

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG THANH NIÊN
80 Bạch Đằng 2, Phường Tân Sơn Hòa, Tp.HCM
MST: 0301465263

---o0o---

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

NĂM 2025



CTY CP ĐẦU TƯ XÂY DỰNG THANH NIÊN
80 Bạch Đằng 2, phường Tân Sơn Hòa, Tp. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

NĂM 2025

ĐVT: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	NĂM NAY	NĂM TRƯỚC
1	2	3	4	5
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.01	77.152.575.710	23.726.851.556
2. Các khoản giảm trừ	03			
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-03)	10		77.152.575.710	23.726.851.556
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.02	74.770.102.296	22.769.683.979
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		2.382.473.414	957.167.577
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.03	37.811.648	240.004.533
7. Chi phí tài chính	22	VI.04	9.000.000	256.360.405
Trong đó: Chi phí lãi vay	23			200.660.405
8. Chi phí bán hàng	24			
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	VI.07	2.904.755.248	923.781.130
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30=20+(21-22)-(24+25))	30		(493.470.186)	17.030.575
11. Thu nhập khác	31	VI.05	962.282.281	2.417.712.365
12. Chi phí khác	32	VI.06	98.240.687	1.129.345.759
13. Lợi nhuận khác (40=31-32)	40		864.041.594	1.288.366.606
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		370.571.408	1.305.397.181
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.09	360.337.373	466.502.015
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52			
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		10.234.035	838.895.166
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu (*)	70	VI.10	3,41	252
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu (*)	71	VI.11	3,41	252

Người lập biểu

Kế toán trưởng

TRẦN THUY DIỆP HƯƠNG

TRẦN THUY DIỆP HƯƠNG

Lập ngày 26 tháng 3 năm 2026

Tổng Giám Đốc



BÙI THẾ DƯƠNG



CÔNG TY CP ĐẦU TƯ XÂY DỰNG THANH NIÊN
MÃ SỐ THUẾ : 0301465263

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		316.148.359.938	332.183.377.672
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.01	12.522.000.241	17.289.384.293
1. Tiền	111		12.522.000.241	17.289.384.293
2. Các khoản tương đương tiền	112			
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120			
1. Đầu tư ngắn hạn	121			
2. Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn (*)	122			
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123			
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		36.366.310.136	40.722.621.276
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.02	25.290.859.141	22.071.704.971
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		1.151.051.657	
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.03	9.924.399.338	18.650.916.305
7. Dự phòng các khoản phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	137			
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139			
IV. Hàng tồn kho	140	V.04	265.022.291.976	273.189.118.512
1. Hàng tồn kho	141		265.022.291.976	273.189.118.512
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	149			
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		2.237.757.585	982.253.591
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.07		205.193.147
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		663.680.769	0
3. Thuế và các khoản phải thu nhà nước	153	V.11	1.574.076.816	777.060.444
4. Giao dịch mua lại trái phiếu Chính phủ	155			
5. Tài sản ngắn hạn khác				

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		20.116.917.649	19.980.122.218
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		90.000.000	90.000.000
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211			
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212			
2. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213			
3. Phải thu nội bộ dài hạn	214			
3. Phải thu về cho vay dài hạn	215			
4. Phải thu dài hạn khác	216	V.03	90.000.000	90.000.000
5. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)	219			
II. Tài sản cố định	220		1.394.276.700	1.394.276.700
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.05		
- Nguyên giá	222		956.022.860	956.022.860
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(956.022.860)	(956.022.860)
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.06	1.394.276.700	1.394.276.700
- Nguyên giá	228		1.394.276.700	1.394.276.700
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	229			
III. Bất động sản đầu tư	230		18.495.845.518	18.495.845.518
- Nguyên giá	231		21.742.055.117	21.742.055.117
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	232		(3.246.209.599)	(3.246.209.599)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240			
1. Chi phí SXKD dở dang dài hạn	241			
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242			
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250	V.08		
1. Đầu tư vào công ty con	251			
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252			
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253			
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn (*)	254			
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255			
VI. Tài sản dài hạn khác	260	V.07	136.795.431	
1. Chi phí trả trước dài hạn	261		136.795.431	
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		336.265.277.587	352.163.499.890

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
A . NỢ PHẢI TRẢ (300 = 310 + 330)	300		280.402.733.492	295.627.300.313
I. Nợ ngắn hạn	310		280.402.733.492	295.627.300.313
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311		816.833.269	
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.10	32.000.176.435	15.260.279.844
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.11	7.281.442	
4. Phải trả người lao động	314		159.941.400	
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.12		
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316			
7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317			
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318			
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.13	247.302.494.382	280.113.003.422
10. Vay và nợ tài chính ngắn hạn	320	V.09		
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321			
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		116.006.564	254.017.047
13. Quỹ bình ổn giá	323			
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324			
II. Nợ dài hạn	330			
1. Phải trả dài hạn người bán dài hạn	331			
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332			
3. Chi phí phải trả dài hạn	333			
4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334			
5. Phải trả nội bộ dài hạn	335			
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336			
7. Phải trả dài hạn khác	337			
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338			
9. Trái phiếu chuyển đổi	339			
10. Cổ phiếu ưu đãi	340			
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341			
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342			
13. Quỹ phát triển khoa học, công nghệ	343			
B . VỐN CHỦ SỞ HỮU (400 = 410 +430)	400		55.862.544.095	56.536.199.577
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.14	55.862.544.095	56.536.199.577
1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411		30.000.000.000	30.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		30.000.000.000	30.000.000.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b			
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		1.200.000.000	1.200.000.000
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413			
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414			
5. Cổ phiếu ngân quỹ (*)	415			
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416			
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417			
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		17.938.076.976	17.854.187.459

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
9. Quỹ dự trữ hỗ trợ sắp xếp DN phòng tài chính	419			
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420			
11. Lợi nhuận chưa phân phối	421		6.724.467.119	7.482.012.118
- Lợi nhuận chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		6.714.233.084	6.643.116.952
- Lợi nhuận chưa phân phối kỳ này	421b		10.234.035	838.895.166
11. Nguồn vốn đầu tư XDCB	422			
II. Nguồn kinh phí, quỹ khác	430			
1. Nguồn kinh phí	431			
2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	432			
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	440		336.265.277.587	352.163.499.890

Người lập biểu



TRẦN THUY DIỆP HƯƠNG

Kế toán trưởng



TRẦN THUY DIỆP HƯƠNG

Lập ngày 26 tháng 3 năm 2025

Tổng giám đốc




BÙI THẾ DƯƠNG



CTY CP ĐẦU TƯ XÂY DỰNG THANH NIÊN
80 Bạch Đằng 2 - Phường Tân Sơn Hòa - Tp. Hồ Chí Minh

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

NĂM 2025

I. Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp

1. Hình thức sở hữu vốn : Công ty cổ phần
2. Lĩnh vực kinh doanh : Xây dựng
3. Ngành nghề kinh doanh: Xây dựng công trình dân dụng và công nghiệp
4. Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường: Bắt đầu từ ngày 01/01 đến hết ngày 31/12 hàng năm.

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

1. Kỳ kế toán năm : Bắt đầu từ ngày 01/01/2025 kết thúc vào ngày 31/12/2025
2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong ghi chép kế toán là đồng Việt Nam (VND)

III. Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

1. Chế độ kế toán áp dụng:

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

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.

3. Hình thức kế toán áp dụng

Công ty áp dụng hình thức sổ kế toán : Nhật ký sổ cái

IV. Các chính sách kế toán áp dụng

1. Nguyên tắc xác định các khoản tiền: tiền mặt, tiền gửi ngân hàng, tiền đang chuyển

Nguyên tắc xác định các khoản tương đương tiền

Nguyên tắc xác định các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn không quá 3 tháng có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành tiền và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền kể từ ngày mua khoản đầu tư đó tại thời điểm báo cáo.

2. 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...

- Các khoản đầu tư được coi như "tương đương tiền" là khoản đầu tư không có nhiều rủi ro, dễ chuyển hóa thành tiền và có thời hạn thu hồi hoặc đáo hạn không quá 3 tháng kể từ ngày mua khoản đầu tư đó.

- Khoản đầu tư có thời hạn thu hồi vốn dưới 1 năm được phân loại là tài sản ngắn hạn.

- Khoản đầu tư có thời hạn thu hồi vốn trên 1 năm được phân loại là tài sản dài hạn.

2.1 Kế toán các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh, liên kết:

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 Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh. 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.

Khoản đầu tư vào công ty liên doanh được kế toán theo phương pháp giá gốc. Khoản vốn góp liên doanh không điều chỉnh theo thay đổi của phần sở hữu của công ty trong tài sản thuần của công ty liên doanh. Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty phản ánh khoản thu nhập được chia từ lợi nhuận thuần lũy kế của Công ty liên doanh phát sinh sau khi góp vốn liên doanh.

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. Trong đó:

- 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.

3. Nguyên tắc kế toán các khoản phải thu:

3.1. Nguyên tắc ghi nhận: Các khoản phải thu khách hàng, khoản trả trước cho người bán, phải thu nội bộ và các khoản phải thu khác tại thời điểm báo cáo, nếu:

- Có thời hạn thu hồi hoặc thanh toán dưới 1 năm được phân loại là tài sản ngắn hạn.
- Có thời hạn thu hồi hoặc thanh toán trên 1 năm được phân loại là tài sản dài hạn.

3.2. Lập dự phòng phải thu khó đòi: Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị dự kiến bị tổn thất của các khoản nợ phải thu có khả năng không được khách hàng thanh toán đối với các khoản phải thu tại thời điểm lập Báo cáo tài chính.

4. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

4.1 Nguyên tắc ghi nhận: 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.

Hàng tồn kho không bao gồm chi phí sản xuất kinh doanh dở dang vượt quá một chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường mà nó sẽ được trình bày ở khoản mục " Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn".

4.2 Phương pháp hạch toán hàng tồn kho:

Hàng tồn kho được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên, hay định kỳ...

5. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao tài sản cố định, thuê tài chính, bất động sản đầu tư:

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

Tài sản cố định thuê tài chính được ghi nhận nguyên giá theo giá trị hợp lý hoặc giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu (không bao gồm thuế GTGT) và các chi phí trực tiếp phát sinh ban đầu liên quan đến TSCĐ thuê tài chính. Trong quá trình sử dụng, tài sản cố định thuê tài chính được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

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

- Máy móc, thiết bị	04-07 năm
- Phương tiện vận tải	10 năm
- Thiết bị văn phòng	05 năm
- Nhà làm việc	48 năm
- Các tài sản khác	05 năm
- Quyền sử dụng đất không trích khấu hao	

6. Nguyên tắc ghi nhận và vốn hoá các khoản chi phí đi vay

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ khi phát sinh, trừ chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hoá) khi có đủ các điều kiện quy định trong Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 16 "Chi phí đi vay".

7. Nguyên tắc ghi nhận và phân bổ chi phí trả trước

Các chi phí trả trước có giá trị lớn cần được phân bổ dần trong nhiều quý nhưng không quá 01 năm tài chính hoặc không quá một chu kỳ sản xuất thông thường được ghi nhận là chi phí trả trước ngắn hạn, còn các khoản chi phí trả trước trên 12 tháng hoặc trên một chu kỳ sản xuất thông thường được trình bày là chi phí trả trước dài hạn.

8. 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.

9. Ghi nhận các khoản phải trả:

Các khoản phải trả người bán, phải trả nội bộ, phải trả khác, khoản vay tại thời điểm báo cáo, nếu:

- Có thời hạn thanh toán dưới 1 năm được phân loại là nợ ngắn hạn.
- Có thời hạn thanh toán trên 1 năm được phân loại là nợ dài hạn.

10. 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 số chênh lệch lớn hơn/ hoặc nhỏ hơn giữa giá thực tế phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi phát hành cổ phiếu lần đầu, phát hành bổ sung hoặc tái phát hành cổ phiếu quỹ.

Vốn khác của chủ sở hữu được ghi theo giá trị còn lại giữa giá trị hợp lý của các tài sản mà doanh nghiệp được các tổ chức, cá nhân khác tặng, biếu sau khi trừ (-) các khoản thuế phải nộp (nếu có) liên quan đến các tài sản được tặng, biếu này và không bổ sung vốn kinh doanh từ kết quả hoạt động kinh doanh.

Cổ phiếu quỹ là cổ phiếu do Công ty phát hành và sau đó mua lại. Cổ phiếu quỹ được ghi nhận theo giá trị thực tế và trình bày trên Bảng Cân đối kế toán là một khoản ghi giảm vốn chủ sở hữu.

Cổ tức phải trả cho các cổ đông được ghi nhận là khoản phải trả trong Bảng Cân đối kế toán của Công ty sau khi có thông báo chia cổ tức của Hội đồng Quản trị Công ty.

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.

11. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu

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 phương pháp tỷ lệ phần trăm (%) giữa chi phí thực tế đã phát sinh của phần công việc đã hoàn thành tại một thời điểm so với tổng chi phí dự toán của hợp đồng.

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.

Cổ tức, lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Công ty được quyền nhận cổ tức hoặc được quyền nhận lợi nhuận từ việc góp vốn.

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

Các khoản chi phí được ghi nhận vào chi phí tài chính gồm:

- Chi phí hoặc các khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính;
- Chi phí cho vay và đi vay vốn;

Các khoản trên được ghi nhận theo tổng số phát sinh trong kỳ, không bù trừ với doanh thu hoạt động tài chính.

13. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành, chi phí thuế thu nhập

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 thu nhập doanh nghiệp 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.



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

Đơn vị tính: VND

1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Tiền mặt	76.257.209	79.695.300
Tiền gửi ngân hàng	12.445.743.032	17.209.688.993
Các khoản tương đương tiền (*)		
Cộng :	12.522.000.241	17.289.384.293

Ghi chú: (*) Tiền gửi có kỳ hạn 1 tháng.

2. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁCH HÀNG

2.1. Phải thu khách hàng ngắn hạn

(Theo các hợp đồng xây dựng)

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
- Ban QLDA TP Thủ Đức	6.250.952.515	2.372.607.004
- Ban QL ĐTXD dân dụng và công nghiệp	2.510.835.801	
- Ban QLDA huyện Nhà Bè	169.942.745	1.107.050.015
- Ban QLDA Hóc môn	2.531.269.088	
- Trung tâm CNSH TP.HCM	2.377.439.312	2.377.439.312
- Ban QLDA huyện Bình Chánh	5.696.610.551	5.896.796.551
- Ban QLDA huyện Bình Phước	2.570.372.888	2.570.372.888
- Các đối tượng khác...	3.183.436.241	7.747.439.201
Cộng:	25.290.859.141	22.071.704.971

2.2. Phải thu khách hàng dài hạn

2.3. Phải thu của khách hàng là các bên có liên quan

3. Các khoản phải thu khác

3.1. Phải thu ngắn hạn khác

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
- Phí đầu tư + BL phải thu các Đội :	597.199.377	1.032.901.636
- Thuế TNDN tạm nộp :	2.586.756.177	2.583.811.750
- Tạm ứng phải thu các Đội xây dựng CT :	6.420.031.745	14.748.033.625
- Tạm ứng cho nhân viên:	189.451.188	
- Các khoản phải thu khác :	130.960.851	286.169.294
Cộng:	9.924.399.338	18.650.916.305

3.2. Phải thu dài hạn khác

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
- Ký quỹ, ký cược :	90.000.000	90.000.000
Cộng:	90.000.000	90.000.000

4. HÀNG TỒN KHO

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang		
- Chi phí xây dựng dở dang các công trình xây dựng	6.759.857.391	15.934.917.395
- Chi phí XD dở dang của dự án PLNB	258.262.434.585	257.254.201.117
Cộng:	265.022.291.976	273.189.118.512

5. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

Chỉ tiêu	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Nhà cửa	Tổng cộng
I. Nguyên giá TSCĐ hữu hình				
1. Số dư đầu năm	177.500.000	778.522.860		956.022.860
2. Số tăng trong kỳ				
- Mua trong kỳ				
- Đầu tư XDCN hoàn thành				
- Tăng khác				
3. Số giảm trong kỳ				
- Chuyển sang BĐS đầu tư				
- Thanh lý, nhượng bán				
- Giảm khác				
4. Số dư cuối kỳ	177.500.000	778.522.860		956.022.860
II. Giá trị hao mòn lũy kế				
1. Số dư đầu năm	177.500.000	778.522.860		956.022.860
2. Khấu hao trong kỳ				
- Khấu hao tăng trong kỳ				
- Tăng khác				
3. Giảm trong kỳ				
- Chuyển sang BĐS đầu tư				
- Thanh lý, nhượng bán				
- Giảm khác				
4. Số dư cuối kỳ	177.500.000	778.522.860		956.022.860
III. Giá trị còn lại của TSCĐ hữu hình				
1. Tại ngày đầu năm			18.948.804.998	
2. Tại ngày cuối kỳ				

Ghi chú: Nguyên giá TSCĐ hữu hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng : 956.022.860 đồng.

6. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

Chỉ tiêu	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Nhà cửa	Tổng cộng
I. Nguyên giá TSCĐ vô hình				
1. Số dư đầu năm			1.394.276.700	1.394.276.700
2. Số tăng trong kỳ				
- Mua trong kỳ				
- Tăng khác				
3. Số giảm trong kỳ				
- Chuyển sang BĐS đầu tư				
4. Số dư cuối kỳ			1.394.276.700	1.394.276.700
II. Giá trị hao mòn lũy kế				
1. Số dư đầu năm				
2. Khấu hao trong kỳ				
- Khấu hao tăng trong kỳ				
3. Giảm trong kỳ				
4. Số dư cuối kỳ				
III. Giá trị còn lại của TSCĐ hữu hình				
1. Tại ngày đầu năm			1.394.276.700	1.394.276.700
2. Tại ngày cuối kỳ			1.394.276.700	1.394.276.700

5. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

Chỉ tiêu	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Nhà cửa	Tổng cộng
I. Nguyên giá TSCĐ hữu hình				
1. Số dư đầu năm	177.500.000	778.522.860		956.022.860
2. Số tăng trong kỳ				
- Mua trong kỳ				
- Đầu tư XDCN hoàn thành				
- Tăng khác				
3. Số giảm trong kỳ				
- Chuyển sang BĐS đầu tư				
- Thanh lý, nhượng bán				
- Giảm khác				
4. Số dư cuối kỳ	177.500.000	778.522.860		956.022.860
II. Giá trị hao mòn lũy kế				
1. Số dư đầu năm	177.500.000	778.522.860		956.022.860
2. Khấu hao trong kỳ				
- Khấu hao tăng trong kỳ				
- Tăng khác				
3. Giảm trong kỳ				
- Chuyển sang BĐS đầu tư				
- Thanh lý, nhượng bán				
- Giảm khác				
4. Số dư cuối kỳ	177.500.000	778.522.860		956.022.860
III. Giá trị còn lại của TSCĐ hữu hình				
1. Tại ngày đầu năm			18.948.804.998	
2. Tại ngày cuối kỳ				

Ghi chú: Nguyên giá TSCĐ hữu hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng : 956.022.860 đồng.

6. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

Chỉ tiêu	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Nhà cửa	Tổng cộng
I. Nguyên giá TSCĐ vô hình				
1. Số dư đầu năm			1.394.276.700	1.394.276.700
2. Số tăng trong kỳ				
- Mua trong kỳ				
- Tăng khác				
3. Số giảm trong kỳ				
- Chuyển sang BĐS đầu tư				
4. Số dư cuối kỳ			1.394.276.700	1.394.276.700
II. Giá trị hao mòn lũy kế				
1. Số dư đầu năm				
2. Khấu hao trong kỳ				
- Khấu hao tăng trong kỳ				
3. Giảm trong kỳ				
4. Số dư cuối kỳ				
III. Giá trị còn lại của TSCĐ hữu hình				
1. Tại ngày đầu năm			1.394.276.700	1.394.276.700
2. Tại ngày cuối kỳ			1.394.276.700	1.394.276.700

(*) Quyền sử dụng đất không thời hạn là Tài sản cố định vô hình không tính khấu hao là : 1.394.276.700 đồng (bao gồm thuế trước bạ cho phần giá trị này : 6.936.700 đồng).

7. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Chi tiêu	Số đầu năm	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Số cuối năm
I. Nguyên giá		21.742.055.117		21.742.055.117
- Tòa nhà 80 Bạch Đằng - P. Tân Sơn Hòa - TPHCM		21.742.055.117		21.742.055.117
II. Giá trị hao mòn lũy kế		3.246.209.599		3.246.209.599
- Tòa nhà 80 Bạch Đằng - P. Tân Sơn Hòa - TPHCM		3.246.209.599		3.246.209.599
III. Giá trị còn lại của TSCĐ hữu hình		18.495.845.518		18.495.845.518
- Tòa nhà 80 Bạch Đằng - P. Tân Sơn Hòa - TPHCM		18.495.845.518		18.495.845.518

Ghi chú:

Trong năm, Công ty tạm ngừng trích khấu hao đối với bất động sản đầu tư do tài sản đang trong quá trình sửa chữa, cải tạo nhằm đáp ứng điều kiện đưa vào khai thác/cho thuê. Công ty sẽ tiếp tục trích khấu hao khi việc sửa chữa, cải tạo hoàn tất và tài sản đủ điều kiện ghi nhận là đang sử dụng theo quy định.

8. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

8.1. Ngắn hạn

- Chi phí trả trước

Số cuối kỳ

Số đầu năm

8.2. Dài hạn

- Chi phí sửa văn phòng....

136.795.431

205.193.147

136.795.431

205.193.147

9. PHẢI TRẢ CHO NGƯỜI BÁN

9.1. Ngắn hạn

- Công ty Cổ phần GSC Việt Nam
- Đối tượng khác

816.833.269

800.000.000

16.833.269

Số cuối kỳ

Số đầu năm

9.2. Dài hạn

10. TRẢ TRƯỚC NGƯỜI BÁN

Trả trước cho người bán

1.151.051.657

Cộng:

1.151.051.657

11. Người mua trả tiền trước ngắn hạn (Theo các hợp đồng xây dựng)	Số cuối kỳ	Số đầu năm
- Ban QLDA Gò Vấp	2.367.757.866	
- Ban QLDA Phú Nhuận	1.301.568.300	
- Ban QLDA Nhà bè	1.374.863.998	
- Ban QL ĐTXD dân dụng và công nghiệp		5.595.127.744
- Ban QLDA TP Thủ Đức	2.732.063.252	
- Ban QLDA Q4	2.484.025.000	
- Ban QLDA Q6	3.239.653.142	3.343.751.900
CTY CP DỊCH VỤ KHÁCH SẠN LES SENS-PHÚ QUỐC	15.915.121.617	
- Các đối tượng khác	2.585.123.260	6.321.400.200
Cộng:	32.000.176.435	15.260.279.844

12. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước	Số Đầu năm	Phải nộp trong kỳ	Đã nộp trong kỳ	Số cuối kỳ
12.1. Phải nộp		967.559.738	960.278.296	7.281.442
- Thuế GTGT		377.309.606	377.309.606	
- Thuế TNDN		360.337.373	360.337.373	
- Thuế TNDN tạm nộp theo tiến độ thu tiền		2.944.427	2.944.427	
- Thuế TNCN		175.528.463	168.247.021	7.281.442
- Thuế khác (thuế nhà đất, p		51.439.869	51.439.869	
	Số Đầu năm	Số giảm trong năm	Số tăng trong năm	Số cuối kỳ
12.1. Phải thu	777.060.444	5.667.849	802.684.221	1.574.076.816
- Thuế GTGT	698.043.902		512.939.605	1.210.983.507
- Thuế TNDN	51.595.234		289.662.627	341.257.861
- Thuế TNDN tạm nộp theo tiến độ thu tiền	371.160		81.989	453.149
- Thuế TNCN	5.667.849	5.667.849		
- Thuế khác (thuế nhà đất, p	21.382.299			21.382.299

13. Chi phí phải trả	Số cuối kỳ	Số đầu năm
13.1. Ngắn hạn		
Cộng:		

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
14. Phải trả khác		
- Kinh phí công đoàn	86.232.403	55.285.595
- Nhận ký cược ký quỹ ngắn hạn	1.518.099.877	2.888.099.877
- Cổ tức lợi nhuận phải trả	138.055.400	145.948.950
- Phải trả vật tư nhân công các Đội XD	13.051.317.777	36.861.354.578
- Phải trả vật tư nhân công Đội thi công DA	200.000.000	200.000.000
- Phải trả thu góp vốn dự án PLNB	228.401.773.750	228.107.331.086
- Các khoản phải trả, phải nộp khác..	3.907.015.175	11.854.983.336
Cộng:	247.302.494.382	280.113.003.422

15. VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

	Vốn góp của CSH	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ dự phòng tài chính	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối và các quỹ	Cộng
a. Số dư đầu năm trước	30.000.000.000	1.200.000.000	17.604.771.859	-	8.041.948.152	56.846.720.011
- Tăng vốn trong năm trước						-
- Lợi nhuận tăng trong năm trước					838.895.166	838.895.166
- Tăng khác						-
- Giảm vốn trong năm trước						-
- Trích lập các quỹ, cổ tức từ lợi nhuận 2024 theo BB hợp Đại hội cổ đông năm 2024						
. Quỹ Đầu tư phát triển			249.415.600		(249.415.600)	-
. Quỹ Khen thưởng phúc lợi					(249.415.600)	(249.415.600)
. Chia cổ tức năm 2022					(900.000.000)	(900.000.000)
- Tạm trích lập các quỹ, cổ tức từ lợi nhuận 2023						
. Quỹ Khen thưởng phúc lợi						-
. Chia cổ tức năm 2023						-
- Giảm khác						-
b. Số dư đầu năm nay	30.000.000.000	1.200.000.000	17.854.187.459	-	7.482.012.118	56.536.199.577
- Tăng vốn trong năm nay						-
- Lợi nhuận tăng trong năm nay					10.234.035	10.234.035
- Giảm vốn trong năm nay						-
- Trích lập các quỹ, cổ tức từ lợi nhuận 2025 theo BB hợp Đại hội cổ đông năm 2025						
. Quỹ Đầu tư phát triển từ nguồn lợi nhuận 2024			83.889.517		(83.889.517)	-
. Quỹ Khen thưởng phúc lợi từ nguồn lợi nhuận 2024					(83.889.517)	(83.889.517)
. Chia cổ tức năm 2024					(600.000.000)	(600.000.000)



	Vốn góp của CSH	Thặng dư vốn cổ phần	Quý đầu tư phát triển	Quý dự phòng tài chính	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối và các quỹ	Cộng
- Tạm trích lập các quỹ, cổ tức từ lợi nhuận 2024						-
. <i>Quỹ Khen thưởng phúc lợi</i>						-
. <i>Chia cổ tức năm 2024</i>						-
- Giảm khác						-
c. Số dư cuối năm nay	30.000.000.000	1.200.000.000	17.938.076.976		6.724.467.119	55.862.544.095



	Số cuối năm	Số đầu năm
15.2. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu		
- Vốn góp của nhà nước	9.000.000.000	9.000.000.000
- Vốn góp của cá nhân	21.000.000.000	21.000.000.000
Cộng:	30.000.000.000	30.000.000.000

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

	Năm nay	Năm trước
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
+ Vốn đầu năm	30.000.000.000	30.000.000.000
+ Vốn góp tăng trong năm		
+ Vốn góp giảm trong năm		
+ Vốn góp cuối năm	30.000.000.000	30.000.000.000
- Cổ tức, lợi nhuận đã chia	600.000.000	900.000.000

15.4. Cổ phiếu

	Số cuối năm	Số đầu năm
- Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	3.000.000	3.000.000
- Số lượng cổ phiếu đã	3.000.000	3.000.000
+ Cổ phiếu thường	3.000.000	3.000.000
+ Cổ phiếu ưu đãi		
- Số lượng Cổ phiếu được mua lại		
+ Cổ phiếu thường		
+ Cổ phiếu ưu đãi		
- Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	3.000.000	3.000.000
+ Cổ phiếu thường	3.000.000	3.000.000
+ Cổ phiếu ưu đãi		
* Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành : 10.000 đồng/CP		

15.5. Cổ tức

	Năm nay	Năm trước
- Cổ tức đã công bố trong kỳ kế toán năm	600.000.000	900.000.000
+ Cổ tức đã công bố trên cổ phiếu phổ thông	600.000.000	900.000.000

15.6. Các quỹ của doanh nghiệp

	Số cuối năm	Số đầu năm
- Quỹ đầu tư phát triển	17.938.076.976	17.854.187.459
- Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu		
Cộng:	17.854.187.459	17.854.187.459

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

Đơn vị tính: VND

1. DOANH THU

- Doanh thu hợp đồng xây dựng
- Doanh thu cho thuê nhà 80 Bạch Đằng

Cộng:

Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
77.152.575.710	23.126.851.556
	600.000.000
77.152.575.710	23.726.851.556

2. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

- Giá vốn của hợp đồng xây dựng
- Giá vốn của hoạt động cho thuê

Cộng:

74.770.102.296	22.452.612.343
	317.071.636
74.770.102.296	22.769.683.979

3. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

- Lãi tiền gửi, tiền cho vay
- Doanh thu hoạt động tài chính khác

Cộng:

37.811.648	240.004.533
37.811.648	240.004.533

4. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

- Chi phí lãi vay
- Chi phí tài chính khác

Cộng:

	200.660.405
9.000.000	55.700.000
9.000.000	256.360.405

5. THU NHẬP KHÁC

- Tiền phạt thu được +Phí QL thu được
- Thu khác

Cộng:

962.282.281	175.556.773
	2.242.155.592
962.282.281	2.417.712.365

6. CHI PHÍ KHÁC

- Xóa khoản tiền lãi phải thu theo NQ HĐQT
- Chi phí khác

Cộng:

	1.027.112.896
98.240.687	102.232.863
98.240.687	1.129.345.759

7. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

- Chi phí nhân viên quản lý
- Chi phí khấu hao TSCĐ
- Thuế, phí, lệ phí
- Chi phí dịch vụ mua ngoài
- Chi phí bằng tiền khác

Cộng:

Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
1.717.596.125	552.512.396
4.416.202	3.916.202
649.561.665	311.496.032
533.181.256	55.856.500
2.904.755.248	923.781.130

8. CHI PHÍ THEO YẾU TỐ (CHI PHÍ PHÁT SINH TRONG KỲ)

- Chi phí nguyên liệu, vật liệu, CCDC
- Chi phí nhân công
- Chi phí khấu hao TSCĐ
- Chi phí dịch vụ mua ngoài
- Chi phí khác bằng tiền

Cộng:

Năm nay	Năm trước
61.235.595.582	8.625.590.015
6.853.320.995	2.186.902.366
	452.959.480
842.096.973	924.803.885
577.017.458	629.969.761
69.508.031.008	12.820.225.507

CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

9.

	Năm nay	Năm trước
- Tổng lợi nhuận kế toán trước Thuế	370.571.408	1.305.397.181
- Các khoản điều chỉnh tăng thu nhập	1.431.115.455	1.027.112.896
+ Chi phí không được trừ	1.431.115.455	1.027.112.896
- Các khoản điều chỉnh giảm thu nhập		
+ Các khoản giảm lợi nhuận trước thuế khác		
- Tổng thu nhập chịu Thuế	1.801.686.863	2.332.510.077
- Thuế TNDN hiện hành công ty	360.337.373	466.502.015
- Thuế TNDN hiện hành Đội	-	
- Thuế TNDN được giảm theo nghị định 92/2021/NĐ-CP		
- Thuế TNDN bị truy thu các năm trước		
- Tổng chi phí thuế TNDN hiện hành	360.337.373	466.502.015

10. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

	Năm nay	Năm trước
- Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho CĐ sở hữu CP phổ thông	10.234.035	838.895.166
- Số trích quỹ khen thưởng, phúc lợi		83.889.517
- CP phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ (*)	3.000.000	3.000.000
- Lãi cơ bản trên cổ phiếu	3,41	252

"Lãi cơ bản trên cổ phiếu" năm trước được tính toán lại do xác định lại các khoản điều chỉnh được căn cứ vào mức trích quỹ khen thưởng, phúc lợi được thông qua theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên 2025 ngày 25/04/2025. Việc xác định lại nêu trên làm cho lãi cơ bản trên cổ phiếu năm trước thay đổi từ 280 VND/cổ phiếu thành 252 VND/cổ phiếu.

"Lãi cơ bản trên cổ phiếu" năm nay được tính trên toàn bộ số lãi sau thuế chưa trích Quỹ khen thưởng phúc lợi, lãi cơ bản trên cổ phiếu năm nay có thể bị thay đổi khi có quyết định chính thức.

11. LÃI SUY GIẢM TRÊN CỔ PHIẾU

	Năm nay	Năm trước
- Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho CĐ sở hữu CP phổ thông	10.234.035	838.895.166
- Số trích quỹ khen thưởng, phúc lợi		83.889.517
- CP phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ (*)	3.000.000	3.000.000
- Lãi suy giảm trên cổ phiếu	3,41	252

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

- Trong năm Công ty không có đầu tư mua trụ sở Công ty nên tài sản dài hạn được tăng cao.
- Trong năm Công ty không có các khoản tiền do doanh nghiệp nắm giữ nhưng không được sử dụng;

ĐVT: VND

3. Số tiền đi vay thực nhận trong kỳ :

	Năm nay	Năm trước
- Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường :		5.767.055.567
- Tiền thu từ phát hành trái phiếu chuyển đổi :		
- Tiền thu từ đi vay tổ chức, cá nhân khác :		
Cộng:		5.767.055.567

4. Số tiền đã thực trả gốc vay trong kỳ

- Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường :		7.820.198.736
- Tiền trả nợ gốc trái phiếu chuyển đổi :		
- Tiền trả nợ gốc vay tổ chức, cá nhân khác :		
Cộng:		7.820.198.736

VIII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

1. Những sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm
Sau ngày kết thúc năm tài chính Công ty không có phát sinh sự kiện trọng yếu nào.
2. Thông tin về các bên liên quan

Các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan gồm: Các thành viên Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc, kế toán trưởng và các thành viên mật thiết trong gia đình các cá nhân này.

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

Công ty liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Giá trị
Thành Đoàn TP.HCM	Cổ đông	Cổ tức được chia	180.000.000
Các thành viên quản lý chủ chốt		Cổ tức được chia	135.078.200
		Thu nhập	1.048.556.800
		Góp vốn đầu tư liên doanh liên kết Dự án	357.926.760
		- Tăng : - Giảm :	
Hội đồng quản trị và BKS không là các thành viên quản lý		Cổ tức được chia	168.362.000
		Thu nhập	420.810.000
		Góp vốn đầu tư liên doanh liên kết Dự án	5.251.131.274

Vào ngày 31/12/2025, Công ty có số dư phải thu/(phải trả) với các bên liên quan:

Công ty liên quan	Mã số trình bày trên CĐKT	Nội dung	Phải thu/(Phải trả)
Các thành viên chủ chốt	319	Góp vốn đầu tư liên doanh liên kết Dự án	357.926.760
HDQT và BKS không là các thành viên quản lý	319	Góp vốn đầu tư liên doanh liên kết Dự án	5.251.131.274

3. BÁO CÁO BỘ PHẬN

Sản phẩm của Công ty chủ yếu được tiêu thụ tại cùng một khu vực địa lý, không có sự khác biệt đáng kể về lợi ích kinh tế hay chịu rủi ro, do đó Ban Tổng Giám đốc cũng quyết định chưa áp dụng Báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý.

Công ty chủ yếu hoạt động cung cấp dịch vụ xây lắp các công trình xây dựng và kinh doanh bất động sản đầu tư:

Công ty trình bày báo cáo bộ phận của mình theo loại hình kinh doanh

Chỉ tiêu:	Doanh thu bất động sản	Doanh thu xây lắp	Tổng cộng
Doanh thu thuần	-	77.152.575.710	77.152.575.710
Giá vốn	-	74.770.102.296	74.770.102.296
Lợi nhuận thuần	0	2.382.473.414	2.382.473.414

4 Tài sản và nợ phải trả tài chính:

Giá trị hợp lý của tài sản và
nợ phải trả tài chính

Tài sản tài chính	Giá trị sổ sách			Giá trị hợp lý		
	Ngày 31/12/2025		Ngày 01/01/2025		Ngày 31/12/2025	Ngày 01/01/2025
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng		
Tiền và các khoản tương đương tiền	12.522.000.241		17.289.384.293		12.522.000.241	17.289.384.293
Phải thu khách hàng	25.290.859.141		22.071.704.971		25.290.859.141	22.071.704.971
Trả trước cho người bán	1.151.051.657				1.151.051.657	-
Các khoản phải thu khác	9.924.399.338		18.650.916.305		9.924.399.338	18.650.916.305
Đầu tư tài chính					-	-
Cộng	48.888.310.377	-	58.012.005.569	-	48.888.310.377	58.012.005.569
Nợ phải trả tài chính						
Phải trả cho người bán	816.833.269				816.833.269	
Người mua trả tiền trước	32.000.176.435		15.260.279.844		32.000.176.435	15.260.279.844
Vay và nợ tài chính					-	-
Chi phí phải trả khác					-	-
Các khoản phải trả khác	247.302.494.382		280.113.003.422		247.302.494.382	280.113.003.422
Cộng	280.119.504.086	-	295.373.283.266		280.119.504.086	295.373.283.266

Giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính được phản ánh theo giá trị mà công cụ tài chính có thể được chuyển đổi trong một giao dịch hiện tại giữa các bên có đầy đủ hiểu biết và mong muốn giao dịch.

Phải thu khách hàng

Công ty giảm thiểu rủi ro tín dụng bằng cách chi giao dịch với các đơn vị có khả năng tài chính tốt và nhân viên kế toán công nợ thường xuyên theo dõi nợ phải thu để đón đốc thu hồi. Trên cơ sở này khoản phải thu của Công ty liên quan đến nhiều khách hàng khác nhau nên rủi ro tín dụng không tập trung vào một khách hàng nhất định.

5. Tài sản và nợ phải trả tài chính:

Tiền gửi ngân hàng

Phần lớn tiền gửi ngân hàng của Công ty được gửi tại các ngân hàng lớn, có uy tín ở Việt Nam. Công ty nhận thấy mức độ tập trung rủi ro tín dụng đối với tiền gửi ngân hàng là thấp.

Công ty cho rằng mức độ tập trung rủi ro đối với việc trả nợ là thấp. Công ty có khả năng thanh toán các khoản nợ đến hạn từ dòng tiền từ hoạt động kinh doanh và tiền thu từ các tài sản tài chính đáo hạn.

6. Một số chỉ tiêu đáng giá khái quát tình hình kinh doanh:

Chỉ tiêu	Đơn vị tính	31/12/2025	01/01/2025
Cơ cấu tài sản			
Tài sản ngắn hạn/ Tổng số tài sản	%	94,0%	94,3%
Tài sản dài hạn/Tổng tài sản	%	6,0%	5,7%
Cơ cấu nguồn vốn			
Nợ phải trả/Tổng nguồn vốn	%	83,4%	83,9%
Nguồn vốn chủ sở hữu/Tổng nguồn vốn	%	16,6%	16,1%
Khả năng thanh toán			
Khả năng thanh toán tức thời	lần	0,04	0,06
Khả năng thanh toán nhanh	lần	0,18	0,20
Khả năng thanh toán hiện hành	lần	1,13	1,12
		Năm nay	Năm trước
Tỷ suất sinh lời			
Tỷ suất lợi nhuận trên doanh thu			
Tỷ suất lợi nhuận trước thuế trên doanh thu	%	0,5%	5,5%
Tỷ suất lợi nhuận sau thuế trên doanh thu	%	0,01%	3,5%
Tỷ suất lợi nhuận trên tổng tài sản			
Tỷ suất lợi nhuận trước thuế trên tổng tài sản	%	0,1%	0,4%
Tỷ suất lợi nhuận sau thuế trên tổng tài sản	%	0,0%	0,2%
Tỷ suất lợi nhuận sau thuế trên vốn chủ sở hữu	%	0,02%	1,5%

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Lập, ngày 26 tháng 03 năm 2026

Tổng Giám Đốc



TRẦN THUY DIỆP HƯƠNG

TRẦN THUY DIỆP HƯƠNG

BUI THE DUONG



CTY CP ĐẦU TƯ XÂY DỰNG THANH NIÊN
80 Bạch Đằng 2, phường Tân Sơn Hòa, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp trực tiếp)

NĂM 2025

ĐVT: VND

	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1	2	3	4	5
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	01		96.607.611.138	30.826.907.324
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hoá và dịch vụ	02		(95.230.135.998)	(26.772.448.908)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03		(2.117.265.215)	(2.326.633.775)
4. Tiền chi trả lãi vay	04			(200.660.405)
5. Tiền chi nộp thuế thu nhập doanh nghiệp	05		(653.026.416)	(164.917.908)
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06		19.351.543.744	26.319.297.487
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07		(22.221.097.143)	(17.130.576.684)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(4.262.369.890)	10.550.967.131
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 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		98.408.648	200.590.533
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		98.408.648	200.590.533
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			
của	32			
doanh nghiệp đã phát hành				
3. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33	VII.03		5.767.055.567
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34	VII.04		(7.820.198.736)
5. Tiền chi trả nợ thuê tài chính	35			

4652
NG T
PHẢI
XÂY D
H NI
P. HỒ

		Thuyết	Năm nay	Năm trước
Mã số		t minh		
1	2	3	4	5
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(603.422.810)	(883.039.850)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(603.422.810)	(2.936.183.019)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (20+30+40)	50		(4.767.384.052)	7.815.374.645
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		17.289.384.293	9.474.009.648
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61			
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (50+60+61)	70		12.522.000.241	17.289.384.293

Lập, ngày 26 tháng 03 năm 2025

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám Đốc

(Ký, họ tên)

(Ký, họ tên)

(Ký, họ tên, đóng dấu)









TRẦN THỤY DIỆP HƯƠNG TRẦN THỤY DIỆP HƯƠNG

BÙI THẾ DƯƠNG

83-C.7
V.
LUNG
ÊN
CHỈ M



CTY CP ĐẦU TƯ XÂY DỰNG THANH NIÊN
80 Bạch Đằng 2, phường Tân Sơn Hòa, TP. Hồ Chí Minh

BẢNG CÂN ĐỐI TÀI KHOẢN

Từ ngày 01/01/2025 Đến ngày 31/12/2025

Đơn vị tính: đồng

Số hiệu tài khoản		Tên tài khoản	Số dư đầu kỳ		Số phát sinh trong kỳ		Số dư cuối kỳ	
Cấp 1	Cấp 2+3		Nợ	Có	Nợ	Có	Nợ	Có
111		Tiền mặt	79.695.300		5.666.109.960	5.669.548.051	76.257.209	
112	1121.4	NH Đầu tư - CN Phí làm - TK 9323	16.924.279.436		79.439.576.515	96.165.879.323	197.976.628	
112	1121.7	NH QUẢN ĐỘI	285.409.557		3.413.509.038	2.044.806.065	1.654.112.530	
112	1121.BH	NH Đầu tư - TK 8600122288			40.557.578.868	29.963.924.994	10.593.653.874	
112	1121.KQ	NH Đầu tư - TK KÝ QUỸ			2.776.720.474	2.776.720.474		
113	1131	Tiền Việt Nam						
131		Phải thu khách hàng	22.071.704.971		62.773.923.278	59.554.769.108	25.290.859.141	
131		Khách hàng trả trước		15.260.279.844	22.862.449.411	39.602.346.002		32.000.176.435
133	1331.1	Thuế GTGT được khấu trừ			6.442.010.043	5.780.995.273	661.014.770	
133	1331.2	Thuế GTGT chưa đủ ĐK KT	2.665.999				2.665.999	
138	1388.1	Phải thu khác	1.195.139.518		239.289.065	837.229.206	597.199.377	
138	1388.2	Phải thu tạm ứng CT	92.139.628				92.139.628	
138	1388.3	PHẢI THU THUẾ TNCN	25.245.292		199.619.388	186.043.457	38.821.223	
138	1388.5	TNDN tạm nộp	2.583.811.750		2.944.427		2.586.756.177	
138	1388.7	Phải thu Đội	14.748.033.625		3.913.943.220	12.241.945.100	6.420.031.745	
141	141.1	Tạm ứng			135.100.000	135.100.000		



Số hiệu tài khoản		Tên tài khoản	Số dư đầu kỳ		Số phát sinh trong kỳ		Số dư cuối kỳ	
Cấp 1	Cấp 2+3		Nợ	Có	Nợ	Có	Nợ	Có
141	141.2	TAM ỨNG (DẤ)			59.500.000	59.500.000		
141	141.3	TAM ỨNG ĐỘI			8.074.183.773	7.884.732.585	189.451.188	
154	1541.1	Chi phí đền bù	27.099.592.943				27.099.592.943	
154	1541.2	Chi phí HC, lương ...	33.676.121.571		1.017.033.821		34.693.155.392	
154	1541.3	DA Phước Lộc NR	3.992.944.471				3.992.944.471	
154	1541.4	Thuế chuyển quyền SDD + Thuế	3.758.067.170		18.782.980		3.776.850.150	
154	1541.7	Chi phí đo đạc, thiết kế	5.362.129.654				5.362.129.654	
154	1541.9	Chi phí lãi vay	23.856.577.202				23.856.577.202	
154	1541.10	Hạ tầng	146.004.726.654		24.500.000		146.029.226.654	
154	1541.11	CF mua lại HĐ T.lý	11.701.125.000				11.701.125.000	
154	1541.13	Chi phí chung cư	38.888.890				38.888.890	
154	1541.15	Chi Phí môi giới	139.756.000				139.756.000	
154	1541.16	Chi phí khoan khảo sát địa chất	293.629.546				293.629.546	
154	1541.17	Chi Phí tư vấn lập báo cáo	1.285.996.051			52.083.333	1.233.912.718	
154	1541.18	Chi Phí XP VP HC trong LV MT	44.645.965				44.645.965	
154	1542	Sản Phẩm dở dang	15.934.917.395		65.595.042.292	74.770.102.296	6.759.857.391	
211		TSCĐ hữu hình	778.522.860				778.522.860	
211	2111	Nhà cửa, vật kiến trúc						
211	2112	Máy móc thiết bị	177.500.000				177.500.000	
213	2131	Quyền sử dụng đất	1.394.276.700				1.394.276.700	
214		Hao mòn TSCĐ		956.022.860				956.022.860
2147		Hao mòn Bất động sản đầu tư		3.246.209.599				3.246.209.599

Số hiệu tài khoản		Tên tài khoản	Số dư đầu kỳ		Số phát sinh trong kỳ		Số dư cuối kỳ	
Cấp 1	Cấp 2+3		Nợ	Có	Nợ	Có	Nợ	Có
217		Bất động sản đầu tư	21.742.055.117				21.742.055.117	
242		Chi phí trả trước	205.193.147			68.397.716	136.795.431	
244		Cầm cố, thế chấp, ký quỹ, ký cược	90.000.000				90.000.000	
331	331.1	Phải trả người bán			11.913.624.327	11.579.405.939	334.218.388	
333	33311.1	Thuế giá trị gia tăng phải nộp	698.043.902			6.124.693.945	1.210.983.507	
333	33311.2	Thuế giá trị gia tăng phải nộp- DA			29.444.267	29.444.267		
333	3334	Thuế thu nhập doanh nghiệp	51.966.394		653.026.416	363.281.800	341.711.010	
333	3335	Thuế thu nhập cá nhân	5.667.849		170.575.778	183.525.069		7.281.442
333	3337	Thuế nhà đất, tiền thuê đất			19.199.182	19.199.182		
333	3338	Các loại thuế khác	21.382.299		4.000.000	4.000.000	21.382.299	
333	3339	Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác						
334	3341.1	Tiền lương Vpety			28.240.687	28.240.687		108.934.900
334	3341.2	Tiền lương dự án			1.281.547.200	1.390.482.100		51.006.500
338	3382	Kinh phí công đoàn			605.413.900	656.420.400		86.232.403
338	3383	Bảo hiểm XH		55.285.595	30.162.888	61.109.696		
338	3386	Bảo hiểm thất nghiệp	3.880.493		946.129.133	950.009.626		
338	3388.1	Góp vốn liên kết DA		228.107.331.086	61.109.696	61.109.696		228.401.773.750
338	3388.2	Phải thu, phải trả khác			29.444.267	323.886.931		4.045.070.575
338	3388.3	Phải trả dự án		12.000.932.286	12.058.331.822	4.102.470.111		200.000.000
338	3388.4	Phải trả CT		200.000.000				9.890.278.201
				36.861.354.578	85.327.783.923	58.356.707.546		

Số hiệu tài khoản		Tên tài khoản	Số dư đầu kỳ		Số phát sinh trong kỳ		Số dư cuối kỳ	
Cấp 1	Cấp 2+3		Nợ	Có	Nợ	Có	Nợ	Có
338	3388.A	Phải trả CT			4.627.310.887	7.788.350.463		3.161.039.576
341	3411	Các khoản đi vay						
344		Nhận ký quỹ, ký cược		2.888.099.877	1.885.000.000	515.000.000		1.518.099.877
353	3531	Quỹ khen thưởng						
353	3532	Quỹ phúc lợi		254.017.047	222.900.000	84.889.517		116.006.564
411	4111	Vốn góp của chủ sở hữu		30.000.000.000				30.000.000.000
411	4112	Thặng dư vốn cổ phần		1.200.000.000				1.200.000.000
414		Quỹ đầu tư phát triển		17.854.187.459		83.889.517		17.938.076.976
421	4211	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm trước		6.643.116.952	768.664.434	839.780.566		6.714.233.084
421	4212	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		838.895.166	838.895.166	10.234.035		10.234.035
511	5111	Doanh thu xây dựng			77.152.575.710	77.152.575.710		
515		Doanh thu hoạt động tài chính			37.811.648	37.811.648		
621	621.1	Chi phí NVL trực tiếp			79.107.815.935	79.107.815.935		
622	622.1	Chi phí nhân công XD			4.350.646.357	4.350.646.357		
632	632.1	Giá vốn hàng bán (XD)			74.770.102.296	74.770.102.296		
632	632.1	Giá vốn hàng bán (BĐSĐT)						
635		Chi phí tài chính			9.000.000	9.000.000		

Số hiệu tài khoản		Tên tài khoản	Số dư đầu kỳ		Số phát sinh trong kỳ		Số dư cuối kỳ	
Cấp 1	Cấp 2+3		Nợ	Có	Nợ	Có	Nợ	Có
642		Chi phí quản lý kinh doanh			3.466.902.711	3.466.902.711		
711		Thu nhập khác			962.282.281	962.282.281		
811		Chi Phí khác			98.240.687	98.240.687		
821		Chi phí thuế TNDN			360.337.373	360.337.373		
911		Xác định kết quả kinh doanh			78.152.669.639	78.152.669.639		
Tổng cộng			356.365.732.349	356.365.732.349	749.818.638.713	749.818.638.713	339.650.676.777	339.650.676.777

Người lập

[Signature]

TRẦN THUY DIỆP HƯƠNG

Kế toán trưởng

[Signature]

TRẦN THUY DIỆP HƯƠNG

Ngày 26 tháng 03 năm 2026

Tổng Giám Đốc



BUI THẾ DƯƠNG

