

Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Ricons

Báo cáo tài chính hợp nhất

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 hợp nhất	1 - 2
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	3 - 4
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	5 - 6
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	7 - 31



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
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		6.647.597.843.473	5.882.611.881.303
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	4	1.313.244.225.213	713.340.625.432
111	1. Tiền		593.244.225.213	197.340.625.432
112	2. Các khoản tương đương tiền		720.000.000.000	516.000.000.000
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn		1.879.409.500.000	1.002.475.800.000
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	5.1	1.879.409.500.000	1.002.475.800.000
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		2.187.094.447.908	3.453.819.978.387
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6	2.376.195.505.783	3.217.307.803.540
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	7	233.054.226.857	539.534.087.393
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	8	45.236.111.073	38.089.990.786
137	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	9	(467.391.395.805)	(341.111.903.332)
140	IV. Hàng tồn kho	10	905.178.567.686	432.391.000.588
141	1. Hàng tồn kho		905.178.567.686	432.391.000.588
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		362.671.102.666	280.584.476.896
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		-	-
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ	20.a	361.948.421.407	280.481.677.100
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu nhà nước	20.a	722.681.259	102.799.796
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		1.040.688.810.782	952.072.160.828
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		186.813.135.703	176.153.854.121
221	1. Tài sản cố định hữu hình	13	84.148.413.923	72.997.188.635
222	Nguyên giá		275.316.618.036	242.932.495.947
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(191.168.204.113)	(169.935.307.312)
227	2. Tài sản cố định vô hình	14	102.664.721.780	103.156.665.486
228	Nguyên giá		115.928.679.609	114.683.742.109
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(13.263.957.829)	(11.527.076.623)
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	16	235.079.719.092	100.372.014.883
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		235.079.719.092	100.372.014.883
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn		60.000.000.000	245.000.000.000
253	1. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	17	60.000.000.000	60.000.000.000
255	2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	5.2	-	185.000.000.000
260	VI. Tài sản dài hạn khác		143.676.552.076	153.161.047.370
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	11	100.994.652.076	117.568.071.430
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	34.3	42.681.900.000	35.592.975.940
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		7.688.286.654.255	6.834.684.042.131

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (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		4.766.435.103.484	4.241.285.363.670
310	I. Nợ ngắn hạn		4.763.190.884.834	4.237.957.173.020
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	18	2.729.875.356.180	2.066.224.891.074
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	19	456.818.865.926	320.462.080.163
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	20.b	66.731.638.356	24.214.678.353
315	4. Chi phí phải trả ngắn hạn	21	1.233.354.273.322	1.407.771.497.856
318	5. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	22	1.804.835.550	1.419.486.962
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	23	3.073.983.225	2.005.616.562
320	7. Vay và nợ thuế tài chính ngắn hạn	24	80.495.803.289	249.061.539.560
321	8. Dự phòng phải trả ngắn hạn	25	81.441.599.473	57.372.864.612
322	9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	26	109.594.529.513	109.424.517.878
330	II. Nợ dài hạn		3.244.218.650	3.328.190.650
337	1. Phải trả dài hạn khác		3.244.218.650	3.328.190.650
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		2.921.851.550.771	2.593.398.678.461
410	I. Vốn chủ sở hữu	27.1	2.921.851.550.771	2.593.398.678.461
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		956.570.967.453	642.900.991.133
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		579.431.800.978	484.105.903.434
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		377.139.166.475	158.795.087.699
429	5. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		6.627.572.018	7.724.184.798
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		7.688.286.654.255	6.834.684.042.131

Nguyễn Thị Phương
Người lập

Vũ Thanh Phương
KT. Kế toán trưởng



Trần Thế Phương
Giám đốc điều hành

Ngày 30 tháng 01 năm 2026

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
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	28	3.969.634.868.060	2.356.399.695.653	9.042.047.614.003	8.011.633.791.725
02	2. Các khoản giảm trừ		-	-	-	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	28	3.969.634.868.060	2.356.399.695.653	9.042.047.614.003	8.011.633.791.725
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	30	(3.728.817.029.107)	(2.210.923.008.128)	(8.519.326.326.181)	(7.585.481.392.565)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		240.817.838.953	145.476.687.525	522.721.287.822	426.152.399.160
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	29	33.037.403.133	30.136.391.178	137.521.018.799	193.282.727.033
22	7. Chi phí tài chính	31	(986.395.568)	(3.087.252.180)	(13.015.839.703)	(23.303.716.306)
23	- Trong đó: Chi phí lãi vay		(986.395.568)	(3.087.252.180)	(6.882.978.458)	(23.303.716.306)
24	8. Phần lãi/(lỗ) từ công ty liên kết		-	-	-	-
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	32	(39.278.661.041)	(132.009.405.188)	(181.174.281.222)	(390.379.650.425)
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		233.590.185.477	40.516.421.335	466.052.185.696	205.751.759.462
31	11. Thu nhập khác	33	9.231.385.425	13.296.388.417	17.992.935.428	20.224.197.505
32	12. Chi phí khác	33	(5.660.107.671)	(2.507.097.157)	(8.028.698.115)	(18.197.929.763)
40	13. Lợi nhuận khác	33	3.571.277.754	10.789.291.260	9.964.237.313	2.026.267.742
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		237.161.463.231	51.305.712.595	476.016.423.009	207.778.027.204
51	15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	34.1	(58.313.539.136)	(17.830.443.979)	(106.370.503.387)	(83.998.174.562)
52	16. Thu nhập (chi phí) thuế TNDN hoãn lại	34.3	8.000.000.000	7.053.900.000	7.628.000.000	35.053.900.000
60	17. Lợi nhuận sau thuế TNDN		186.847.924.095	40.529.168.616	377.273.919.622	158.833.752.642
61	18. Lợi nhuận sau thuế công ty mẹ		186.809.308.779	40.514.710.251	377.139.166.475	158.795.087.699

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT (tiếp theo)
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý 4 Năm 2025	Quý 4 Năm 2024	Năm 2025	Năm 2024
62	19. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát		38.615.316	14.458.365	134.753.147	38.664.943
70	20. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	27.4	4.476	971	9.036	3.805
71	21. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	27.4	4.476	971	9.036	3.805

Nguyễn Thị Phương
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 HỢP NHẤT
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		476.016.423.009	207.778.027.204
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và hao mòn	13, 14, 15	36.724.454.628	30.293.919.712
03	Dự phòng (hoàn nhập dự phòng)		25.076.801.467	263.153.593.761
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(103.214.649.706)	(128.477.981.094)
06	Chi phí lãi vay		6.882.978.458	23.303.716.306
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		441.486.007.856	396.051.275.889
09	Giảm các khoản phải thu		838.594.197.458	706.321.358.033
10	Tăng/(giảm) hàng tồn kho		(472.787.567.098)	325.714.967.008
11	Tăng/(giảm) các khoản phải trả		622.656.788.395	(869.529.027.072)
12	Giảm chi phí trả trước		16.573.419.354	24.998.903.192
14	Tiền lãi vay đã trả		(7.012.069.450)	(23.674.453.819)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	20.b	(66.429.151.230)	(71.049.968.882)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(7.769.742.750)	(1.521.999.992)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		1.365.311.882.535	487.311.054.357
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm tài sản		(40.190.681.358)	(25.478.059.080)
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		(2.784.650.000.000)	(1.707.450.000.000)
24	Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác		2.092.716.300.000	1.401.030.000.000
26	Tiền thu hồi đầu tư vốn vào đơn vị khác		-	-
27	Thu lãi tiền gửi và cổ tức		83.477.689.903	49.141.357.000
30	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư		(556.050.256.206)	(78.609.891.309)
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	Nhận tiền vốn góp	27.1	-	120.000.000
32	Tiền chi trả vốn góp cho chủ sở hữu	27.1	(1.231.365.927)	(4.223.557.622)
33	Tiền thu từ đi vay		366.098.837.639	1.462.063.413.090
34	Tiền trả nợ gốc vay		(534.664.573.910)	(1.822.614.908.694)
36	Cổ tức đã trả cho chủ sở hữu		(39.560.924.350)	(19.804.984.050)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		(209.358.026.548)	(384.460.037.276)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (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		599.903.599.781	24.241.125.772
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		713.340.625.432	689.099.499.660
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	4	1.313.244.225.213	713.340.625.432

Nguyễn Thị Phương
Người lập

Ngày 30 tháng 01 năm 2026

Vũ Thanh Phương
KT. Kế toán trưởng



Trần Thế Phương
Giám đốc điều hành

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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, Khu nhà ở thấp tầng A1TT1, Phường Xuân Đình, TP Hà Nội, Việt Nam. Công ty có một (1) chi nhánh tại Đường số 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 1020 người (ngày 31 tháng 12 năm 2024: 849 người).

Cơ cấu tổ chức

Công ty có ba công ty con trực tiếp 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”).

- (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.

Riland có trụ sở đăng ký tại Tầng 01, 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.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Công ty nắm giữ 98% vốn cổ phần và 98% quyền biểu quyết tại Riland.

- (ii) 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), Khu Kinh tế Nhơn Hội, Phường Quy Nhơn Đông, tỉnh 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.

- (iii) 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 01, 53-55 Bà Huyện Thanh Quan, Phường Xuân Hòa, Thành phố 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 cổ phần và 100% quyền biểu quyết tại Ricons E&C.



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

1. THÔNG TIN CÔNG TY (tiếp theo)

Công ty có một công ty con gián tiếp là Công ty cổ phần Ri Thảo Điền ("RiThaodien").

RiThaodien là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy CNĐKDN số 0316601328 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp vào ngày 20 tháng 11 năm 2020.

RiThaodien có trụ sở đăng ký tại Tầng 01, 53-55 Bà Huyện Thanh Quan, Phường Xuân Hòa, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của RiThaodien 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 2025, Công ty nắm giữ 97,8% vốn cổ phần và 99,8% quyền biểu quyết tại RiThaodien.

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Chuẩn mực và chế độ kế toán áp dụng

Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con ("Nhóm 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 hợp nhất 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 hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận rộng rãi ở các nước và lãnh thổ khác ngoài Việt Nam.

2.2 Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

2.3 Kỳ kế toán năm

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

2.4 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

2.5 Cơ sở hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm báo cáo tài chính của Công ty và công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025.

Công ty con được hợp nhất toàn bộ kể từ ngày mua, là ngày Nhóm Công ty thực sự nắm quyền kiểm soát công ty con, và tiếp tục được hợp nhất cho đến ngày Nhóm Công ty thực sự chấm dứt quyền kiểm soát đối với công ty con.

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

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

2.5 Cơ sở hợp nhất (tiếp theo)

Báo cáo tài chính của công ty mẹ và công ty con sử dụng để hợp nhất được lập cho cùng một năm tài chính, và được áp dụng các chính sách kế toán một cách thống nhất.

Số dư các tài khoản trên bảng cân đối kế toán giữa các đơn vị trong cùng Nhóm Công ty, các khoản thu nhập và chi phí, các khoản lãi hoặc lỗ nội bộ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch này được loại trừ hoàn toàn.

Lợi ích của các cổ đông thiểu số là phần lợi ích trong lãi, hoặc lỗ, và trong tài sản thuần của công ty con không được nắm giữ bởi Nhóm Công ty và được trình bày riêng biệt trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và được trình bày riêng biệt với phần vốn chủ sở hữu của các cổ đông của công ty mẹ trong phần vốn chủ sở hữu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất.

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.

3.2 Các khoản phải thu

Các khoản phải thu được trình bày trên báo cáo tài chính hợp nhất 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 Nhóm 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 hợp nhất.

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.

Nhóm 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 Nhóm 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 hợp nhất.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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)

3.4 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 hợp nhất 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 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 hợp nhất.

3.5 Tài sản vô hình

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

Nguyên giá tài sản 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 hợp nhất 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 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 hợp nhất.

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, 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, Nhóm 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 Nhóm 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, lô thương mại	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 hợp nhất 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 hợp nhất trong kỳ thanh lý.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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)

3.7 Bất động sản đầu tư (tiếp theo)

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 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.

Trong trường hợp Nhóm 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 hợp nhất trong năm tài chính theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời hạn của hợp đồng thuê.

Trong trường hợp Nhóm 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 hợp nhất. 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 hợp nhất khi phát sinh.

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

3.9 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 hợp nhất 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.

3.10 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận theo giá gốc. Sau khi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được ghi nhận theo giá trị có thể thu hồi. Các khoản suy giảm giá trị khoản đầu tư nếu phát sinh được hạch toán vào chi phí trong năm tài chính và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư.

3.11 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 hợp nhất.

3.12 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.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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 *Nợ phải trả (tiếp theo)*

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.

3.13 *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 Nhóm Công ty đã nhận được hóa đơn của nhà cung cấp hay chưa.

3.14 *Các khoản dự phòng*

Nhóm 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.

3.15 *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 Nhóm 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 Nhóm 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 Nhóm Công ty dự kiến giao dịch.

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, 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 hợp nhất 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 Nhóm 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 Nhóm Công ty thường xuyên có giao dịch.

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

3.16 *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 Nhóm 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 Nhóm 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.

3.17 *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 Nhóm Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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 Phân chia lợi nhuận (tiếp theo)

Nhóm 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 Nhóm 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 hợp nhất.

3.18 Ghi nhận doanh thu

Doanh thu được ghi nhận khi Nhóm 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.

3.19 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

Tài sản thuế thu nhập và thuế thu nhập phải nộp cho kỳ 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 hợp nhất 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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)

3.19 Thuế (tiếp theo)

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.

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 hợp nhất.

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/năm 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 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.

3.20 Các bên liên quan

Các bên được coi là bên liên quan của Nhóm 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 Nhóm 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 mật thiết trong gia đình của các cá nhân được coi là liên quan.

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

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	592.834.955.155	196.977.608.624
Các khoản tương đương tiền (*)	720.000.000.000	516.000.000.000
TỔNG CỘNG	<u>1.313.244.225.213</u>	<u>713.340.625.432</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.

5. ĐẦU TƯ NẮM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN

5.1 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn

	VND	
	31/12/2025	31/12/2024
Ngắn hạn		
Tiền gửi Ngân hàng có kỳ hạn (*)	1.666.000.000.000	965.350.000.000
Trái phiếu (**)	213.409.500.000	37.125.800.000
TỔNG CỘNG	<u>1.879.409.500.000</u>	<u>1.002.475.800.000</u>
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(213.409.500.000)	(35.269.500.000)
GIÁ TRỊ THUẦN	<u>1.666.000.000.000</u>	<u>967.206.300.000</u>

(*) Bao gồm các khoản tiền gửi ngắn hạn có kỳ hạn trên ba (3) tháng và dưới một (1) năm và hưởng tiền lãi theo 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.

5.2 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn

	VND	
	31/12/2025	31/12/2024
Dài hạn		
Trái phiếu (*)	-	185.000.000.000
TỔNG CỘNG	-	<u>185.000.000.000</u>
Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	-	(140.000.000.000)
GIÁ TRỊ THUẦN	-	<u>45.000.000.000</u>

(*) Bao gồm trái phiếu có kỳ hạn trên một (1) năm và hưởng lãi suất theo từng hợp đồng. Tại ngày 31/12/2025, toàn bộ trái phiếu dài hạn này đã được Công ty phân loại lại thành trái phiếu ngắn hạn.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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

	VND	
	31/12/2025	31/12/2024
Công ty TNHH MTV XD và KD Nhà Trường Tín	422.428.483.035	298.742.819.274
Các khách hàng khác	<u>1.953.767.022.748</u>	<u>2.918.564.984.266</u>
TỔNG CỘNG	2.376.195.505.783	3.217.307.803.540
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	<u>(253.981.895.805)</u>	<u>(305.842.403.332)</u>
GIÁ TRỊ THUẦN	<u>2.122.213.609.978</u>	<u>2.911.465.400.208</u>

7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	VND	
	31/12/2025	31/12/2024
Công ty Cổ phần Novareal	98.852.648.008	150.277.528.643
Trả trước các bên khác	<u>134.201.578.849</u>	<u>389.256.558.750</u>
TỔNG CỘNG	<u>233.054.226.857</u>	<u>539.534.087.393</u>

8. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

	VND	
	31/12/2025	31/12/2024
Lãi tiền gửi	20.580.171.778	19.343.509.181
Ký quỹ ngắn hạn	13.684.246.565	10.564.431.115
Tạm ứng tiền cho CBNV	10.423.640.098	7.325.752.367
Các khoản khác	<u>548.052.632</u>	<u>856.298.123</u>
TỔNG CỘNG	<u>45.236.111.073</u>	<u>38.089.990.786</u>

9. 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:

	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	(341.111.903.332)	(250.488.551.000)
Trích lập dự phòng	(128.472.729.602)	(94.662.558.715)
Tăng do phân loại lại từ dài hạn sang ngắn hạn	(140.000.000.000)	-
Hoàn nhập dự phòng	<u>142.193.237.129</u>	<u>4.039.206.383</u>
Số dư cuối năm	<u>(467.391.395.805)</u>	<u>(341.111.903.332)</u>

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

10. HÀNG TỒN KHO

	VND	
	31/12/2025	31/12/2024
Chi phí xây dựng công trình dở dang (*)	905.178.567.686	432.391.000.588
TỔNG CỘNG	905.178.567.686	432.391.000.588

(*) 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	516.212.652.345	347.486.703.682
TỔNG CỘNG	905.178.567.686	432.391.000.588

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 phí sử dụng hạ tầng	35.015.128.385	56.106.522.604
Công cụ, dụng cụ dùng cho công trường	24.682.932.414	24.050.504.166
Các khoản khác	64.402.474	436.681.650
TỔNG CỘNG	100.994.652.076	117.568.071.430

12. DỰ PHÒNG PHẢI THU DÀI HẠN KHÓ ĐÒI

Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi được lập cho các khoản phải thu dài 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 dài 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
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/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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	VND
Nguyên giá:						
Vào ngày 31/12/2024	26.640.737.380	177.913.087.534	14.787.970.801	23.461.734.323	128.965.909	242.932.495.947
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	26.640.737.380	211.573.920.434	13.004.308.511	23.968.685.802	128.965.909	275.316.618.036
Trong đó:						
Đã khấu hao hết	-	105.728.717.547	5.376.817.601	15.203.587.136	128.965.909	126.438.088.193
Giá trị khấu hao lũy kế:						
Vào ngày 31/12/2024	(7.951.474.613)	(134.502.640.453)	(10.572.310.462)	(16.779.915.875)	(128.965.909)	(169.935.307.312)
Khấu hao trong năm	(2.087.612.400)	(16.213.180.409)	(1.321.984.866)	(3.393.781.416)	-	(23.016.559.091)
Thanh lý	-	-	1.783.662.290	-	-	1.783.662.290
Vào ngày 31/12/2025	(10.039.087.013)	(150.715.820.862)	(10.110.633.038)	(20.173.697.291)	(128.965.909)	(191.168.204.113)
Giá trị còn lại:						
Vào ngày 31/12/2024	18.689.262.767	43.410.447.081	4.215.660.339	6.681.818.448	-	72.997.188.635
Vào ngày 31/12/2025	16.601.650.367	60.858.099.572	2.893.675.473	3.794.988.511	-	84.148.413.923

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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>Phầm mềm máy tính/ Quyền sử dụng đất</i>
Nguyên giá:	
Vào ngày 31/12/2024	114.683.742.109
Mua mới	680.000.000
Chuyển từ xây dựng cơ bản dở dang	564.937.500
Vào ngày 31/12/2025	<u>115.928.679.609</u>
<i>Trong đó:</i>	
<i>Đã hao mòn hết</i>	10.403.517.109
Giá trị hao mòn lũy kế:	
Vào ngày 31/12/2024	(11.527.076.623)
Hao mòn trong năm	(1.736.881.206)
Vào ngày 31/12/2025	<u>(13.263.957.829)</u>
Giá trị còn lại:	
Vào ngày 31/12/2024	<u>103.156.665.486</u>
Vào ngày 31/12/2025	<u>102.664.721.780</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
Chuyển từ xây dựng cơ bản dở dang	75.634.694.483
Bán trong năm	(76.239.317.072)
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 HỢP NHẤT (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	
	Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025	Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024
Thu nhập cho thuê bất động sản đầu tư	21.357.632.817	21.607.418.092
Chi phí hoạt động kinh doanh trực tiếp của các bất động sản đầu tư tạo thu nhập cho thuê	(19.458.397.268)	(16.258.209.369)

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	
	31/12/2025	31/12/2024
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	<u>235.079.719.092</u>	<u>100.372.014.883</u>
TỔNG CỘNG	<u>235.079.719.092</u>	<u>100.372.014.883</u>

17. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	VND	
	31/12/2025	31/12/2024
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Toàn cầu	<u>60.000.000.000</u>	<u>60.000.000.000</u>
TỔNG CỘNG	<u>60.000.000.000</u>	<u>60.000.000.000</u>

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.

18. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	VND	
	31/12/2025	31/12/2024
Phải trả cho các bên khác	<u>2.729.875.356.180</u>	<u>2.066.224.891.074</u>
TỔNG CỘNG	<u>2.729.875.356.180</u>	<u>2.066.224.891.074</u>

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

19. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	VND	
	31/12/2025	31/12/2024
Công ty TNHH MTV Đầu tư và Phát triển DB	172.753.597.069	-
Công ty TNHH Liên doanh Thành phố 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	71.949.126.919	320.462.080.163
TỔNG CỘNG	456.818.865.926	320.462.080.163

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

	VND				
	Số đầu năm	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Điều chỉnh trong năm	Số cuối năm
a) Phải thu					
Thuế GTGT được khấu trừ	280.481.677.100	764.532.388.134	(679.669.186.218)	(3.396.457.609)	361.948.421.407
Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp thừa	102.799.796	722.681.259	-	(102.799.796)	722.681.259
TỔNG CỘNG	280.584.476.896	765.255.069.393	(679.669.186.218)	(3.499.257.405)	362.671.102.666
b) Phải nộp					
Thuế GTGT	-	712.986.771.982	(712.821.522.620)	-	165.249.362
Thuế thu nhập doanh nghiệp	16.154.580.165	107.093.184.646	(66.429.151.230)	-	56.818.613.581
Thuế thu nhập cá nhân	8.060.098.188	48.715.483.844	(47.027.806.619)	-	9.747.775.413
Khác	-	209.760.148	(209.760.148)	-	-
TỔNG CỘNG	24.214.678.353	869.005.200.620	(826.488.240.617)	-	66.731.638.356

21. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	VND	
	31/12/2025	31/12/2024
Chi phí các công trình xây dựng	1.233.271.770.776	1.407.559.904.318
Chi phí lãi vay	82.502.546	211.593.538
TỔNG CỘNG	1.233.354.273.322	1.407.771.497.856

22. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN NGẮN HẠN

	VND	
	31/12/2025	31/12/2024
Doanh thu chưa thực hiện	1.804.835.550	1.419.486.962
TỔNG CỘNG	1.804.835.550	1.419.486.962

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

23. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

	VND	
	31/12/2025	31/12/2024
Cổ tức phải trả	1.110.072.800	1.021.070.150
Khác	1.963.910.425	984.546.412
TỔNG CỘNG	<u>3.073.983.225</u>	<u>2.005.616.562</u>

24. 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.

25. 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>57.372.864.612</u>
TỔNG CỘNG	<u>81.441.599.473</u>	<u>57.372.864.612</u>

26. QUỸ KHEN THƯỞNG, PHÚC LỢI

Biên động về 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 dư đầu năm	109.424.517.878	106.995.582.004
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi (Thuyết minh 27.1)	7.939.754.385	3.950.935.866
Sử dụng quỹ trong năm	<u>(7.769.742.750)</u>	<u>(1.521.999.992)</u>
Số dư cuối năm	<u>109.594.529.513</u>	<u>109.424.517.878</u>

Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Ricons

B09-DN/HN

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

27. VỐN CHỦ SỞ HỮU

27.1 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	Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	VND
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	515.783.674.533	11.789.077.477	2.462.444.382.807
Tiền nhận góp vốn	-	-	-	-	120.000.000	120.000.000
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	158.795.087.699	38.664.943	158.833.752.642
Cổ tức bằng tiền	-	-	-	(19.824.963.500)	-	(19.824.963.500)
Trích lập quỹ đầu tư phát triển	-	-	7.901.871.733	(7.901.871.733)	-	-
Trích lập quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	(3.950.935.866)	-	(3.950.935.866)
Trả vốn góp cho cổ đông không kiểm soát	-	-	-	-	(4.223.557.622)	(4.223.557.622)
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024	396.499.270.000	806.560.760.000	739.713.472.530	642.900.991.133	7.724.184.798	2.593.398.678.461
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	642.900.991.133	7.724.184.798	2.593.398.678.461
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	377.139.166.475	134.753.147	377.273.919.622
Cổ tức bằng tiền (*)	-	-	-	(39.649.927.000)	-	(39.649.927.000)
Trích lập quỹ đầu tư phát triển (*)	-	-	15.879.508.770	(15.879.508.770)	-	-
Trích lập quỹ khen thưởng phúc lợi (*)	-	-	-	(7.939.754.385)	-	(7.939.754.385)
Trả vốn góp cho cổ đông không kiểm soát	-	-	-	-	(1.231.365.927)	(1.231.365.927)
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2025	396.499.270.000	806.560.760.000	755.592.981.300	956.570.967.453	6.627.572.018	2.921.851.550.771

(*) 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 15.879.508.770 VND, 7.939.754.385 VND, 39.649.927.000 VND.

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

27. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

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

	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>
Vốn cổ phần đã góp		
Số đầu năm và cuối năm	396.499.270.000	396.499.270.000
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	(39.560.924.350)	(19.804.984.050)
Số cuối năm	1.110.072.800	1.021.070.150

27.3 Cổ phiếu

	<i>Số lượng cổ phần</i>	
	<i>31/12/2025</i>	<i>31/12/2024</i>
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

27.4 Lãi trên cổ phiếu

Nhóm Công ty sử dụng các thông tin sau để tính lãi cơ bản và lãi suy giảm trên cổ phiếu:

	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>
Lợi nhuận sau thuế TNDN của công ty mẹ	377.139.166.475	158.795.087.699
<i>Trừ: Quỹ khen thưởng phúc lợi</i>	(18.856.958.324)	(7.940.000.000)
Lợi nhuận thuần phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	358.282.208.151	150.855.087.699
Số lượng cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân (<i>cổ phiếu</i>)	39.649.927	39.649.927
Lãi cơ bản và lãi suy giảm trên cổ phiếu (<i>VND/cổ phiếu</i>)	9.036	3.805

Không có cổ phiếu phổ thông tiềm tàng suy giảm trong năm và đến ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này.

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

28. 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:	3.969.634.868.060	2.356.399.695.653	9.042.047.614.003	8.011.633.791.725
<i>Trong đó:</i>				
Doanh thu hợp đồng xây dựng	3.939.064.410.413	2.298.169.700.184	8.916.030.043.994	7.779.845.021.076
Doanh thu từ hoạt động bất động sản	28.008.292.783	56.078.697.064	115.529.805.309	224.112.410.681
Doanh thu cho thuê máy móc và thiết bị xây dựng	1.544.819.410	1.384.909.313	6.295.271.974	3.640.312.241
Doanh thu dịch vụ quản lý vận hành tòa nhà	1.017.345.454	766.389.092	4.192.492.726	4.036.047.727
Doanh thu thuần	3.969.634.868.060	2.356.399.695.653	9.042.047.614.003	8.011.633.791.725

29. 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	20.094.677.597	15.653.330.470	82.839.352.500	48.169.553.879
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	550.000.000	1.792.360.514	550.150.000
TỔNG CỘNG	33.037.403.133	30.136.391.178	137.521.018.799	193.282.727.033

30. 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	2.167.969.324.040	8.417.897.282.520	7.432.702.655.896
Giá vốn hoạt động bất động sản đầu tư	25.502.888.326	40.732.593.381	94.810.719.951	145.041.133.868
Giá vốn dịch vụ quản lý vận hành tòa nhà	1.345.338.303	1.381.994.358	5.124.009.807	5.073.346.174
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	3.728.817.029.107	2.210.923.008.128	8.519.326.326.181	7.585.481.392.565

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

31. 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
Chi phí lãi vay	986.395.568	3.087.252.180	6.882.978.458	23.303.716.306
Chi phí khác	-	-	6.132.861.245	-
TỔNG CỘNG	986.395.568	3.087.252.180	13.015.839.703	23.303.716.306

32. 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	31.948.310.287	34.424.725.557	106.603.379.794	100.528.264.666
Chi phí nguyên vật liệu, công cụ	2.946.917.214	2.309.663.009	10.028.960.124	9.300.002.428
Chi phí dịch vụ thuê ngoài	7.560.991.892	7.169.969.806	59.247.079.205	27.108.761.356
Chi phí khấu hao và hao mòn	1.099.666.818	1.401.284.957	4.995.559.678	6.245.548.479
Dự phòng phải thu khó đòi	(9.938.773.041)	80.305.043.598	(13.720.507.527)	230.623.352.332
Chi phí khác	5.661.547.871	6.398.718.261	14.019.809.948	16.573.721.164
TỔNG CỘNG	39.278.661.041	132.009.405.188	181.174.281.222	390.379.650.425

33. 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	9.231.385.425	13.296.388.417	17.992.935.428	20.224.197.505
Hoàn nhập chi phí dự phòng bảo hành công trình	7.243.470.710	9.201.834.600	11.204.032.818	12.941.758.571
Thanh lý tài sản cố định	272.727.273	1.361.972.922	272.727.273	1.361.972.922
Khác	1.715.187.442	2.732.580.895	6.516.175.337	5.920.466.012
Chi phí khác	(5.660.107.671)	(2.507.097.157)	(8.028.698.115)	(18.197.929.763)
Khác	(5.660.107.671)	(2.507.097.157)	(8.028.698.115)	(18.197.929.763)
LỢI NHUẬN KHÁC	3.571.277.754	10.789.291.260	9.964.237.313	2.026.267.742

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

34. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

Các báo cáo thuế của Nhóm 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 hợp nhất này có thể sẽ bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

34.1 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	58.313.539.136	17.830.443.979	106.370.503.387	83.998.174.562
Chi phí thuế TNDN kỳ này	56.997.283.724	17.303.839.144	105.039.860.744	80.150.115.909
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu kỳ trước	1.316.255.412	526.604.835	1.330.642.643	3.848.058.653
Chi phí (thu nhập) thuế TNDN hoãn lại	(8.000.000.000)	(7.053.900.000)	(7.628.000.000)	(35.053.900.000)
TỔNG CỘNG	50.313.539.136	10.776.543.979	98.742.503.387	48.944.274.562

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	237.161.463.231	51.305.712.595	476.016.423.009	207.778.027.204
Thuế TNDN theo thuế suất áp dụng cho Công ty	47.432.292.647	10.261.142.519	95.203.284.602	41.555.547.532
Các khoản điều chỉnh:				
Chi phí không được trừ thuế	1.706.922.754	724.163.757	2.561.527.116	4.666.854.500
Cổ tức được chia	-	(750.000.000)	(375.000.000)	(750.000.000)
Hoàn nhập dự phòng phải thu khó đòi	-	-	372.000.000	-
Lỗi tính thuế mà không ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại	(105.356.335)	14.632.868	176.349.663	89.679.303
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu các năm trước	1.316.255.412	526.604.835	1.330.642.643	3.848.058.653
Chuyển lỗ	(36.575.342)	-	(94.505.372)	(465.865.426)
Ảnh hưởng của bút toán hợp nhất không làm phát sinh chênh lệch tạm thời	-	-	(228.427.751)	-
Khác	-	-	(203.367.514)	-
Chi phí thuế TNDN	50.313.539.136	10.776.543.979	98.742.503.387	48.944.274.562

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

34.2 Thuế TNDN hiện hành

Thuế TNDN hiện hành phải trả được xác định dựa trên thu nhập chịu thuế của kỳ hiện tại. Thu nhập chịu thuế của Nhóm Công ty khác với thu nhập được báo cáo trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất 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 Nhóm Công ty được tính theo thuế suất đã ban hành đến ngày kết thúc năm tài chính.

34.3 Thuế TNDN hoãn lại

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

	<i>Bảng cân đối kế toán hợp nhất</i>		<i>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất</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 hoãn lại	42.681.900.000	35.592.975.940	-	35.053.900.000
Lợi nhuận từ xây dựng cơ bản dở dang nội bộ	-	539.075.940	-	-
Dự phòng phải thu khó đòi	42.681.900.000	35.053.900.000	-	35.053.900.000
Thuế hoãn lại phải trả	-	-	7.628.000.000	-
Hoàn nhập dự phòng phải thu khó đòi	-	-	7.628.000.000	-
Tài sản thuế hoãn lại thuần	42.681.900.000	35.592.975.940		
(Chi phí) Thu nhập thuế hoãn lại			7.628.000.000	35.053.900.000

35. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN

Nhóm Công ty lựa chọn các bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh là bộ phận báo cáo chính yếu vì rủi ro và tỷ suất sinh lời của Nhóm Công ty bị tác động chủ yếu bởi những khác biệt về sản phẩm và dịch vụ do Nhóm Công ty cung cấp. Nhóm Công ty không phân chia các bộ phận theo khu vực địa lý là bộ phận báo cáo thứ yếu. Các hoạt động kinh doanh của Nhóm Công ty được tổ chức và quản lý theo tính chất của sản phẩm và dịch vụ do Nhóm Công ty cung cấp với mỗi một bộ phận là một đơn vị kinh doanh với chiến lược cung cấp các sản phẩm khác nhau và phục vụ các thị trường khác nhau.

Bộ phận cung cấp dịch vụ xây dựng

Bộ phận kinh doanh vật liệu xây dựng

Bộ phận hoạt động bất động sản đầu tư

Bộ phận quản lý, vận hành tòa nhà

Bộ phận hoạt động môi giới

Bộ phận cho thuê và thanh lý máy móc, thiết bị xây dựng

Giá áp dụng cho các giao dịch giữa các bộ phận được xác định trên cơ sở khách quan tương tự như với các bên thứ ba. Doanh thu, chi phí và kết quả kinh doanh của các bộ phận bao gồm các giao dịch giữa các bộ phận. Các giao dịch này được loại trừ khi lập báo cáo tài chính hợp nhất.

Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Ricons

B09-DN/HN

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

35. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

Thông tin về doanh thu, lợi nhuận và một số tài sản và công nợ của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Nhóm Công ty như sau:

	Dịch vụ xây dựng	Hoạt động bất động sản đầu tư	Dịch vụ quản lý vận hành tòa nhà	Cho thuê máy móc và thiết bị	VND
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024					
Doanh thu					
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	7.779.845.021.076	224.112.410.681	4.036.047.727	3.640.312.241	8.011.633.791.725
Kết quả					
Lợi nhuận thuần trước thuế của bộ phận	347.142.365.180	79.071.276.813	(1.037.298.447)	976.055.614	426.152.399.160
Chi phí không phân bổ thuần					(218.374.371.956)
Lợi nhuận thuần trước thuế					207.778.027.204
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp					(48.944.274.562)
Lợi nhuận thuần sau thuế					158.833.752.642
Tài sản và công nợ					
Tài sản bộ phận	3.854.946.584.441	766.569.665.308	355.098.515	36.853.953.408	4.658.725.301.672
Tài sản không phân bổ					2.175.958.740.459
Tổng tài sản					6.834.684.042.131
Công nợ bộ phận	4.054.627.704.314	35.524.632.599	49.870.416	15.438.343.548	4.105.640.550.877
Công nợ không phân bổ					135.644.812.793
Tổng công nợ					4.241.285.363.670

Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Ricons

B09-DN/HN

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

35. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

Thông tin về doanh thu, lợi nhuận và một số tài sản và công nợ của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Nhóm Công ty như sau:

	Dịch vụ xây dựng	Hoạt động bất động sản đầu tư	Dịch vụ quản lý vận hành tòa nhà	Cho thuê máy móc và thiết bị	VND
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025					
Doanh thu					
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	8.916.030.043.994	115.529.805.309	4.192.492.726	6.295.271.974	9.042.047.614.003
Kết quả					
Lợi nhuận thuần trước thuế của bộ phận	498.132.761.474	20.719.085.358	(931.517.081)	4.800.958.071	522.721.287.822 (46.704.864.813)
Chi phí không phân bổ thuế					476.016.423.009
Lợi nhuận thuần trước thuế					(98.742.503.387)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp					377.273.919.622
Lợi nhuận thuần sau thuế					
Tài sản và công nợ					
Tài sản bộ phận	3.412.392.124.402	770.071.433.657	1.002.257.018	35.771.742.324	4.219.237.557.401
Tài sản không phân bổ					3.469.049.096.854
Tổng tài sản					7.688.286.654.255
Công nợ bộ phận	4.566.290.927.047	19.985.969.634	73.595.000	684.460.709	4.587.034.952.390
Công nợ không phân bổ					179.400.151.094
Tổng công nợ					4.766.435.103.484

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

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

	Quý 4 năm 2025	Quý 4 năm 2024	Chênh lệch	% Lợi nhuận
Lợi nhuận sau thuế TNDN công ty mẹ	186.809.308.779	40.514.710.251	146.294.598.528	361,09%

Nguyên nhân: Chỉ tiêu lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Công ty mẹ Quý 4 năm 2025 tăng 361,09% 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 bán hàng và cung cấp dịch vụ	3.969.634.868.060	2.356.399.695.653	1.613.235.172.407	68,46%
Giá vốn bán hàng và dịch vụ cung cấp	3.728.817.029.107	2.210.923.008.128	1.517.894.020.979	68,65%
Doanh thu hoạt động tài chính	33.037.403.133	30.136.391.178	2.901.011.955	9,63%
Chi phí tài chính	986.395.568	3.087.252.180	(2.100.856.612)	-68,05%
Chi phí quản lý doanh nghiệp	39.278.661.041	132.009.405.188	(92.730.744.147)	-70,25%

37. 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 hợp nhất của Nhóm Công ty.



Nguyễn Thị Phượng
Người lập



Vũ Thanh Phương
KT.Kế toán trưởng



Trần Thế Phương
Giám đốc điều hành

Ngày 30 tháng 01 năm 2026