345.041.933)	
11.	Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh/ <i>Net profit from operating activities</i>	30	3.314.459.010	(36.952.765.347)	40.267.224.357	
	(30 = 20 + (21-22) - (25+26))					
12.	Thu nhập khác/ <i>Other Income</i>	31	3.341.723.817	3.640.497.246	(298.773.429)	
13.	Chi phí khác/ <i>Other expenses</i>	32	5.013.435.516	349.819.766	4.663.615.750	
14.	Lợi nhuận khác/ <i>Other Profit</i> (40 = 31 -32)	40	(1.671.711.699)	3.290.677.480	(4.962.389.179)	151%
15.	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế/ <i>Total net profit before tax</i> (50 = 30 + 40)	50	1.642.747.311	(33.662.087.867)	35.304.835.178	
16.	Chi phí thuế TNDN hiện hành/ <i>Current corporate income tax expenses</i>	51			-	
17.	Chi phí thuế TNDN hoãn lại/ <i>Deferred corporate income tax expenses</i>	52			-	
18.	Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp/ <i>Profit after enterprise income tax</i>	60	1.642.747.311	(33.662.087.867)	35.304.835.178	

#### Báo cáo tài chính Công ty mẹ/ *Separate financial statements*

Công ty Cổ phần Thiết kế Xây dựng Thương mại Phúc Thịnh giải trình chênh lệch báo cáo tài chính trong các trường hợp sau:

*Phuc Thinh Design Construction Trading Joint Stock Company hereby provides explanations for discrepancies in its financial statements in the following cases:*

- Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp tại báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh của kỳ báo cáo thay đổi 10% trở lên so với báo cáo cùng kỳ năm trước: là do doanh thu thuần tăng gấp đôi, lợi nhuận gộp tăng gấp 3, chi phí quản lý không tăng. Việc này dẫn đến lợi nhuận sau thuế thay đổi tăng trên 10%.

*Profit after corporate income tax for the reporting period increased by more than 10% compared to the same period of the previous year, primarily due to a doubling of net revenue, a threefold increase in gross profit, and stable administrative expenses, thereby leading to a corresponding increase of over 10% in profit after tax.*

- Lợi nhuận sau thuế trong kỳ báo cáo chuyển từ lỗ ở báo cáo cùng kỳ năm trước sang lãi ở kỳ này: là do Năm 2024 trích lập dự phòng nợ phải thu khó đòi là 18.336.299.949 VND, năm 2025 trích lập nợ phải thu khó đòi là 9.360.155.301 VND. Cộng với việc doanh thu thuần tăng gấp đôi, lợi nhuận gộp tăng gấp ba và chi phí quản lý không tăng nên năm 2025 đã có lợi nhuận sau thuế dương.

*Profit after tax for the reporting period has shifted from a loss in the same period of the previous year to a profit in the current period, mainly driven by a reduction in the provision for doubtful receivables from VND 18,336,299,949 in 2024 to VND 9,360,155,301 in 2025. Coupled with a doubling of net revenue, a threefold increase in gross profit, and stable administrative expenses, the Company recorded a positive profit after tax in 2025.*

- Lợi nhuận sau thuế trong kỳ báo cáo có sự chênh lệch trước và sau kiểm toán từ 5% trở lên: Do điều chỉnh chi phí phát hành 15 triệu cổ phiếu về thặng dư vốn cổ phần.

*Profit after tax for the reporting period shows a variance of 5% or more between pre-audit and post-audit figures, mainly due to the reclassification of issuance costs for 15 million shares to share premium.*

#### Báo cáo tài chính hợp nhất/ *Consolidated financial statements*

Công ty con: PHUC THINH (CAMBODIA) CORPORATION đã đăng ký dừng hoạt động vào tháng 11/2021 nhưng chưa có quyết định của cơ quan thuế nước sở tại.

*The subsidiary, PHUC THINH (CAMBODIA) CORPORATION, registered to cease operations in November 2021; however, no official decision has yet been issued by the local tax authority.*

Trân Trọng/ *Respectfully!*

TM. CTCP TK - XD - TM PHÚC THỊNH  
PHUC THINH DESIGN CONSTRUCTION TRADING CORPORATION

PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC THƯỜNG TRỰC  
PERMANENT DEPUTY GENERAL DIRECTOR

Nơi nhận/ *Recipients:*

- Như trên/ *As above;*

- Lưu P. Kế toán/ *Archive: Accounting Department.*



Tran Minh Truc