CÔNG TY CỔ PHẦN
ĐẦU TƯ XÂY DỰNG THANH NIÊN

Báo cáo tài chính đã được kiểm toán

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





Được kiểm toán bởi:

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

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

MỤC LỤC

Nội dung	Trang
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	03 - 05
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	06 - 07
BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	
- Bảng cân đối kế toán	08 - 09
- Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	10
- Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	11
- Bản thuyết minh báo cáo tài chính	12 - 29

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thanh Niên (sau đây gọi tắt là "Công ty") trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025.

I. Công ty

1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thanh Niên là doanh nghiệp được cổ phần hóa từ doanh nghiệp nhà nước - Công ty Xây dựng Thanh Niên theo Quyết định số 5758/QĐ-UBND ngày 11/11/2005 của Chủ tịch Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Công ty hoạt động theo Giấy chứng đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần lần đầu số 0301465263 ngày 06 tháng 04 năm 2006, thay đổi lần thứ sáu ngày 08 tháng 05 năm 2018 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. Hồ Chí Minh (nay là Sở Tài chính) cấp.

Vốn điều lệ của Công ty theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp là: 30.000.000.000 VND

Vốn góp của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2025: 30.000.000.000 VND

Trụ sở chính của Công ty tại số 80 Bạch Đằng 2, Phường Tân Sơn Hòa, TP. Hồ Chí Minh, Việt Nam.

2. Lĩnh vực kinh doanh

Xây dựng.

3. Ngành nghề kinh doanh chính

Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác; Lắp đặt máy móc và thiết bị công nghiệp; Phá dỡ; Chuẩn bị mặt bằng; Lắp đặt hệ thống điện; Lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước, lò sưởi và điều hoà không khí; Lắp đặt hệ thống xây dựng khác; Hoạt động xây dựng chuyên dụng khác; Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê; Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan; Hoạt động thiết kế chuyên dụng.

II. Kết quả hoạt động

Kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty và tình hình tài chính tại ngày 31/12/2025 được thể hện trong Báo cáo tài chính đính kèm.

III. Các sự kiện sau ngày khoá sổ kế toán lập Báo cáo tài chính

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

IV. Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc, Ban Kiểm soát và Đại diện Pháp luật

Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc, Ban kiểm soát và Đại diện Pháp luật đến ngày 31 tháng 12 năm 2025 bao gồm:

Hội đồng Quản trị

		Chức vụ
Ông	Nguyễn Hoàng Thạch	Chủ tịch (miễn nhiệm ngày 31/10/2025)
Ông	Nguyễn Tấn Thưởng	Phó Chủ tịch
Ông	Lê Thành Nhơn	Thành viên
Ông	Nguyễn Tiến Hiệp	Thành viên
Ông	Nguyễn Tin	Thành viên
Ông	Nguyễn Phú Trung	Thành viên
Ông	Bùi Thế Dương	Thành viên

Ban Tổng Giám đốc

		Chức vụ
Ông	Bùi Thế Dương	Tổng Giám đốc
Ông	Nguyễn Tiến Hiệp	Phó Tổng Giám đốc

Ban Kiểm soát

		Chức vụ
Bà	Trần Thị Huỳnh Yến	Trưởng ban
Ông	Nguyễn Đức Quang	Thành viên
Ông	Hồ Tấn Nhựt	Thành viên

Đại diện pháp luật

		Chức vụ
Ông	Bùi Thế Dương	Tổng Giám đốc

V. Kiểm toán viên

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

VI. Công bố trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc đối với Báo cáo tài chính

Ban Tổng Giám đốc của Công ty chịu trách nhiệm về việc lập Báo cáo tài chính phản ánh trung thực, hợp lý tình hình hoạt động, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm. Trong quá trình lập Báo cáo tài chính, Ban Tổng Giám đốc của Công ty cam kết đã tuân thủ các yêu cầu sau:

- Xây dựng và duy trì kiểm soát nội bộ mà Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính không còn chứa đựng sai sót trọng yếu do gian lận hoặc do nhầm lẫn;

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;

- Đưa ra các đánh giá và dự đoán hợp lý và thận trọng;

- Các chuẩn mực kế toán đang áp dụng được Công ty tuân thủ, không có những áp dụng sai lệch trọng yếu đến mức cần phải công bố và giải thích trong báo cáo tài chính này;

- Lập các báo cáo tài chính dựa trên cơ sở hoạt động kinh doanh liên tục, trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

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

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

VII. Phê duyệt báo cáo tài chính

Chúng tôi, Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thanh Niên phê duyệt Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31/12/2025.

TP. Hồ Chí Minh, ngày 26 tháng 03 năm 2026

TM. Ban Tổng Giám đốc
Tổng Giám đốc

Bùi Thế Dương

Số : 316A /BCKT/TC/2026/AASCS

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi : **Quý Cổ đông, Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc**
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG THANH NIÊN

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thanh Niên được lập ngày 26/03/2026 từ trang 08 đến trang 29, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31/12/2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về báo cáo tài chính dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu báo cáo tài chính của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

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

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán ngoại trừ của chúng tôi.

29 Vo Thi Sau Street, District 1, Ho Chi Minh City
Tel: (028) 3820 5944 - (028) 3820 5947 - Fax: (028) 3820 5942
Email: info@aascs.com.vn Website: www.aascs.com.vn

Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ

Liên quan đến Dự án "Khu nhà ở thanh niên" thuộc Xã Phước Lộc, Huyện Nhà Bè, TP. Hồ Chí Minh (nay là xã Nhà Bè, TP. Hồ Chí Minh), Công ty đã tạm ghi nhận doanh thu, giá vốn và kết chuyển vào lợi nhuận từ năm 2009 một phần tiền nhận trước từ nhà đầu tư liên kết (tương ứng với số lợi nhuận sau thuế đến ngày 31/12/2025 là 4.469.610.686 đồng). Tuy nhiên đến thời điểm phát hành báo cáo này, chúng tôi chưa thu thập được tài liệu xác đáng theo quy định để ghi nhận khoản tiền trên vào doanh thu.

Công ty đã vốn hóa 16.211.926.722 đồng chi phí lãi vay của hoạt động kinh doanh phát sinh trước năm 2014 vào chi phí Dự án Phước Lộc - Nhà Bè.

Ý kiến kiểm toán ngoại trừ

Theo ý kiến của chúng tôi, ngoại trừ ảnh hưởng của vấn đề nêu tại đoạn "Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ", báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thanh Niên tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, cũng như kết quả kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

TP. Hồ Chí Minh, ngày 26 tháng 03 năm 2026

Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính Kế toán và Kiểm toán Phía Nam

Phó Tổng Giám đốc

CÔNG TY TNHH DỊCH VỤ TƯ VẤN TÀI CHÍNH KẾ TOÁN VÀ KIỂM TOÁN PHÍA NAM

Lê Văn Thắng
Giấy Chứng nhận Đăng ký Hành nghề
Kiểm toán số: 0974-2023-142-1

Kiểm toán viên

Nguyễn Vũ
Giấy Chứng nhận Đăng ký Hành nghề
Kiểm toán số: 0699-2023-142-1

Mẫu số B 01 – DN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
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
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	**120**		-	-
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	-
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.03	9.924.399.338	18.650.916.305
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
V. Tài sản ngắn hạn khác	**150**		**2.237.757.585**	**982.253.591**
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.08	-	205.193.147
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		663.680.769	-
3. Thuế và các khoản phải thu nhà nước	153	V.11	1.574.076.816	777.060.444
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**
6. Phải thu dài hạn khác	216	V.03	90.000.000	90.000.000
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 luỹ kế	*223*		*(956.022.860)*	*(956.022.860)*
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 luỹ kế	*229*		-	-
III. Bất động sản đầu tư	**230**	V.07	**18.495.845.518**	**18.495.845.518**
- Nguyên giá	231		21.742.055.117	21.742.055.117
- Giá trị hao mòn luỹ kế	232		(3.246.209.599)	(3.246.209.599)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	**240**		-	-
V. Đầu tư tài chính dài hạn	**250**		-	-
VI. Tài sản dài hạn khác	**260**		**136.795.431**	-
1. Chi phí trả trước dài hạn	261		136.795.431	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	**270**		**336.265.277.587**	**352.163.499.890**

Mẫu số B 01 – DN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
C. NỢ PHẢI TRẢ	**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	V.09	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	-
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.12	247.302.494.382	280.113.003.422
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		116.006.564	254.017.047
II. Nợ dài hạn	**330**		-	-
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	**400**		**55.862.544.095**	**56.536.199.577**
I. Vốn chủ sở hữu	**410**	V.13	**55.862.544.095**	**56.536.199.577**
1. Vốn góp 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*
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		1.200.000.000	1.200.000.000
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		17.938.076.976	17.854.187.459
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		6.724.467.119	7.482.012.118
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	*421a*		*6.714.233.084*	*6.643.116.952*
- LNST chưa phân phối năm nay	*421b*		*10.234.035*	*838.895.166*
II. Nguồn kinh phí, quỹ khác	**430**		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	**440**		**336.265.277.587**	**352.163.499.890**

Lập, ngày 26 tháng 03 năm 2026

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Trần Thụy Diệp Hương	Trần Thụy Diệp Hương	Bùi Thế Dương

Mẫu số B 02 – DN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

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

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
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 doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	**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**		**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	25		-	-
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.05	2.904.755.248	923.781.130
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	**30**		**(493.470.186)**	**17.030.575**
11. Thu nhập khác	31	VI.06	962.282.281	2.417.712.365
12. Chi phí khác	32		98.240.687	1.129.345.759
13. Lợi nhuận khác	**40**		**864.041.594**	**1.288.366.606**
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	**50**		**370.571.408**	**1.305.397.181**
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	VI.08	360.337.373	466.502.015
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp 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.09	3	252
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	VI.10	3	252

Lập, ngày 26 tháng 03 năm 2026

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Trần Thụy Diệp Hương	Trần Thụy Diệp Hương	Bùi Thế Dương

Mẫu số B 03 – DN

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp gián tiếp)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	**01**		**370.571.408**	**1.305.397.181**
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao tài sản cố định	02		-	452.959.480
- (Lãi)/lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(37.811.648)	(240.004.533)
- Chi phí lãi vay	06		-	200.660.405
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	**08**		**332.759.760**	**1.719.012.533**
- (Tăng)/giảm các khoản phải thu	09		2.895.613.999	8.920.616.584
- (Tăng)/giảm hàng tồn kho	10		8.166.826.536	10.873.239.602
- Tăng/(giảm) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		(15.441.944.588)	(10.027.790.571)
- (Tăng)/giảm chi phí trả trước	12		68.397.716	(205.193.147)
- Tiền lãi vay đã trả	14		-	(200.660.405)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(363.281.800)	(466.502.015)
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		(221.900.000)	(84.209.300)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	**20**		**(4.563.528.377)**	**10.528.513.281**
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		37.811.648	240.004.533
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	**30**		**37.811.648**	**240.004.533**
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
3. Tiền thu từ đi vay	33		-	5.767.055.567
4. Tiền trả nợ gốc vay	34		-	(7.820.198.736)
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(607.893.550)	(900.000.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	**40**		**(607.893.550)**	**(2.953.143.169)**
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	**50**		**(5.133.610.279)**	**7.815.374.645**
Tiền và tương đương tiền đầu năm	**60**		**17.289.384.293**	**9.474.009.648**
Tiền và tương đương tiền cuối năm	**70**		**12.155.774.014**	**17.289.384.293**

Lập, ngày 26 tháng 03 năm 2026

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Trần Thụy Diệp Hương	Trần Thụy Diệp Hương	Bùi Thế Dương

Mẫu số B 09 – DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

I. Đặc điểm hoạt động của Công ty

1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thanh Niên là doanh nghiệp được cổ phần hóa từ doanh nghiệp nhà nước - Công ty Xây dựng Thanh Niên theo Quyết định số 5758/QĐ-UBND ngày 11/11/2005 của Chủ tịch Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Công ty hoạt động theo Giấy chứng đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần lần đầu số 0301465263 ngày 06 tháng 04 năm 2006, thay đổi lần thứ sáu ngày 08 tháng 05 năm 2018 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. Hồ Chí Minh (nay là Sở Tài chính) cấp.

Vốn điều lệ của Công ty theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp là: 30.000.000.000 VND

Vốn góp của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2025: 30.000.000.000 VND

Trụ sở chính của Công ty tại số 80 Bạch Đằng 2, Phường Tân Sơn Hòa, TP. Hồ Chí Minh, Việt Nam.

Số lượng Cán bộ công nhân viên của Công ty tại ngày 31/12/2025 là 12 người (tại ngày 31/12/2024 là 12 người).

2. Lĩnh vực kinh doanh

Xây dựng.

3. Ngành nghề kinh doanh chính

Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác; Lắp đặt máy móc và thiết bị công nghiệp; Phá dỡ; Chuẩn bị mặt bằng; Lắp đặt hệ thống điện; Lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước, lò sưởi và điều hoà không khí; Lắp đặt hệ thống xây dựng khác; Hoạt động xây dựng chuyên dụng khác; Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê; Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan; Hoạt động thiết kế chuyên dụng.

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

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

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

1. Kỳ kế toán

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

2. Đơn vị tiền tệ

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

III. Chuẩn mực và Chế độ kế toán

1. Chế độ kế toán

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

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

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 Doanh nghiệp Việt Nam hiện hành đang áp dụng.

IV. Các chính sách kế toán áp dụng

1. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền và các khoản tương đương tiền

a. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền

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

b. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tương đương tiền

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

c. Nguyên tắc, phương pháp chuyển đổi các đồng tiền khác

Các nghiệp vụ kinh tế phát sinh bằng ngoại tệ phải theo dõi chi tiết theo nguyên tệ và phải được quy đổi ra đồng Việt Nam theo tỷ giá giao dịch thực tế tại ngân hàng thương mại nơi doanh nghiệp thường xuyên có giao dịch hoặc tỷ giá bình quân gia quyền di động.

Tại thời điểm lập Báo cáo tài chính theo quy định của pháp luật, Công ty đánh giá lại số dư ngoại tệ và vàng tiền tệ theo nguyên tắc:

- Tỷ giá giao dịch thực tế khi đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được phân loại là tài sản: Là tỷ giá mua ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi doanh nghiệp thường xuyên có giao dịch tại thời điểm lập Báo cáo tài chính. Đối với các khoản ngoại tệ gửi ngân hàng thì tỷ giá thực tế khi đánh giá lại là tỷ giá mua của ngân hàng nơi doanh nghiệp mở tài khoản ngoại tệ;

- Tỷ giá giao dịch thực tế khi đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được phân loại là nợ phải trả: Là tỷ giá bán ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi doanh nghiệp thường xuyên có giao dịch tại thời điểm lập Báo cáo tài chính.

2. Nguyên tắc ghi nhận các khoản đầu tư tài chính

Là các khoản đầu tư như: Đầu tư góp vốn vào công ty con, công ty liên doanh, liên kết, đầu tư chứng khoán và các khoản đầu tư tài chính khác…

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

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

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

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

a. Các khoản đầu tư vào công ty con, 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 doanh thu tài chính trong kỳ. Các khoản được chia khác (ngoài lợi nhuận thuần) được coi là phần thu hồi các khoản đầu tư và được ghi nhận là khoản giảm trừ giá gốc đầu tư.

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

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

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

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

3. Nguyên tắc ghi nhận các khoản phải thu

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

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

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

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

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

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

4. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

a. Nguyên tắc ghi nhận

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

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

- Sản phẩm dở dang có thời gian sản xuất, luân chuyển vượt quá một chu kỳ kinh doanh thông thường;

- Vật tư, thiết bị, phụ tùng thay thế có thời gian dự trữ trên 12 tháng hoặc hơn một chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường.

b. Phương pháp tính giá trị hàng tồn kho

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

c. Phương pháp hạch toán hàng tồn kho

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

d. Phương pháp lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho

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

5. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao TSCĐ

Tài sản cố định được ghi nhận theo nguyên giá. Trong quá trình sử dụng, tài sản cố định được theo dõi chi tiết nguyên giá, hao mòn luỹ kế và giá trị còn lại.

Trong quá trình sử dụng, Công ty trích khấu hao TSCĐ vào chi phí sản xuất kinh doanh đối với TSCĐ có liên quan đến sản xuất kinh doanh. Riêng TSCĐ vô hình là quyền sử dụng đất thì chỉ tính khấu hao đối với những TSCĐ vô hình là quyền sử dụng đất có thời hạn.

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

	Số năm khấu hao ước tính
Nhà cửa vật kiến trúc	48
Máy móc thiết bị	04 - 07
Phương tiện vận tải	10
Thiết bị văn phòng	05
Tài sản vô hình và tài sản khác	05

6. Nguyên tắc ghi nhận chi phí trả trước

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

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

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

- Số tiền trả trước để được cung cấp hàng hóa, dịch vụ trong khoảng thời gian không quá 12 tháng hoặc một chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường kể từ thời điểm trả trước được phân loại là ngắn hạn;

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

7. Nguyên tắc ghi nhận các khoản phải trả

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

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

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

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

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

8. Nguyên tắc ghi nhận vay và vốn hóa các khoản chi phí đi vay

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến các khoản vay được ghi nhận vào chi phí tài chính trong kỳ, trừ trường hợp 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 "Chi phí đi vay".

9. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

Các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã cung cấp cho người mua trong kỳ nhưng thực tế chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán và các khoản phải trả cho người lao động được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ để đảm bảo khi chi phí phát sinh thực tế không gây đột biến cho chi phí sản xuất kinh doanh trên cơ sở đảm bảo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí. Việc trích trước chi phí phải trả phải được tính toán một cách chặt chẽ và phải có bằng chứng hợp lý, tin cậy. Khi các chi phí đó phát sinh, nếu có chênh lệch với số đã trích, kế toán tiến hành ghi bổ sung hoặc ghi giảm chi phí tương ứng với phần chênh lệch.

10. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

a. Nguyên tắc ghi nhận vốn góp của chủ sở hữu, thặng dư vốn cổ phần

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

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

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

- Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo số chênh lệch lớn hơn hoặc nhỏ hơn giữa giá thực tế phát hành cổ phiếu và mệnh giá.

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

b. Nguyên tắc ghi nhận lợi nhuận chưa phân phối

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối là số lợi nhuận từ các hoạt động của công ty sau khi cộng (+) hoặc trừ (-) các khoản điều chỉnh do áp dụng hồi tố thay đổi chính sách kế toán và điều chỉnh hồi tố sai sót trọng yếu của các năm trước.

Việc phân chia lợi nhuận hoạt động kinh doanh của công ty phải đảm bảo theo đúng chính sách tài chính hiện hành.

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

11. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu

a. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu bán hàng

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

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

- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;

- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng;

- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

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

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

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;

- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;

- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập Báo cáo;

- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

c. Doanh thu hợp đồng xây dựng

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

Trường hợp hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo giá trị khối lượng thực hiện, khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng được xác định một cách đáng tin cậy và được khách hàng xác nhận, thì doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận trong kỳ phản ánh trên hoá đơn đã lập.

d. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu hoạt động tài chính

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

e. Nguyên tắc ghi nhận thu nhập khác

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

12. Nguyên tắc ghi nhận giá vốn hàng bán

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

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

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

13. Nguyên tắc ghi nhận chi phí tài chính

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

14. Nguyên tắc ghi nhận chi phí bán hàng, chi phí quản lý doanh nghiệp

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

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

15. Nguyên tắc ghi nhận chi phí thuế TNDN hiện hành, chi phí thuế TNDN hoãn lại

Chi phí thuế TNDN hiện hành là số thuế TNDN phải nộp được xác định trên cơ sở thu nhập chịu thuế và thuế suất thuế TNDN hiện hành.

Chi phí thuế TNDN hoãn lại là số thuế TNDN sẽ phải nộp trong tương lai phát sinh trong tương lai từ việc:

- Ghi nhận thuế thu nhập hoãn lại phải trả trong năm;

- Hoàn nhập tài sản thuế thu nhập hoãn lại đã được ghi nhận từ các năm trước.

16. Bên liên quan

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

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

17. Công cụ tài chính

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

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

Đơn vị tính: VND

1. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
- Tiền mặt	76.257.209	79.695.300
- Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	12.445.743.032	17.209.688.993
+ Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	*10.791.630.502*	*16.924.279.436*
+ Ngân hàng TMCP Quân Đội	*1.654.112.530*	*285.409.557*
Cộng	**12.522.000.241**	**17.289.384.293**

2. PHẢI THU KHÁCH HÀNG

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
a. Ngắn hạn	***25.290.859.141***	***22.071.704.971***
- Ban QLDA Tp. Thủ Đức cũ	6.250.952.515	2.372.607.004
- Ban QLDA huyện Nhà Bè cũ	169.942.745	1.107.050.015
- Ban QLDA huyện Bình Chánh cũ	5.696.610.551	5.896.796.551
- Ban QLDA huyện Bình Phước cũ	2.570.372.888	2.570.372.888
- Ban QL ĐTXD dân dụng và công nghiệp cũ	2.510.835.801	-
- Ban QLDA Hóc Môn cũ	2.531.269.088	-
- Các khách hàng khác	5.560.875.553	10.124.878.513
b. Dài hạn	-	-
c. Phải thu của khách hàng là các bên liên quan	-	-

3. PHẢI THU KHÁC

	Số cuối năm		*Số đầu năm*	
	Giá trị	*Dự phòng*	*Giá trị*	*Dự phòng*
a. Ngắn hạn	***9.924.399.338***	-	***18.650.916.305***	-
- Tạm ứng	189.451.188	-	-	-
- Phải thu khác	9.734.948.150	-	18.650.916.305	-
+ Phí đầu tư phải thu các Đội	*455.389.861*	-	*1.032.901.636*	-
+ Thuế TNDN tạm nộp	*2.586.756.177*	-	*2.583.811.750*	-
+ Ứng kinh phí cho Đội xây dựng công trình	*6.420.031.745*	-	*14.748.033.625*	-
+ Các khoản phải thu khác	*272.770.367*	-	*286.169.294*	-
b. Dài hạn	***90.000.000***	-	***90.000.000***	-
- Ký cược, ký quỹ	90.000.000	-	90.000.000	-
Cộng	**10.014.399.338**	-	**18.740.916.305**	-

4. HÀNG TỒN KHO

	Số cuối năm		*Số đầu năm*	
	Giá gốc	*Dự phòng*	*Giá gốc*	*Dự phòng*
- Chi phí đầu tư dự án Phước Lộc, Nhà Bè	258.262.434.585	-	257.254.201.117	-
- Chi phí các công trình xây dựng dở dang khác	6.759.857.391	-	15.934.917.395	-
Cộng	**265.022.291.976**	-	**273.189.118.512**	-

5. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

Chỉ tiêu	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải	Tổng cộng
I. Nguyên giá				
1. Số dư đầu năm	-	**177.500.000**	**778.522.860**	**956.022.860**
2. Số tăng trong năm	-	-	-	-
3. Số giảm trong năm	-	-	-	-
4. Số dư cuối năm	-	**177.500.000**	**778.522.860**	**956.022.860**
II. Giá trị hao mòn luỹ kế				
1. Số dư đầu năm	-	**177.500.000**	**778.522.860**	**956.022.860**
2. Khấu hao tăng trong năm	-	-	-	-
3. Giảm trong năm	-	-	-	-
4. Số dư cuối năm	-	**177.500.000**	**778.522.860**	**956.022.860**
III. Giá trị còn lại				
1. Tại ngày đầu năm	-	-	-	-
2. Tại ngày cuối năm	-	-	-	-

Ghi chú:

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 956.022.860 đồng (Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 là 956.022.860 đồng).

6. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

Chỉ tiêu	Quyền sử dụng đất không thời hạn	Tổng cộng
I. Nguyên giá		
1. Số dư đầu năm	**1.394.276.700**	**1.394.276.700**
2. Số tăng trong năm	-	-
3. Số giảm trong năm	-	-
4. Số dư cuối năm	**1.394.276.700**	**1.394.276.700**
II. Giá trị hao mòn luỹ kế		
1. Số dư đầu năm	-	-
2. Khấu hao trong năm	-	-
3. Giảm trong năm	-	-
4. Số dư cuối năm	-	-
III. Giá trị còn lại		
1. Tại ngày đầu năm	**1.394.276.700**	**1.394.276.700**
2. Tại ngày cuối năm	**1.394.276.700**	**1.394.276.700**

Ghi chú:

- Tài sản cố định vô hình là Quyền sử dụng đất không thời hạn tại địa chỉ: 80 Bạch Đằng 2, Phường Tân Sơn Hòa, Tp. Hồ Chí Minh.

7. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Chỉ 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, TP.HCM	21.742.055.117	-	-	21.742.055.117
II. Giá trị hao mòn luỹ kế	**3.246.209.599**	-	-	**3.246.209.599**
- Tòa nhà 80 Bạch Đằng, P. Tân Sơn Hòa, TP.HCM	3.246.209.599	-	-	3.246.209.599
III. Giá trị còn lại	**18.495.845.518**	-	-	**18.495.845.518**
- Tòa nhà 80 Bạch Đằng, P. Tân Sơn Hòa, TP.HCM	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

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
a. Ngắn hạn	-	***205.193.147***
- Chi phí sửa chữa văn phòng	-	205.193.147
b. Dài hạn	***136.795.431***	-
- Chi phí sửa chữa văn phòng	136.108.765	-
- Chi phí khác	686.666	-
Cộng	**136.795.431**	**205.193.147**

9. PHẢI TRẢ CHO NGƯỜI BÁN

	Số cuối năm		*Số đầu năm*	
	Giá trị	*Số có khả năng trả nợ*	*Giá trị*	*Số có khả năng trả nợ*
a. Ngắn hạn	***816.833.269***	***816.833.269***	-	-
- Công ty Cổ phần GSC Việt Nam	800.000.000	800.000.000	-	-
- Đối tượng khác	16.833.269	16.833.269	-	-
b. Dài hạn	-	-	-	-
Cộng	**816.833.269**	**816.833.269**	-	-

10. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
a. Ngắn hạn	***32.000.176.435***	***15.260.279.844***
- Công ty Cổ phần Dịch vụ Khách sạn Les Sens - Phú Quốc	15.915.121.617	-
- Ban QL ĐTXD dân dụng và công nghiệp	-	5.595.127.744
- Ban QLDA Quận 6 cũ	3.239.653.142	3.343.751.900
- Các khách hàng khác	12.845.401.676	6.321.400.200
b. Dài hạn	-	-
Cộng	**32.000.176.435**	**15.260.279.844**

11. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN NỘP/ PHẢI THU NHÀ NƯỚC

	Số đầu năm	*Số phải nộp trong năm*	*Số đã thực nộp trong năm*	*Số cuối năm*
a. Phải nộp	-	***967.559.738***	***960.278.296***	***7.281.442***
- Thuế giá trị gia tăng	-	377.309.606	377.309.606	-
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	360.337.373	360.337.373	-
- Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp theo tiến độ thu dự án	-	2.944.427	2.944.427	-
- Thuế thu nhập cá nhân	-	175.528.463	168.247.021	7.281.442
- Thuế khác	-	51.439.869	51.439.869	-

	Số đầu năm	*Số giảm trong năm*	*Số tăng trong năm*	*Số cuối năm*
b. Phải thu	***777.060.444***	***5.667.849***	***802.684.221***	***1.574.076.816***
- Thuế giá trị gia tăng	698.043.902	-	512.939.605	1.210.983.507
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	51.595.234	-	289.662.627	341.257.861
- Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp theo tiến độ thu dự án	371.160	-	81.989	453.149
- Thuế thu nhập cá nhân	5.667.849	5.667.849	-	-
- Thuế khác	21.382.299	-	-	21.382.299

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

12. PHẢI TRẢ KHÁC

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
a. Ngắn hạn	***247.302.494.382***	***280.113.003.422***
- Kinh phí công đoàn, BHXH, BHYT, BHTN	86.232.403	55.285.595
- Nhận ký cược, ký quỹ	1.518.099.877	2.888.099.877
- Cổ tức lợi nhuận phải trả	138.055.400	145.948.950
- Phải trả tiền vật tư, nhân công cho các đội xây dựng	13.051.317.777	36.861.354.578
- Phải trả tiền vật tư, nhân công cho các đội thi công dự án	200.000.000	200.000.000
- Phải trả vốn góp thực hiện dự án Phước Lộc, Nhà Bè	228.401.773.750	228.107.331.086
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	3.907.015.175	11.854.983.336
b. Dài hạn	-	-
c. Số nợ quá hạn chưa thanh toán	-	-

13. VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

	Vốn góp của Chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
Số dư tại ngày 01/01/2024	**30.000.000.000**	**1.200.000.000**	**17.604.771.859**	**8.041.948.152**	**56.846.720.011**
- Lợi nhuận trong năm	-	-	-	838.895.166	838.895.166
- Trích lập theo Nghị quyết Đại Hội Đồng Cổ Đông					
. 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 từ KQKD năm 2023	-	-	-	*(900.000.000)*	*(900.000.000)*
Số dư tại ngày 31/12/2024	**30.000.000.000**	**1.200.000.000**	**17.854.187.459**	**7.482.012.118**	**56.536.199.577**
Số dư tại ngày 01/01/2025	**30.000.000.000**	**1.200.000.000**	**17.854.187.459**	**7.482.012.118**	**56.536.199.577**
- Lợi nhuận trong năm	-	-	-	10.234.035	10.234.035
- Trích lập theo Nghị quyết Đại Hội Đồng Cổ Đông (*)					
. Quỹ Đầu tư phát triển	-	-	*83.889.517*	*(83.889.517)*	-
. Quỹ Khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	*(83.889.517)*	*(83.889.517)*
. Chia cổ tức từ KQKD năm 2024	-	-	-	*(600.000.000)*	*(600.000.000)*
Số dư tại ngày 31/12/2025	**30.000.000.000**	**1.200.000.000**	**17.938.076.976**	**6.724.467.119**	**55.862.544.095**

Ghi chú:

(*) Thực hiện Nghị quyết Đại Hội Đồng Cổ Đông thường niên năm 2025 ngày 25/04/2025, Công ty đã thực hiện chia cổ tức từ lợi nhuận 2024 với tỷ lệ 2%/ vốn điều lệ.

13. VỐN CHỦ SỞ HỮU (TIẾP THEO)

b. Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
- Vốn góp của Nhà nước	9.000.000.000	9.000.000.000
- Vốn góp của các đối tượng khác	21.000.000.000	21.000.000.000
Cộng	**30.000.000.000**	**30.000.000.000**

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

	Năm nay	*Năm trước*
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
+ Vốn góp đầu năm	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***

d. Cổ phiếu

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
- Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành		
- Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	3.000.000	3.000.000
+ Cổ phiếu phổ thông	*3.000.000*	*3.000.000*
- Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	3.000.000	3.000.000
+ Cổ phiếu phổ thông	*3.000.000*	*3.000.000*

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

e. Cổ tức

	Năm nay	*Năm trước*
- Cổ tức đã công bố sau ngày kết thúc 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*

f. Các quỹ của doanh nghiệp

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
- Quỹ đầu tư phát triển	17.938.076.976	17.854.187.459

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

Đơn vị tính: VND

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

	Năm nay	*Năm trước*
- Doanh thu hoạt động xây dựng	77.152.575.710	23.126.851.556
- Doanh dịch vụ cho thuê bất động sản đầu tư	-	600.000.000
Cộng	**77.152.575.710**	**23.726.851.556**

2. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Năm nay	*Năm trước*
- Giá vốn hoạt động xây dựng	74.770.102.296	22.452.612.343
- Chi phí kinh doanh Bất động sản đầu tư	-	317.071.636
Cộng	**74.770.102.296**	**22.769.683.979**

3. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm nay	*Năm trước*
- Lãi tiền gửi, tiền cho vay	37.811.648	240.004.533
Cộng	**37.811.648**	**240.004.533**

4. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Năm nay	*Năm trước*
- Chi phí lãi vay	-	200.660.405
- Chi phí tài chính khác	9.000.000	55.700.000
Cộng	**9.000.000**	**256.360.405**

5. CHI PHÍ BÁN HÀNG VÀ CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Năm nay	*Năm trước*
a. Các khoản chi phí bán hàng phát sinh trong năm	-	-
b. Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh trong năm	***2.904.755.248***	***923.781.130***
- Chi phí nhân viên quản lý	1.717.596.125	552.512.396
- Thuế, phí, lệ phí	4.416.202	3.916.202
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	649.561.665	311.496.032
- Chi phí bằng tiền khác	533.181.256	55.856.500

6. THU NHẬP KHÁC

	Năm nay	*Năm trước*
- Tiền phạt thu được	962.282.281	175.556.773
- Các khoản khác	-	2.242.155.592
Cộng	**962.282.281**	**2.417.712.365**

7. CHI PHÍ SẢN XUẤT, KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Năm nay	*Năm trước*
- Chi phí nguyên liệu, vật liệu	61.235.595.582	8.625.590.015
- Chi phí nhân công	6.853.320.995	2.186.902.366
- Chi phí khấu hao TSCĐ	-	452.959.480
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	842.096.973	924.803.885
- Chi phí bằng tiền khác	577.017.458	629.969.761
Cộng	**69.508.031.008**	**12.820.225.507**

8. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Năm nay	*Năm trước*
- Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	**370.571.408**	**1.305.397.181**
- Các khoản điều chỉnh tăng / (giảm) lợi nhuận kế toán trước thuế	**1.431.115.455**	**1.027.112.896**
+ Các khoản điều chỉnh tăng	*1.431.115.455*	*1.027.112.896*
+ Các khoản điều chỉnh giảm	-	-
- Tổng thu nhập chịu thuế	**1.801.686.863**	**2.332.510.077**
- Tổng thu nhập tính thuế	**1.801.686.863**	**2.332.510.077**
- Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp	**360.337.373**	**466.502.015**
+ Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp	*360.337.373*	*466.502.015*

9. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

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

Ghi chú:

"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.

10. LÃI SUY GIẢM TRÊN CỔ PHIẾU

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

Ghi chú:

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

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

1. Các giao dịch không bằng tiền ảnh hưởng đến báo cáo lưu chuyển tiền tệ trong tương lai: Không phát sinh.

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

3. Số tiền đi vay thực thu trong năm

	Năm nay	*Năm trước*
- Tiền thu từ đi vay theo khế ước thông thường	-	5.767.055.567

4. Số tiền đã trả thực gốc vay trong năm

	Năm nay	*Năm trước*
- Tiền trả nợ gốc vay theo khế ước thông thường	-	7.820.198.736

VIII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

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

2. Những sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm: Không có.

3. Thay đổi các ước tính kế toán: Không có.

4. Thông tin về các bên liên quan

a. Các bên liên quan

Bên liên quan	**Mối quan hệ**
Thành Đoàn TP. Hồ Chí Minh	Cổ đông
Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc, Ban Kiểm soát	Ban điều hành

b. Các giao dịch trọng yếu với các bên có liên quan

Bên liên quan	**Nội dung nghiệp vụ**	**Năm nay**	**Năm trước**
Thành Đoàn TP. Hồ Chí Minh	Cổ tức được chia	180.000.000	270.000.000
Các thành viên chủ chốt	Cổ tức được chia	135.078.200	264.791.400
	Thu nhập	1.048.556.800	691.413.443
	Góp vốn đầu tư liên doanh liên kết Dự án	357.926.760	-
HĐQT và BKS không là các thành viên quản lý	Cổ tức được chia	168.362.000	192.018.900
	Thu nhập	420.810.000	604.949.160
	Góp vốn đầu tư liên doanh liên kết Dự án	5.251.131.274	-

4. Thông tin về các bên liên quan (Tiếp theo)

c. Số dư cuối năm với các bên có liên quan

	Số cuối năm
Phải trả ngắn hạn khác (Xem thuyết minh V.12)	
Góp vốn ĐT liên doanh liên kết DA PL Nhà Bè	
Các thành viên chủ chốt	357.926.760
HĐQT và BKS không là các thành viên quản lý	5.251.131.274

5. Thông tin về báo cáo bộ phận

Báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý

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, dó đó Ban Tổng Giám đốc cũng quyết định chưa áp dụng Báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý.

Báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh

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:

Năm nay	**Hoạt động kinh doanh bất động sản**	**Hoạt động kinh doanh xây dựng**	**Tổng cộng**
Doanh thu	-	77.152.575.710	77.152.575.710
Các khoản giảm trừ doanh thu	-	-	-
Giá vốn	-	74.770.102.296	74.770.102.296
Lợi nhuận gộp	-	2.382.473.414	2.382.473.414

Năm trước	**Hoạt động kinh doanh bất động sản**	**Hoạt động kinh doanh xây dựng**	**Tổng cộng**
Doanh thu	600.000.000	23.126.851.556	23.726.851.556
Các khoản giảm trừ doanh thu	-	-	-
Giá vốn	317.071.636	22.452.612.343	22.769.683.979
Lợi nhuận gộp	282.928.364	674.239.213	957.167.577

6. Thông tin về hoạt động liên tục

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

7. Thông tin so sánh

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

Lập, ngày 26 tháng 03 năm 2026

Người lập biểu	**Kế toán trưởng**	**Tổng Giám đốc**
Trần Thụy Diệp Hương	**Trần Thụy Diệp Hương**	**Bùi Thế Dương**