CÔNG TY CỔ PHẦN TK-XD-TM PHÚC THỊNH	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**
Số: 22/PT-2026	*TP.HCM, ngày 29 tháng 01 năm 2026*

CÔNG BỐ THÔNG TIN ĐỊNH KỲ BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Kính gửi: Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội

Thực hiện quy định tại khoản 3, 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) Quý 4 năm 2025 với Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội như sau:

1. **Tên Tổ chức:**
   - Mã chứng khoán: PTD
   - Địa chỉ: 361 Lê Trọng Tấn, Phường Tân Sơn Nhì, TP.HCM, Việt Nam
   - Điện thoại liên hệ/Tel: 028 3811 6823 – Fax: 028 38116843
   - Email: phucthinh@phucthinh.com.vn – Website: www.phucthinh.com.vn

2. **Nội dung công bố:**

- BCTC Quý 4 năm 2025

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

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

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

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

+ Tổ chức kiểm toan 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):

☐ Có ☐ Không

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có

☐ Có ☐ Không

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

☑ Có ☐ Không

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có

☑ Có ☐ Không

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

☑ Có ☐ Không

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

☑ Có ☐ Không

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

☐ Có ☐ Không

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

☐ Có ☐ Không

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của Công ty vào ngày 30/01/2026 tại đường dẫn www.phucthinh.com.vn

3. Báo cáo về các giao dịch có giá trị từ 35% tổng tài sản trở lên trong sáu tháng cuối năm 2025

Trường hợp TCNY có giao dịch đề nghị báo cáo đầy đủ các nội dung sau:

- Nội dung giao dịch: Không

- Đối tác giao dịch: Không

- 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)*: Không

- Ngày hoàn thành giao dịch: Không

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

Tài liệu đính kèm:

- *BCTC Quý 4 năm 2025 riêng và hợp nhất;*
- *Văn bản giải trình.*

Đại diện tổ chức

Người đại diện theo pháp luật/Người UQCBT

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

M.S.D.N: 0302365984 - C.T.C.P
CÔNG TY CỔ PHẦN THIẾT KẾ XÂY DỰNG THƯƠNG MẠI PHÚC THỊNH
Q. TÂN PHÚ - T.P HỒ CHÍ MINH

VŨ TRẦN VĨNH THỤY

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

Digitally signed by CÔNG TY CỔ PHẦN THIẾT KẾ XÂY DỰNG THƯƠNG MẠI PHÚC THỊNH
DN: C=VN, L=TPHCM, CN=CÔNG TY CỔ PHẦN THIẾT KẾ XÂY DỰNG THƯƠNG MẠI PHÚC THỊNH, OID.0.9.2342.19200300.100.1.1=MST:0302365984, E=PHUCTHINH@PHUCTHINH.COM.VN
Reason: I am the author of this document
Location: your signing location here
Date: 2026.01.30 14:38:40+07'00'
Foxit Reader Version: 10.1.0

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

361 LÊ TRỌNG TẤN, PHƯỜNG TÂN SƠN NHÌ, TP.HCM, VIỆT NAM

MST: 0302365984 - Mã CK: **PTD**

Tel: 028 3811 6823 - Fax: 028 3811 6843

Website: www.phucthinh.com.vn - Email: phucthinh@phucthinh.com.vn

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ IV
CÔNG TY MẸ

NĂM 2025

CÔNG TY CỔ PHẦN THIẾT KẾ XÂY DỰNG THƯƠNG MẠI PHÚC THỊNH
361 Lê Trọng Tấn, Phường Tân Sơn Nhì, TP.HCM, Việt Nam

Mẫu số B 01 - DN
(Ban hành theo thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài Chính)

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ (CTY MẸ)

(Dạng đầy đủ)

Quý IV Năm 2025

(Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025)

ĐVT: Đồng

CHỈ TIÊU		Mã số	Thuyết minh	Số cuối quý IV/2025	Số đầu năm
1		2	3	4	5
	A - TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		**639.950.748.723**	**156.530.536.317**
I.	**Tiền và các khoản tương đương tiền**	**110**		**167.310.769.864**	**25.025.703.711**
1.	Tiền	111		165.440.769.864	21.725.703.711
2.	Các khoản tương đương tiền	112		1.870.000.000	3.300.000.000
II.	**Đầu tư tài chính ngắn hạn**	**120**		-	-
1.	Chứng khoán kinh doanh	121			
2.	Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh (*)	122			
3.	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123			
III.	**Các khoản phải thu ngắn hạn**	**130**		**386.053.345.962**	**69.865.656.785**
1.	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3a.1	413.438.091.560	84.848.711.117
2.	Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.3a.2	4.352.033.793	6.707.464.896
3.	Phải thu nội bộ ngắn hạn	133			
4.	Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134			
5.	Phải thu về cho vay ngắn hạn	135			
6.	Phải thu ngắn hạn khác	136	V.4a	563.392.501	1.249.497.363
7.	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	137		(32.300.171.892)	(22.940.016.591)
8.	Tài sản thiếu chờ xử lý	139			
IV.	**Hàng tồn kho**	**140**		**52.298.933.410**	**35.371.344.056**
1.	Hàng tồn kho	141	V.7	52.298.933.410	35.371.344.056
2.	Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	149			
V.	**Tài sản ngắn hạn khác**	**150**		**34.287.699.487**	**26.267.831.765**
1.	Chi phí trả trước ngắn hạn	151		61.253.753	46.656.000
2.	Thuế GTGT được khấu trừ	152	V.17b	34.226.445.734	26.221.175.765
3.	Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153			
4.	Giao dịch mua bán lại Trái phiếu chính phủ	154			
5.	Tài sản ngắn hạn khác	155			
	B - TÀI SẢN DÀI HẠN	**200**		**44.579.984.567**	**46.967.458.414**
I.	**Các khoản phải thu dài hạn**	**210**		-	-
1.	Phải thu dài hạn của khách hàng	211			
2.	Trả trước cho người bán dài hạn	212			
3.	Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213			

	CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối quý IV/2025	Số đầu năm
	1	2	3	4	5
4.	Phải thu nội bộ dài hạn	214			
5.	Phải thu về cho vay dài hạn	215			
6.	Phải thu dài hạn khác	216	V.4b		
7.	Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)	219			
II.	**Tài sản cố định**	**220**		**498.631.218**	**756.108.023**
1.	Tài sản cố định hữu hình	221	V.9	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)
2.	Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
	- Nguyên giá	225			
	- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	226			
3.	Tài sản cố định vô hình	227	V.10	-	-
	- Nguyên giá	228		553.940.120	553.940.120
	- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	229		(553.940.120)	(553.940.120)
III.	**Bất động sản đầu tư**	**230**		**37.366.289.037**	**39.355.518.669**
	- 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)
IV.	**Tài sản dở dang dài hạn**	**240**		-	-
1.	Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241			
2.	Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	V.8		
V.	**Đầu tư tài chính dài hạn**	**250**		**6.405.511.330**	**6.459.835.016**
1.	Đầu tư vào công ty con	251	V.2c	6.261.000.000	6.261.000.000
2.	Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		16.200.000.000	16.200.000.000
3.	Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253			
4.	Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn (*)	254		(16.055.488.670)	(16.001.164.984)
5.	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255			
VI.	**Tài sản dài hạn khác**	**260**		**309.552.982**	**395.996.706**
1.	Chi phí trả trước dài hạn	261	V.13b	309.552.982	395.996.706
2.	Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262			
3.	Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263			
4.	Tài sản dài hạn khác	268			
	TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	**270**		**684.530.733.290**	**203.497.994.731**

	C - NỢ PHẢI TRẢ	**300**		**512.736.075.907**	**182.966.958.586**
I.	**Nợ ngắn hạn**	**310**		**438.999.571.511**	**166.544.296.103**
1.	Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.16a.1	122.483.893.073	55.308.382.851
2.	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.16a.2	-	4.607.600.000
3.	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.17a	78.890.501	584.771.044
4.	Phải trả người lao động	314		5.361.593.047	4.434.357.000

	CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối quý IV/2025	Số đầu năm
	1	2	3	4	5
5.	Chi phí phải trả ngắn hạn	315		167.573.145	135.491.060
6.	Phải trả nội bộ ngắn hạn	316			
7.	Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317			
8.	Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		1.512.000.000	2.400.000.000
9.	Phải trả ngắn hạn khác	319	V.19a	165.477.593.463	2.069.036.816
10.	Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.15	139.372.087.255	92.458.716.305
11.	Dự phòng phải trả ngắn hạn	321			
12.	Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		4.545.941.027	4.545.941.027
13.	Quỹ bình ổn giá	323			
14.	Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324			
II.	**Nợ dài hạn**	**330**		**73.736.504.396**	**16.422.662.483**
1.	Phải trả người bán dài hạn	331			
2.	Người mua trả tiền trước dài hạn	332			
3.	Chi phí phải trả dài hạn	333			
4.	Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334			
5.	Phải trả nội bộ dài hạn	335			
6.	Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336			
7.	Phải trả dài hạn khác	337	V.19b	636.504.396	366.222.483
8.	Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338		73.100.000.000	16.056.440.000
9.	Trái phiếu chuyển đổi	339			
10.	Cổ phiếu ưu đãi	340			
11.	Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341	V.24b		
12.	Dự phòng phải trả dài hạn	342			
13.	Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343			
	D - VỐN CHỦ SỞ HỮU	**400**		**171.794.657.383**	**20.531.036.145**
I.	**Vốn chủ sở hữu**	**410**	**V.25**	**171.794.657.383**	**20.531.036.145**
1.	Vốn góp của chủ sở hữu	411		199.999.330.000	49.999.330.000
	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a	V.25b	199.999.330.000	49.999.330.000
	- Cổ phiếu ưu đãi	411b			
2.	Thặng dư vốn cổ phần	412	V.25a		
3.	Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413			
4.	Vốn khác của chủ sở hữu	414			
5.	Cổ phiếu quỹ (*)	415			
6.	Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416			
7.	Chênh lệch đánh giá hối đoái	417			
8.	Quyỹ đầu tư phát triển	418	V.25a	651.903.866	651.903.866
9.	Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419			
10.	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420			
11.	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421	V.25a	(28.856.576.483)	(30.120.197.721)
	- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		(30.665.197.721)	3.541.890.146
	- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		1.808.621.238	(33.662.087.867)
12	Nguồn vốn đầu tư XDCB	422			

CHỈ TIÊU		Mã số	Thuyết minh	Số cuối quý IV/2025	Số đầu năm
1		2	3	4	5
II.	**Nguồn kinh phí và quỹ khác**	**430**		-	-
1.	Nguồn kinh phí	431			
2.	Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	432			
	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	**440**		**684.530.733.290**	**203.497.994.731**

TP.HCM, ngày 31 tháng 12 năm 2025

NGƯỜI LẬP	KẾ TOÁN TRƯỞNG	TỔNG GIÁM ĐỐC
TRẦN HUỲNH TRÚC PHƯƠNG	NGUYỄN HOÀNG VŨ	TRẦN MINH TRÚC

M.S.D.N: 0302365984 - C.T.C.P
CÔNG TY CỔ PHẦN THIẾT KẾ XÂY DỰNG THƯƠNG MẠI PHÚC THỊNH
Q. TÂN PHÚ - T.P HỒ CHÍ MINH

CÔNG TY CỔ PHẦN THIẾT KẾ XÂY DỰNG THƯƠNG MẠI PHÚC THỊNH
361 Lê Trọng Tấn, Phường Tân Sơn Nhì, TP.HCM, Việt Nam

Mẫu số B 02 - DN
(Ban hành theo thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài Chính)

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH GIỮA NIÊN ĐỘ (CTY MẸ)

(Dạng đầy đủ)

QUÝ IV NĂM 2025

ĐVT: Đồng

CHỈ TIÊU		Mã số	Thuyết minh	Quý IV		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
				Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
1		2	3			4	5
1.	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	359.246.513.956	88.934.723.829	517.558.681.291	250.104.305.668
2.	Các khoản giảm trừ doanh thu	02					
3.	**Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02)**	**10**		**359.246.513.956**	**88.934.723.829**	**517.558.681.291**	**250.104.305.668**
4.	Giá vốn hàng bán	11		337.272.247.608	92.967.415.185	468.647.160.241	233.642.629.118
5.	**Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)**	**20**		**21.974.266.348**	**(4.032.691.356)**	**48.911.521.050**	**16.461.676.550**
6.	Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.4	120.957.949	20.475.957	685.635.486	577.321.398
7.	Chi phí tài chính	22	VI.5	3.210.858.952	1.812.036.820	9.941.445.000	8.780.032.613
	- Trong đó: Chi phí lãi vay	*23*		*2.883.414.698*	*2.012.757.841*	*8.998.812.982*	*8.705.672.233*
8.	Chi phí bán hàng	25		1.201.812.000	637.183.840	3.609.896.593	3.005.450.037
9.	Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.8	16.331.760.445	14.098.826.110	34.476.283.913	41.795.766.645
10.	**Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh**	**30**		**1.350.792.900**	**(20.560.262.169)**	**1.569.531.030**	**(36.542.251.347)**
	(30 = 20 + (21-22) - (25+26))						
11.	Thu nhập khác	31	VI.6	20.690	1.802.713.128	1.509.211.811	3.640.497.246
12.	Chi phí khác	32	VI.7	38.156.273	182.792.388	1.270.121.603	349.819.766
13.	**Lợi nhuận khác (40 = 31 -32)**	**40**		**(38.135.583)**	**1.619.920.740**	**239.090.208**	**3.290.677.480**
14.	**Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)**	**50**		**1.312.657.317**	**(18.940.341.429)**	**1.808.621.238**	**(33.251.573.867)**
15.	Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.10				
16.	Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52					
17.	**Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 -52)**	**60**		**1.312.657.317**	**(18.940.341.429)**	**1.808.621.238**	**(33.251.573.867)**
18.	Lãi cơ bản trên cổ phiếu (*)	70					
19.	Lãi suy giảm trên cổ phiếu (*)	71					

(*) Chỉ áp dụng tại công ty cổ phần

TP.HCM, ngày 31 tháng 12 năm 2025

NGƯỜI LẬP	KẾ TOÁN TRƯỞNG	TỔNG GIÁM ĐỐC
TRẦN HUỲNH TRÚC PHƯƠNG	NGUYỄN HOÀNG VŨ	TRẦN MINH TRÚC

Mẫu số B 03a - DN

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ (CTY MẸ)
(Theo phương pháp gián tiếp)
QUÝ IV NĂM 2025

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Kỳ này	Kỳ trước
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
1. Lợi nhuận trước thuế	**01**		1.808.621.238	(33.251.573.867)
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02	4.25	2.246.706.437	2.307.725.895
Các khoản dự phòng	03		54.323.686	-
Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		(115.561.021)	(374.875.199)
Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(490.755.240)	(577.321.398)
Chi phí lãi vay	06	4.23	14.946.638.121	8.780.032.613
Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động	**08**		**18.449.973.221**	**(23.116.011.956)**
Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(324.096.914.906)	13.532.732.114
Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(16.927.589.354)	34.973.685.020
Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay	11		375.841.289.852	(29.270.122)
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		(14.946.638.121)	(8.780.032.613)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	4.14	-	(1.780.321.290)
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	-
Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(445.000.000)	(555.000.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	**20**		**37.946.966.663**	**14.291.425.604**
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		-	
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		-	
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của các đơn vị khác	23		-	
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		-	-
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-	-
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		490.755.240	577.321.398
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	**30**		**490.755.240**	**577.321.398**
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		-	-
2. Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	(11.512.000.000)
3. Tiền thu từ đi vay	33	4.27	309.766.548.170	175.645.994.974
4. Tiền trả nợ gốc vay	34	4.28	(205.809.617.220)	(164.906.072.916)
5. Tiền chi trả nợ gốc thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho sở hữu	36		(115.520.000)	(438.171.350)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	**40**		**103.841.410.950**	**(1.210.249.292)**
LƯU CHUYỂN TIỀN THUẦN TRONG KỲ (50 = 20+30+40)	**50**		**142.279.132.853**	**13.658.497.710**
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60		25.025.703.711	11.366.982.609
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		5.933.300	223.392

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Kỳ này	Kỳ trước
TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN CUỐI KỲ (70 = 50+60+61)	70	4.1	167.310.769.864	25.025.703.711

TP.HCM, ngày 31 tháng 12 năm 2025

NGƯỜI LẬP	KẾ TOÁN TRƯỞNG	ĐỘNG GIÁM ĐỐC
TRẦN HUỲNH TRÚC PHƯƠNG	NGUYỄN HOÀNG VŨ	TRẦN MINH TRÚC

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (CÔNG TY MẸ)

QUÝ IV NĂM 2025

I- Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp

1- Hình thức sở hữu vốn: Cổ phần.

2- Lĩnh vực kinh doanh: Thiết kế - Xây dựng - Thương mại - Kinh doanh bất động sản.

3- Ngành nghề kinh doanh: 4100 - Xây dựng nhà các loại; 4312 - Chuẩn bị mặt bằng. Chi tiết: San lấp mặt bằng; 3312 - Sửa chữa máy móc, thiết bị. Chi tiết: sửa chữa máy móc, thiết bị xây dựng (trừ gia công cơ khí, tái chế phế thải, xi mạ điện); 7110 - Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan. Chi tiết: Thiết kế kiến trúc công trình dân dụng và công nghiệp; Thiết kế công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị; Thiết kế kết cấu công trình xây dựng dân dụng và công nghiệp; Thiết kế phần điện công trình dân dụng và công nghiệp; Giám sát xây dựng công trình dân dụng và công nghiệp. Tư vấn xây dựng (trừ khảo sát xây dựng); 4210 - Xây dựng công trình đường sắt và đường bộ. Chi tiết: xây dựng cầu đường; 7410 - Hoạt động thiết kế chuyên dụng. Chi tiết: Sửa chữa và trang trí nội thất (không gia công cơ khí, tái chế phế thải, xi mạ điện tại trụ sở); 4290 - Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác. Chi tiết: Xây dựng dân dụng, công nghiệp, công trình thủy; 3314 - Sửa chữa thiết bị điện. Chi tiết: Sửa chữa, bảo trì đồ điện (trừ gia công cơ khí, tái chế phế thải, xi mạ điện); 4610 - Đại lý, mô giới, đấu giá. Chi tiết: Đại lý; 4321 - Lắp đặt hệ thống điện. Chi tiết: Thi công hệ thống cơ điện, phòng cháy chữa cháy (không gia công cơ khí, tái chế phế thải, xi mạ điện tại trụ sở); 4322 - Lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước, lò sưởi và điều hòa không khí. Chi tiết: Thi công hệ thống cấp thoát nước (không gia công cơ khí, tái chế phế thải, xi mạ điện tại trụ sở); 4659 - Bán buôn máy móc, thiết bị và phụ tùng khác; 7730 - Cho thuê máy móc, thiết bị và đồ dùng hữu hình khác. Chi tiết: Cho thuê máy móc, thiết bị xây dựng; 4662 - Bán buôn kim loại và quặng kim loại. Chi tiết: Bán buôn sắt, thép (trừ mua bán vàng miếng). 6810 - Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê. Chi tiết: Kinh doanh bất động sản (chỉ thực hiện theo khoản 1, Điều 10 Luật kinh doanh bất động sản); 2511 - Sản xuất các cấu kiện kim loại. Chi tiết: Sản xuất, lắp đặt khung kèo thép (không hoạt động tại trụ sở); Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng. Chi tiết: Bán buôn máy móc, thiết bị điện, vật liệu điện.

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

5- Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp trong năm tài chính có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính: Hoạt động lãi.

6- Cấu trúc doanh nghiệp:

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)

- Công ty đã thành lập công ty con " PHUC THINH (CAMBODIA) CORPORATION" theo Giấy chứng nhận đầu tư ra nước ngoài số 567/BKHĐT-ĐTRNN do Sở kế hoạch và Đầu tư TP.HCM cấp ngày 12 tháng 11 năm 2012.
- Địa chỉ: National No1 Way, BavetKangdal Village, Sangkat Bavet, Bavet City, Svay Rieng Province, Cambodia.
- Ngành nghề kinh doanh: Thiết kế, xây dựng công trình dân dụng, thương mại và xuất nhập khẩu vật liệu xây dựng, máy móc, thiết bị và công cụ ngành xây dựng.
- Do Ông Tô Khải Đạt là người đại diện theo pháp luật và đại diện phần góp vốn tỷ lệ 60% của Công ty Cổ phần Thiết kế Xây dựng Thương mại Phúc Thịnh đối với Phuc Thinh (Cambodia) Corporation.

Công ty liên doanh, liên kết: CÔNG TY CỔ PHẦN BỒI LONG

- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0312104565, đăng ký lần đầu ngày 02/01/2013 và thay đổi ngày 05/12/2017
- Địa chỉ: Thửa đất số 84, tờ bản đồ số 50, Khu phố Bình ChánhĐông, Phường Khánh Bình, Thị xã Tân Uyên, Tỉnh Bình Dương, Việt Nam
- Ngành nghề kinh doanh: Cắt tạo dáng đá và hoàn thiện đá…
- Do Ông Tô Khải Đạt là người đại diện theo pháp luật và đại diện phần góp vốn tỷ lệ 45% của Công ty Cổ phần Thiết kế Xây dựng Thương mại Phúc Thịnh đối với Công ty Cổ phần Bồi Long.

7- Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính: So sánh được với cùng kỳ năm trước.

II- Kỳ kế toán, đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

1- Kỳ kế toán năm: bắt đầu từ ngày 01/01 kết thúc vào ngày 31/12.

2- Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán: Đồng Việt Nam.

III- Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

1- Chế độ kế toán áp dụng: Thông tư 200/2014/TT-BTC.

2- Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực kế toán và chế độ kế toán: Báo cáo tài chính được lập và trình bày phù hợp với các Chuẩn mực và Chế độ kế toán Việt Nam.

IV- Các chính sách kế toán áp dụng (trong trường hợp doanh nghiệp hoạt động liên tục)

1- Nguyên tắc chuyển đổi Báo cáo tài chính lập bằng ngoại tệ sang Đồng Việt Nam: Áp dụng tỷ giá khi chuyển đổi Báo cáo tài chính tuân thủ theo đúng hướng dẫn của Chế độ kế toán doanh nghiệp.

2- Các loại tỷ giá hối đoái áp dụng trong kế toán: Ngân hàng TMCP Á Châu (ACB), Ngân hàng TMCP Quân Đội (MB) và Ngân hàng TMCP Quốc Tế Việt Nam (VIB) theo thực tế đích danh và FIFO.

3- Nguyên tắc xác định lãi suất thực tế (lãi suất hiệu lực) dùng để chiết khấu dòng tiền: không phát sinh.

4- Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền và các khoản tương đương tiền:

- Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn và không kỳ hạn;
- Các khoản tương đương tiền được xác định trên cơ sở phù hợp với quy định của Chuẩn mực kế toán "Báo cáo lưu chuyển tiền tệ".

5- Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính:

a Chứng khoán kinh doanh: không phát sinh;

b Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn: không phát sinh;

c Các khoản cho vay: không phát sinh;

d Đầu tư vào công ty con; công ty liên doanh, liên kết:

- Đối với công ty con được thành lập trong kỳ, thời điểm ghi nhận ban đầu là lúc có Giấy chứng nhận đầu tư ra nước ngoài. Tuân thủ chuẩn mực kế toán hợp nhất kinh doanh đối với công ty được đầu tư trong kỳ;
- Nguyên tắc xác định công ty con dựa theo tỷ lệ góp vốn của Tổnng công ty;
- Giá trị ghi sổ của khoản đầu tư vào công ty con được xác định theo giá gốc;
- Căn cứ lập dự phòng tổn thất đầu tư vào Công ty con, công ty liên doanh, liên kết; Báo cáo tài chính để xác định tổn thất là Báo cáo tài chính hợp nhất.

đ Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác: Không phát sinh

e Các phương pháp kế toán đối với các giao dịch khác liên quan đến đầu tư tài chính: Không phát sinh.

6- Nguyên tắc kế toán nợ phải thu:

- Tiêu chí phân loại các khoản nợ phải thu: Phải thu khách hàng, phải thu khác và phải thu nội bộ;
- Theo dõi chi tiết theo nguyên tệ và theo từng đối tượng;
- Đánh giá lại các khoản thỏa mãn định nghĩa của các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ. Tỷ giá để đánh giá lại là tỷ giá tại ngân hàng mà Công ty có giao dịch nhiều nhất;
- Phương pháp lập dự phòng phải thu khó đòi: Theo chuẩn mực và chế độ kế toán qui định.

7- Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho:

- Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho: Ghi nhận theo giá gốc;
- Phương pháp tính giá trị hàng tồn kho: Theo giá đích danh;
- Phương pháp hạch toán hàng tồn kho: Kê khai thường xuyên;
- Phương pháp lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho: Theo chuẩn mực kế toán "Hàng tồn kho"

8- Nguyên tắc ghi nhận và các khấu hao TSCĐ, TSCĐ thuê tài chính, bất động sản đầu tư:

a Nguyên tắc kế toán TSCĐ hữu hình, TSCĐ vô hình:

- Giá trị ghi sổ của TSCĐ là theo nguyên giá;
- Các khoản chi phí phát sinh sau khi ghi nhận ban đầu (chi phí nâng cấp, cải tạo, duy tu, sửa chữa) được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh;

- Phương pháp khấu hao TSCĐ: khấu hao theo đường thẳng; Số phải khấu hao theo nguyên giá;
- Các quy định khác về quản lý, sử dụng, khấu hao TSCĐ: theo chuẩn mực và chế độ kế toán Việt Nam.

b Nguyên tắc kế toán TSCĐ thuê tài chính:
- Nguyên tắc ghi nhận TSCĐ thuê tài chính: Không phát sinh
- Phương pháp khấu hao TSCĐ thuê tài chính: Không phát sinh

c Nguyên tắc kế toán bất động sản đầu tư:
- Nguyên tắc ghi nhận TSCĐ bất động sản: Không phát sinh
- Phương pháp khấu hao TSCĐ bất động sản: Không phát sinh

9- Nguyên tắc kế toán các hợp đồng hợp tác kinh doanh: Không phát sinh.

10- Nguyên tắc kế toán thuế TNDN hoãn lại:
- Theo chuẩn mực thuế thu nhập hoãn lại.

11- Nguyên tắc kế toán chi phí trả trước:
- Chi phí trả trước được phân bổ dần vào chi phí sản xuất kinh doanh;
- Phương pháp và thời gian phân bổ chi phí trả trước: Theo đường thẳng.
- Theo dõi chi tiết chi phí trả trước theo kỳ hạn.

12- Nguyên tắc kế toán nợ phải trả:
- Phân loại nợ phải trả: Theo đối tượng;
- Đánh giá lại nợ phải trả theo thỏa mãn định nghĩa các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ;
- Lập dự phòng nợ phải trả: Theo chuẩn mực và chế độ kế toán qui định.

13- Nguyên tắc ghi nhận vay và nợ phải trả thuê tài chính
- Giá trị khoản vay được ghi nhận theo thực tế đi vay;
- Được theo dõi theo từng đối tượng và kỳ hạn.

14- Nguyên tắc ghi nhận và vốn hóa các khoản chi phí đi vay
- Nguyên tắc ghi nhận chi phí đi vay: Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ khi phát sinh;
- Tỷ lệ vốn hóa được sử dụng để xác định chi phí đi vay được vốn hóa trong kỳ: Theo thông tư hướng dẫn kế toán Chuẩn mực "Chi phí đi vay".

15- Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả
-

Các khoản chi phí thực tế chưa phát sinh nhưng được trích trước 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. 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.

16- Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận các khoản dự phòng phải trả
- Nguyên tắc ghi nhận dự phòng phải trả: Thỏa mãn các điều kiện quy định trong chuẩn mực kế toán "Các khoản dự phòng, tài sản và nợ tiềm tàng".

17- Nguyên tắc ghi nhận doanh thu chưa thực hiện
- Doanh thu chưa thực hiện được ghi nhận trên cơ sở công trình chưa hoàn thành được treo trên tài khoản 3387;
- Phương pháp phân bổ doanh thu chưa thực hiện tương xứng với tiến độ hoàn thành và chi phí.

18- Nguyên tắc ghi nhận trái phiếu chuyển đổi
- Ghi nhận riêng cấu phần nợ và cấu phần vốn: Không phát sinh.

19- Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực góp của chủ sở hữu;
- Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo nguyên tắc chênh lệch giữa Giá bán và Mệnh giá;
- Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp sau khi được Hội đồng quản trị phê duyệt được trích lập các quỹ theo điều lệ Công Ty và các quy định pháp lý hiện hành, sẽ được chia cổ tức theo Quyết định của Đại Hội Đồng cổ đông và Hội đồng quản trị.
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối là số lợi nhuận từ các hoạt động của doanh nghiệp sau khi trừ (-) các khoản điều chỉnh do áp dụng hồi tố thay đổi chính sách kế toán và điều chỉnh hồi tố sai sót trọng yếu của các năm trước.
- Nguyên tắc trích lập các quỹ dự trữ từ lợi nhuận sau thuế: Theo điều lệ của Công ty và tờ trình phân phối lợi nhuận được Đại hội đồng cổ đông thông qua hàng năm.

20- Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu

a 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 Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp việc cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng Cân đối kế toán của kỳ đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi 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 Bảng cân đối kế toán;
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Phần công việc cung cấp dịch vụ đã hoàn thành được xác định theo phương pháp đánh giá công việc hoàn thành.

c Doanh thu hoạt động tài chính

Doanh thu phát sinh từ tiền lãi, tiền bản quyền, cổ tức, lợi nhuận được chia và các khoản doanh thu hoạt động tài chính khác được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời hai (2) điều kiện sau:
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch đó;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.

d Doanh thu hợp đồng xây dựng

Phần công việc hoàn thành của Hợp đồng xây dựng làm cơ sở xác định doanh thu được xác định theo phần công việc đã hoàn thành được chủ đầu tư và tư vấn giám sát chấp nhận.

e Thu nhập khác

Các khoản thu không đủ điều kiện đáp ứng nêu trên.

21- Nguyên tắc các khoản giảm trừ doanh thu
- Các khoản giảm trừ doanh thu: các loại thuế không hoàn lại, giảm giá hàng bán, chiết khấu thương mại, hàng bán bị trả lại
- Tuân thủ Chuẩn mực kế toán "Các sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm" để điều chỉnh doanh thu.

22- Nguyên tắc kế toán giá vốn hàng bán
- Đảm bảo nguyên tắc phù hợp với doanh thu;
- Đảm bảo nguyên tắc thận trọng, ghi nhận ngày các chi phí vượt trên mức bình thường của hàng tồn kho;

23- Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí tài chính
- Theo dõi thực tế phát sinh theo hợp đồng và khế ước nhận nợ được thông báo từ ngân hàng cho vay.

24- Nguyên tắc kế toán chi phí bán hàng, chi phí quản lý doanh nghiệp

- Ghi nhận đầy đủ chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh trong kỳ.

25- Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế thu nhận doanh nghiệp hiện hành, chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại

-

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. Chi phí thuế TNDN hoãn lại được xác định trên cơ sở số chênh lệch tạm thời được khấu trừ, số chênh lệch tạm thời chịu thuế và thuế suất thuế TNDN. Không bù trừ chi phí thuế TNDN hiện hành với chi phí thuế TNDN hoãn lại.

26- Các nguyên tắc và phương pháp kế toán khác

- Các nguyên tắc và phương pháp kế toán với mục đích giúp cho người sử dụng hiểu được Báo cáo tài chính của doanh nghiệp đã được trình bày trên cơ sở tuân thủ hệ thống chuẩn mực kế toán Việt Nam do Bộ tài chính ban hành.

V- Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong Bảng cân đối kế toán

ĐVT: Đồng

1- Tiền	Số cuối quý IV/2025	Đầu năm
- Tiền mặt	74.430.808	451.012.170
- Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	165.366.339.056	21.274.691.541
- Các khoản tương đương tiền	1.870.000.000	3.300.000.000
Cộng	**167.310.769.864**	**25.025.703.711**

ĐVT: Đồng

2- Các khoản đầu tư tài chính	Cuối kỳ			Đầu năm		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
a Chứng khoán kinh doanh						
- Tổng giá trị cổ phiếu;	-	-	-	-	-	-
(Chi tiết từng loại cổ phiếu chiếm từ 10% trên tổng giá trị cổ phiếu trở lên)						
- Tổng giá trị trái phiếu;	-	-	-	-	-	-
(Chi tiết từng loại cổ phiếu chiếm từ 10% trên tổng giá trị cổ phiếu trở lên)						
- Các khoản đầu tư khác;						
- Lý do thay đổi với từng khoản đầu tư/loại cổ phiếu, trái phiếu						
+ Về số lượng						
+ Về giá trị						
Tổng	-	-	-	-	-	

b Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	Số cuối quý IV/2025		Đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
- Ngắn hạn	-	-	-	
+ Tiền gửi có kỳ hạn		-		-
+ Trái phiếu				
+ Các khoản đầu tư khác	-	-	-	
- Dài hạn	-	-	-	-
+ Tiền gửi có kỳ hạn				
+ Trái phiếu				
+ Các khoản đầu tư khác				
Tổng	-	-	-	-

c Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	Số cuối quý IV/2025			Đầu năm		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
- Đầu tư vào Công ty con PHUC THINH (CAMBODIA) CORPORATION tỷ lệ vốn góp là 60%	6.261.000.000	6.261.000.000	6.235.082.671	6.261.000.000	6.261.000.000	6.235.082.671
- Đầu tư vào Công ty liên doanh, liên kết	16.200.000.000	16.200.000.000	9.820.405.999	16.200.000.000	16.200.000.000	9.766.082.313
- Đầu tư vào đơn vị khác						
Tổng	**22.461.000.000**	**22.461.000.000**	**16.055.488.670**	**22.461.000.000**	**22.461.000.000**	**16.001.164.984**

- Tình hình hoạt động của Công ty con "PHUC THINH (CAMBODIA) CORPORATION" chuyên về thiết kế, xây dựng công trình dân dụng, thương mại và xuất nhập khẩu vật liệu xây dựng, máy móc, thiết bị và công cụ ngành xây dựng.

- Đã đăng ký dừng hoạt động vào tháng 11/2021 nhưng chưa có quyết định của cơ quan thuế nước sở tại

ĐVT: Đồng

3- Phải thu khách hàng	Số cuối quý IV/2025	Đầu năm
a Phải thu của khách hàng ngắn hạn	417.790.125.353	91.556.176.013
a.1 Phải thu của khách hàng ngắn hạn	413.438.091.560	84.848.711.117
a.2 Các khoản phải thu khách hàng ngắn hạn khác (Trả trước cho người bán)	4.352.033.793	6.707.464.896
b Phải thu khách hàng dài hạn	-	-
b.1 Chi tiết các khoản phải thu của khách hàng chiếm từ 10% trở lên trên tổng phải thu khách hàng		
b.2 Các khoản phải thu khách hàng khác		
c Phải thu của khách hàng là các bên liên quan	-	-
c.1 Chi tiết từng đối tượng		
Tổng	**417.790.125.353**	**91.556.176.013**

ĐVT: Đồng

4- Phải thu khác	Số cuối quý IV/2025		Đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a Ngắn hạn	563.392.501	-	1.249.497.363	-
- Phải thu về cổ phần hóa;				
- Phải thu về cổ tức và lợi nhuận được chia;				
- Phải thu người lao động (tạm ứng);	468.781.755		643.781.950	
- Ký cược, ký quỹ;	-		271.631.743	
- Cho mượn;				

- Các khoản chi hộ;				
- Phải thu khác.	94.610.746		334.083.670	
b Dài hạn	-	-	-	-
- Phải thu về cổ phần hóa;				
- Phải thu về cổ tức và lợi nhuận được chia;				
- Phải thu người lao động;				
- Ký cược, ký quỹ;				
- Cho mượn;				
- Các khoản chi hộ;				
- Phải thu khác.				
Tổng	**563.392.501**	**-**	**1.249.497.363**	**-**

ĐVT: Đồng

5- Tài sản thiếu chờ xử lý	**Số cuối quý IV/2025**		**Đầu năm**	
	Số lượng	Giá trị	Số lượng	Giá trị
- Tiền;				
- Hàng tồn kho;				
- Tài sản cố định;				
- Tài sản khác.				
Tổng	-	-	-	-

ĐVT: Đồng

6- Nợ xấu	**Số cuối quý IV/2025**		**Đầu năm**		
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Đối tượng nợ
- Tổng giá trị các khoản phải thu, cho vay quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi;					
- Thông tin về các khoản tiền phạt, phải thu về lãi trả chậm... phát sinh từ các khoản nợ quá hạn nhưng không được ghi nhận doanh thu;					
- Khả năng thu hồi nợ phải thu quá hạn					
+ 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	-	
Tổng	**627.029.037**	**-**	**627.029.037**	**-**	

ĐVT: Đồng

7- Hàng tồn kho	**Số cuối quý IV/2025**		**Đầu năm**	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
- Hàng đang đi trên đường;				
- Nguyên liệu, vật liệu;	1.627.273		20.438.183	
- Công cụ, dụng cụ; bảo hộ lao động	78.931.471		126.334.852	
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang;	52.218.374.666		35.224.571.021	
- Thành phẩm;				
- Hàng hóa;	-			
- Hàng gửi bán;				
- Hàng hóa kho bảo thuế				
Tổng	**52.298.933.410**	**-**	**35.371.344.056**	**-**

- Giá trị hàng tồn kho ứ đọng, kém, mất phẩm chất không có khả năng tiêu thụ tại thời điểm cuối kỳ: Không phát sinh;
- Giá trị hàng tồn kho dùng để thế chấp, cầm cố bảo đảm các khoản nợ phải trả tại thời điểm cuối kỳ: Không phát sinh.

ĐVT: Đồng

8- Tài sản dở dang dài hạn	**Số cuối quý IV/2025**		**Đầu năm**	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
- Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	-	-	-	-
(Chi tiết cho từng loại)				
- Xây dựng cơ bản dở dang	-	-	-	-
Mua sắm;				
Xây dựng cơ bản				
Sửa chữa				
Tổng	-	-	-	-

9- Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

ĐVT: đồng

Khoản mục	**Nhà cửa, vật kiến trúc**	**Máy móc, thiết bị**	**Phương tiện vận tải truyền dẫn**	**Thiết bị, dụng cụ quản lý**	**TSCĐ hữu hình khác**	**Tổng cộng**
Nguyên giá						
Số dư đầu năm		3.398.778.229	5.812.581.819	1.544.843.055		10.756.203.103
- Mua trong năm						-
- Đầu tư XDCB hoàn thành						-
- Tăng khác						-
- Chuyển sang bất động sản 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
Giá trị hao mòn lũy kế						
Số dư đầu năm	-	3.001.847.670	5.544.625.315	1.453.622.095		10.000.095.080
- Khấu hao trong năm		82.922.616	131.457.221	43.096.968		257.476.805
- Tăng khác						-
- Chuyển sang bất động sản 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
Giá trị hao còn lại						
- 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

- Giá trị còn lại cuối kỳ của TSCĐ hữu hình dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo khoản vay: Không có
- Nguyên giá TSCĐ cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 9.255.511.405 VND
- Nguyên giá TSCĐ cuối năm chờ thanh lý: Không phát sinh;
- Các cam kết về việc mua, bán TSCĐ hữu hình có giá trị lớn trong tương lai: Không phát sinh
- Các thay đổi khác về TSCĐ hữu hình: Không phát sinh

10- Tăng, giảm tài sản cố định vô hình:

ĐVT: đồng

Khoản mục	Quyền sử dụng đất	Quyền phát hành	Bản quyền, bằng sáng chế	Phần mềm máy vi tính	TSCĐ vô hình khác	Tổng cộng
Nguyên giá						
Số dư đầu năm				553.940.120		553.940.120
- Mua trong năm						-
- Tạo ra từ nội bộ DN						-
- Tăng do hợp nhất kinh doanh						-
- Tăng khác						-
- Thanh lý, nhượng bán						-
- Giảm khác						-
Số dư cuối năm	-	-	-	553.940.120	-	553.940.120
Giá trị hao mòn lũy kế						
Số dư đầu năm				553.940.120		553.940.120
- Khấu hao trong năm						-
- Tăng khác						-
- Thanh lý, nhượng bán						-
- Giảm khác						-
Số dư cuối năm	-	-	-	553.940.120	-	553.940.120
Giá trị còn lại						
- Tại ngày đầu năm	-	-	-	-	-	-
- Tại ngày cuối năm	-	-	-	-	-	-

- Giá trị còn lại cuối kỳ của TSCĐ vô hình dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo khoản vay: Không có
- Nguyên giá TSCĐ vô hình đã khấu hao hết nhưng vẫn sử dụng: Không phát sinh
- Thuyết minh số liệu và giải trình khác: Không phát sinh

11- Tăng, giảm tài sản cố định thuê tài chính

ĐVT: đồng

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	TSCĐ hữu hình khác	Tài sản cố định vô hình	Tổng cộng
Nguyên giá							
Số dư đầu năm							-
- Thuê tài chính trong năm							-
- Mua lại TSCĐ thuê tài chính							-
- Tăng khác							-
- Trả lại TSCĐ thuê tài chính							-
- Giảm khác							-
Số dư cuối năm	-	-	-	-	-	-	-
Giá trị hao mòn lũy kế							
Số dư đầu năm							-
- Khấu hao trong năm							-
- Mua lại TSCĐ thuê tài chính							-
- Tăng khác							-
- Trả lại TSCĐ thuê tài chính							-
- Giảm khác							-
Số dư cuối năm	-	-	-	-	-	-	-
Giá trị còn lại							
- Tại ngày đầu năm	-	-	-	-	-	-	-
- Tại ngày cuối năm	-	-	-	-	-	-	-

- Tiền thuê phát sinh thêm được ghi nhận là chi phí trong năm: Không phát sinh;
- Căn cứ để xác định tiền thuê phát sinh thêm: Không phát sinh;
- Điều khoản gia hạn thuê hoặc quyền được mua tài sản: Không phát sinh.

12- Tăng, giảm bất động sản đầu tư

ĐVT: đồng

Khoản mục	Số đầu năm	Tăng trong quý	Giảm trong quý	Số cuối quý
a Bất động sản đầu tư cho thuê				
Nguyên giá	54.274.740.909	-	-	54.274.740.909
- Quyền sử dụng đất	4.544.000.000			4.544.000.000
- Nhà	49.730.740.909			49.730.740.909
- Nhà và quyền sử dụng đất				
- Cơ sở hạ tầng				
Giá trị hao mòn lũy kế	14.919.222.240	1.989.229.632	-	16.908.451.872
- Quyền sử dụng đất				-
- Nhà	14.919.222.240	1.989.229.632		16.908.451.872
- Nhà và quyền sử dụng đất				-
- Cơ sở hạ tầng				-
Giá trị còn lại	39.355.518.669	(1.989.229.632)	-	37.366.289.037
- Quyền sử dụng đất	4.544.000.000	-	-	4.544.000.000
- Nhà	34.811.518.669	(1.989.229.632)	-	32.822.289.037
- Nhà và quyền sử dụng đất				-
- Cơ sở hạ tầng				-
b Bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá				
Nguyên giá	-	-	-	-
- Quyền sử dụng đất				
- Nhà				
- Nhà và quyền sử dụng đất				
- Cơ sở hạ tầng				
Tổn thất do suy giảm giá trị	-	-	-	-
- Quyền sử dụng đất				
- Nhà				
- Nhà và quyền sử dụng đất				
- Cơ sở hạ tầng				
Giá trị còn lại	-	-	-	-
- Quyền sử dụng đất				
- Nhà				
- Nhà và quyền sử dụng đất				
- Cơ sở hạ tầng				

- Giá trị còn lại cuối kỳ của BĐSĐT dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo khoản vay: Không phát sinh;
- Nguyên giá BĐSĐT đã khấu hao hết nhưng vẫn cho thuê hoặc nắm giữ chờ tăng giá: Không phát sinh;
- Thuyết minh số liệu và giải trình khác.

ĐVT: đồng

13- Chi phí trả trước	Số cuối quý IV/2025	Đầu năm
a Ngắn hạn	61.253.753	46.656.000
- Chi phí trả trước về thuê hoạt động TSCĐ		
- Công cụ, dụng cụ xuất dùng		
- Chi phí đi vay		
- Các khoản khác	61.253.753	46.656.000
b Dài hạn	309.552.982	395.996.706
- Chi phí thành lập doanh nghiệp		
- Chi phí mua bảo hiểm		
- Các khoản khác	309.552.982	395.996.706
Tổng	**370.806.735**	**442.652.706**

ĐVT: đồng

14- Tài sản khác	Số cuối quý IV/2025	Đầu năm
a Ngắn hạn	-	-
- Tài sản ngắn hạn khác		
b Dài hạn	-	-
Tổng	-	-

ĐVT: đồng

15- Vay và nợ thuê tài chính	Số cuối quý IV/2025		Trong năm		Đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
a Vay ngắn hạn	139.372.087.255	139.372.087.255	183.278.498.170	136.365.127.220	92.458.716.305	92.458.716.305
- Vay từ ngân hàng 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
- Vay từ ngân hàng MBank - CN Sài Gòn	-	-		10.151.635.001	10.151.635.001	10.151.635.001
b Vay dài hạn	73.100.000.000	73.100.000.000	126.488.050.000	69.444.490.000	16.056.440.000	16.056.440.000
- Vay Tổng Giám Đốc - 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
- Trần Đức Vinh	30.000.000.000	30.000.000.000	30.000.000.000			
Tổng	**212.472.087.255**	**212.472.087.255**	**309.766.548.170**	**205.809.617.220**	**108.515.156.305**	**108.515.156.305**

c Các khoản nợ thuê tài chính

ĐVT: đồng

	Năm nay	Năm trước

Thời hạn	Tổng khoản thanh toán tiền thuê tài chính	Trả tiền lãi thuê	Trả nợ gốc	Tổng khoản thanh toán tiền thuê tài chính	Trả tiền lãi thuê	Trả nợ gốc
Từ 1 năm trở xuống						
Trên 1 năm đến 5 năm						
Trên 5 năm						
Tổng	-	-	-	-	-	-

ĐVT: đồng

d Số vay và nợ thuê tài chính quá hạn chưa thanh toán	Số cuối quý IV/2025		Đầu năm	
	Gốc	Lãi	Gốc	Lãi
- Vay;				
- Nợ thuê tài chính;				
- Lý do chưa thanh toán				
Tổng	-	-	-	-

đ Thuyết minh chi tiết về các khoản vay và nợ thuê tài chính đối với các bên liên quan: Không phát sinh.

ĐVT: đồng

16- Phải trả người bán	Số cuối quý IV/2025		Đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
a Các khoản phải trả người bán ngắn hạn	122.483.893.073	122.483.893.073	59.915.982.851	59.915.982.851
a.1 Phải trả người bán ngắn hạn	122.483.893.073	122.483.893.073	55.308.382.851	55.308.382.851
a.2 Phải trả cho các đối tượng khác (Người mua trả tiền trước)	-	-	4.607.600.000	4.607.600.000
b Các khoản phải trả người bán dài hạn	-	-	-	-
b.2 Chi tiết cho từng đối tượng chiếm từ 10% trở lên trên tổng số phải trả;				
b.2 Phải trả cho các đối tượng khác				
c Số nợ quá hạn chưa thanh toán	-	-	-	-
c.1 Chi tiết từng đối tượng chiếm 10% trở lên trên tổng số quá hạn;				
c.2 Các đối tượng khác				
d Phải trả người bán là các bên liên quan	-	-	-	-
d.1 Chi tiết cho từng đối tượng				
Tổng	**122.483.893.073**	**122.483.893.073**	**59.915.982.851**	**59.915.982.851**

ĐVT: đồng

17- Thuế và các khoản phải nộp nhà nước	Đầu năm	Số phải nộp trong kỳ	Số đã thực nộp trong kỳ	Số cuối quý IV/2025
a Phải nộp (chi tiết theo từng loại thuế)	584.771.044	1.558.388.807	2.064.269.350	78.890.501
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	-	-	-
- Thuế thu nhập cá nhân	584.771.044	919.196.152	1.425.076.695	78.890.501
- Thuế đất		1.363.200	1.363.200	-
- Thuế khác		637.829.455	637.829.455	-
b Phải thu (chi tiết theo từng loại thuế)	26.221.175.765	-	-	34.226.445.734
- Thuế GTGT được khấu trừ	26.221.175.765			34.226.445.734
Tổng	**26.805.946.809**	**1.558.388.807**	**2.064.269.350**	**34.305.336.235**

ĐVT: đồng

18- Chi phí phải trả	Số cuối quý IV/2025	Đầu năm
a Ngắn hạn	167.573.145	135.491.060
- Trích trước chi phí tiền lương trong thời gian nghỉ phép;		
- Chi phí trong thời gian ngừng kinh doanh;		
- Chi phí trích trước tạm tính giá vốn hàng hóa, thành phẩm BĐS đã bán;		
- Các khoản trích trước khác;	167.573.145	135.491.060
b Dài hạn	-	-
- Lãi vay		
- Các khoản khác (chi tiết từng tài khoản)		
Tổng	**167.573.145**	**135.491.060**

ĐVT: đồng

19- Phải trả khác	Số cuối quý IV/2025	Đầu năm
a Ngắn hạn	165.477.593.463	2.069.036.816
- Tài sản thừa chờ giải quyết;		
- Kinh phí công đoàn;		
- Bảo hiểm xã hội;		
- Bảo hiểm y tế;		
- Bảo hiểm thất nghiệp;		
- Bảo hiểm tai nạn lao động, Bệnh nghề nghiệp		
- Phải trả về cổ phần hóa;		
- Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn;	102.343.806	102.343.806
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả;		
- Các khoản phải trả, phải nộp khác.	165.375.249.657	1.966.693.010
b Dài hạn	636.504.396	366.222.483

- Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn;	636.504.396	366.222.483
- Thuế TNDN hoãn lại phải trả		
- Các khoản phải trả, phải nộp khác.		
c Số nợ quá hạn chưa thanh toán	-	-
Chi tiết từng khoản mục, lý do chưa thanh toán nợ quá hạn		
Tổng	**166.114.097.859**	**2.435.259.299**

ĐVT: đồng

20- Doanh thu chưa thực hiện	**Số cuối quý IV/2025**	**Đầu năm**
a Ngắn hạn	1.512.000.000	2.400.000.000
- Doanh thu nhận trước;	1.512.000.000	2.400.000.000
- Doanh thu từ chương trình khách hàng truyền thống;		
- Các khoản doanh thu chưa thực hiện khác.		
b Dài hạn	-	-
- Doanh thu nhận trước;		
- Doanh thu từ chương trình khách hàng truyền thống;		
- Các khoản doanh thu chưa thực hiện khác.		
c Khả năng không thực hiện được hợp đồng với khách hàng	-	-
Chi tiết từng khoản mục, lý do không có khả năng thực hiện		
Tổng	**1.512.000.000**	**2.400.000.000**

21- Trái phiếu phát hành: Không phát sinh.

22- Cổ phiếu ưu đãi phân loại là nợ phải trả: Không phát sinh.

ĐVT: đồng

23- Dự phòng phải trả	**Số cuối quý IV/2025**	**Đầu năm**
a Ngắn hạn	-	-
- Dự phòng bảo hành sản phẩm hàng hóa;		
- Dự phòng bảo hành công trình xây dựng;		
- Dự phòng tái cơ cấu;		
- Dự phòng phải trả khác (Chi phí sửa chữa TSCĐ định kỳ, chi phí hoàn nguyên môi trường…)		
- Trích trước chi phí		
b Dài hạn	-	-
- Dự phòng bảo hành sản phẩm hàng hóa;		
- Dự phòng bảo hành công trình xây dựng;	-	-
- Dự phòng tái cơ cấu;		
- Dự phòng phải trả khác (Chi phí sửa chữa TSCĐ định kỳ, chi phí hoàn nguyên môi trường…)		
Tổng	-	-

ĐVT: đồng

24- Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả	**Số cuối quý IV/2025**	**Đầu năm**
a Tài sản thuế thu nhập hoãn lại:	-	-
- Thuế suất thuế TNDN sử dụng để xác định giá trị tài sản thuế thu nhập hoãn lại	20%	
- Tài sản thuế thu nhập hoãn lại liên quan đến khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ	-	
- Tài sản thuế thu nhập hoãn lại liên quan đến khoản lỗ tính thuế chưa sử dụng		
- Tài sản thuế thu nhập hoãn lại liên quan đến khoản ưu đãi tính thuế chưa sử dụng		
- Số bù trừ với thuế thu nhập hoãn lại phải trả		
b Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	0	
- Thuế suất thuế TNDN sử dụng để xác định giá trị thuế thu nhập hoãn lại phải trả	20%	
- Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế	-	
- Số bù trừ với tài sản thuế thu nhập hoãn lại		
Tổng	**0**	-

25- Vốn chủ sở hữu

a Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

ĐVT: đồng

	Các khoản mục thuộc vốn chủ sở hữu								
	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	Quỹ đầu tư phát triển	Chênh lệch đánh giá lại tài sản	Chênh lệch tỷ giá	LNST chưa phân phối và các quỹ	Nguồn vốn XDCB	Cộng
A	1	2	3	4	5	6	7	8	9
Số dư đầu năm trước	32.000.000.000	11.512.000.000		6.833.415.243			3.541.890.146		53.887.305.389
- Tăng vốn trong nă	17.999.330.000								17.999.330.000
- Lãi trong năm trước									-
- Tăng khác									-
- Phát hành cổ phiếu thưởng, Chia cổ tức, trích lập các quỹ, Thù lao HĐQT, BKS				305.818.623					305.818.623
- Lỗ trong năm trước							(33.662.087.867)		(33.662.087.867)
- Giảm khác		(11.512.000.000)		(6.487.330.000)					(17.999.330.000)
Số dư đầu năm nay	49.999.330.000	-	-	651.903.866	-	-	(30.120.197.721)	-	20.531.036.145
- Tăng vốn trong nă	150.000.000.000								150.000.000.000
- Lãi trong năm nay							1.808.621.238		1.808.621.238
- Tăng khác									-

- Chia cổ tức, trích lập các quỹ, Thù lao HĐQT, BKS							(545.000.000)		(545.000.000)
- Lỗ trong năm nay									-
- Giảm khác						-			-
Số dư cuối năm nay	199.999.330.000	-	-	651.903.866	-	-	(28.856.576.483)	-	171.794.657.383

ĐVT: đồng

b Chi tiết góp vốn của chủ sở hữu	Số cuối quý IV/2025	Đầu năm
- Vốn góp của công ty mẹ (nếu là công ty con)	150.000.000.000	
- Vốn góp của các đối tượng khác	49.999.330.000	49.999.330.000
Tổng	**199.999.330.000**	**49.999.330.000**

ĐVT: đồng

c Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận	Năm nay	Đầu năm
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
+ Vốn góp đầu năm	49.999.330.000	49.999.330.000
+ Vốn góp tăng trong năm	150.000.000.000	
+ Vốn góp giảm trong năm		
+ Vốn góp cuối năm	199.999.330.000	49.999.330.000
- Cổ tức, lợi nhuận đã chia		

ĐVT: cổ phiếu

d Cổ phiếu	Số cuối quý IV/2025	Đầu năm
- Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành		
- Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	-	-
+ Cổ phiếu phổ thông		
+ Cổ phiếu ưu đãi (loại được phân loại là vốn chủ sở hữu)		
- Số lượng cổ phiếu được mua lại (cổ phiếu quỹ)	-	-
+ Cổ phiếu phổ thông		
+ Cổ phiếu ưu đãi (loại được phân loại là vốn chủ sở hữu)		
- Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	19.999.933	4.999.933
+ Cổ phiếu phổ thông	19.999.933	4.999.933
+ Cổ phiếu ưu đãi (loại được phân loại là vốn chủ sở hữu)		
* Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 đồng/cổ phiếu		

đ Cổ tức

- Cổ tức đã công bố sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm:
  + Cổ tức đã công bố trên cổ phiếu phổ thông: chưa phát sinh
  + Cổ tức đã công bố trên cổ phiếu ưu đãi: Không phát sinh
- Cổ tức của cổ phiếu ưu đãi lũy kế toán chưa được ghi nhận: Không phát sinh

e Các quỹ của doanh nghiệp:

- Quỹ đầu tư phát triển: 10%/LNST
- Quỹ khen thưởng, phúc lợi: 10%/LNST

g Thu nhập và chi phí, lãi hoặc lỗ được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu theo qui định của chuẩn mực kế toán cụ thể.

ĐVT: đồng

26- Chênh lệch đánh giá lại tài sản	Năm nay	Năm trước
- Lý do thay đổi giữa số đầu năm và cuối năm		
(Đánh giá lại trong trường hợp nào, tài sản nào được đánh giá lại, theo quyết định nào?)		
. Tổng		

ĐVT: đồng

27- Chênh lệch tỷ giá	Năm nay	Năm trước
- Chênh lệch tỷ giá do chuyển đổi BCTC lập bằng ngoại tệ sang VND		
- Chênh lệch tỷ giá phát sinh vì các nguyên nhân khác (nói rõ nguyên nhân)		
Tổng	-	-

ĐVT: đồng

28- Nguồn kinh phí	Năm nay	Năm trước
- Nguồn kinh phí được cấp trong năm		
- Chi sự nghiệp		
- Nguồn kinh phí còn lại cuối năm		
Tổng	-	-

29- Các khoản mục ngoài Bảng Cân đối kế toán	Số cuối quý IV/2025	Đầu năm
a Tài sản thuê ngoài		
- Từ 1 năm trở xuống		
- Trên 1 năm đến 5 năm		
- Trên 5 năm		
b Tài sản nhận giữ hộ		
c Ngoại tệ các loại		
- USD	2.292,80	200,00
- KHR		
d Vàng tiền tệ		
đ Nợ khó đòi đã xử lý	627.029.037	627.029.037

c Các thông tin khác về các khoản mục ngoài Bảng Cân đối kế toán		

30- Các thông tin khác do doanh nghiệp tự thuyết minh, giải trình

VI- Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh

ĐVT: đồng

1- Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	Quý IV	
	Năm nay	Năm trước
a Doanh thu	359.246.513.956	88.934.723.829
- Doanh thu bán hàng;	10.927.405.065	
- Doanh thu cung cấp dịch vụ;	2.156.479.619	1.690.216.517
- Doanh thu kinh doanh bất động sản		
- Doanh thu hợp đồng xây dựng	346.162.629.272	87.244.507.312
+ Doanh thu của hợp đồng xây dựng được ghi trong kỳ	346.162.629.272	87.244.507.312
+ Tổng doanh thu lũy kế của hợp đồng xây dựng được ghi nhận đến thời điểm lập Báo cáo tài chính		
b Doanh thu đối với các bên liên quan		
c Trường hợp ghi nhận doanh thu cho thuê tài sản là tổng số tiền nhận trước, doanh nghiệp phải thuyết minh thêm để so sánh sự khác biệt giữa việc ghi nhận doanh thu theo phương pháp phân bổ dần theo thời gian cho thuê; khả năng suy giảm lợi nhuận và luồng tiền trong tương lai do đã ghi nhận doanh thu đối với toàn bộ số tiền nhận trước.		
Tổng	**359.246.513.956**	**88.934.723.829**

ĐVT: đồng

2- Các khoản giảm trừ doanh thu	Quý IV	
	Năm nay	Năm trước
- Chiết khấu thương mại		
- Giảm giá hàng bán		
- Hàng bán bị trả lại		
- Thuế xuất nhập khẩu		
Tổng	-	-

ĐVT: đồng

3- Giá vốn hàng bán	Quý IV	
	Năm nay	Năm trước
- Giá vốn của hàng hóa đã bán	**337.272.247.608**	**92.967.415.185**
+ Thương mại	5.405.272.478	
+ Cung cấp dịch vụ	1.347.102.408	675.474.984
+ Kinh doanh bất động sản		
+ Thi công xây dựng	330.519.872.722	92.291.940.201
- Giá vốn của thành phẩm đã bán		
Trong đó: Giá vốn trích trước của hàng hóa, thành phẩm bất động sản đã bán bao gồm:		
+ Hạng mục chi phí trích trước		
+ Giá trị trích trước vào chi phí của từng hạng mục		
+ Thời gian chi phí dự kiến phát sinh		
- Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp		
- Giá trị còn lại, chi phí nhượng bán, thanh lý của BĐS đầu tư		
- Chi phí kinh doanh Bất động sản đầu tư		
- Giá trị hàng tồn kho mất mát trong kỳ		
- Giá trị từng loại hàng tồn kho hao hụt ngoài định mức trong kỳ		
- Các khoản chi phí vượt mức bình thường khác được tính trực tiếp vào giá vốn		
- Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		
- Các khoản ghi giảm giá vốn hàng bán		
Tổng	**337.272.247.608**	**92.967.415.185**

ĐVT: đồng

4- Doanh thu hoạt động tài chính	Quý IV	
	Năm nay	Năm trước
- Lãi tiền gửi, tiền cho vay	38.388.008	2.325.889
- Hoàn nhập lãi tiền gửi, tiền cho vay do trích trước lớn hơn số phát sinh tại ngày 30/6		
- Lãi bán các khoản đầu tư		
- Cổ tức, lợi nhuận được chia		1.838.768
- Lãi chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	5.654.316	16.311.300
- Lãi chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	76.915.625	
- Lãi bán hàng trả chậm, chiết khấu thanh toán		
- Doanh thu hoạt động tài chính khác		
Tổng	**120.957.949**	**20.475.957**

ĐVT: đồng

5- Chi phí tài chính	Quý IV	
	Năm nay	Năm trước
- Lãi tiền vay	2.715.841.553	2.012.757.841
- Chiết khấu thanh toán, lãi bán hàng trả chậm		
- Lỗ do thanh lý các khoản đầu tư tài chính		
- Lỗ chênh lệch tỷ giá đã thực hiện		
- Lỗ chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	167.573.145	74.229.152
- Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và tổn thất đầu tư		
- Trích trước chi phí lãi vay		
- Chi phí tài chính khác	327.444.254	
- Các khoản ghi giảm chi phí tài chính		(274.950.173)

Tổng	**3.210.858.952**	**1.812.036.820**

ĐVT: đồng

6- Thu nhập khác	Quý IV	
	Năm nay	Năm trước
- Thanh lý, nhượng bán TSCĐ		
- Lãi do đánh giá lại tài sản		
- Tiền phạt thu được		
- Thuế được giảm		
- Hoàn nhập trích trước chi phí bảo hành của hoạt động xây dựng		
- Các khoản khác	20.690	1.802.713.128
Tổng	**20.690**	**1.802.713.128**

ĐVT: đồng

7- Chi phí khác	Quý IV	
	Năm nay	Năm trước
- Giá trị còn lại TSCĐ và chi phí thanh lý, nhượng bán TSCĐ		
- Lỗ do đánh giá lại tài sản		
- Các khoản bị phạt		
- Các khoản khác	361	
- Điều chỉnh theo quyết định của thuế		180.207.428
- Chi phí khác không hợp lý hợp lệ	38.155.912	2.584.960
Tổng	**38.156.273**	**- 182.792 388**

ĐVT: đồng

8- Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp	Quý IV	
	Năm nay	Năm trước
a Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh trong kỳ	16.331.760.445	14.098.826.110
- Chi tiết các khoản chiếm từ 10% trở lên trên tổng chi phí QLDN	16.331.760.445	14.098.826.110
- Các khoản chi phí QLDN khác		
b Các khoản chi phí bán hàng phát sinh trong kỳ	1.201.812.000	637.183.840
- Chi tiết các khoản chiếm từ 10% trở lên trên tổng chi phí bán hàng	1.201.812.000	637.183.840
- Các khoản chi phí bán hàng khác		
c Các khoản ghi giảm chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp	-	-
- Hoàn nhập dự phòng bảo hành sản phẩm, hàng hóa		
- Hoàn nhập dự phòng tái cơ cấu, dự phòng khác		
- Các khoản ghi giảm khác		
Tổng	**17.533.572.445**	**14.736.009.950**

ĐVT: đồng

9- Chi phí sản xuất, kinh doanh theo yếu tố	Quý IV	
	Năm nay	Năm trước
- Chi phí nguyên liệu, vật liệu	91.899.124.709	21.432.350.004
- Chi phí nhân công	11.458.426.087	9.672.196.531
- Chi phí khấu hao tài sản cố định	561.312.018	570.335.327
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	69.872.194.366	23.382.461.145
- Chi phí bằng tiền	7.967.627.517	7.058.665.293
Tổng	**181.758.684.697**	**62.116.008.300**

ĐVT: đồng

10- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	Quý IV	
	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 thu nhập doanh nghiệp của các năm trước vào chi phí thuế thu nhập hiện hành năm nay		
- Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành		
Tổng	**-**	

ĐVT: đồng

11- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	Quý IV	
	Năm nay	Năm trước
- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời phải chịu thuế		
- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ việc hoàn nhập tài sản thuế thu nhập hoãn lại		
- Thu nhập thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ		
- Thu nhập thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ các khoản lỗ tính thuế và ưu đãi thuế chưa sử dụng		
- Thu nhập thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ việc hoàn nhập thuế thu nhập hoãn lại phải trả		
- Tổng chi phí thuế thu nhập doanh ngiệp hoãn lại		
Tổng	**-**	**-**

VII- Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong Báo cáo lưu chuyển tiền tệ

ĐVT: đồng

1- Các giao dịch không bằng tiền ảnh hưởng đến Báo cáo lưu chuyển tiền tệ trong tương lai	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
	Năm nay	Năm trước
- Mua tài sản bằng cách nhận các khoản nợ liên quan trực tiếp hoặc thông qua nghiệp vụ cho thuê tài chính		
- Mua doanh nghiệp thông qua phát hành cổ phiếu		
- Chuyển nợ thành vốn chủ sở hữu		
- Các giao dịch phi tiền tệ khác		

2- Các khoản tiền do doanh nghiệp nắm giữ nhưng không được sử dụng: Không phát sinh

ĐVT: đồng

3- Số tiền đi vay thực thụ trong kỳ	
- Tiền thu từ đi vay theo khế ước thông thường	183.278.498.170
- Tiền thu từ phát hành trái phiếu thường	
- Tiền thu từ phát hành trái phiếu chuyển đổi	
- Tiền thu từ phát hành cổ phiếu ưu đãi phân loại là nợ phải trả	
- Tiền thu từ giao dịch mua bán lại trái phiếu chính phủ và REPO chứng khoán	
- Tiền thu từ đi vay dưới hình thức khác	96.488.050.000
Tổng	**279.766.548.170**

ĐVT: đồng

4- Số tiền đã thực trả gốc vay trong kỳ	
- Tiền trả nợ gốc vay theo khế ước thông thường	136.365.127.220
- Tiền trả nợ gốc trái phiếu thường	
- Tiền trả nợ gốc trái phiếu chuyển đổi	
- Tiền trả nợ gốc cổ phiếu ưu đãi phân loại là nợ phải trả	
- Tiền chi trả cho giao dịch mua bán lại trái phiếu chính phủ và REPO chứng khoán	
- Tiền trả nợ vay dưới hình thức khác	69.444.490.000
Tổng	**205.809.617.220**

VIII. Những thông tin khác

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

2- Những sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm

3- Thông tin về các bên liên quan (ngoài các thông tin đã được thuyết minh ở các phần trên)

4- Trình bày tài sản, doanh thu, kết quả kinh doanh theo bộ phận (theo lĩnh vực kinh doanh hoặc khu vực địa lý) Theo qui định của chuẩn mực kế toán số 28 "Báo cáo bộ phận" (1)

5- Thông tin so sánh (những thay đổi về thông tin trong Báo cáo tài chính của các niên độ kế toán trước

6- Thông tin về hoạt động liên tục

7- Những thông tin khác

TP.HCM, NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2025

NGƯỜI LẬP	KẾ TOÁN TRƯỞNG	TỔNG GIÁM ĐỐC
TRẦN HUỲNH TRÚC PHƯƠNG	NGUYỄN HOÀNG VŨ	TRẦN MINH TRÚC

M.S.D.N: 0302365984 C.T.C.P CÔNG TY CỔ PHẦN THIẾT KẾ XÂY DỰNG THƯƠNG MẠI PHÚC THỊNH Q.TÂN PHÚ - T.P HỒ CHÍ MINH

CÔNG TY CỔ PHẦN TK - XD - TM PHÚC THỊNH

---------o0o---------

Số: 19/PTD-2026

V/v: Giải trình LNST chuyển từ lỗ ở Quý IV/2024 sang lãi ở Quý IV/2025

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc Lập - Tự Do - Hạnh Phúc

TP. HCM, ngày 29 tháng 01 năm 2026

Kính gửi: - Ủy ban chứng khoán Nhà Nước
- Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội

Tên Cổ phiếu:	**CÔNG TY CỔ PHẦN THIẾT KẾ XÂY DỰNG THƯƠNG MẠI PHÚC THỊNH**
Mã cổ phiếu:	**PTD**
Địa chỉ:	361 Lê Trọng Tấn, Phường Tân Sơn Nhì, TP.HCM, Việt Nam
Mã số thuế:	0302365984
Người đại diện:	Ông TRẦN MINH TRÚC Chức vụ: Phó Tổng Giám Đốc Thường Trực

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 Giải trình LNST chuyển từ lỗ ở Quý IV/2024 sang lãi ở Quý IV/2025.

Công ty Cổ phần Thiết kế Xây dựng Thương mại Phúc Thịnh giải trình Giải trình LNST chuyển từ lỗ ở Quý IV/2024 sang lãi ở Quý IV/2025.

ĐVT: Đồng

CHỈ TIÊU		Mã số	CÔNG TY MẸ			
			QUÝ IV			
			Năm nay	Năm trước	Tăng/Giảm	Tỷ lệ (%)
1		2	3	4	5=3-4	6=5/4
1.	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	359.246.513.956	88.934.723.829	270.311.790.127	
2.	Các khoản giảm trừ doanh thu	02				
3.	**Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ**	**10**	**359.246.513.956**	**88.934.723.829**	**270.311.790.127**	**304%**
	(10 = 01 - 02)					
4.	Giá vốn hàng bán	11	337.272.247.608	92.967.415.185	244.304.832.423	
5.	**Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ**	**20**	**21.974.266.348**	**(4.032.691.356)**	**26.006.957.704**	**-645%**
	(20 = 10 - 11)					
6.	Doanh thu hoạt động tài chính	21	120.957.949	20.475.957	100.481.992	
7.	Chi phí tài chính	22	3.210.858.952	1.812.036.820	1.398.822.132	
	- Trong đó: Chi phí lãi vay	*23*	*2.883.414.698*	*2.012.757.841*	*870.656.857*	
8.	*Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên kết*				-	
9.	Chi phí bán hàng	25	1.201.812.000	637.183.840	564.628.160	
10.	Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	16.331.760.445	14.098.826.110	2.232.934.335	
11.	**Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh**	**30**	**1.350.792.900**	**(20.560.262.169)**	**21.911.055.069**	**-107%**
	(30 = 20 + (21-22) - (25+26))					
12.	Thu nhập khác	31	7.440	2.448.099	(2.440.659)	
13.	Chi phí khác	32	38.657.024	32.326.000	6.331.024	
14.	**Lợi nhuận khác (40 = 31 -32)**	**40**	**(38.649.584)**	**(29.877.901)**	**(8.771.683)**	**-29%**
15.	**Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)**	**50**	**1.312.143.316**	**(20.590.140.070)**	**21.902.283.386**	**-106%**
16.	Chi phí thuế TNDN hiện hành	51			-	
17.	Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52			-	
18.	**Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp**	**60**	**1.312.143.316**	**(20.590.140.070)**	**21.902.283.386**	**-106%**

BCTC CÔNG TY MẸ

Doanh thu quý 4/2025 tăng cao hơn so với quý 4/2024 do ban chỉ huy công trình thực hiện theo chỉ đạo của Ban điều hành đẩy nhanh tiến độ thi công để chốt được khối lượng thi công lớn. Dẫn đến quý này có lãi.

BCTC HỢP NHẤT

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.

Trân Trọng!

Nơi nhận:
- Như trên;
- Lưu P. Kế toán

TM. CTCP TK - XD - TM PHÚC THỊNH
PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC THƯỜNG TRỰC

TRẦN MINH TRÚC

CÔNG TY CỔ PHẦN TK - XD - TM PHÚC THỊNH

---------o0o---------

Số: 20/PT-2025

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc Lập - Tự Do - Hạnh Phúc

V/v: Giải trình LNST TNDN tại Báo Cáo KQHĐKD của Quý IV/2025 thay đổi từ 10% trở lên so với báo cáo Quý IV/2024

TP. HCM, ngày 29 tháng 01 năm 2026

Kính gửi: **- Ủy ban chứng khoán Nhà Nước**
- Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội

Tên Cổ phiếu:	**CÔNG TY CỔ PHẦN THIẾT KẾ XÂY DỰNG THƯƠNG MẠI PHÚC THỊNH**
Mã cổ phiếu:	**PTD**
Địa chỉ:	361 Lê Trọng Tấn, Phường Tân Sơn Nhì, TP.HCM, Việt Nam
Mã số thuế:	0302365984
Người đại diện:	Ông TRẦN MINH TRÚC Chức vụ: Phó Tổng Giám Đốc Thường Trực

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 LNST thu nhập doanh nghiệp tại Báo cáo KQHĐKD của Quý IV/2025 thay đổi từ 10% trở lên so với Báo cáo Quý IV/2024

Công ty Cổ phần Thiết kế Xây dựng Thương mại Phúc Thịnh giải trình LNST thu nhập doanh nghiệp tại Báo cáo KQHĐKD của Quý IV/2025 thay đổi từ 10% trở lên so với Báo cáo Quý IV/2024

ĐVT: Đồng

CHỈ TIÊU		Mã số	CÔNG TY MẸ			
			QUÝ IV			
			Năm nay	Năm trước	Tăng/Giảm	Tỷ lệ (%)
1		2	3	4	5=3-4	6=5/4
1.	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	359.246.513.956	88.934.723.829	270.311.790.127	
2.	Các khoản giảm trừ doanh thu	02				
3.	**Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ**	**10**	**359.246.513.956**	**88.934.723.829**	**270.311.790.127**	**304%**
	(10 = 01 - 02)					
4.	Giá vốn hàng bán	11	337.272.247.608	92.967.415.185	244.304.832.423	**263%**
5.	**Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ**	**20**	**21.974.266.348**	**(4.032.691.356)**	**26.006.957.704**	**-645%**
	(20 = 10 - 11)					
6.	Doanh thu hoạt động tài chính	21	120.957.949	20.475.957	100.481.992	
7.	Chi phí tài chính	22	3.210.858.952	1.812.036.820	1.398.822.132	
	- Trong đó: Chi phí lãi vay	*23*	*2.883.414.698*	*2.012.757.841*	*870.656.857*	
8.	Chi phí bán hàng	25	1.201.812.000	637.183.840	564.628.160	
9.	Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	16.331.760.445	14.098.826.110	2.232.934.335	**16%**
10.	**Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh**	**30**	**1.350.792.900**	**(20.560.262.169)**	**21.911.055.069**	**-107%**
	(30 = 20 + (21-22) - (25+26))					
11.	Thu nhập khác	31	20.690	1.802.713.128	(1.802.692.438)	
12.	Chi phí khác	32	38.156.273	182.792.388	(144.636.115)	
13.	**Lợi nhuận khác (40 = 31 -32)**	**40**	**(38.135.583)**	**1.619.920.740**	**(1.658.056.323)**	**102%**
14.	**Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)**	**50**	**1.312.657.317**	**(18.940.341.429)**	**20.252.998.746**	**-107%**
15.	Chi phí thuế TNDN hiện hành	51			-	
16.	Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52			-	
17.	**Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp**	**60**	**1.312.657.317**	**(18.940.341.429)**	**20.252.998.746**	**-107%**
	(60 = 50 - 51 -52)					
18.	Lãi cơ bản và lãi suy giảm trên cổ phiếu (*)	**70**				

BCTC CÔNG TY MẸ

Doanh thu tăng 304%, giá vốn tăng 263% và chi phí quản lý tăng 16%. Như vậy, cho thấy sự trở lại mạnh mẽ của PTD trên con đường khắc phục lỗ của năm trước.

BCTC HỢP NHẤT

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.

Trân Trọng!

TM. CTCP TK - XD - TM PHÚC THỊNH
PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC THƯỜNG TRỰC



TRẦN MINH TRÚC

Nơi nhận:
- *Như trên;*
- *Lưu P. Kế toán*

