

Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Ricons

Báo cáo tài chính riêng

Ngày 31 tháng 12 năm 2025



Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Ricons

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Bảng cân đối kế toán riêng	1 - 2
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	3
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	4 - 5
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng	6 - 32



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

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 31 tháng 12 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		6.413.639.904.440	5.651.747.140.468
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	4	1.306.314.019.274	703.295.445.415
111	1. Tiền		586.314.019.274	188.295.445.415
112	2. Các khoản tương đương tiền		720.000.000.000	515.000.000.000
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn		1.688.409.500.000	817.125.800.000
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	5.1	1.688.409.500.000	817.125.800.000
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		2.165.722.091.998	3.429.570.757.012
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6	2.357.179.584.682	3.197.408.619.484
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	8	232.390.134.729	538.104.299.717
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	9	42.209.083.128	35.055.781.143
137	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	7	(466.056.710.541)	(340.997.943.332)
140	IV. Hàng tồn kho	10	899.482.959.504	432.391.000.588
141	1. Hàng tồn kho		899.482.959.504	432.391.000.588
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		353.711.333.664	269.364.137.453
152	1. Thuế GTGT được khấu trừ	19	353.711.333.664	269.364.137.453
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		1.267.988.136.572	1.188.257.491.846
210	I. Khoản phải thu dài hạn		1.365.087.468	(139.101.529.880)
216	1. Phải thu dài hạn khác		1.365.087.468	898.470.120
219	2. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	12	-	(140.000.000.000)
220	II. Tài sản cố định		80.048.602.419	69.079.137.637
221	1. Tài sản cố định hữu hình	13	77.883.880.639	66.422.472.151
222	Nguyên giá		267.531.038.036	235.146.915.947
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(189.647.157.397)	(168.724.443.796)
227	2. Tài sản cố định vô hình	14	2.164.721.780	2.656.665.486
228	Nguyên giá		15.209.159.609	13.964.222.109
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(13.044.437.829)	(11.307.556.623)
230	III. Bất động sản đầu tư	15	413.754.316.443	416.486.774.334
231	1. Nguyên giá		472.441.137.197	465.345.759.786
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(58.686.820.754)	(48.858.985.452)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn		225.143.578.166	81.268.834.992
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	16	225.143.578.166	81.268.834.992
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn		404.000.000.000	627.800.000.000
251	1. Đầu tư vào công ty con	5.2	344.000.000.000	382.800.000.000
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	5.2	60.000.000.000	60.000.000.000
255	3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	5.1	-	185.000.000.000
260	VI. Tài sản dài hạn khác		143.676.552.076	132.724.274.763
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	11	100.994.652.076	97.670.374.763
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	32.3	42.681.900.000	35.053.900.000
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		7.681.628.041.012	6.840.004.632.314



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Ngày 31 tháng 12 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		4.786.636.429.647	4.267.734.184.512
310	I. Nợ ngắn hạn		4.786.494.429.647	4.267.634.184.512
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	17	2.723.902.086.412	2.062.062.468.541
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	18	456.799.271.149	320.455.172.238
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	19	66.046.046.489	23.163.512.944
315	4. Chi phí phải trả ngắn hạn	20	1.233.354.273.322	1.405.608.439.950
318	5. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	21	666.312.350	1.419.486.962
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	22	34.194.507.650	40.241.181.827
320	7. Vay ngắn hạn	23	80.495.803.289	249.061.539.560
321	8. Dự phòng phải trả ngắn hạn	24	81.441.599.473	56.372.864.612
322	9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	25	109.594.529.513	109.249.517.878
330	II. Nợ dài hạn		142.000.000	100.000.000
337	1. Phải trả dài hạn khác		142.000.000	100.000.000
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		2.894.991.611.365	2.572.270.447.802
410	I. Vốn chủ sở hữu	26.1	2.894.991.611.365	2.572.270.447.802
411	1. Vốn cổ phần		396.499.270.000	396.499.270.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		396.499.270.000	396.499.270.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		806.560.760.000	806.560.760.000
418	3. Quỹ đầu tư phát triển		755.592.981.300	739.713.472.530
421	4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		936.338.600.065	629.496.945.272
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		566.027.755.117	479.781.696.634
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		370.310.844.948	149.715.248.638
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		7.681.628.041.012	6.840.004.632.314


Nguyễn Thị Thùy Dung
Người lập


Vũ Thanh Phương
KT. Kế toán trưởng


CÔNG TY
CỔ PHẦN
ĐẦU TƯ XÂY DỰNG
RICONS
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH
Trần Thế Phương
Giám đốc điều hành

Ngày 30 tháng 01 năm 2026

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý 4 năm 2025	Quý 4 năm 2024	Năm 2025	Năm 2024
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	27.1	3.967.132.967.792	2.356.245.801.083	9.033.548.033.172	7.987.469.781.044
10	2. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	27.1	3.967.132.967.792	2.356.245.801.083	9.033.548.033.172	7.987.469.781.044
11	3. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	28	(3.726.669.339.401)	(2.207.732.688.978)	(8.511.748.223.417)	(7.560.118.804.930)
20	4. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		240.463.628.391	148.513.112.105	521.799.809.755	427.350.976.114
21	5. Doanh thu hoạt động tài chính	27.2	30.752.418.132	28.059.432.013	128.858.646.854	187.500.346.492
22	6. Chi phí tài chính <i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	29	(986.395.568) (986.395.568)	(3.087.252.180) (3.087.252.180)	(14.157.978.458) (6.882.978.458)	(23.303.716.306) (23.303.716.306)
26	7. Chi phí quản lý doanh nghiệp	30	(38.950.392.390)	(131.361.565.619)	(178.318.697.338)	(388.554.949.849)
30	8. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		231.279.258.565	42.123.726.319	458.181.780.813	202.992.656.451
31	9. Thu nhập khác	31	8.661.743.250	3.975.744.869	17.259.636.314	10.848.174.559
32	10. Chi phí khác	31	(5.617.881.752)	(2.507.040.397)	(7.986.472.196)	(17.812.898.677)
40	11. Lợi nhuận/(lỗ) khác	31	3.043.861.498	1.468.704.472	9.273.164.118	(6.964.724.118)
50	12. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		234.323.120.063	43.592.430.791	467.454.944.931	196.027.932.333
51	13. Chi phí thuế TNDN hiện hành	32.1	(57.877.344.214)	(16.171.526.313)	(104.772.099.983)	(81.366.583.695)
52	14. Chi phí thuế TNDN hoãn lại		8.000.000.000	7.053.900.000	7.628.000.000	35.053.900.000
60	15. Lợi nhuận sau thuế TNDN		184.445.775.849	34.474.804.478	370.310.844.948	149.715.248.638

Nguyễn Thị Thùy Dung
Người lập

Ngày 30 tháng 01 năm 2026

Vũ Thanh Phương
KT. Kế toán trưởng

Trần Thế Phương
Giám đốc điều hành

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2025	Năm 2024
01	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		467.454.944.931	196.027.932.333
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và hao mòn	13, 14, 15	36.414.271.428	29.983.736.512
03	Các khoản dự phòng		23.856.076.203	272.241.468.361
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(87.277.277.761)	(122.695.600.553)
06	Chi phí lãi vay	29	6.882.978.458	23.303.716.306
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		447.330.993.259	398.861.252.959
09	Giảm các khoản phải thu (Tăng)/Giảm hàng tồn kho		834.183.275.672 (467.091.958.916)	648.493.977.000 320.279.213.002
10	Tăng/ (Giảm) các khoản phải trả (Tăng)/Giảm chi phí trả trước		625.810.931.065 (3.324.277.313)	(790.494.448.840) 24.168.749.403
11	Tiền lãi vay đã trả		(7.012.069.450)	(23.674.453.819)
12	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	19	(63.567.326.330)	(68.277.221.381)
14	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(7.594.742.750)	(1.521.999.992)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		1.358.734.825.237	507.835.068.332
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm tài sản		(60.197.779.168)	(44.225.910.818)
22	Tiền thu từ thanh lý tài sản		92.596.435.249	204.146.810.771
23	Tiền chi cho vay và mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(2.405.000.000.000)	(1.290.000.000.000)
24	Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác		1.718.716.300.000	1.185.500.000.000
26	Tiền thu hồi đầu tư vốn góp vào đơn vị khác		31.525.000.000	-
27	Thu lãi tiền gửi và cổ tức		74.770.453.162	54.654.566.728
30	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư		(547.589.590.757)	110.075.466.681
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
33	Tiền thu từ đi vay		366.098.837.639	1.462.063.413.090
34	Tiền chi trả nợ gốc vay		(534.664.573.910)	(1.822.614.908.694)
36	Cổ tức đã trả cho chủ sở hữu	26.2	(39.560.924.350)	(19.804.984.050)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		(208.126.660.621)	(380.356.479.654)



BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG (tiếp theo)
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2025	Năm 2024
50	Lưu chuyển tiền và tương đương tiền thuần trong năm		603.018.573.859	237.554.055.359
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm	4	703.295.445.415	465.741.390.056
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	4	1.306.314.019.274	703.295.445.415



Nguyễn Thị Thùy Dung
Người lập

Ngày 30 tháng 01 năm 2026



Vũ Thanh Phương
KT. Kế toán trưởng



Trần Thế Phương
Giám đốc điều hành

303
CÔ
CÔ
TU
R
PH

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN CÔNG TY

Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Ricons (“Công ty”) là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh (“Giấy CNĐKKD”) số 4103002810 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp vào ngày 27 tháng 10 năm 2004 sau đó điều chỉnh thành Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp (“Giấy CNĐKDN”) số 0303527596 vào ngày 9 tháng 6 năm 2011, và các Giấy CNĐKKD, các Giấy CNĐKDN điều chỉnh sau đó.

Hoạt động chính trong năm hiện tại của Công ty là cung cấp dịch vụ thiết kế và xây dựng, lắp đặt thiết bị, trang trí nội thất, cho thuê văn phòng và kinh doanh bất động sản; xây dựng và trang trí nội thất; mua bán vật liệu xây dựng; đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng khu dân cư; cung cấp dịch vụ quản lý chung cư và cao ốc văn phòng; mua bán và cho thuê nhà ở; kiến trúc và tư vấn kỹ thuật; cho thuê máy móc, thiết bị và đồ dùng hữu ích khác.

Công ty có trụ sở chính đăng ký tại 96 Phan Đăng Lưu, Phường Đức Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam và văn phòng đại diện đặt tại LKC30, Dự án Khu nhà ở thấp tầng A1TT1, Phường Xuân Đỉnh, Thành phố Hà Nội, Việt Nam. Công ty có một (1) chi nhánh tại Đường N3, Khu Công nghiệp Nhơn Trạch 6, Xã Phước An, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam.

Số lượng nhân viên của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 1000 người (Ngày 31 tháng 12 năm 2024: 826 người).

Cơ cấu tổ chức

Công ty có ba công ty con là Công ty Cổ phần Đầu tư Riland (“Riland”); Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Khu Công nghiệp Quihub (“Quihub”) và Công ty TNHH Ricons E&C (“Ricons E&C”).

Công ty có ba công ty con là Công ty Cổ phần Đầu tư Riland (“Riland”), Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Khu Công nghiệp Quihub (“Quihub”) và Công ty TNHH Ricons E&C (“Ricons E&C”).

Riland là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy CNĐKDN số 0315066903 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp vào ngày 23 tháng 5 năm 2018 và các Giấy CNĐKDN điều chỉnh sau đó. Riland có trụ sở đăng ký tại Tầng 1, Số 53-55 Bà Huyện Thanh Quan, Phường Xuân Hòa, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của Riland là kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê, kinh doanh VLXD. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Công ty nắm giữ 98% vốn chủ sở hữu tại Riland và 98% quyền biểu quyết tại Riland.

Quihub là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy CNĐKDN số 4101553128 do Sở KH&ĐT Tỉnh Bình Định cấp vào ngày 4 tháng 11 năm 2019. Quihub có trụ sở đăng ký tại Lô B2.05+B2.06+B2.07, KCN Nhơn Hội (Khu A), KKT Nhơn Hội, Phường Quy Nhơn Đông, Gia Lai, Việt Nam. Hoạt động chính của Quihub là kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê. Công ty nắm giữ 97% vốn cổ phần và 97% quyền biểu quyết tại Quihub. Trong Quý 1 năm 2025, Công ty đã hoàn thành việc chuyển nhượng 100% vốn góp của Công ty tại Quihub.

Ricons E&C là một công ty TNHH được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy CNĐKDN số 0316636874 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp vào ngày 14 tháng 12 năm 2020. Ricons E&C có trụ sở đăng ký tại Tầng 1, 53-55 Bà Huyện Thanh Quan, Phường Xuân Hòa, TP Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của Ricons E&C là xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Công ty nắm giữ 100% vốn góp và 100% quyền biểu quyết tại Ricons E&C.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Mục đích lập báo cáo tài chính riêng

Công ty có công ty con như được trình bày tại Thuyết minh số 1. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC - Hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Củng theo quy định tại các văn bản này, Công ty cũng đã lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 ("báo cáo tài chính hợp nhất") để Ngày 30 tháng 01 năm 2026.

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng nên đọc báo cáo này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất nói trên để có được các thông tin đầy đủ về tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Công ty và công ty con.

2.2 Chuẩn mực và chế độ kế toán áp dụng

Báo cáo tài chính của Công ty được trình bày bằng đồng Việt Nam ("VND") phù hợp với Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các Chuẩn mực kế toán Việt Nam do Bộ Tài chính ban hành theo:

- ▶ Quyết định số 149/2001/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2001 về việc ban hành bốn Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 1);
- ▶ Quyết định số 165/2002/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2002 về việc ban hành sáu Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 2);
- ▶ Quyết định số 234/2003/QĐ-BTC ngày 30 tháng 12 năm 2003 về việc ban hành sáu Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 3);
- ▶ Quyết định số 12/2005/QĐ-BTC ngày 15 tháng 2 năm 2005 về việc ban hành sáu Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 4); và
- ▶ Quyết định số 100/2005/QĐ-BTC ngày 28 tháng 12 năm 2005 về việc ban hành bốn Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 5).

Theo đó, báo cáo tài chính riêng được trình bày kèm theo và việc sử dụng các báo cáo này không dành cho các đối tượng không được cung cấp các thông tin về các thủ tục và nguyên tắc và thông lệ kế toán tại Việt Nam và hơn nữa không được chủ định trình bày tình hình tài chính riêng, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và lưu chuyển tiền tệ riêng theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận rộng rãi ở các nước và lãnh thổ khác ngoài Việt Nam.

2.3 Hình thức sổ kế toán áp dụng

Hình thức sổ kế toán được áp dụng của Công ty là Nhật ký chung.

2.4 Kỳ kế toán năm

Kỳ kế toán năm của Công ty áp dụng cho việc lập báo cáo tài chính riêng bắt đầu từ ngày 1 tháng 1 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12.

2.5 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Báo cáo tài chính riêng được lập bằng đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán của Công ty là VND.

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng, các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn gốc không quá ba tháng, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.2 Các khoản phải thu

Các khoản phải thu được trình bày trên báo cáo tài chính riêng theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu từ khách hàng và phải thu khác sau khi trừ các khoản dự phòng được lập cho các khoản phải thu khó đòi.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị của các khoản phải thu mà Công ty dự kiến không có khả năng thu hồi tại ngày kết thúc năm tài chính. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

3.3 Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá thành để đưa mỗi sản phẩm đến vị trí và điều kiện hiện tại, và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong điều kiện kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.

Công ty áp dụng phương pháp kê khai thường xuyên để hạch toán hàng tồn kho với giá trị được xác định như sau:

Hàng hóa và vật liệu xây dựng - chi phí mua theo phương pháp bình quân gia quyền.

Chi phí xây dựng công trình dở dang - chi phí nguyên vật liệu và lao động trực tiếp cộng chi phí chung có liên quan đến công trình.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được trích lập cho phần giá trị dự kiến bị tổn thất do các khoản suy giảm trong giá trị (do giảm giá, hư hỏng, kém phẩm chất, lỗi thời v.v.) có thể xảy ra đối với nguyên vật liệu và chi phí các công trình dở dang thuộc quyền sở hữu của Công ty dựa trên bằng chứng hợp lý về sự suy giảm giá trị tại ngày kết thúc năm tài chính.

Số tăng hoặc giảm khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được hạch toán vào giá vốn hàng bán trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng .

3.4 Tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định hữu hình được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị khấu hao lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào hoạt động như dự kiến.

Các chi phí mua sắm, nâng cấp và đổi mới tài sản cố định hữu hình được ghi tăng nguyên giá của tài sản và chi phí bảo trì, sửa chữa được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh khi phát sinh.

Khi tài sản cố định hữu hình được bán hay thanh lý, các khoản lãi hoặc lỗ phát sinh do thanh lý tài sản (là phần chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của tài sản) được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng .

3.5 Tài sản cố định vô hình

Tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định vô hình bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào sử dụng như dự kiến.

Các chi phí nâng cấp và đổi mới tài sản cố định vô hình được ghi tăng nguyên giá của tài sản và các chi phí khác được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng khi phát sinh.

Khi tài sản cố định vô hình được bán hay thanh lý, các khoản lãi hoặc lỗ phát sinh do thanh lý tài sản (là phần chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của tài sản) được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh riêng.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.6 Khấu hao và hao mòn

Khấu hao tài sản cố định hữu hình và hao mòn tài sản cố định vô hình được trích theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của các tài sản như sau:

Nhà cửa, vật kiến trúc	6 - 50 năm
Máy móc, thiết bị	3 - 10 năm
Phương tiện vận tải	3 - 8 năm
Thiết bị văn phòng	3 - 5 năm
Phần mềm máy tính	3 năm
Tài sản khác	4 năm

3.7 Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá bao gồm cả các chi phí giao dịch liên quan trừ đi giá trị khấu hao lũy kế. Đối với bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá, Công ty không trích khấu hao mà xác định tổn thất do giảm giá trị.

Các khoản chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được hạch toán vào giá trị còn lại của bất động sản đầu tư khi Công ty có khả năng thu được các lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu của bất động sản đầu tư đó.

Khấu hao bất động sản đầu tư được trích theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của các bất động sản như sau:

Tòa nhà	25 - 50 năm
Quyền sử dụng đất	không thời hạn

Bất động sản đầu tư không còn được trình bày trong bảng cân đối kế toán riêng sau khi đã bán hoặc sau khi bất động sản đầu tư đã không còn được sử dụng và xét thấy không thu được lợi ích kinh tế trong tương lai từ việc thanh lý bất động sản đầu tư đó. Chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của bất động sản đầu tư được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng trong năm thanh lý.

Việc chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng thành bất động sản đầu tư chỉ khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như trường hợp chủ sở hữu chấm dứt sử dụng tài sản đó và bắt đầu cho bên khác thuê hoạt động hoặc khi kết thúc giai đoạn xây dựng. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng chỉ khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như các trường hợp chủ sở hữu bắt đầu sử dụng tài sản này hoặc bắt đầu triển khai cho mục đích bán. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho không làm thay đổi nguyên giá hay giá trị còn lại của bất động sản tại ngày chuyển đổi.

3.8 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang bao gồm tài sản cố định đang mua sắm và xây dựng mà chưa hoàn thành tại ngày kết thúc năm tài chính và được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm các chi phí về xây dựng, lắp đặt máy móc thiết bị và các chi phí trực tiếp khác. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang chỉ được tính khấu hao khi các tài sản này hoàn thành và đưa vào sử dụng.

3.9 Thuê tài sản

Việc xác định một thỏa thuận có phải là thỏa thuận thuê tài sản hay không dựa trên bản chất của thỏa thuận đó tại thời điểm khởi đầu: liệu việc thực hiện thỏa thuận này có phụ thuộc vào việc sử dụng một tài sản nhất định và thỏa thuận có bao gồm điều khoản về quyền sử dụng tài sản hay không.

Thuê tài sản được phân loại là thuê tài chính nếu theo hợp đồng thuê tài sản bên cho thuê chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu tài sản cho bên đi thuê. Tất cả các thỏa thuận thuê tài sản khác được phân loại là thuê hoạt động.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.9 Thuê tài sản (tiếp theo)

Trong trường hợp Công ty là bên đi thuê

Các khoản tiền thuê theo hợp đồng thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời hạn của hợp đồng thuê.

Trong trường hợp Công ty là bên cho thuê

Tài sản theo hợp đồng cho thuê hoạt động được ghi nhận là bất động sản đầu tư trên bảng cân đối kế toán. Chi phí trực tiếp ban đầu để thương thảo thỏa thuận cho thuê hoạt động được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh khi phát sinh.

Thu nhập từ tiền cho thuê được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê.

3.10 Chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí trả trước ngắn hạn và dài hạn trên bảng cân đối kế toán riêng và được phân bổ trong khoảng thời gian trả trước của chi phí tương ứng với các lợi ích kinh tế được tạo ra từ các chi phí này.

3.11 Các khoản đầu tư

(a) Đầu tư vào công ty con

Công ty con là những doanh nghiệp mà Công ty có quyền chi phối các chính sách tài chính và hoạt động của doanh nghiệp nhằm thu được lợi ích kinh tế từ các hoạt động của doanh nghiệp đó, thường đi kèm là việc nắm giữ hơn một nửa quyền biểu quyết. Sự tồn tại và tính hữu hiệu của quyền biểu quyết tiềm tàng đang được thực thi hoặc được chuyển đổi sẽ được xem xét khi đánh giá liệu Công ty có quyền kiểm soát doanh nghiệp hay không.

Đầu tư vào công ty con được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá mua hoặc giá trị góp vốn cộng các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đầu tư. Sau đó, Ban Tổng Giám đốc thực hiện việc rà soát đối với tất cả các khoản đầu tư để ghi nhận dự phòng vào năm tài chính.

(b) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Đầu tư góp vốn vào 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. Các khoản đầu tư này được ghi nhận ban đầu theo giá gốc. Sau đó, Ban Tổng Giám đốc thực hiện việc rà soát đối với tất cả các khoản đầu tư để ghi nhận dự phòng vào cuối năm tài chính.

(c) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn là các khoản đầu tư mà Công ty có ý định và có khả năng giữ đến ngày đáo hạn.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn và trái phiếu. Các khoản đầu tư này ban đầu được ghi nhận theo giá gốc. Sau đó, Ban Tổng Giám đốc thực hiện việc rà soát đối với tất cả các khoản đầu tư để ghi nhận dự phòng vào cuối năm kế toán.

Dự phòng giảm giá đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được lập trên cơ sở có bằng chứng chắc chắn cho thấy một phần hoặc toàn bộ khoản đầu tư có thể không thu hồi được. Chênh lệch giữa khoản dự phòng lập ở cuối năm tài chính này và khoản dự phòng đã lập ở cuối năm tài chính trước được ghi nhận tăng hoặc giảm chi phí tài chính trong năm. Khoản dự phòng được hoàn nhập không vượt quá giá trị ghi sổ ban đầu.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được phân loại ngắn hạn và dài hạn trên bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ căn cứ theo kỳ hạn còn lại của các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn tại ngày của bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ đến ngày đáo hạn.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.12 Dự phòng các khoản đầu tư

Dự phòng giảm giá trị các khoản chứng khoán kinh doanh và các khoản đầu tư góp vốn. Dự phòng cho việc giảm giá trị của các khoản đầu tư được lập khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy có sự suy giảm giá trị của các khoản đầu tư này vào ngày kết thúc năm tài chính. Tăng hoặc giảm số dư dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

3.13 Cho vay

Cho vay là các khoản cho vay với mục đích thu lãi hàng kỳ theo khế ước giữa các bên nhưng không được giao dịch mua, bán trên thị trường như chứng khoán.

Cho vay được ghi nhận ban đầu theo giá gốc. Sau đó, Ban Tổng Giám đốc thực hiện việc rà soát đối với tất cả các khoản còn chưa thu để ghi nhận dự phòng các khoản cho vay khó đòi vào cuối năm tài chính. Dự phòng các khoản cho vay khó đòi được lập cho từng khoản cho vay căn cứ vào thời gian quá hạn trả nợ gốc theo cam kết nợ ban đầu (không tính đến việc gia hạn nợ giữa các bên), hoặc căn cứ vào mức tổn thất dự kiến có thể xảy ra. Chênh lệch giữa khoản dự phòng lập ở cuối năm tài chính này và khoản dự phòng đã lập ở cuối năm tài chính trước được ghi nhận tăng hoặc giảm chi phí tài chính trong năm. Khoản dự phòng được hoàn nhập không vượt quá giá trị ghi sổ ban đầu.

Cho vay được phân loại ngắn hạn và dài hạn trên bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ căn cứ theo kỳ hạn còn lại của các khoản cho vay tại ngày của bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ đến ngày tới hạn thu hồi.

3.14 Nợ phải trả

Các khoản nợ phải trả được phân loại dựa vào tính chất bao gồm:

- ▶ Phải trả người bán gồm các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa và dịch vụ; và
- ▶ Phải trả khác gồm các khoản phải trả không có tính thương mại và không liên quan đến giao dịch mua hàng hóa và dịch vụ.

Các khoản nợ phải trả được phân loại ngắn hạn và dài hạn trên bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ căn cứ theo kỳ hạn còn lại của các khoản phải trả tại ngày của bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ tới ngày đến hạn thanh toán.

3.15 Các khoản phải trả và trích trước

Các khoản phải trả và trích trước được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được mà không phụ thuộc vào việc Công ty đã nhận được hóa đơn của nhà cung cấp hay chưa.

3.16 Các khoản dự phòng

Công ty ghi nhận các khoản dự phòng khi có một nghĩa vụ nợ hiện tại (nghĩa vụ pháp lý hoặc nghĩa vụ liên đới) do kết quả từ một sự kiện đã xảy ra trong quá khứ. Việc thanh toán nghĩa vụ nợ này có thể sẽ dẫn đến sự giảm sút về những lợi ích kinh tế và giá trị của nghĩa vụ nợ đó có thể được một ước tính một cách đáng tin cậy.

Dự phòng bảo hành công trình được trích lập từ 0,3% đến 1% giá trị công trình dựa trên đặc điểm của từng công trình và kinh nghiệm thực tế.

278
T
H
A
Y
D
O
N
I
O

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.17 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

Các nghiệp vụ phát sinh bằng các đơn vị tiền tệ khác với đơn vị tiền tệ kế toán của Công ty (VND) được hạch toán theo tỷ giá giao dịch thực tế vào ngày phát sinh nghiệp vụ theo nguyên tắc sau:

- ▶ Nghiệp vụ làm phát sinh các khoản phải thu được hạch toán theo tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Công ty chỉ định khách hàng thanh toán; và
- ▶ Nghiệp vụ làm phát sinh các khoản phải trả được hạch toán theo tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Công ty dự kiến giao dịch.

Tại ngày kết thúc năm tài chính, các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá giao dịch thực tế tại ngày của bảng cân đối kế toán theo nguyên tắc sau:

- ▶ các khoản mục tiền tệ được phân loại là tài sản được hạch toán theo tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch; và các khoản mục tiền tệ được phân loại là nợ phải trả được hạch toán theo tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch.

Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong năm và chênh lệch do đánh giá lại số dư tiền tệ có gốc ngoại tệ cuối năm tài chính được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

3.18 Lãi trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (sau khi đã điều chỉnh cho việc trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ.

Lãi suy giảm trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ và số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông sẽ được phát hành trong trường hợp tất cả các cổ phiếu phổ thông tiềm năng có tác động suy giảm đều được chuyển thành cổ phiếu phổ thông.

3.19 Phân chia lợi nhuận

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp có thể được chia cho các nhà đầu tư theo đề xuất của Hội đồng Quản trị được các cổ đông thông qua tại Đại hội Cổ đông Thường niên và sau khi đã trích lập các quỹ dự phòng theo Điều lệ Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

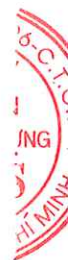
Công ty trích lập các quỹ dự phòng sau từ lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Công ty theo đề nghị của Hội đồng Quản trị và được các cổ đông phê duyệt tại Đại hội Cổ đông Thường niên.

Quỹ đầu tư phát triển

Quỹ này được trích lập nhằm phục vụ việc mở rộng hoạt động hoặc đầu tư chiều sâu của Công ty.

Quỹ khen thưởng, phúc lợi

Quỹ này được trích lập để khen thưởng, khuyến khích vật chất, đem lại lợi ích chung và nâng cao phúc lợi cho công nhân viên và được trình bày như một khoản phải trả trên bảng cân đối kế toán riêng.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.20 Ghi nhận doanh thu

Doanh thu được ghi nhận khi Công ty có khả năng nhận được các lợi ích kinh tế có thể xác định được một cách chắc chắn. Doanh thu được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản đã thu hoặc sẽ thu được sau khi trừ đi các khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán và hàng bán bị trả lại. Các điều kiện ghi nhận cụ thể sau đây cũng phải được đáp ứng khi ghi nhận doanh thu:

Hợp đồng xây dựng

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 có thể được ước tính một cách đáng tin cậy và được xác nhận bởi khách hàng, 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 trên hóa đơn.

Các khoản tăng giảm khi thực hiện hợp đồng, các khoản tiền thưởng và các khoản thanh toán khác chỉ được tính vào doanh thu khi đã được thống nhất với khách hàng.

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng không thể được ước tính một cách đáng tin cậy, thì doanh thu chỉ được ghi nhận tương đương với chi phí của hợp đồng đã phát sinh mà việc hoàn trả là tương đối chắc chắn. Chi phí của hợp đồng chỉ được ghi nhận là chi phí trong kỳ khi các chi phí này đã phát sinh.

Doanh thu bán hàng hóa

Doanh thu bán hàng hóa được ghi nhận khi các rủi ro trọng yếu và các quyền sở hữu hàng hóa đã được chuyển sang người mua, thường là trùng với thời điểm chuyển giao hàng hóa.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi dịch vụ đã được cung cấp và hoàn thành.

Tiền cho thuê

Thu nhập từ tiền cho thuê tài sản theo hợp đồng thuê hoạt động được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê.

Tiền lãi

Doanh thu được ghi nhận khi tiền lãi phát sinh trên cơ sở dồn tích (có tính đến lợi tức mà tài sản đem lại) trừ khi khả năng thu hồi tiền lãi không chắc chắn.

3.21 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

Tài sản thuế thu nhập và thuế thu nhập phải nộp cho năm tài chính hiện hành và các năm trước được xác định bằng số tiền dự kiến phải nộp cho (hoặc được thu hồi từ) cơ quan thuế, dựa trên các mức thuế suất và các luật thuế có hiệu lực đến ngày kết thúc năm tài chính.

Thuế thu nhập hiện hành được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập hiện hành cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hiện hành phải nộp khi Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và Công ty dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải nộp và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.21 Thuế (tiếp theo)

Thuế hoãn lại

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định cho các khoản chênh lệch tạm thời tại ngày kết thúc năm tài chính giữa cơ sở tính thuế thu nhập của các tài sản và nợ phải trả và giá trị ghi sổ của chúng cho mục đích lập báo cáo tài chính riêng.

Thuế hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế. Tài sản thuế hoãn lại cần được ghi nhận cho tất cả các chênh lệch tạm thời được khấu trừ, giá trị được khấu trừ chuyển sang các kỳ sau của các khoản lỗ tính thuế và các khoản ưu đãi thuế chưa sử dụng, khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ, các khoản lỗ tính thuế và các ưu đãi thuế chưa sử dụng này.

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

Tài sản thuế hoãn lại và thuế hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho niên độ tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán, dựa trên các mức thuế suất và luật thuế có hiệu lực vào ngày kết thúc năm tài chính.

Thuế hoãn lại được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh riêng ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế hoãn lại cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế hoãn lại và thuế hoãn lại phải nộp khi Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế hiện hành với thuế hiện hành phải nộp và các tài sản thuế hoãn lại và thuế hoãn lại phải nộp liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế đối với cùng một đơn vị chịu thuế.

3.22 Các bên liên quan

Các bên được coi là bên liên quan của Công ty nếu một bên có khả năng, trực tiếp hoặc gián tiếp, kiểm soát bên kia hoặc gây ảnh hưởng đáng kể tới bên kia trong việc ra các quyết định tài chính và hoạt động, hoặc khi Công ty và bên kia cùng chịu sự kiểm soát chung hoặc ảnh hưởng đáng kể chung. Các bên liên quan có thể là các công ty hoặc các cá nhân, bao gồm các thành viên gia đình thân cận của các cá nhân được coi là liên quan.

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	VND	
	31/12/2025	31/12/2024
Tiền mặt	409.270.058	363.016.808
Tiền gửi ngân hàng	585.904.749.216	187.932.428.607
Các khoản tương đương tiền (*)	720.000.000.000	515.000.000.000
TỔNG CỘNG	<u>1.306.314.019.274</u>	<u>703.295.445.415</u>

(*) Các khoản tương đương tiền thể hiện các khoản tiền gửi, trái phiếu có thời hạn gốc không quá ba (3) tháng và hưởng lãi suất có thể áp dụng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

5. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

5.1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	VND	
	31/12/2025	31/12/2024
Ngắn hạn		
Tiền gửi Ngân hàng có kỳ hạn (*)	1.475.000.000.000	780.000.000.000
Trái phiếu (**)	213.409.500.000	37.125.800.000
TỔNG CỘNG	1.688.409.500.000	817.125.800.000
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(213.409.500.000)	(35.269.500.000)
GIÁ TRỊ THUẦN	1.475.000.000.000	781.856.300.000
Dài hạn		
Trái phiếu (***)	-	185.000.000.000
TỔNG CỘNG	-	185.000.000.000
Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	-	(140.000.000.000)
GIÁ TRỊ THUẦN	-	45.000.000.000

- (*) Bao gồm các khoản tiền gửi tại ngân hàng thương mại có thời hạn trên ba (3) tháng và không quá một (1) năm, hưởng lãi suất tiền gửi áp dụng.
 (**) Bao gồm trái phiếu có kỳ hạn trên ba (3) tháng và không quá một (1) năm, hưởng lãi suất theo quy định.
 (***) Bao gồm trái phiếu có kỳ hạn trên một (1) năm và hưởng lãi suất theo từng hợp đồng.

5.2 Đầu tư tài chính dài hạn

	VND	
	31/12/2025	31/12/2024
Đầu tư vào công ty con	344.000.000.000	382.800.000.000

Chi tiết khoản đầu tư vào công ty con được trình bày như sau:

Tên công ty	Hoạt động chính	31/12/2025		31/12/2024	
		%	Giá trị VND	%	Giá trị VND
		sở hữu		sở hữu	
Công ty Cổ phần Đầu tư Riland ("Riland") (i)	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất, và VLXD	98%	294.000.000.000	98%	294.000.000.000
Công ty TNHH Ricons E&C ("Ricons E&C") (ii)	Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng	100%	50.000.000.000	100%	50.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Khu Công nghiệp Quihub ("Quihub") (iii)	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất	-	-	97%	38.800.000.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

5. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

5.2 Đầu tư tài chính dài hạn (tiếp theo)

- (i) Riland là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy CNĐKDN số 0315066903 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp vào ngày 23 tháng 5 năm 2018 và các Giấy CNĐKDN điều chỉnh sau đó. Hoạt động chính của Riland là kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê, kinh doanh VLXD. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Công ty nắm giữ 98% vốn chủ sở hữu tại Riland và 98% quyền biểu quyết tại Riland.
- (ii) Ricons E&C là một công ty TNHH được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy CNĐKDN số 0316636874 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp vào ngày 14 tháng 12 năm 2020. Hoạt động chính của Ricons E&C là xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Công ty nắm giữ 100% vốn góp và 100% quyền biểu quyết tại Ricons E&C.
- (iii) Quihub là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy CNĐKDN số 4101553128 do Sở KH&ĐT Tỉnh Bình Định cấp vào ngày 4 tháng 11 năm 2019. Quihub có trụ sở đăng ký tại Lô B2.05+B2.06+B2.07, KCN Nhơn Hội (Khu A), KKT Nhơn Hội, Phường Quy Nhơn Đông, Gia Lai, Việt Nam. Hoạt động chính của Quihub là kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, Công ty nắm giữ 97% vốn cổ phần và 97% quyền biểu quyết tại Quihub và trong Quý 1 năm 2025, Công ty đã hoàn thành việc chuyển nhượng 100% vốn góp của Công ty tại Quihub.

Chi tiết khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác được trình bày như sau:

Tên công ty	Hoạt động chính	31/12/2025		31/12/2024	
		% sở hữu	Giá trị VND	% sở hữu	Giá trị VND
Công Ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Toàn Cầu (iv)	Kinh doanh bất động sản	6,88%	60.000.000.000	7,5%	60.000.000.000

- (iv) Công Ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Toàn Cầu ("Toàn Cầu") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy CNĐKDN số 0101647121 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp vào ngày 27 tháng 4 năm 2005. Hoạt động chính của Toàn Cầu là kinh doanh bất động sản.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

6. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	31/12/2025	31/12/2024
		VND
		31/12/2024
Công ty TNHH MTV Xây dựng và Kinh doanh nhà Trường Tín	422.428.483.035	298.742.819.274
Các khách hàng khác	<u>1.934.751.101.647</u>	<u>2.898.665.800.210</u>
TỔNG CỘNG	2.357.179.584.682	3.197.408.619.484
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	<u>(252.647.210.541)</u>	<u>(305.728.443.332)</u>
GIÁ TRỊ THUẦN	<u>2.104.532.374.141</u>	<u>2.891.680.176.152</u>

7. DỰ PHÒNG PHẢI THU NGẮN HẠN KHÓ ĐÒI

Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi được lập cho các khoản phải thu ngắn hạn của khách hàng đã quá hạn và công ty nhận định là khó có khả năng thu hồi.

Biến động về dự phòng phải thu ngắn hạn trong năm tài chính như sau:

	Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025	Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024
		VND
Số dư đầu năm	(340.997.943.332)	(250.488.551.000)
Trích lập dự phòng	(127.138.044.338)	(94.548.598.715)
Tăng do phân loại lại từ dài hạn sang ngắn hạn	(140.000.000.000)	-
Hoàn nhập dự phòng	<u>142.079.277.129</u>	<u>4.039.206.383</u>
Số dư cuối năm	<u>(466.056.710.541)</u>	<u>(340.997.943.332)</u>

8. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/12/2025	31/12/2024
		VND
Công ty Cổ Phần Novareal	98.852.648.008	150.277.528.643
Các khoản khác	<u>133.537.486.721</u>	<u>387.826.771.074</u>
TỔNG CỘNG	<u>232.390.134.729</u>	<u>538.104.299.717</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

9. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

	VND	
	31/12/2025	31/12/2024
Lãi tiền gửi	19.893.143.833	18.611.616.440
Ký quỹ ngắn hạn	13.684.246.565	10.564.431.115
Tạm ứng tiền cho CBNV	8.083.640.098	5.023.435.465
Các khoản khác	548.052.632	856.298.123
TỔNG CỘNG	<u>42.209.083.128</u>	<u>35.055.781.143</u>

10. HÀNG TỒN KHO

	VND	
	31/12/2025	31/12/2024
Chi phí xây dựng công trình dở dang (*)	899.482.959.504	432.391.000.588
TỔNG CỘNG	<u>899.482.959.504</u>	<u>432.391.000.588</u>

(*) Chi tiết chi phí các công trình xây dựng dở dang được trình bày như sau:

	VND	
	31/12/2025	31/12/2024
Công trình Sân bay Long Thành	280.012.890.349	70.323.898.855
Công trình cao tầng HH1 – Golden Palace A	108.953.024.992	14.580.398.051
Các công trình khác	510.517.044.163	347.486.703.682
TỔNG CỘNG	<u>899.482.959.504</u>	<u>432.391.000.588</u>

11. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN

	VND	
	31/12/2025	31/12/2024
Phí thuê văn phòng	41.232.188.803	36.974.363.010
Phí thuê đất và sử dụng hạ tầng	35.015.128.385	36.208.825.937
Công cụ, dụng cụ dùng cho công trường	24.682.932.414	24.050.504.166
Khác	64.402.474	436.681.650
TỔNG CỘNG	<u>100.994.652.076</u>	<u>97.670.374.763</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

12. DỰ PHÒNG PHẢI THU DÀI HẠN KHÓ ĐÒI

Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi được lập cho các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn mà Công ty nhận định là khó có khả năng thu hồi.

Tình hình tăng giảm dự phòng phải thu dài hạn khó đòi:

	VND	
	<i>Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025</i>	<i>Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024</i>
Số dư đầu năm	(140.000.000.000)	-
Trích lập dự phòng	-	(140.000.000.000)
Giảm do phân loại lại từ dài hạn sang ngắn hạn	140.000.000.000	-
Số dư cuối năm	-	(140.000.000.000)

Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Ricons

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

13. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị quân lý	Khác	Tổng cộng
Nguyên giá:						VND
Vào ngày 31/12/2024	18.886.157.380	177.913.087.534	14.787.970.801	23.430.734.323	128.965.909	235.146.915.947
Mua mới trong năm	-	33.660.832.900	-	506.951.479	-	34.167.784.379
Thanh lý	-	-	(1.783.662.290)	-	-	(1.783.662.290)
Vào ngày 31/12/2025	18.886.157.380	211.573.920.434	13.004.308.511	23.937.685.802	128.965.909	267.531.038.036
Trong đó:						
Đã khấu hao hết	-	105.728.717.547	5.376.817.601	15.172.587.136	128.965.909	126.407.088.193
Giá trị khấu hao lũy kế:						
Vào ngày 31/12/2024	(6.771.611.097)	(134.502.640.453)	(10.572.310.462)	(16.748.915.875)	(128.965.909)	(168.724.443.796)
Khấu hao trong năm	(1.777.429.200)	(16.213.180.409)	(1.321.984.866)	(3.393.781.416)	-	(22.706.375.891)
Thanh lý	-	-	1.783.662.290	-	-	1.783.662.290
Vào ngày 31/12/2025	(8.549.040.297)	(150.715.820.862)	(10.110.633.038)	(20.142.697.291)	(128.965.909)	(189.647.157.397)
Giá trị còn lại:						
Vào ngày 31/12/2024	12.114.546.283	43.410.447.081	4.215.660.339	6.681.818.448	-	66.422.472.151
Vào ngày 31/12/2025	10.337.117.083	60.858.099.572	2.893.675.473	3.794.988.511	-	77.883.880.639

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

14. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	VND
	<i>Phần mềm máy tính</i>
Nguyên giá:	
Vào ngày 31/12/2024	13.964.222.109
Mua mới	680.000.000
Chuyển từ xây dựng cơ bản dở dang	564.937.500
Vào ngày 31/12/2025	<u>15.209.159.609</u>
<i>Trong đó:</i>	
<i>Đã hao mòn hết</i>	10.183.997.109
Giá trị hao mòn lũy kế:	
Vào ngày 31/12/2024	(11.307.556.623)
Hao mòn trong năm	(1.736.881.206)
Vào ngày 31/12/2025	<u>(13.044.437.829)</u>
Giá trị còn lại:	
Vào ngày 31/12/2024	<u>2.656.665.486</u>
Vào ngày 31/12/2025	<u>2.164.721.780</u>

15. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	VND
	<i>Tòa nhà và quyền sử dụng đất</i>
Nguyên giá:	
Vào ngày 31/12/2024	465.345.759.786
Mua mới	7.700.000.000
Bán trong năm	(76.239.317.072)
Chuyển từ xây dựng cơ bản dở dang	75.634.694.483
Vào ngày 31/12/2025	<u>472.441.137.197</u>
Giá trị khấu hao lũy kế:	
Vào ngày 31/12/2024	(48.858.985.452)
Khấu hao trong năm	(11.971.014.331)
Bán trong năm	2.143.179.029
Vào ngày 31/12/2025	<u>(58.686.820.754)</u>
Giá trị còn lại:	
Vào ngày 31/12/2024	<u>416.486.774.334</u>
Vào ngày 31/12/2025	<u>413.754.316.443</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

15. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ (tiếp theo)

Các khoản doanh thu và chi phí hoạt động liên quan đến bất động sản đầu tư được trình bày như sau:

	VND	
	<i>Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025</i>	<i>Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024</i>
Thu nhập cho thuê bất động sản đầu tư	18.899.009.228	17.872.255.533
Chi phí hoạt động kinh doanh trực tiếp của các bất động sản đầu tư tạo thu nhập cho thuê	(16.770.242.624)	(13.726.372.859)

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức tại ngày 31 tháng 12 năm 2025. Tuy nhiên, dựa trên tình hình cho thuê thực tế, Ban Tổng Giám đốc tin tưởng rằng giá trị hợp lý của tài sản đầu tư lớn hơn giá trị còn lại tại ngày này.

16. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	VND	
	<i>31/12/2025</i>	<i>31/12/2024</i>
Chi phí xây dựng dở dang	<u>225.143.578.166</u>	<u>81.268.834.992</u>
TỔNG CỘNG	<u>225.143.578.166</u>	<u>81.268.834.992</u>

17. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	VND	
	<i>31/12/2025</i>	<i>31/12/2024</i>
Phải trả cho các bên khác	2.723.902.086.412	2.050.062.468.541
Các bên liên quan (<i>Thuyết minh số 33</i>)	-	12.000.000.000
TỔNG CỘNG	<u>2.723.902.086.412</u>	<u>2.062.062.468.541</u>

18. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	VND	
	<i>31/12/2025</i>	<i>31/12/2024</i>
Công ty TNHH MTV Đầu tư và phát triển DB	172.753.597.069	-
Công ty TNHH Liên doanh TP Đế Vương	104.170.000.000	-
Công ty Cổ phần SouthGate	57.070.330.485	-
Công ty TNHH Pacific Thăng Long	50.875.811.453	-
Khác	71.929.532.142	320.455.172.238
TỔNG CỘNG	<u>456.799.271.149</u>	<u>320.455.172.238</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

19. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	VND			
	Số đầu năm	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Số cuối năm
a) Phải thu				
Thuế GTGT được khấu trừ	269.364.137.453	762.427.230.906	(678.080.034.695)	353.711.333.664
TỔNG CỘNG	269.364.137.453	762.427.230.906	(678.080.034.695)	353.711.333.664
b) Phải nộp				
Thuế GTGT	-	704.184.327.376	(704.184.327.376)	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	15.135.931.425	104.772.099.983	(63.567.326.330)	56.340.705.078
Thuế thu nhập cá nhân	8.027.581.519	48.596.531.690	(46.918.771.798)	9.705.341.411
Khác	-	6.261.638	(6.261.638)	-
TỔNG CỘNG	23.163.512.944	857.559.220.687	(814.676.687.142)	66.046.046.489

20. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	VND	
	31/12/2025	31/12/2024
Chi phí phải trả các công trình xây dựng	1.233.271.770.776	1.405.396.846.412
Chi phí lãi vay	82.502.546	211.593.538
TỔNG CỘNG	1.233.354.273.322	1.405.608.439.950

21. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN NGẮN HẠN

	VND	
	31/12/2025	31/12/2024
Doanh thu chưa thực hiện	666.312.350	1.419.486.962
TỔNG CỘNG	666.312.350	1.419.486.962

22. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

	VND	
	31/12/2025	31/12/2024
Bên liên quan (Thuyết minh số 33)	32.000.000.000	38.550.646.441
Cổ tức phải trả	1.110.072.800	1.021.070.150
Khác	1.084.434.850	669.465.236
TỔNG CỘNG	34.194.507.650	40.241.181.827

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

23. VAY NGẮN HẠN

	VND			
	Số đầu năm	Đi vay	Trả nợ gốc vay	Số cuối năm
Vay ngân hàng	<u>249.061.539.560</u>	<u>366.098.837.639</u>	<u>(534.664.573.910)</u>	<u>80.495.803.289</u>

Bao gồm các khoản vay tại ngân hàng thương mại có thời hạn trả nợ gốc không quá một (1) năm và chịu lãi suất theo quy định.

24. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	VND	
	31/12/2025	31/12/2024
Dự phòng bảo hành các công trình xây dựng	<u>81.441.599.473</u>	<u>56.372.864.612</u>
TỔNG CỘNG	<u>81.441.599.473</u>	<u>56.372.864.612</u>

25. QUỸ KHEN THƯỞNG, PHÚC LỢI

Tình hình tăng giảm quỹ khen thưởng, phúc lợi trong năm tài chính như sau:

	VND	
	Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025	Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024
Số đầu năm	109.249.517.878	106.820.582.004
Trích lập (<i>Thuyết minh số 26.1</i>)	7.939.754.385	3.950.935.866
Sử dụng quỹ trong năm	<u>(7.594.742.750)</u>	<u>(1.521.999.992)</u>
Số cuối năm	<u>109.594.529.513</u>	<u>109.249.517.878</u>

Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Ricons

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

26. VỐN CHỦ SỞ HỮU

26.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024					
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023	396.499.270.000	806.560.760.000	731.811.600.797	511.459.467.733	2.446.331.098.530
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	149.715.248.638	149.715.248.638
Cổ tức bằng tiền	-	-	-	(19.824.963.500)	(19.824.963.500)
Trích lập Quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	(3.950.935.866)	(3.950.935.866)
Trích lập Quỹ đầu tư phát triển	-	-	7.901.871.733	(7.901.871.733)	-
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024	396.499.270.000	806.560.760.000	739.713.472.530	629.496.945.272	2.572.270.447.802
Cho năm tài chính kết thúc Ngày 31 tháng 12 năm 2025					
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024	396.499.270.000	806.560.760.000	739.713.472.530	629.496.945.272	2.572.270.447.802
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	370.310.844.948	370.310.844.948
Cổ tức bằng tiền (*)	-	-	-	(39.649.927.000)	(39.649.927.000)
Trích lập Quỹ khen thưởng phúc lợi (*)	-	-	-	(7.939.754.385)	(7.939.754.385)
Trích lập Quỹ đầu tư phát triển (*)	-	-	15.879.508.770	(15.879.508.770)	-
Vào Ngày 31 tháng 12 năm 2025	396.499.270.000	806.560.760.000	755.592.981.300	936.338.600.065	2.894.991.611.365

(*) Theo Nghị quyết Đại hội Đồng Cổ đông thường niên, Công ty đã trích Quỹ đầu tư phát triển, Quỹ khen thưởng phúc lợi và chia cổ tức từ nguồn lợi nhuận sau thuế chưa phân phối với số tiền lần lượt là 7.901.871.733 VND, 3.950.935.866 VND, 19.824.963.500 VND.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

26. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

26.2 Các giao dịch về vốn với các cổ đông và phân phối cổ tức

	VND	
	Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025	Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024
Vốn cổ phần đã góp		
Số đầu năm và cuối năm	<u>396.499.270.000</u>	<u>396.499.270.000</u>
Cổ tức		
Số đầu năm	1.021.070.150	1.001.090.700
Cổ tức đã công bố	39.649.927.000	19.824.963.500
Cổ tức đã trả bằng tiền	<u>(39.560.924.350)</u>	<u>(19.804.984.050)</u>
Số cuối năm	<u>1.110.072.800</u>	<u>1.021.070.150</u>

26.3 Cổ phiếu

	Số lượng cổ phần	
	31/12/2025	31/12/2024
Số lượng cổ phiếu được phép phát hành	39.649.927	39.649.927
Số lượng cổ phiếu đã được phát hành và góp vốn đầy đủ	39.649.927	39.649.927
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	39.649.927	39.649.927
Số lượng cổ phiếu quỹ	-	-
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	39.649.927	39.649.927
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	39.649.927	39.649.927

27. DOANH THU

27.1 Doanh thu về bán hàng và cung cấp dịch vụ

	VND			
	Quý 4 năm 2025	Quý 4 năm 2024	Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025	Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024
Doanh thu:	3.967.132.967.792	2.356.245.801.083	9.033.548.033.172	7.987.469.781.044
<i>Trong đó:</i>				
<i>Doanh thu hợp đồng xây dựng</i>	3.939.064.410.413	2.299.595.875.228	8.916.030.043.994	7.764.492.220.681
<i>Doanh thu từ hoạt động bất động sản</i>	26.523.737.969	55.265.016.542	111.222.717.204	219.337.248.122
<i>Doanh thu cho thuê máy móc và thiết bị xây dựng</i>	1.544.819.410	1.384.909.313	6.295.271.974	3.640.312.241
Doanh thu thuần	<u>3.967.132.967.792</u>	<u>2.356.245.801.083</u>	<u>9.033.548.033.172</u>	<u>7.987.469.781.044</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

27. DOANH THU (tiếp theo)

27.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	VND			
	Quý 4 năm 2025	Quý 4 năm 2024	Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025	Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024
Lãi tiền gửi ngân hàng, lãi trái phiếu	17.809.692.596	13.195.338.428	74.176.980.555	40.072.751.420
Lãi chậm thanh toán	11.150.865.022	10.183.060.708	51.014.305.785	140.813.023.154
Cổ tức được chia	-	3.750.000.000	1.875.000.000	3.750.000.000
Khác	1.791.860.514	931.032.877	1.792.360.514	2.864.571.918
TỔNG CỘNG	<u>30.752.418.132</u>	<u>28.059.432.013</u>	<u>128.858.646.854</u>	<u>187.500.346.492</u>

28. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	VND			
	Quý 4 năm 2025	Quý 4 năm 2024	Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025	Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024
Giá vốn hoạt động xây dựng	3.701.509.807.013	2.166.766.444.587	8.417.897.282.520	7.415.183.990.140
Giá vốn hoạt động bất động sản đầu tư	24.700.536.923	40.127.148.042	92.356.626.994	142.270.558.163
Giá vốn hoạt động cho thuê máy móc và thiết bị xây dựng	458.995.465	839.096.349	1.494.313.903	2.664.256.627
TỔNG CỘNG	<u>3.726.669.339.401</u>	<u>2.207.732.688.978</u>	<u>8.511.748.223.417</u>	<u>7.560.118.804.930</u>

29. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	VND			
	Quý 4 năm 2025	Quý 4 năm 2024	Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025	Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024
Lãi vay	986.395.568	3.087.252.180	6.882.978.458	23.303.716.306
Chi phí tài chính khác	-	-	7.275.000.000	-
TỔNG CỘNG	<u>986.395.568</u>	<u>3.087.252.180</u>	<u>14.157.978.458</u>	<u>23.303.716.306</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

30. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	VND			
	Quý 4 năm 2025	Quý 4 năm 2024	Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025	Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024
Chi phí nhân viên	31.755.329.436	34.274.223.536	105.894.408.394	100.024.404.259
Chi phí dịch vụ mua ngoài	7.489.879.892	7.135.139.268	59.027.601.270	26.873.871.081
Chi phí nguyên vật liệu, công cụ	2.946.917.214	2.197.266.982	9.955.672.106	8.837.291.320
Chi phí khấu hao và hao mòn	1.022.121.018	1.323.739.157	4.685.376.478	5.935.365.279
Dự phòng phải thu khó đòi	(9.812.603.041)	80.191.083.598	(14.941.232.791)	230.509.392.332
Chi phí khác	5.548.747.871	6.240.113.078	13.696.871.881	16.374.625.578
TỔNG CỘNG	<u>38.950.392.390</u>	<u>131.361.565.619</u>	<u>178.318.697.338</u>	<u>388.554.949.849</u>

31. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

	VND			
	Quý 4 năm 2025	Quý 4 năm 2024	Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025	Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024
Thu nhập khác	8.661.743.250	3.975.744.869	17.259.636.314	10.848.174.559
Thanh lý TSCĐ	272.727.273	1.361.972.922	272.727.273	1.361.972.922
Hoàn nhập chi phí dự phòng bảo hành công trình	6.674.950.030	-	10.635.512.138	3.739.923.971
Khác	1.714.065.947	2.613.771.947	6.351.396.903	5.746.277.666
Chi phí khác	(5.617.881.752)	(2.507.040.397)	(7.986.472.196)	(17.812.898.677)
Khác	(5.617.881.752)	(2.507.040.397)	(7.986.472.196)	(17.812.898.677)
LỢI NHUẬN/(LỖ) KHÁC	<u>3.043.861.498</u>	<u>1.468.704.472</u>	<u>9.273.164.118</u>	<u>(6.964.724.118)</u>

32. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN") áp dụng cho Công ty là 20% thu nhập chịu thuế.

Các báo cáo thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các quy định về thuế có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên báo cáo tài chính riêng có thể sẽ bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

32. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

32.1 Chi phí thuế TNDN

			VND	
	Quý 4 năm 2025	Quý 4 năm 2024	Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025	Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024
Chi phí thuế TNDN hiện hành	57.877.344.214	16.171.526.313	104.772.099.983	81.366.583.695
Chi phí thuế TNDN năm nay	56.561.088.802	15.644.921.478	103.441.457.340	77.677.930.023
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu năm trước	1.316.255.412	526.604.835	1.330.642.643	3.688.653.672
Thuế TNDN hoãn lại	(8.000.000.000)	(7.053.900.000)	(7.628.000.000)	(35.053.900.000)
TỔNG CỘNG	49.877.344.214	9.117.626.313	97.144.099.983	46.312.683.695

Dưới đây là đối chiếu chi phí thuế TNDN và kết quả của lợi nhuận kế toán trước thuế nhân với thuế suất thuế TNDN:

			VND	
	Quý 4 năm 2025	Quý 4 năm 2024	Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025	Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024
Lợi nhuận kế toán trước thuế	234.323.120.063	43.592.430.791	467.454.944.931	196.027.932.333
Thuế TNDN theo thuế suất áp dụng cho Công ty	46.864.624.013	8.718.486.158	93.490.988.986	39.205.586.467
<i>Các khoản điều chỉnh:</i>				
Chi phí không được trừ thuế	1.696.464.789	622.535.320	2.528.835.868	4.168.443.556
Hoàn nhập dự phòng phải thu khó đòi	-	-	372.000.000	-
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu năm trước	1.316.255.412	526.604.835	1.330.642.643	3.688.653.672
Cổ tức được chia	-	(750.000.000)	(375.000.000)	(750.000.000)
Khác	-	-	(203.367.514)	-
Chi phí thuế TNDN	49.877.344.214	9.117.626.313	97.144.099.983	46.312.683.695

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

32. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

32.2 Thuế TNDN hiện hành

Thuế TNDN hiện hành phải trả được xác định dựa trên thu nhập chịu thuế của năm hiện hành. Thu nhập chịu thuế của Công ty khác với thu nhập được báo cáo trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản mục thu nhập chịu thuế hay chi phí được trừ cho mục đích tính thuế trong các năm khác và cũng không bao gồm các khoản mục không phải chịu thuế hay không được trừ cho mục đích tính thuế. Thuế TNDN hiện hành phải trả của Công ty được tính theo thuế suất đã ban hành đến ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

32.3 Thuế TNDN hoãn lại

Công ty đã ghi nhận một số khoản thuế hoãn lại phải trả và tài sản thuế hoãn lại với các biến động trong kỳ báo cáo như sau:

	<i>Bảng cân đối kế toán riêng</i>		<i>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng</i>	
	<i>31/12/2025</i>	<i>31/12/2024</i>	<i>Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025</i>	<i>Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024</i>
Tài sản thuế TNDN hoãn lại				
Dự phòng phải thu khó đòi	42.681.900.000	35.053.900.000	-	35.053.900.000
Thuế TNDN hoãn lại phải trả				
Hoàn nhập dự phòng phải thu khó đòi			7.628.000.000	-
	42.681.900.000	35.053.900.000		
(Chi phí) thuế TNDN hoãn lại			7.628.000.000	35.053.900.000

33. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Những giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan trong năm nay bao gồm:

VND

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	<i>Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025</i>	<i>Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024</i>
Công ty Cổ phần đầu tư Riland ("Riland")	Công ty con	Cho thuê BĐS đầu tư	11.580.000.000	11.515.000.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

33. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm, các khoản phải thu và phải trả với bên liên quan như sau:

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	31/12/2025	31/12/2024
---------------	-------------	--------------------	------------	------------

Phải trả cho người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 17)

Ricons E&C	Công ty con	Mua BĐS	-	12.000.000.000
------------	-------------	---------	---	----------------

Phải trả ngắn hạn khác (Thuyết minh số 22)

Ricons E&C	Công ty con	Dịch vụ khác	32.000.000.000	38.550.646.441
------------	-------------	--------------	----------------	----------------

34. GIẢI TRÌNH CÁC BIẾN ĐỘNG KINH DOANH QUÝ 4 NĂM 2025

	Quý 4 năm 2025	Quý 4 năm 2024	Chênh lệch	% Chênh lệch
Lợi nhuận sau thuế TNDN	184.445.775.849	34.474.804.478	149.970.971.371	435,00%

Nguyên nhân: Chỉ tiêu lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp Quý 4 năm 2025 tăng 435% so với Quý 4 năm 2024 chủ yếu là do ảnh hưởng của chỉ tiêu sau:

	Quý 4 năm 2025	Quý 4 năm 2024	Chênh lệch	% Chênh lệch
Doanh thu thuần về cung cấp dịch vụ	3.967.132.967.792	2.356.245.801.083	1.610.887.166.709	68,37%
Giá vốn bán hàng và dịch vụ cung cấp	3.726.669.339.401	2.207.732.688.978	1.518.936.650.423	68,80%
Doanh thu hoạt động tài chính	30.752.418.132	28.059.432.013	2.692.986.119	9,60%
Chi phí tài chính	986.395.568	3.087.252.180	(2.100.856.612)	-68,05%
Chi phí quản lý doanh nghiệp	38.950.392.390	131.361.565.619	(92.411.173.229)	-70,35%

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

35. SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH

Không có sự kiện trọng yếu nào phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính yêu cầu phải được điều chỉnh hay trình bày trong báo cáo tài chính.



Nguyễn Thị Thùy Dung
Người lập



Vũ Thanh Phương
KT. Kế toán trưởng



Trần Thế Phương
Giám đốc điều hành

Ngày 30 tháng 01 năm 2026

