

**CÔNG TY CỔ PHẦN CÔNG TRÌNH GIAO THÔNG  
CÔNG CHÁNH**

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN**

*Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025*



**MỤC LỤC**

	Trang
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	1 – 2
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	3 – 4
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN	5 – 6
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH	7
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ	8 – 9
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH	10 – 40

## **BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Công trình Giao thông Công Chánh (sau đây gọi tắt là “Công ty”) đệ trình báo cáo này cùng Báo cáo tài chính đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025.

### **THÔNG TIN CHUNG**

Công ty Cổ phần Công trình Giao thông Công Chánh (sau đây gọi tắt là “Công ty”) là công ty cổ phần. Công ty được hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0300475734 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh (nay là Sở Tài chính thành phố Hồ Chí Minh) cấp lần đầu ngày 13 tháng 10 năm 2010, cấp sửa đổi lần gần nhất (lần thứ 6) ngày 30 tháng 10 năm 2025.

Vốn điều lệ của Công ty là 268.750.000.000 VND.

Công ty đã được Ủy ban chứng khoán Nhà nước chấp thuận là Công ty đại chúng kể từ ngày 17 tháng 06 năm 2019 và đã được huỷ đăng ký Công ty đại chúng vào ngày 24 tháng 05 năm 2021.

Trụ sở chính của Công ty đặt tại 14-16 Phan Đăng Lưu, Phường Gia Định, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

### **HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN KIỂM SOÁT VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

Các thành viên của Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc Công ty đã điều hành Công ty trong năm và cho đến ngày lập và trình bày báo cáo này gồm:

#### **Hội đồng quản trị**

Ông Hồ Lê Minh	Chủ tịch (Bổ nhiệm ngày 10/03/2023)
Ông Lê Huy Hùng	Phó Chủ tịch (Bổ nhiệm ngày 16/03/2023)
Ông Phan Minh Lộc	Thành viên
Ông Nguyễn Ngọc Lương	Thành viên
Bà Trần Thị Thanh Tâm	Thành viên (Bổ nhiệm ngày 31/08/2023)
Ông Trần Ngọc Hoà	Thành viên (Miễn nhiệm ngày 16/04/2025)
Ông Hồ Lê Nhật	Thành viên (Bổ nhiệm ngày 26/03/2024)
Ông Huỳnh Đức Thành	Thành viên (Bổ nhiệm ngày 16/04/2025)

#### **Ban Kiểm soát**

Bà Trương Tiểu Hồng	Trưởng ban (Bổ nhiệm ngày 16/04/2025)
Bà Nguyễn Thị Hằng Nga	Trưởng ban (Miễn nhiệm ngày 16/04/2025)
Ông Nguyễn Hồ Minh Trí	Thành viên
Bà Mai Thị Kim Bích	Thành viên

#### **Ban Tổng Giám đốc**

Ông Phan Minh Lộc	Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Ngọc Lương	Phó Tổng Giám đốc
Ông Lê Hồ Nhất Huy	Phó Tổng Giám đốc
Ông Phạm Ngọc Duy	Phó Tổng Giám đốc (Miễn nhiệm ngày 02/06/2025)

**CÔNG TY CỔ PHẦN CÔNG TRÌNH GIAO THÔNG CÔNG CHÁNH**

Địa chỉ: 14-16 Phan Đăng Lưu, Phường Gia Định, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

Ông Hồ Lê Minh

Phó Tổng Giám đốc Tài chính (Bổ nhiệm ngày 03/03/2025)

**Người Đại Diện Theo Pháp Luật**

Ông Hồ Lê Minh

Chủ tịch

Ông Phan Minh Lộc

Tổng Giám đốc

**KIỂM TOÁN VIÊN**

Báo cáo tài chính kèm theo của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 được kiểm toán bởi Công ty TNHH Hãng Kiểm toán và Tư vấn AUD Việt Nam.

**TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập và trình bày Báo cáo tài chính phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính tại ngày 31/12/2025 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty cho năm tài chính kết thúc cùng ngày. Trong việc lập và trình bày báo cáo tài chính này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán;
- Đưa ra các xét đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các nguyên tắc kế toán thích hợp có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu cần được công bố và giải thích trong báo cáo tài chính hay không; và
- Lập và trình bày Báo cáo tài chính trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp cho rằng Công ty sẽ không thể tiếp tục hoạt động kinh doanh.

Ban Tổng Giám đốc xác nhận rằng Công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập Báo cáo tài chính.

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng sổ sách kế toán được ghi chép một cách phù hợp để phản ánh một cách hợp lý tình hình tài chính của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính tuân thủ các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định hiện hành khác về kế toán tại Việt Nam. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Công ty và vì vậy thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.

Công ty Cổ phần Công trình Giao thông Công Chánh



Lê Hồ Nhất Huy

Phó Tổng Giám đốc

(theo giấy ủy quyền số 02/UQ-  
CTCP.CTGTCC ngày 12/02/2026)

Hồ Chí Minh, ngày 18 tháng 03 năm 2026

Số: 18038-TC26/BC-AUD

Đà Nẵng, ngày 18 tháng 03 năm 2026

## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

**Kính gửi:** Các Cổ đông, Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc  
Công ty Cổ phần Công trình Giao thông Công Chánh

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2025 kèm theo của Công ty Cổ phần Công trình Giao thông Công Chánh (sau đây gọi tắt là “Công ty”), được lập ngày 18/03/2026, từ trang 5 đến trang 40 kèm theo, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31/12/2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính.

### *Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc*

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

### *Trách nhiệm của Kiểm toán viên*

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

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

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

### ***Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ***

Theo như trình bày tại mục số V.5 và V.7 thuyết minh báo cáo tài chính, Công ty phối hợp với các xí nghiệp trực thuộc nhận khoán thực hiện thi công các công trình. Theo đó, các xí nghiệp trực thuộc có trách nhiệm tập hợp chi phí thi công các công trình xây dựng dở dang và theo dõi các khoản công nợ phải trả nhà cung cấp. Công ty chỉ theo dõi số tiền tạm ứng cho các xí nghiệp thi công và trích trước chi phí tương ứng đối với các công trình đã được nghiệm thu ghi nhận doanh thu với khách hàng, sau đó công ty kiểm tra quyết toán chi phí với các xí nghiệp sau khi các xí nghiệp đã tập hợp đầy đủ chứng từ liên quan. Với các tài liệu hiện có tại Công ty, chúng tôi chưa thể xác định được chi phí dở dang của các công trình xây dựng chưa hoàn thành để xem xét phân loại trình bày lại các khoản mục có liên quan trên Bảng cân đối kế toán cũng như các khoản mục tương ứng với chỉ tiêu “lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh trên Báo cáo lưu chuyển tiền tệ”.

### ***Ý kiến kiểm toán ngoại trừ***

Theo ý kiến của chúng tôi, ngoại trừ ảnh hưởng của vấn đề nêu tại đoạn “Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ”, Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của **Công ty Cổ phần Công trình Giao thông Công Chánh** tại ngày 31/12/2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

**CÔNG TY TNHH HĂNG KIỂM TOÁN VÀ TƯ VẤN AUD VIỆT NAM**

**Ngô Lê Hải**

**Phó Tổng Giám đốc**

*Giấy CN đăng ký hành nghề kiểm toán*

*Số: 3288-2025-345-1*

**Trần Trung Hiếu**

**Kiểm toán viên**

*Giấy CN đăng ký hành nghề kiểm toán*

*Số: 5468-2025-345-1*

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

**MẪU B01-DN**

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>968.574.750.365</b>	<b>831.031.286.620</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>		<b>30.322.015.927</b>	<b>93.480.479.365</b>
1. Tiền	111	V.1a	11.546.905.212	76.471.876.116
2. Các khoản tương đương tiền	112	V.1b	18.775.110.715	17.008.603.249
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		<b>22.997.727.649</b>	<b>34.637.593.402</b>
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	V.2	22.997.727.649	34.637.593.402
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>903.401.839.191</b>	<b>679.294.689.183</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	179.736.038.803	158.710.483.433
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	7.318.048.541	3.569.354.971
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.5	725.131.357.746	521.558.337.811
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.6	(8.783.605.899)	(4.543.487.032)
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>		<b>4.678.083.566</b>	<b>4.678.083.566</b>
1. Hàng tồn kho	141	V.7	4.678.083.566	4.678.083.566
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>7.175.084.032</b>	<b>18.940.441.104</b>
Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.15	7.175.084.032	18.940.441.104
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>212.951.666.545</b>	<b>206.994.905.569</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		-	-
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>58.659.119.735</b>	<b>60.966.033.647</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.8	4.562.123.835	5.327.026.251
- Nguyên giá	222		17.531.013.187	17.531.013.187
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(12.968.889.352)	(12.203.986.936)
2. Tài sản cố định vô hình	227	V.9	54.096.995.900	55.639.007.396
- Nguyên giá	228		71.765.933.800	71.765.933.800
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(17.668.937.900)	(16.126.926.404)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	<b>V.10</b>	<b>150.016.065.237</b>	-
- Nguyên giá	231		152.190.211.111	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(2.174.145.874)	-
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		-	<b>145.474.633.285</b>
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	V.11	-	145.474.633.285
<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>		-	-
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>4.276.481.573</b>	<b>554.238.637</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.12	4.276.481.573	554.238.637
2. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)</b>	<b>270</b>		<b>1.181.526.416.910</b>	<b>1.038.026.192.189</b>

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (Tiếp theo)**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Mẫu B01-DN

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>909.650.726.580</b>	<b>766.525.341.275</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>897.227.746.034</b>	<b>766.525.341.275</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.13	1.118.349.910	13.163.162.492
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.14	191.018.633.856	309.317.186.047
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.15	117.443.210	555.796.396
4. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.16	576.357.330.427	293.944.001.377
5. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.17a	104.924.526.473	118.504.255.283
6. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.18	22.670.609.644	30.020.087.166
7. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		1.020.852.514	1.020.852.514
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>12.422.980.546</b>	-
1. Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
2. Phải trả dài hạn khác	337	V.17b	12.422.980.546	-
<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>271.875.690.330</b>	<b>271.500.850.914</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>V.19</b>	<b>271.875.690.330</b>	<b>271.500.850.914</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		268.750.000.000	268.750.000.000
2. Quỹ đầu tư phát triển	418		104.823.724	104.823.724
3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		3.020.866.606	2.646.027.190
- LNST chưa PP lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		-	-
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		3.020.866.606	2.646.027.190
<b>II. Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>	<b>430</b>		-	-
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)</b>	<b>440</b>		<b>1.181.526.416.910</b>	<b>1.038.026.192.189</b>


Nguyễn Vũ Minh Phước  
Người lập biểu

Nguyễn Văn Hiệp  
Kế toán trưởng

  
Lê Hồ Nhật Huy
Phó Tổng Giám đốc  
(theo giấy ủy quyền số 02/UQ-  
CTCP.CTGTCC ngày 12/02/2026)  
Hồ Chí Minh, ngày 18/03/2026

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**

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

**MẪU B02-DN**

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	630.653.012.294	536.653.723.945
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	VI.1	563.961.182	449.433.746
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02)	10	VI.1	630.089.051.112	536.204.290.199
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	606.843.482.728	520.240.886.830
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		23.245.568.384	15.963.403.369
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	1.841.756.985	4.232.853.062
7. Chi phí tài chính	22		-	-
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		-	-
8. Chi phí bán hàng	25	VI.4a	679.839.921	-
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.4b	22.298.791.530	19.607.468.212
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + (21-22) - (25+26)}	30		2.108.693.918	588.788.219
11. Thu nhập khác	31	VI.5	1.862.638.259	2.841.022.591
12. Chi phí khác	32	VI.6	38.843.931	3.951.822
13. Lợi nhuận/ (Lỗ) khác (40 = 31 - 32)	40		1.823.794.328	2.837.070.769
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		3.932.488.246	3.425.858.988
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	VI.7	911.621.640	779.831.798
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)	60		3.020.866.606	2.646.027.190
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.8	112	98
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	VI.8	112	98



Nguyễn Vũ Minh Phước  
Người lập biểu



Nguyễn Văn Hiệp  
Kế toán trưởng



**Lê Hồ Nhất Huy**

Phó Tổng Giám đốc  
(theo giấy ủy quyền số 02/UQ-  
CTCP.CTGTCC ngày 12/02/2026)  
Hồ Chí Minh, ngày 18/03/2026

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ***(Theo phương pháp gián tiếp)*

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

**MẪU B03-DN**

Đơn vị: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>				
<i>1. Lợi nhuận trước thuế</i>	<i>01</i>		<i>3.932.488.246</i>	<i>3.425.858.988</i>
<i>2. Điều chỉnh cho các khoản</i>				
- Khấu hao tài sản cố định	02		4.481.059.786	3.612.552.571
- Các khoản dự phòng	03		4.240.118.867	-
- (Lãi)/lỗ chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	04		(401.344)	(1.529.059)
- (Lãi)/ lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(1.841.355.641)	(4.461.623.510)
<i>3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</i>	<i>08</i>		<i>10.811.909.914</i>	<i>2.575.258.990</i>
- (Tăng)/ giảm các khoản phải thu	09		(220.009.192.731)	86.989.347.912
- (Tăng)/giảm hàng tồn kho	10		-	(4.387.983.930)
- Tăng/ (giảm) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế TNDN phải nộp)	11		151.447.140.581	(101.702.396.894)
- (Tăng)/giảm chi phí trả trước	12		(3.722.242.936)	669.631.047
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(1.664.151.269)	(1.663.471.622)
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		-	(81.000.000)
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</i>	<i>20</i>		<i>(63.136.536.441)</i>	<i>(17.600.614.497)</i>
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(3.410.293.499)	(107.292.388.333)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		-	1.419.511.784
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(12.000.000.000)	(67.992.591.772)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		23.639.865.753	178.642.639.093
5. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		2.040.067.152	5.675.997.160
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</i>	<i>30</i>		<i>10.269.639.406</i>	<i>10.453.167.932</i>
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>				
1. Tiền thu đi vay	33		35.077.444.352	62.006.407.152
2. Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(42.426.921.874)	(73.979.193.218)
3. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(2.942.490.225)	(8.851.251.536)
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</i>	<i>40</i>		<i>(10.291.967.747)</i>	<i>(20.824.037.602)</i>

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ (Tiếp theo)***(Theo phương pháp gián tiếp)*

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

**MÃU B03-DN**

Đơn vị: VND

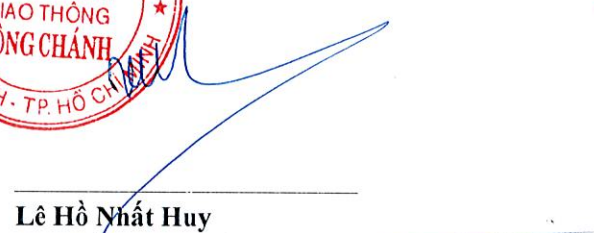
Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)	50		(63.158.864.782)	(27.971.484.167)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		93.480.479.365	121.450.434.473
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		401.344	1.529.059
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70=50+60+61)	70		30.322.015.927	93.480.479.365



**Nguyễn Vũ Minh Phước**  
Người lập biểu



**Nguyễn Văn Hiệp**  
Kế toán trưởng

**Lê Hồ Nhất Huy**

Phó Tổng Giám đốc

(theo giấy ủy quyền số 02/UQ-

CTCP.CTGTCC ngày 12/02/2026)

Hồ Chí Minh, ngày 18/03/2026

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH****MẪU B09-DN****I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP****1. Hình thức sở hữu vốn**

Công ty Cổ phần Công trình Giao thông Công Chánh (sau đây gọi tắt là “Công ty”) là công ty cổ phần. Công ty được hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0300475734 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh (nay là Sở Tài chính thành phố Hồ Chí Minh) cấp lần đầu ngày 13 tháng 10 năm 2010, cấp sửa đổi lần gần nhất (lần thứ 6) ngày 30 tháng 10 năm 2025. Vốn điều lệ của Công ty là 268.750.000.000 VND.

Công ty đã được Ủy ban chứng khoán Nhà nước chấp thuận là Công ty đại chúng kể từ ngày 17 tháng 06 năm 2019 và đã được huỷ đăng ký Công ty đại chúng vào ngày 24 tháng 05 năm 2021.

Trụ sở chính của Công ty đặt tại 14-16 Phan Đăng Lưu, Phường Gia Định, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

**2. Lĩnh vực kinh doanh**

Công ty hoạt động trong lĩnh vực xây lắp.

**3. Ngành nghề kinh doanh**

- Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác. (Chi tiết: Xây dựng dân dụng và công nghiệp. Thi công xây dựng công trình hệ thống đèn chiếu sáng, đèn tín hiệu giao thông. Thi công nạo vét sông kênh rạch. Thi công công trình thủy lợi, công trình cấp nước. Thi công xây dựng khu xử lý nước thải công nghiệp, cầu cảng, kè, đê chỉnh dòng, trạm bơm thủy lợi, trạm bơm thoát nước mưa, thoát nước thải. Đầu tư xây dựng hạ tầng. Xây dựng công trình Hạ tầng kỹ thuật; Nông nghiệp và phát triển nông thôn. Thi công công trình cây xanh);

- Sản xuất vật liệu xây dựng từ đất sét. (Chi tiết: Sản xuất vật liệu xây dựng, sản phẩm nhũ tương, bê tông nhựa, gạch lát vỉa hè);

- Khai thác đá, cát, sỏi, đất sét;

- Bán buôn nhiên liệu rắn, lỏng, khí và các sản phẩm liên quan. (Chi tiết: Bán buôn xăng dầu- trừ khí dầu mỏ hóa lỏng LPG);

- Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng. (Chi tiết: Bán buôn vật liệu xây dựng, sản phẩm nhũ tương, bê tông nhựa, gạch lát vỉa hè);

- Bán buôn chuyên doanh khác chưa được phân vào đâu. (Chi tiết: Bán buôn vật tư, thiết bị chuyên ngành cấp thoát nước và vệ sinh môi trường. Bán buôn các loại ống cấp nước, ống dẫn chất lỏng, chất khí và phụ kiện (ống bê tông nhựa cốt sợi thủy tinh, ống bê tông xi măng, ống thép); Bán buôn vật tư, thiết bị các công trình);

- Sản xuất khác chưa được phân vào đâu. (Chi tiết: Sản xuất, chế tạo vật tư, thiết bị chuyên ngành cấp thoát nước và vệ sinh môi trường; Sản xuất các loại ống cấp nước, ống dẫn chất lỏng, chất khí và phụ kiện (ống bê tông nhựa cốt sợi thủy tinh, ống bê tông xi măng, ống thép));

- Chuẩn bị mặt bằng. (Chi tiết: Thi công san lấp mặt bằng);

- Lắp đặt hệ thống điện. (Chi tiết: Lắp đặt lưới điện trung, hạ thế và trạm biến áp đến 35KV; Thi công lắp đặt các loại cáp thông tin- trừ gia công cơ khí, tái chế phế thải, xi mạ điện tại trụ sở);

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH****MẪU B09-DN**

- Hoạt động xây dựng chuyên dụng khác. (Chi tiết: Thí nghiệm, cung cấp các chỉ tiêu kỹ thuật của đất đá nền móng, vật liệu xây dựng);
- Vận tải hành khách đường bộ khác. (Chi tiết: Vận tải hành khách công cộng);
- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê;
- Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất (trừ tư vấn mang tính pháp lý);
- Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan. (Chi tiết: Thiết kế xây dựng công trình giao thông (cầu, đường bộ). Giám sát thi công xây dựng công trình giao thông đường bộ. Khảo sát địa chất xây dựng công trình. Giám sát thi công xây dựng công trình dân dụng và công nghiệp. Thiết kế xây dựng công trình dân dụng và công nghiệp. Khảo sát địa hình công trình. Giám sát thi công xây dựng công trình giao thông (cầu, đường bộ). Thiết kế kết cấu công trình cầu, đường bộ; hạ tầng kỹ thuật đô thị. Thiết kế cấp thoát nước - môi trường nước. Thẩm tra dự án, tổng dự toán, quản lý dự án các công trình. Tư vấn nghiệm thu các công trình. Lập dự án đầu tư xây dựng, lập dự toán các công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông, thủy lợi, chiếu sáng công cộng, hệ thống cấp nước nhóm A,B,C. Lập dự án công trình thoát nước nhóm A,B,C. Tư vấn đấu thầu về thiết kế, xây lắp. Đo vẽ hiện trạng công trình. Lập thiết kế quy hoạch xây dựng. Tư vấn quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình: dân dụng, công nghiệp, hạ tầng kỹ thuật, giao thông, nông nghiệp và phát triển nông thôn, đường dây và trạm biến áp. Tư vấn giám sát thi công xây dựng công trình: Hạ tầng kỹ thuật; nông nghiệp và phát triển nông thôn (thủy lợi, đê điều). Tư vấn giám sát lắp đặt thiết bị vào công trình. Thiết kế xây dựng công trình: Hạ tầng kỹ thuật; nông nghiệp và phát triển nông thôn (thủy lợi, đê điều), kiến trúc. Thẩm tra thiết kế xây dựng công trình: dân dụng, công nghiệp, hạ tầng kỹ thuật, giao thông, nông nghiệp và phát triển nông thôn (thủy lợi, đê điều), kiến trúc. Hoạt động kiến trúc);
- Hoạt động thiết kế chuyên dụng. (Chi tiết: Thiết kế đồ họa);
- Điều hành tua du lịch. (Chi tiết: Dịch vụ du lịch lữ hành nội địa và quốc tế);
- Lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước, lò sưởi và điều hoà không khí. (Chi tiết: Thi công các công trình thoát nước, nước thải);
- Tổ chức giới thiệu và xúc tiến thương mại. (Chi tiết: Tổ chức sự kiện, kinh doanh dịch vụ hội nghị, tổ chức tiệc ngoài trời bao gồm: Việc tổ chức, xúc tiến hoặc quản lý các sự kiện, như kinh doanh hoặc triển lãm, giới thiệu, hội nghị, có hoặc không có quản lý và cung cấp nhân viên đảm nhận những vấn đề tổ chức (Không thực hiện các hiệu ứng cháy, nổ; không sử dụng chất nổ, chất cháy, hóa chất làm đạo cụ, dụng cụ thực hiện các chương trình văn nghệ, sự kiện, phim ảnh));
- Sản xuất bê tông và các sản phẩm từ xi măng và thạch cao. (Chi tiết: Sản xuất cấu kiện bê tông đúc sẵn; Sản xuất các sản phẩm cấu kiện bê tông và bê tông dự ứng lực Sản xuất sản phẩm nhũ tương, bê tông nhựa, gạch lát vỉa hè);
- Hoạt động dịch vụ hỗ trợ trực tiếp cho vận tải đường bộ. (Chi tiết: Hoạt động điều hành bến xe; Hoạt động quản lý, điều hành đường cao tốc, cầu, hầm đường bộ; Hoạt động quản lý bãi đỗ, trông giữ phương tiện đường bộ; Hoạt động dịch vụ khác hỗ trợ liên quan đến vận tải đường bộ; Hoạt động giữ xe ô tô, xe máy);
- Cho thuê máy móc, thiết bị và đồ dùng hữu hình khác. (Chi tiết: Cho thuê thiết bị, xe máy, phương tiện thi công công trình);

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)****MẪU B09-DN**

- Vệ sinh nhà cửa và các công trình khác. (Chi tiết: Dịch vụ vệ sinh bên ngoài cho tất cả các công trình bao gồm các văn phòng, nhà máy, cửa hàng, cơ quan và các khu nhà đa mục tiêu khác; Dịch vụ vệ sinh chuyên nghiệp cho khu nhà như làm sạch cửa sổ, làm sạch ống khói hoặc vệ sinh lò sưởi, lò thiêu, nồi cất, ống thông gió, các bộ phận của ống; Vệ sinh và bảo dưỡng bể bơi; Vệ sinh máy móc công nghiệp; Vệ sinh tàu hỏa, xe buýt, máy bay; Vệ sinh mặt đường và tàu chở dầu trên mặt biển; Dịch vụ tẩy uế và tiệt trùng; Quét đường và cào tuyết; Dịch vụ vệ sinh khu nhà và các công trình khác chưa được phân vào đâu);

- Dịch vụ chăm sóc và duy trì cảnh quan;

- Xây dựng nhà để ở;

- Xây dựng nhà không để ở;

- Xây dựng công trình đường sắt;

- Xây dựng công trình đường bộ. (Chi tiết: Xây dựng và sửa chữa lớn các công trình giao thông);

- Xây dựng công trình thủy;

- Xây dựng công trình khai khoáng;

- Xây dựng công trình chế biến, chế tạo.

**4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường**

Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường của Công ty không quá 12 tháng.

**5. Số lượng nhân viên**

Số lượng nhân viên của công ty tại ngày 31/12/2025 là 84 người.

**6. Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp trong năm tài chính có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính**

Hoạt động sản xuất kinh doanh trong năm diễn ra bình thường, không có gì ảnh hưởng lớn đến Báo cáo tài chính.

**II. KỲ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN****1. Kỳ kế toán năm**

Kỳ kế toán bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 hàng năm.

**2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán**

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán tại Công ty là Đồng Việt Nam (VND).

**III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG****1. Chế độ kế toán áp dụng**

Công ty áp dụng chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam, ban hành kèm theo Thông tư 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 và Thông tư 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư 200/2014/TT-BTC.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)****MẪU B09-DN****2. Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán**

Công ty đã thực hiện công việc kế toán theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính. Báo cáo tài chính đã được trình bày một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính, kết quả kinh doanh và các luồng tiền của Công ty.

**IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG****1. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền và các khoản tương đương tiền**

Tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng và tiền đang chuyển.

Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi hoặc đáo hạn không quá 3 tháng kể từ ngày mua, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và ít rủi ro trong việc chuyển đổi thành tiền.

**2. Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính****Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn**

Khoản đầu tư được phân loại là nắm giữ đến ngày đáo hạn khi Công ty có ý định và 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 (bao gồm cả các loại tín phiếu, kỳ phiếu), trái phiếu, cổ phiếu ưu đãi bên phát hành bắt buộc phải mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai và các khoản cho vay nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận ban đầu theo giá gốc bao gồm giá mua và các chi phí liên quan đến giao dịch mua các khoản đầu tư. Sau ghi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được ghi nhận theo giá trị có thể thu hồi. Thu nhập lãi từ các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn sau ngày mua được ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trên cơ sở dự thu. Lãi được hưởng trước khi Công ty nắm giữ được ghi giảm trừ vào giá gốc tại thời điểm mua.

Khi có các bằng chứng chắc chắn cho thấy một phần hoặc toàn bộ khoản đầu tư có thể không thu hồi được và số tổn thất được xác định một cách đáng tin cậy thì tổn thất được ghi nhận vào chi phí tài chính trong năm và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư.

**3. Nguyên tắc kế toán nợ phải thu**

Các khoản nợ phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi.

Việc phân loại các khoản phải thu là phải thu khách hàng và phải thu khác được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- Phải thu của khách hàng phản ánh các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua – bán giữa Công ty và người mua là đơn vị độc lập với Công ty, xí nghiệp bao gồm cả các khoản phải thu về tiền bán hàng xuất khẩu ủy thác cho đơn vị khác.
- Phải thu khác phản ánh các khoản phải thu không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua – bán.

Dự phòng phải thu khó đòi được lập cho từng khoản nợ phải thu khó đòi căn cứ vào tuổi nợ quá hạn của các khoản nợ hoặc dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra, cụ thể như sau:

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)****MẪU B09-DN**

- Đối với nợ phải thu quá hạn thanh toán:
  - 30% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ trên 6 tháng đến dưới 1 năm.
  - 50% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 1 năm đến dưới 2 năm.
  - 70% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 2 năm đến dưới 3 năm.
  - 100% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 3 năm trở lên.
- Đối với nợ phải thu chưa quá hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi: căn cứ vào dự kiến mức tổn thất để lập dự phòng.

Tăng, giảm số dư dự phòng nợ phải thu khó đòi cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào chi phí quản lý doanh nghiệp.

**4. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho**

Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá gốc hàng tồn kho được xác định như sau:

- Nguyên vật liệu, hàng hóa: bao gồm chi phí mua và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang: bao gồm chi phí nguyên vật liệu chính, chi phí nhân công và các chi phí có liên quan trực tiếp khác.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong kỳ sản xuất, kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí ước tính cần thiết cho việc tiêu thụ chúng.

Giá trị hàng tồn kho được tính theo phương pháp bình quân gia quyền và được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập cho từng mặt hàng tồn kho có giá gốc lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được. Đối với dịch vụ cung cấp dở dang, việc lập dự phòng giảm giá được tính theo từng loại dịch vụ có mức giá riêng biệt.

Tăng, giảm số dư dự phòng giảm giá hàng tồn kho cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào giá vốn hàng bán.

**5. Nguyên tắc kế toán chi phí trả trước**

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. Chi phí trả trước của Công ty là Chi phí sửa chữa tài sản cố định.

**Chi phí sửa chữa tài sản cố định:** Chi phí sửa chữa tài sản phát sinh một lần có giá trị lớn được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng trong 36 tháng.

**6. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao Tài sản cố định****Tài sản cố định hữu hình**

Tài sản cố định hữu hình được trình bày theo nguyên giá trừ (-) giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình là toàn bộ chi phí doanh nghiệp phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng theo dự tính. Các chi phí phát sinh sau ngày ghi nhận ban đầu được tăng nguyên giá tài sản cố định nếu các khoản chi phí này chắc

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)****MẪU B09-DN**

chấn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản. Chi phí phát sinh khi ghi nhận chi phí ban đầu không thoả mãn điều kiện này thì được ghi nhận vào chi phí trong kỳ. Xác định nguyên giá trong một số trường hợp sau đây:

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình do các nhà thầu xây dựng bao gồm giá trị công trình hoàn thành bàn giao, các chi phí liên quan trực tiếp khác.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình do tự làm, tự xây dựng bao gồm chi phí xây dựng, chi phí sản xuất thực tế phát sinh cộng chi phí lắp đặt và chạy thử.

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính của tài sản. Thời gian hữu dụng ước tính cho nhóm tài sản cụ thể như sau:

Loại tài sản	Năm 2025
	(Năm)
Nhà cửa, vật kiến trúc	04
Máy móc, thiết bị	04 - 06
Phương tiện vận tải, thiết bị truyền dẫn	04 - 10
Thiết bị, dụng cụ quản lý	04

**Tài sản cố định vô hình**

Tài sản cố định vô hình được trình bày theo nguyên giá trừ (-) giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định vô hình bao gồm toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Chi phí liên quan đến tài sản cố định vô hình phát sinh sau khi ghi nhận ban đầu được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ trừ khi các chi phí này gắn liền với một tài sản cố định vô hình cụ thể và làm tăng lợi ích kinh tế từ các tài sản này.

Khi tài sản cố định vô hình được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và lãi, lỗ phát sinh do thanh lý được ghi nhận vào thu nhập hay chi phí trong năm.

Tài sản cố định vô hình của Công ty bao gồm:

***Quyền sử dụng đất***

Quyền sử dụng đất là toàn bộ các chi phí thực tế Công ty đã chi ra có liên quan trực tiếp tới đất sử dụng, bao gồm: tiền chi để có quyền sử dụng đất, chi phí đền bù, giải phóng mặt bằng, san lấp mặt bằng, lệ phí trước bạ. Quyền sử dụng đất được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong thời gian 45 năm.

***Chương trình phần mềm***

Chi phí liên quan đến các chương trình phần mềm máy tính không phải là một bộ phận gắn kết với phần cứng có liên quan được vốn hoá. Nguyên giá của phần mềm máy tính là toàn bộ các chi phí mà Công ty đã chi ra tính đến thời điểm đưa phần mềm vào sử dụng. Phần mềm máy tính được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong 03 năm.

***Bất động sản đầu tư***

Bất động sản đầu tư là quyền sử dụng đất, nhà, một phần của nhà hoặc cơ sở hạ tầng thuộc sở hữu của Công ty hay thuê tài chính được sử dụng nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê hoặc chờ tăng giá.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)****MẪU B09-DN**

Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Nguyên giá của bất động sản đầu tư là toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra hoặc giá trị hợp lý của các khoản đưa ra để trao đổi nhằm có được bất động sản đầu tư tính đến thời điểm mua hoặc xây dựng hoàn thành.

Các chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được ghi nhận vào chi phí, trừ khi chi phí này có khả năng chắc chắn làm cho bất động sản đầu tư tạo ra lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu thì được ghi tăng nguyên giá.

Khi bất động sản đầu tư được bán, nguyên giá và khấu hao lũy kế được xóa sổ và lãi, lỗ nào phát sinh được hạch toán vào thu nhập hay chi phí trong năm.

Việc chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho thành bất động sản đầu tư chỉ khi 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 hay hàng tồn kho chỉ khi 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.

Bất động sản đầu tư sử dụng để cho thuê được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Số năm/Tỷ lệ khấu hao của bất động sản đầu tư như sau:

Loại tài sản cố định	Năm 2025
	(Năm)
Nhà	25

**7. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang**

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang phản ánh các chi phí liên quan trực tiếp (bao gồm cả chi phí lãi vay được vốn hóa) đến các tài sản đang trong quá trình xây dựng, máy móc thiết bị đang lắp đặt để phục vụ cho mục đích sản xuất, cho thuê và quản lý cũng như chi phí liên quan đến việc sửa chữa tài sản cố định đang thực hiện. Các tài sản này được ghi nhận theo giá gốc và không được tính khấu hao.

**8. Nguyên tắc kế toán nợ phải trả**

Các khoản nợ phải trả được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được.

Việc phân loại các khoản phải trả là phải trả người bán và phải trả khác được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- Phải trả người bán phản ánh các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người bán là đơn vị độc lập với Công ty, xí nghiệp, bao gồm cả các khoản phải trả khi nhập khẩu thông qua người nhận ủy thác.
- Phải trả khác phản ánh các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**

**MẪU B09-DN**

**9. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả**

Chi phí phải trả phản ánh các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã cung cấp cho người mua nhưng chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán. Chi phí phải trả còn bao gồm các khoản phải trả cho người lao động về tiền lương nghỉ phép, các khoản chi phí sản xuất, kinh doanh phải trích trước như: mua nguyên vật liệu nhập kho, chi phí trích trước khác.

Chi phí phải trả tính vào chi phí sản xuất kinh doanh trong kỳ phải được tính toán một cách chặt chẽ và phải có bằng chứng hợp lý, tin cậy.

**10. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu chưa thực hiện.**

Doanh thu chưa thực hiện đối với hoạt động cho thuê tài sản trong nhiều kỳ kế toán và tiền lãi nhận trước khi cho vay vốn hoặc mua các công cụ nợ được ghi nhận khi đã thu được tiền.

**11. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu**

Vốn đầu tư của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực góp của chủ sở hữu.

**Phân phối lợi nhuận**

Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp được phân phối cho các cổ đông sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ của Công ty cũng như các qui định của pháp luật và đã được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

Việc phân phối lợi nhuận cho các cổ đông được cân nhắc đến các khoản mục phi tiền tệ nằm trong lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể ảnh hưởng đến luồng tiền và khả năng chi trả cổ tức như lãi do đánh giá lại tài sản mang đi góp vốn, lãi do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ, các công cụ tài chính và các khoản mục phi tiền tệ khác.

Cổ tức được ghi nhận là nợ phải trả khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

**12. Nguyên tắc và phương pháp 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. Các điều kiện cụ thể sau đây cũng phải được đáp ứng khi ghi nhận doanh thu:

**Doanh thu bán hàng** được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn 5 điều kiện: (1) Phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa đã được chuyển giao cho người mua; (2) Doanh nghiệp không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa; (3) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn; (4) Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng; (5) Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

**Doanh thu cung cấp dịch vụ** được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn 4 điều kiện, gồm: (1) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn; (2) Công ty có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó; (3) Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng cân đối kế toán; (4) Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)****MẪU B09-DN****Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động**

Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động được ghi nhận theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê. Tiền cho thuê nhận trước của nhiều kỳ được phân bổ vào doanh thu phù hợp với thời gian cho thuê.

**Doanh thu hợp đồng xây dựng**

Khi kết quả thực hiện hợp đồng được ước tính một cách đáng tin cậy, thì:

- Đối với các hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo tiến độ kế hoạch, doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành do Công ty tự xác định vào ngày kết thúc năm tài chính.
- Đối với các hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo giá trị khối lượng thực hiện, 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 và được phản ánh trên hóa đơn đã lập.

Các khoản tăng, giảm khối lượng xây lắp, các khoản thu bồi thường và các khoản thu khác chỉ được ghi nhận doanh thu khi đã được thống nhất với khách hàng.

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng không thể ước tính được 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 vào chi phí khi đã phát sinh.

Chênh lệch giữa tổng doanh thu lũy kế của hợp đồng xây dựng đã ghi nhận và khoản tiền lũy kế ghi trên hóa đơn thanh toán theo tiến độ kế hoạch của hợp đồng được ghi nhận là khoản phải thu hoặc phải trả theo tiến độ kế hoạch của các hợp đồng xây dựng.

**Lãi tiền gửi** được ghi nhận trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các tài khoản tiền gửi và lãi suất áp dụng.

**13. Nguyên tắc kế toán các khoản giảm trừ doanh thu**

Khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán, hàng bán bị trả lại phát sinh trong cùng kỳ tiêu thụ sản phẩm, dịch vụ thì được điều chỉnh giảm doanh thu trong kỳ.

Khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán, hàng bán bị trả lại phát sinh sau kỳ tiêu thụ sản phẩm, dịch vụ thì:

- Nếu phát sinh trước thời điểm lập báo cáo tài chính thì phải điều chỉnh doanh thu của kỳ lập báo cáo tài chính đó.
- Nếu phát sinh sau thời điểm lập báo cáo tài chính thì điều chỉnh doanh thu của kỳ phát sinh nghiệp vụ đó.

**14. Giá vốn hàng bán**

Giá vốn của sản phẩm và dịch vụ tiêu thụ được ghi nhận đúng kỳ, theo nguyên tắc phù hợp với doanh thu và nguyên tắc thận trọng.

Các khoản chi phí vượt trên mức bình thường của hàng tồn kho và dịch vụ cung cấp được ghi nhận ngay vào giá vốn hàng bán trong kỳ, không tính vào giá thành sản phẩm, dịch vụ.

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

MẪU B09-DN

**15. Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp**

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

Chi phí quản lý doanh nghiệp phản ánh các chi phí thực tế phát sinh liên quan đến quản lý chung của doanh nghiệp.

**16. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế TNDN hiện hành**

Thuế thu nhập hiện hành là khoản thuế được tính dựa trên thu nhập tính thuế. Thu nhập tính thuế chênh lệch so với lợi nhuận kế toán là do điều chỉnh các khoản chênh lệch tạm thời giữa thuế và kế toán, các chi phí không được trừ cũng như điều chỉnh các khoản thu nhập không phải chịu thuế và các khoản lỗ được chuyển.

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành áp dụng cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 là 20%.

**17. Bên liên quan**

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

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

**V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN****1. Tiền và các khoản tương đương tiền**

a/ Tiền	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Tiền mặt	60.135.718	70.909.441
Tiền gửi ngân hàng	11.486.769.494	76.400.966.675
<b>Cộng</b>	<b>11.546.905.212</b>	<b>76.471.876.116</b>
b/ Tương đương tiền	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn gốc không quá 3 tháng	18.775.110.715	17.008.603.249
+ Ngân hàng Thương mại cổ phần Quân đội (*)	18.775.110.715	17.008.603.249
<b>Cộng</b>	<b>18.775.110.715</b>	<b>17.008.603.249</b>

(\*) Các khoản tiền gửi có kỳ hạn tại Ngân hàng Thương mại cổ phần Quân đội trừ HĐ 44446.22.201.301709.TG.DN ngày 20/05/2022 với số tiền 371.511.182, còn lại đã được dùng để đảm bảo cho các khoản vay ngắn hạn tại các ngân hàng (xem thuyết minh số V.18).

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

MẪU B09-DN

## 2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn

	Số cuối năm (VND)		Số đầu năm (VND)	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
<b>Tiền gửi có kỳ hạn từ 03 tháng đến 12 tháng</b>	<b>22.997.727.649</b>	<b>22.997.727.649</b>	<b>34.637.593.402</b>	<b>34.637.593.402</b>
+ Ngân hàng Thương mại cổ phần Quân đội	5.997.727.649	5.997.727.649	2.497.727.649	2.497.727.649
+ Ngân hàng Thương mại cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam (*)	7.000.000.000	7.000.000.000	7.000.000.000	7.000.000.000
+ Ngân hàng Thương mại cổ phần Tiên Phong (**)	5.000.000.000	5.000.000.000	5.000.000.000	5.000.000.000
+ Ngân hàng Thương mại cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng	5.000.000.000	5.000.000.000	15.000.000.000	15.000.000.000
+ Ngân hàng Thương mại cổ phần Ngoại thương Việt Nam	-	-	5.139.865.753	5.139.865.753
<b>Cộng</b>	<b>22.997.727.649</b>	<b>22.997.727.649</b>	<b>34.637.593.402</b>	<b>34.637.593.402</b>

(\*) Các khoản tiền gửi có kỳ hạn tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam với số tiền 7.000.000.000 đã được dùng để đảm bảo cho các khoản vay ngắn hạn tại các ngân hàng này (xem thuyết minh số V.18).

(\*\*) Các khoản tiền gửi có kỳ hạn tại Ngân hàng TMCP Tiên Phong với số tiền 5.000.000.000 đã được dùng để đảm bảo cho các khoản vay ngắn hạn tại các ngân hàng này (xem thuyết minh số V.18).

## 3. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Công ty Cổ Phần BECAMEX Bình Định	9.570.165.636	6.843.926.632
Ban Quản lý dự án Đầu tư Xây dựng các Công trình Giao Thông	16.349.067.277	14.494.435.764
Công ty Cổ Phần Quốc Lộc Phát	1.648.690.585	3.491.303.450
Công ty TNHH MTV Việt Nam GS INDUSTRY	5.921.264.348	5.731.877.904
Tổng Công ty Cấp nước Sài Gòn TNHH MTV	50.801.147.795	69.258.043.244
Công ty Cổ Phần Đầu Tư và Phát Triển Thuận Lợi	1.135.818.275	9.828.900.125
Ban Quản Lý Dự Án Đầu Tư Xây Dựng Hạ Tầng Đô Thị	13.533.951.226	4.505.422.465
Các đối tượng khác	80.775.933.661	44.556.573.849
<b>Cộng</b>	<b>179.736.038.803</b>	<b>158.710.483.433</b>

(\*) Trong đó, một số khoản phải thu khách hàng từ các hợp đồng thi công các công trình đã được cầm cố để đảm bảo cho các khoản vay ngắn hạn tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam và Ngân hàng TMCP Quân đội (xem thuyết minh số V.18).

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

MẪU B09-DN

## 4. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Công ty Cổ Phần Tư Vấn Xây Dựng Đạt Thành	7.298.048.540	-
Công Ty TNHH FUJITEC Việt Nam	-	3.282.336.000
Các khách hàng khác	20.000.001	287.018.971
<b>Cộng</b>	<b>7.318.048.541</b>	<b>3.569.354.971</b>

## 5. Phải thu ngắn hạn khác

	Số cuối năm (VND)		Số đầu năm (VND)	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
- Phải thu khác {a}	<b>150.913.168.310</b>	<b>1.750.766.796</b>	<b>130.920.500.892</b>	<b>1.750.766.796</b>
+ Phải thu thuế TNCN	17.972.885	-	17.972.885	-
+ Phải thu thanh toán hộ nhà cung cấp	1.960.027.734	4.410.000	602.224.239	4.410.000
Nguyễn Đức Tâm	803.252.700	-	369.056.800	-
Phạm Ngọc Duy	901.267.709	-	2.118.500	-
Các đối tượng khác	255.507.325	4.410.000	231.048.939	4.410.000
+ Phải thu vay Ngân hàng (Công ty vay hộ) (*)	33.155.302.142	551.705.023	32.372.988.884	551.705.023
Phan Minh Tấn	6.874.438.224	-	11.936.366.326	-
Phạm Ngọc Duy	-	-	9.046.180.340	-
Phan Thiện	6.994.225.101	-	-	-
Vũ Thế Huy	7.776.198.824	-	-	-
Nguyễn Ngọc Lương	-	-	5.016.019.500	-
Nguyễn Đức Tâm	2.021.521.000	-	2.021.521.000	-
Các đối tượng khác	9.488.918.993	551.705.023	4.352.901.718	551.705.023
+ Phải thu ứng vốn thi công công trình (**)	110.669.870.916	750.250.730	94.858.128.313	750.250.730
Trương Vinh Huy	52.836.050.997	-	63.623.800.484	-
Huỳnh Đông Trường	8.094.330.726	-	8.094.330.726	-
Lê Hồ Nhất Huy	-	-	8.328.641.000	-
Vũ Thế Huy	32.500.148.228	-	-	-
Phan Minh Tấn	3.690.458.656	-	3.690.458.656	-
Các đối tượng khác	13.548.882.309	750.250.730	11.120.897.447	750.250.730
+ Phải thu lãi tiền gửi	241.309.947	-	440.021.458	-
+ Phải thu bảo lãnh hợp đồng	1.459.128.370	-	768.374.047	-
Phan Minh Tấn	126.524.168	-	18.084.457	-
Phạm Ngọc Duy	105.300.104	-	163.956.555	-
Nguyễn Quang Tráng	-	-	127.424.681	-
Vũ Thế Huy	601.416.876	-	-	-
Lê Minh Ty	100.790.821	-	100.790.821	-
Các đối tượng khác	525.096.401	-	358.117.533	-
+ Các khoản phải thu khác	3.409.556.316	444.401.043	1.860.791.066	444.401.043
Đoàn Vũ Ngọc Duy	211.647.760	16.887.210	211.647.760	16.887.210
Phạm Quang Đức	178.126.386	178.126.386	178.126.386	178.126.386
Phan Minh Tấn	224.445.870	-	83.488.016	-
Các đối tượng khác	2.795.336.300	249.387.447	1.387.528.904	249.387.447

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

MẪU B09-DN

## 5. Phải thu ngắn hạn khác (Tiếp theo)

	Số cuối năm (VND)		Số đầu năm (VND)	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
- Tạm ứng {b}	<b>574.199.339.886</b>	<b>5.200.196.790</b>	<b>390.510.199.949</b>	<b>960.077.923</b>
+ Tạm ứng cho công trình xây lắp (***)				
Nguyễn Chí Hiếu	52.918.167.906	-	46.293.682.825	-
Nguyễn Đức Tâm	85.702.527.613	4.240.118.867	85.057.711.570	-
Nguyễn Ngọc Lương	87.866.658.342	-	82.812.727.522	-
Phạm Ngọc Duy	111.584.084.825	-	78.682.841.912	-
Nguyễn Quang Tráng	57.648.427.006	-	10.771.989.081	-
Vũ Thế Huy	29.920.940.542	-	-	-
Phan Thiện	20.026.176.866	-	30.590.563.592	-
Bùi Ngọc Ân	57.426.857.171	-	12.111.518.304	-
Các đối tượng khác	69.195.635.321	336.357.209	42.258.379.003	336.357.209
+ Tạm ứng hoạt động kinh doanh	1.909.864.294	623.720.714	1.930.786.140	623.720.714
Nguyễn Hiền Phước	440.496.747	-	440.496.747	-
Lê Tuấn Dũng	623.720.714	623.720.714	623.720.714	623.720.714
Nguyễn Ngọc Lương	277.800.000	-	277.800.000	-
Đặng Thị Tố Như	385.000.000	-	385.000.000	-
Các đối tượng khác	182.846.833	-	203.768.679	-
- Ký quỹ {c}	<b>18.849.550</b>	-	<b>127.636.970</b>	-
<b>Cộng {a} + {b} + {c}</b>	<b>725.131.357.746</b>	<b>6.950.963.586</b>	<b>521.558.337.811</b>	<b>2.710.844.719</b>

(\*) Các xí nghiệp trực thuộc ứng vốn thực hiện thi công các công trình do Công ty giao khoán dưới hình thức Công ty đứng ra vay Ngân hàng hộ các xí nghiệp. Toàn bộ chi phí lãi vay phát sinh sẽ do các xí nghiệp chịu.

(\*\*) Công ty cho các xí nghiệp trực thuộc ứng vốn nhằm thi công các công trình do Công ty giao khoán.

(\*\*\*) Công ty giao các xí nghiệp trực thuộc nhận khoán thực hiện thi công các công trình. Theo đó, các xí nghiệp trực thuộc có trách nhiệm tập hợp chi phí thi công các công trình xây dựng dở dang và theo dõi các khoản công nợ phải trả nhà cung cấp. Số dư khoản tiền tạm ứng này thể hiện các khoản tiền đã chi ra theo chứng từ chi phí phát sinh của các xí nghiệp phục vụ thi công các công trình nhưng chưa được nghiệm thu ghi nhận doanh thu với chủ đầu tư, hoặc đã ghi nhận doanh thu nhưng chưa làm hồ sơ quyết toán chi phí với Công ty.

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

MẪU B09-DN

## 6. Dự phòng nợ phải thu ngắn hạn khó đòi

Tại ngày 31/12/2025

Tên đối tượng	Thời gian quá hạn	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Đã lập dự phòng
<b>Phải thu ngắn hạn của khách hàng</b>		<b>1.832.642.313</b>	-	<b>1.832.642.313</b>
Trương Vĩnh Huy	Trên 3 năm	330.669.565	-	330.669.565
Công ty TNHH Thương mại xây dựng Phú Đông	Trên 3 năm	268.482.650	-	268.482.650
Công ty CP Xây Dựng Công Trình Giao Thông Thành Tâm	Trên 3 năm	413.100.000	-	413.100.000
Nguyễn Trần Nhuận	Trên 3 năm	236.008.000	-	236.008.000
Trần Mạnh Hùng	Trên 3 năm	281.925.197	-	281.925.197
Các đối tượng khác	Trên 3 năm	302.456.901	-	302.456.901
<b>Phải thu khác</b>		<b>2.114.192.822</b>	<b>363.426.026</b>	<b>1.750.766.796</b>
Đoàn Vũ Ngọc Duy	Trên 3 năm	1.520.583.916	201.740.953	1.318.842.963
Phạm Quang Đức	Trên 3 năm	339.811.459	161.685.073	178.126.386
Các đối tượng khác	Trên 3 năm	253.797.447	-	253.797.447
<b>Tạm ứng công trình</b>		<b>48.663.492.813</b>	<b>657.200</b>	<b>5.200.196.790</b>
Nguyễn Văn Nư	Trên 3 năm	29.706.000	657.200	29.048.800
Bùi Văn Quang	Trên 3 năm	227.747.288	-	227.747.288
Nguyễn Văn Thành	Trên 3 năm	79.561.121	-	79.561.121
Lê Tuấn Dũng	Trên 3 năm	623.720.714	-	623.720.714
Nguyễn Đức Tâm và Nguyễn Nhật Bảo Duy	Từ 1 - 2 năm	16.797.867.021	-	1.679.786.702
Nguyễn Đức Tâm và Nguyễn Nhật Bảo Duy	Từ 2 - 3 năm	30.904.890.669	-	2.560.332.165
<b>Cộng</b>		<b>52.610.327.948</b>	<b>364.083.226</b>	<b>8.783.605.899</b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)****MÃU B09-DN**

Tại ngày 01/01/2025

Tên đối tượng	Thời gian quá hạn	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Đã lập dự phòng
<b>Phải thu ngắn hạn của khách hàng</b>		<b>1.832.642.313</b>	-	<b>1.832.642.313</b>
Trương Vinh Huy	Trên 3 năm	330.669.565	-	330.669.565
Công ty TNHH Thương mại xây dựng Phú Đông	Trên 3 năm	268.482.650	-	268.482.650
Công ty CP Xây Dựng Công Trình Giao Thông Thành Tâm	Trên 3 năm	413.100.000	-	413.100.000
Nguyễn Trần Nhuận	Trên 3 năm	236.008.000	-	236.008.000
Trần Mạnh Hùng	Trên 3 năm	281.925.197	-	281.925.197
Các đối tượng khác	Trên 3 năm	302.456.901	-	302.456.901
<b>Phải thu khác</b>		<b>2.114.192.822</b>	<b>363.426.026</b>	<b>1.750.766.796</b>
Đoàn Vũ Ngọc Duy	Trên 3 năm	1.520.583.916	201.740.953	1.318.842.963
Phạm Quang Đức	Trên 3 năm	339.811.459	161.685.073	178.126.386
Các đối tượng khác	Trên 3 năm	253.797.447	-	253.797.447
<b>Tạm ứng công trình</b>		<b>960.735.123</b>	<b>657.200</b>	<b>960.077.923</b>
Nguyễn Văn Nư	Trên 3 năm	29.706.000	657.200	29.048.800
Bùi Văn Quang	Trên 3 năm	227.747.288	-	227.747.288
Nguyễn Văn Thành	Trên 3 năm	79.561.121	-	79.561.121
Lê Tuấn Dũng	Trên 3 năm	623.720.714	-	623.720.714
<b>Cộng</b>		<b>4.907.570.258</b>	<b>364.083.226</b>	<b>4.543.487.032</b>

**7. Hàng tồn kho**

	Số cuối năm (VND)		Số đầu năm (VND)	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	4.387.983.930	-	4.387.983.930	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dờ dang (*)	290.099.636	-	290.099.636	-
<b>Cộng</b>	<b>4.678.083.566</b>	<b>-</b>	<b>4.678.083.566</b>	<b>-</b>

(\*) Công ty giao các xí nghiệp trực thuộc nhận khoán thực hiện thi công các công trình. Theo đó, các xí nghiệp trực thuộc có trách nhiệm tập hợp chi phí thi công các công trình xây dựng dở dang và theo dõi các khoản công nợ phải trả nhà cung cấp. Công ty chỉ theo dõi số tiền tạm ứng cho các xí nghiệp thi công và trích trước chi phí cho các công trình đã được nghiệm thu ghi nhận doanh thu với khách hàng, sau đó công ty mới quyết toán chi phí với các xí nghiệp sau khi các xí nghiệp đã tập hợp đầy đủ chứng từ liên quan. Nên Công ty không phản ánh Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang của các công trình vào Báo cáo tài chính.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**

**MẪU B09-DN**

**8. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình**

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Máy móc, thiết bị VND	Phương tiện vận tải VND	TB, dụng cụ quản lý VND	Tổng cộng VND
<b>NGUYÊN GIÁ</b>					
Số dư đầu năm	9.391.310.280	442.302.180	7.596.124.182	101.276.545	17.531.013.187
Tăng trong năm	-	-	-	-	-
Giảm trong năm	-	-	-	-	-
Số dư cuối năm	9.391.310.280	442.302.180	7.596.124.182	101.276.545	17.531.013.187
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>					
Số dư đầu năm	9.391.310.280	420.635.498	2.290.764.613	101.276.545	12.203.986.936
Tăng trong năm	-	9.999.996	754.902.420	-	764.902.416
Trích khấu hao (*)	-	9.999.996	754.902.420	-	764.902.416
Giảm trong năm	-	-	-	-	-
Số dư cuối năm	9.391.310.280	430.635.494	3.045.667.033	101.276.545	12.968.889.352
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>					
Tại ngày đầu năm	-	21.666.682	5.305.359.569	-	5.327.026.251
Tại ngày cuối năm	-	11.666.686	4.550.457.149	-	4.562.123.835

- Không có TSCĐ hữu hình dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo khoản vay tại ngày 31/12/2025;

- Nguyên giá TSCĐ hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31/12/2025: 9.921.989.005 VND.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**

**MẪU B09-DN**

**9. Tăng, giảm tài sản cố định vô hình**

Khoản mục	Quyền sử	Chương trình	Tổng cộng
	dụng đất	phần mềm	
	VND	VND	VND
<b>Nguyên giá TSCĐ vô hình</b>			
Số dư đầu năm	71.353.003.800	412.930.000	71.765.933.800
Tăng trong năm	-	-	-
Giảm trong năm	-	-	-
Số dư cuối năm	<u>71.353.003.800</u>	<u>412.930.000</u>	<u>71.765.933.800</u>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>			
Số dư đầu năm	15.713.996.404	412.930.000	16.126.926.404
Tăng trong năm	1.542.011.496	-	1.542.011.496
Trích khấu hao	1.542.011.496	-	1.542.011.496
Giảm trong năm	-	-	-
Số dư cuối năm	<u>17.256.007.900</u>	<u>412.930.000</u>	<u>17.668.937.900</u>
<b>Giá trị còn lại của TSCĐ vô hình</b>			
Tại ngày đầu năm	<u>55.639.007.396</u>	-	<u>55.639.007.396</u>
Tại ngày cuối năm	<u>54.096.995.900</u>	-	<u>54.096.995.900</u>

- Không có TSCĐ hữu hình dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo khoản vay tại ngày 31/12/2025;

- Nguyên giá TSCĐ vô hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31/12/2025: 412.930.000 VND.

**10. Bất động sản đầu tư**

Khoản mục	Số đầu năm	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Số cuối năm
	VND	VND	VND	VND
<b>Bất động sản đầu tư cho thuê</b>				
Nguyên giá	-	152.190.211.111	-	152.190.211.111
- Nhà (*)	-	152.190.211.111	-	152.190.211.111
Giá trị hao mòn lũy kế	-	2.174.145.874	-	2.174.145.874
- Nhà (*)	-	2.174.145.874	-	2.174.145.874
Giá trị còn lại	-	150.016.065.237	-	150.016.065.237
- Nhà (*)	-	150.016.065.237	-	150.016.065.237

- Trong năm công ty hoàn tất đầu tư xây dựng công trình “Toà cao ốc số 14 – 16 Phan Đăng Lưu” với tổng giá trị quyết toán là 152.190.211.111 VND và đưa vào sử dụng với mục đích cho thuê.

- Không có BĐSĐT dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo khoản vay;

- Không có BĐSĐT đã khấu hao hết nhưng vẫn cho thuê hoặc nắm giữ chờ tăng giá;

**CÔNG TY CP CÔNG TRÌNH GIAO THÔNG CÔNG CHÁNH**14 -16 Phan Đăng Lưu, Phường Gia Định,  
Thành phố Hồ Chí Minh**Báo cáo tài chính**

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)****MẪU B09-DN****11. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang**

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Dự án Cao ốc văn phòng tại số 14-16 Phan Đăng Lưu	-	145.474.633.285
<b>Cộng</b>	<b>-</b>	<b>145.474.633.285</b>

**12. Chi phí trả trước dài hạn**

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Chi phí môi giới	4.080.819.945	-
Chi phí sửa chữa	195.661.628	554.238.637
<b>Cộng</b>	<b>4.276.481.573</b>	<b>554.238.637</b>

**13. Phải trả người bán ngắn hạn**

	Số cuối năm (VND)		Số đầu năm (VND)	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Công ty CP Công Nghệ Môi Trường và Xây Dựng Sài Gòn	-	-	757.336.375	757.336.375
Công ty CP Xây dựng Asbuild	-	-	5.219.761.861	5.219.761.861
Công ty TNHH Vận tải Nhật Sang	-	-	223.492.136	223.492.136
Công Ty TNHH MTV Đầu Tư Thương Mại Phan Lê	-	-	3.851.146.358	3.851.146.358
Công Ty TNHH SX TM XD Tân Nam Lộc	-	-	1.549.669.744	1.549.669.744
Công Ty CP Đầu tư xây dựng Công trình HT	813.142.860	813.142.860	936.036.814	936.036.814
Công Ty TNHH Vận Tải Nhật Sang	223.492.136	223.492.136	223.492.136	223.492.136
Các đối tượng khác	81.714.914	81.714.914	402.227.068	402.227.068
<b>Cộng</b>	<b>1.118.349.910</b>	<b>1.118.349.910</b>	<b>13.163.162.492</b>	<b>13.163.162.492</b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**

**MẪU B09-DN**

**14. Người mua trả tiền trước ngắn hạn**

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Ban Quản Lý Đường Sắt Đô Thị	230.727.114	34.162.064.081
Ban Quản Lý Dự Án và Phát Triển Quỹ Đất Thành Phố Hồng Ngự	14.960.032.000	18.083.320.000
Ban Quản Lý Dự Án và Phát Triển Quỹ Đất Huyện Thanh Bình	374.656.000	6.421.668.000
Ban Quản lý Dự án Đầu tư Xây dựng Hạ tầng Đô thị	74.648.701.465	91.341.698.925
Ban Quản lý Dự án Đầu Tư Xây Dựng Các Công Trình Giao Thông	5.963.737.708	16.839.696.731
Công ty Cổ Phần Xây Dựng Đèo Cả	102.551.156	24.525.156.322
Ban Quản Lý Dự Án ĐTXD đường Vành Đai 3 TP.HCM đoạn qua tỉnh Long An	7.772.153.000	19.116.605.000
Ban QLDA Đầu Tư Xây Dựng Khu Vực Quận Bình Thạnh	-	14.546.719.736
Các đối tượng khác	86.966.075.413	84.280.257.252
<b>Cộng</b>	<b>191.018.633.856</b>	<b>309.317.186.047</b>

**15. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước**

	Số đầu năm (VND)		Phát sinh( VND)		Số cuối năm (VND)	
	Phải thu	Phải trả	Phải nộp	Đã nộp	Phải thu	Phải trả
Thuế giá trị gia tăng	18.940.441.104	-	16.902.296.298	5.136.939.226	7.175.084.032	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	519.831.798	1.231.748.433	1.664.151.269	-	87.428.962
Thuế thu nhập cá nhân	-	35.964.598	239.736.260	245.686.610	-	30.014.248
Thuế nhà đất, tiền thuế đấ	-	-	8.426.675.600	8.426.675.600	-	-
Thuế bảo vệ môi trường và các loại thuế khác	-	-	68.208.448	68.208.448	-	-
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	-	336.388.720	336.388.720	-	-
<b>Tổng cộng</b>	<b>18.940.441.104</b>	<b>555.796.396</b>	<b>27.205.053.759</b>	<b>15.878.049.873</b>	<b>7.175.084.032</b>	<b>117.443.210</b>

**16. Chi phí phải trả ngắn hạn**

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Chi phí trích trước tạm tính giá vốn công trình (*)	576.357.330.427	293.944.001.377
<b>Cộng</b>	<b>576.357.330.427</b>	<b>293.944.001.377</b>

(\*) Căn cứ vào hợp đồng giao khoán với các xí nghiệp thi công để trích trước vào giá vốn các khoản chi phí tương ứng với doanh thu mà xí nghiệp chưa thực hiện quyết toán nội bộ với Công ty. (Xí nghiệp không tổ chức hạch toán kế toán).

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

MẪU B09-DN

## 17. Phải trả khác ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
<b>a) Ngắn hạn</b>	<b>104.924.526.473</b>	<b>118.504.255.283</b>
Số dư có các khoản tạm ứng cho các xí nghiệp thi công (*)	9.786.731.167	24.002.022.103
Kinh phí công đoàn	-	49.396.895
Cổ tức phải trả	304.821.878	601.284.913
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	13.791.298.419	19.110.313.757
Các khoản phải trả khác (**)	81.026.104.123	74.660.599.527
Phải trả, phải nộp khác	15.570.886	80.638.088
<b>b) Dài hạn</b>	<b>12.422.980.546</b>	-
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn (***)	12.422.980.546	-
<b>Cộng</b>	<b>117.347.507.019</b>	<b>118.504.255.283</b>

(\*) Khoản phải trả các xí nghiệp trực thuộc thi công nhận khoán về chi phí thi công đã quyết toán nội bộ với công ty lớn hơn số tiền đã tạm ứng;

(\*\*) Khoản phải trả các xí nghiệp trực thuộc thi công nhận khoán về khoản thuế GTGT đầu vào chưa quyết toán nội bộ với công ty và các khoản phải trả khác.

## Các khoản phải trả khác (\*\*)

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Ông Phan Minh Tấn	8.228.188.755	6.928.096.069
Ông Nguyễn Đức Tâm	7.899.940.855	7.930.600.066
Ông Nguyễn Ngọc Lương	12.582.318.717	12.456.053.318
Ông Phạm Ngọc Duy	7.822.349.050	9.483.339.444
Các đối tượng khác	44.493.306.746	37.862.510.630
<b>Cộng</b>	<b>81.026.104.123</b>	<b>74.660.599.527</b>

(\*\*\*) Các khoản ký quỹ, ký cược dài hạn bao gồm:

- Hợp đồng cho thuê toà cao ốc giữa Công ty CP Công trình Giao thông Công chánh và Công ty CP Every Half Bean số 02-05/2025/HĐ/GTCC-EHB ký ngày 15/05/2025 và phụ lục kèm theo. Theo hợp đồng, Công ty CP Every Half Bean đặt cọc tiền thuê cao ốc với số tiền 285.000.000 VND (tương đương 3 tháng tiền thuê), cọc tiền lắp đặt thiết bị với số tiền 50.000.000 VND, tiền cọc sẽ được hoàn sau khi kết thúc hợp đồng nếu không có phụ lục gia hạn. Thời gian thuê là 6 năm tính từ ngày 15/06/2025.

- Hợp đồng cho thuê toà cao ốc giữa Công ty CP Công trình Giao thông Công chánh và Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam số 03/2025/HĐ/GTCC-BIDV ký ngày 29/08/2025 và phụ lục kèm theo. Theo hợp đồng, đặt cọc tiền thuê cao ốc với số tiền 8.957.505.000 VND (tương đương 3 tháng tiền thuê và phí dịch vụ), tiền cọc sẽ được hoàn sau khi kết thúc hợp đồng nếu không có phụ lục gia hạn. Thời gian thuê là 10 năm tính từ ngày 22/11/2025.

- Hợp đồng cho thuê toà cao ốc giữa Công ty CP Công trình Giao thông Công chánh và Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – CN Bình Thạnh số 01/2025/HĐ/GTCC-BIDV ký ngày 15/05/2025 và hợp đồng sửa đổi bổ sung lần 3 (lần mới nhất). Theo hợp đồng, Ngân hàng TMCP Đầu

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**

**MẪU B09-DN**

tư và Phát triển Việt Nam – CN Bình Thạnh đặt cọc tiền thuê cao ốc với số tiền 2.890.475.546 VND (tương đương 3 tháng tiền thuê), tiền cọc sẽ được hoàn sau khi kết thúc hợp đồng nếu không có phụ lục gia hạn. Thời gian thuê là 10 năm tính từ ngày 15/06/2025.

- Hợp đồng cho thuê mặt bằng giữa Công ty CP Công trình Giao thông Công chánh và Công Ty Cp Cấp Nước Kênh Đông số 01/HĐ-KENHDONG ký ngày 02/06/2025. Theo hợp đồng, Công Ty Cp Cấp Nước Kênh Đông đặt cọc tiền thuê mặt bằng với số tiền 240.000.000 VND (tương đương 3 tháng tiền thuê), tiền cọc sẽ được hoàn sau khi kết thúc hợp đồng nếu không có phụ lục gia hạn. Thời gian thuê là 3 năm tính từ ngày 16/06/2025.

**18. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn**

	Số đầu năm VND	Giảm trong kỳ VND	Tăng trong kỳ VND	Số cuối năm VND
Ngân hàng Thương mại cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam (i)	13.957.887.326	19.972.689.563	11.068.663.325	5.053.861.088
Ngân hàng Thương mại cổ phần Quân đội (ii)	16.062.199.840	22.454.232.311	22.528.274.170	16.136.241.699
Ngân hàng Thương mại cổ phần Tiên Phong (iii)	-	-	1.480.506.857	1.480.506.857
<b>Cộng</b>	<b>30.020.087.166</b>	<b>42.426.921.874</b>	<b>35.077.444.352</b>	<b>22.670.609.644</b>

- (i) Vay ngắn hạn Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – CN Hồ Chí Minh nhằm bổ sung vốn lưu động, bảo lãnh, mở L/C theo Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2025/93213/HDTD ký ngày 17/07/2025. Tổng hạn mức tín dụng là 200.000.000.000 đồng, thời hạn cấp hạn mức: 12 tháng kể từ ngày ký Hợp đồng. Thời hạn cho vay và lãi suất cho vay quy định trên từng khế ước nhận nợ.

Tài sản đảm bảo cho khoản vay theo hợp đồng này bao gồm:

- Quyền đòi nợ đối với dự án Bể chứa nước số 5;
  - Quyền đòi nợ đối với dự án Hương Lộ 11;
  - Quyền đòi nợ đối với dự án River Mansion;
  - Quyền đòi nợ đối với dự án Công trình Trần Đại Nghĩa;
  - Khoản phải thu Hợp đồng PC/CPW/EMBANKMENT/01;
  - Hợp đồng tiền gửi số 01/2011/93213/HDTG ký ngày 29/11/2011;
  - Hợp đồng tiền gửi số 3405-HDTG/2014 ký ngày 17/04/2014.
- (ii) Vay ngắn hạn Ngân hàng TMCP Quân đội - CN Bắc Sài Gòn nhằm cấp tín dụng để phục vụ hoạt động thi công xây lắp theo Hợp đồng cấp tín dụng số 255685.24.201.301709.TD ký ngày 07/11/2024 và Phụ lục số 255685.24.201.301709.TD .PL22. Tổng hạn mức tín dụng là 625.000.000.000 VND. Thời hạn duy trì hạn mức tín dụng: kể từ ngày giao kết hợp đồng này đến ngày 20/01/2026. Thời hạn cho vay không vượt quá 10 tháng kể từ ngày giải ngân, lãi suất cho vay quy định trên từng khế ước nhận nợ.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**

**MẪU B09-DN**

Tài sản đảm bảo cho khoản vay theo hợp đồng này bao gồm:

- Hàng hoá và Quyền đòi nợ hình thành từ phương án MB tài trợ mà khách hàng là Nhà thầu chính và chủ đầu tư nhóm 1;
- Hàng hoá và quyền đòi nợ hình thành từ giá trị sản lượng hình thành từ phương án MB tài trợ không thuộc trường hợp khách hàng là Nhà thầu chính và chủ đầu tư nhóm 1 theo quy định của MB theo từng thời kỳ;
- Hợp đồng tiền gửi số 9768.18.201.301709.TG.DN ký ngày 24/07/2018;
- Hợp đồng tiền gửi số 38738.20.201.301709.TG.DN ký ngày 22/05/2020;
- Hợp đồng tiền gửi số 1327.17.201.301709.TG.DN ký ngày 24/10/2017;
- Hợp đồng tiền gửi số 49850.21.201.301709.TG.DN ký ngày 22/09/2021;
- Hợp đồng tiền gửi số 41275.20.201.301709.TG.DN ký ngày 20/07/2021;
- Hợp đồng tiền gửi số 53319.21.201.301709.TG.DN ký ngày 28/12/2021;
- Hợp đồng tiền gửi số 4.22.201.301709.TG.DN ký ngày 04/01/2022;
- Hợp đồng tiền gửi số 3.22.201.301709.TG.DN ký ngày 04/01/2022;

- (iii) Vay ngắn hạn Ngân hàng TMCP Tiên Phong nhằm bổ sung vốn lưu động để phục vụ hoạt động thi công xây dựng của khách hàng.

Tài sản đảm bảo cho khoản vay theo hai hợp đồng trên là Hợp đồng tiền gửi 0910/210/0300475701P ngày 09/10/2023.

**19. Vốn chủ sở hữu**

**a/ Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu**

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận chưa phân phối	Tổng cộng
	VND	VND	VND	VND
Số dư đầu năm trước	268.750.000.000	104.823.724	9.330.934.045	278.185.757.769
Lãi trong năm trước	-	-	2.646.027.190	2.646.027.190
Chia cổ tức trong năm trước	-	-	(9.330.934.045)	(9.330.934.045)
<b>Số dư cuối năm trước</b>	<b>268.750.000.000</b>	<b>104.823.724</b>	<b>2.646.027.190</b>	<b>271.500.850.914</b>
Lãi trong năm	-	-	3.020.866.606	3.020.866.606
Chia cổ tức trong năm nay (*)	-	-	(2.646.027.190)	(2.646.027.190)
<b>Số dư cuối năm nay</b>	<b>268.750.000.000</b>	<b>104.823.724</b>	<b>3.020.866.606</b>	<b>271.875.690.330</b>

(\*) Công ty đã chia cổ tức cho các cổ đông từ lợi nhuận sau thuế năm 2024 với số tiền: 2.646.027.190 VND, theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 số 04/NQ-ĐHĐCĐ.2025 ngày 16/04/2025.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**

**MẪU B09-DN**

**b/ Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu**

Họ và tên	Vốn đầu tư thực tế					
	31/12/2025			01/01/2025		
	Số tiền (VND)	Số cổ phần	Tỉ lệ %	Số tiền (VND)	Số cổ phần	Tỉ lệ %
Ông Lê Huy Hùng	42.181.520.000	4.218.152	16%	42.181.520.000	4.218.152	16%
Ông Hồ Lê Minh	75.151.260.000	7.515.126	28%	75.151.260.000	7.515.126	28%
Tổng Công ty Cấp nước Sài Gòn TNHH MTV	67.187.500.000	6.718.750	25%	67.187.500.000	6.718.750	25%
Ông Nguyễn Ngọc Lương	13.440.340.000	1.344.034	5%	13.440.340.000	1.344.034	5%
Ông Hồ Lê Nhật	40.000.000.000	4.000.000	15%	40.000.000.000	4.000.000	15%
Các cổ đông khác	30.789.380.000	3.078.938	11%	30.789.380.000	3.078.938	11%
<b>Cộng</b>	<b>268.750.000.000</b>	<b>26.875.000</b>	<b>100%</b>	<b>268.750.000.000</b>	<b>26.875.000</b>	<b>100%</b>

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

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu	268.750.000.000	268.750.000.000
Vốn góp đầu kỳ	268.750.000.000	268.750.000.000
Vốn góp tăng trong kỳ	-	-
Vốn góp giảm trong kỳ	-	-
Vốn góp cuối kỳ	268.750.000.000	268.750.000.000
- Cổ tức, lợi nhuận đã chia	2.646.027.190	9.330.934.045

**d/ Cổ phiếu**

Chỉ tiêu	Số cuối năm	Số đầu năm
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	26.875.000	26.875.000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	26.875.000	26.875.000
+ Cổ phiếu phổ thông	26.875.000	26.875.000
+ Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu được mua lại (Cổ phiếu quỹ)	-	-
+ Cổ phiếu phổ thông	-	-
+ Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	26.875.000	26.875.000
+ Cổ phiếu phổ thông	26.875.000	26.875.000
+ Cổ phiếu ưu đãi	-	-

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 đồng

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

MẪU B09-DN

## 20. Khoản mục ngoài Bảng cân đối kế toán

## Nợ khó đòi đã xử lý

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Xí nghiệp Tư vấn Thiết kế	4.989.650.353	4.989.650.353
Ông Huỳnh Đông Trường	3.964.623.293	3.964.623.293
Ông Lê Thanh Bình	1.446.118.366	1.446.118.366
Ông Nguyễn Hoàng Nam	1.418.987.920	1.418.987.920
Ông Nguyễn Long Thành	4.047.577.923	4.047.577.923
Ông Nguyễn Ngọc Sơn	2.555.454.030	2.555.454.030
Ông Nguyễn Thành Nam	1.317.795.081	1.317.795.081
Ông Nguyễn Thanh Túc	3.011.844.013	3.011.844.013
Công ty TNHH Phát triển kỹ thuật công nghệ xây dựng Sài Gòn	7.000.000	7.000.000
Các đối tượng khác	5.960.541.005	5.960.541.005
<b>Cộng</b>	<b>28.719.591.984</b>	<b>28.719.591.984</b>

	Số cuối năm	Số đầu năm
Tài sản tài chính( USD)	604,40	630,80
- Tiền	604,40	630,80

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

## 1. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Năm nay VND	Năm trước VND
Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	630.653.012.294	536.653.723.945
Doanh thu hợp đồng xây dựng	620.277.892.190	536.653.723.945
Doanh thu cho thuê Cao ốc	10.375.120.104	-
Các khoản giảm trừ doanh thu	563.961.182	449.433.746
Giảm giá doanh thu xây dựng	563.961.182	449.433.746
<b>Doanh thu thuần</b>	<b>630.089.051.112</b>	<b>536.204.290.199</b>

## 2. Giá vốn hàng bán

	Năm nay VND	Năm trước VND
Giá vốn của hợp đồng xây dựng	602.964.487.137	520.240.886.830
Giá vốn của dịch vụ cho thuê Cao ốc	3.878.995.591	-
<b>Cộng</b>	<b>606.843.482.728</b>	<b>520.240.886.830</b>

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

MẪU B09-DN

## 3. Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Lãi tiền gửi ngân hàng	1.841.355.641	4.231.324.003
Lãi chênh lệch tỉ giá chưa thực hiện	401.344	1.529.059
<b>Cộng</b>	<b>1.841.756.985</b>	<b>4.232.853.062</b>

## 4. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
<b>a. Chi phí bán hàng</b>	<b>679.839.921</b>	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	63.523.100	-
Chi phí bằng tiền khác	616.316.821	-
<b>b. Chi phí quản lý doanh nghiệp</b>	<b>22.298.791.530</b>	<b>19.607.468.212</b>
Chi phí nhân viên quản lý	8.627.308.447	8.512.037.956
Chi phí đồ dùng văn phòng	369.077.009	669.631.047
Chi phí khấu hao TSCĐ	2.306.913.912	3.612.552.571
Thuế, phí và lệ phí	4.655.968.955	4.004.599.544
Chi phí dự phòng	4.240.118.867	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	328.029.334	246.898.485
Chi phí bằng tiền khác	1.771.375.006	2.561.748.609
<b>Cộng</b>	<b>22.978.631.451</b>	<b>19.607.468.212</b>

## 5. Thu nhập khác

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Thu từ cho thuê mặt bằng	1.728.090.896	1.502.000.042
Lãi từ thanh lý TSCĐ	-	230.299.507
Thu nhập khác	134.547.363	1.108.723.042
<b>Cộng</b>	<b>1.862.638.259</b>	<b>2.841.022.591</b>

## 6. Chi phí khác

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Phạt nộp chậm thuế	37.675.665	-
Chi phí khác	1.168.266	3.951.822
<b>Cộng</b>	<b>38.843.931</b>	<b>3.951.822</b>

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

MẪU B09-DN

## 7. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Năm nay VND	Năm trước VND
<b>A. Kết quả hoạt động kinh doanh ghi nhận theo BCTC</b>		
Tổng lợi nhuận trước thuế TNDN	3.932.488.246	3.425.858.988
<b>B. Xác định thu nhập chịu thuế theo Luật thuế TNDN</b>		
<b>1. Điều chỉnh tăng tổng lợi nhuận trước thuế TNDN</b>	<b>504.656.565</b>	<b>473.300.004</b>
Chi nộp phạt nộp chậm thuế, vi phạm hành chính	24.192.678	-
Chi phí khấu hao TSCĐ không đúng quy định	308.300.004	308.300.004
Chi phí tiền lương, tiền công không được tính vào chi phí hợp lý	172.163.883	165.000.000
<b>2. Điều chỉnh giảm tổng lợi nhuận trước thuế TNDN</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>3. Tổng thu nhập chịu thuế TNDN chưa trừ chuyển lỗ</b>	<b>4.437.144.811</b>	<b>3.899.158.992</b>
<b>4. Lỗ từ các năm trước chuyển sang</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>5. Tổng thu nhập chịu thuế TNDN (Đã trừ chuyển lỗ)</b>	<b>4.437.144.811</b>	<b>3.899.158.992</b>
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	20%	20%
<b>Thuế TNDN phát sinh phải nộp trong kỳ tính thuế (chưa tính số được giảm)</b>	<b>887.428.962</b>	<b>779.831.798</b>
Số thuế TNDN truy thu từ các năm trước	24.192.678	-
<b>Thuế TNDN phát sinh phải nộp trong kỳ tính thuế</b>	<b>911.621.640</b>	<b>779.831.798</b>

## 8. Lãi cơ bản/ suy giảm trên cổ phiếu

	Năm nay	Năm trước
<b>Lãi cơ bản/ suy giảm trên cổ phiếu</b>		
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	3.020.866.606	2.646.027.190
Trừ: Số trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-
<b>Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu CP phổ thông</b>	<b>3.020.866.606</b>	<b>2.646.027.190</b>
Số cổ phiếu phổ thông bình quân lưu hành trong kỳ để tính lãi cơ bản/ suy giảm trên cổ phiếu	26.875.000	26.875.000
<b>Lãi cơ bản/ suy giảm trên cổ phiếu</b>	<b>112</b>	<b>98</b>

## 9. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí nguyên vật liệu	199.931.923.478	401.917.712.326
Chi phí nhân công	61.079.904.621	98.678.216.909
Chi phí khấu hao tài sản cố định	4.481.059.786	3.612.552.571
Chi phí dự phòng	4.240.118.867	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	63.972.840.314	129.428.231.604
Chi phí khác bằng tiền	13.702.938.063	68.287.877.168
<b>Cộng</b>	<b>347.408.785.129</b>	<b>701.924.590.578</b>

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

MẪU B09-DN

## VII. THÔNG TIN KHÁC

## 1. Những sự kiện quan trọng phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán

Không có sự kiện quan trọng nào phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán yêu cầu phải điều chỉnh hay công bố trong báo cáo tài chính.

## 2. Giao dịch và số dư với bên liên quan

## a/ Mọi quan hệ với các bên liên quan

Họ và tên	Mối quan hệ
Tổng Công ty Cấp nước Sài Gòn TNHH MTV	Cổ đông nắm giữ 25% vốn điều lệ
Công ty Cổ phần Cấp nước Gia Định	Công ty con của Tổng Công ty Cấp nước Sài Gòn TNHH MTV
Ông Phan Minh Lộc	Cổ đông Công ty/ Thành viên HĐQT/ Tổng Giám đốc Công ty
Ông Nguyễn Ngọc Lưỡng	Cổ đông Công ty/ Thành viên HĐQT/ Phó Tổng Giám đốc Công ty
Ông Lê Hồ Nhất Huy	Cổ đông Công ty/ Phó Tổng Giám đốc Công ty
Ông Phan Minh Tấn	Cổ đông Công ty/ Anh trai của ông Phan Minh Lộc

## b/ Giao dịch trong kỳ với các bên liên quan

Bán hàng cho bên liên quan	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Tổng Công ty Cấp nước Sài Gòn TNHH MTV	33.523.728.959	107.138.913.787
<b>Cộng</b>	<b>33.523.728.959</b>	<b>107.138.913.787</b>

Tạm ứng	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Ông Nguyễn Ngọc Lưỡng	39.674.552.791	102.293.605.070
Ông Phan Minh Tấn	32.365.147.523	55.609.100.221
Ông Lê Hồ Nhất Huy	283.319.622	8.698.449.177
<b>Cộng</b>	<b>72.323.019.936</b>	<b>166.601.154.468</b>

Phải thu khác	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Ông Nguyễn Ngọc Lưỡng	1.023.511.197	6.471.698.632
Ông Phan Minh Tấn	7.565.772.532	27.318.751.910
Ông Lê Hồ Nhất Huy	84.055.229	241.002.520
Ông Phan Minh Lộc	16.717.575	23.572.865
<b>Cộng</b>	<b>8.690.056.533</b>	<b>34.055.025.927</b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)****MẪU B09-DN**

Phải trả khác	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Ông Nguyễn Ngọc Lưỡng	4.910.894.852	12.578.494.329
Ông Phan Minh Tấn	5.180.009.080	19.518.049.335
Ông Lê Hồ Nhất Huy	4.536.398	364.182.751
Ông Phan Minh Lộc	40.121.777	141.485.187
<b>Cộng</b>	<b>10.135.562.107</b>	<b>32.602.211.602</b>

**b/ Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt**

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Thu nhập của Ban Tổng Giám đốc, Kế toán trưởng	1.299.440.136	1.085.900.000
Thù lao của Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát	372.000.000	372.000.000
<b>Cộng</b>	<b>1.671.440.136</b>	<b>1.457.900.000</b>

**c/ Số dư cuối kỳ với các bên liên quan**

Các khoản phải thu từ bên liên quan	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Tổng Công ty Cấp nước Sài Gòn TNHH MTV	50.801.147.795	69.258.043.244
Công ty Cổ phần Cấp nước Gia Định	164.767.394	164.767.394
Ông Nguyễn Ngọc Lưỡng	88.463.850.278	88.241.632.499
Ông Phan Minh Tấn	36.070.612.399	17.341.521.059
Ông Lê Hồ Nhất Huy	5.692.813.061	13.559.557.614
Ông Phan Minh Lộc	42.324.464	44.324.464
<b>Cộng</b>	<b>181.235.515.391</b>	<b>188.609.846.274</b>

Các khoản phải trả cho bên liên quan	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Tổng Công ty Cấp nước Sài Gòn TNHH MTV	1.243.146.744	2.760.927.890
Ông Nguyễn Ngọc Lưỡng	12.676.178.486	26.062.943.065
Ông Phan Minh Lộc	4.342.727	4.342.727
Ông Phan Minh Tấn	8.228.366.470	11.400.600.478
Ông Lê Hồ Nhất Huy	5.309.433.542	5.496.789.701
<b>Cộng</b>	<b>27.461.467.969</b>	<b>45.725.603.861</b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)****MẪU B09-DN****3. Quản lý rủi ro****a. Quản lý rủi ro vốn**

Thông qua công tác quản trị nguồn vốn, Công ty xem xét quyết định duy trì số dư nguồn vốn và nợ phải trả thích hợp trong từng thời kỳ để vừa đảm bảo hoạt động liên tục vừa tối đa hóa lợi ích.

**b. Quản lý rủi ro tài chính**

Rủi ro tài chính bao gồm rủi ro thị trường (rủi ro về lãi suất và rủi ro về giá), rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản.

**Quản lý rủi ro thị trường**

Hoạt động kinh doanh của Công ty sẽ chủ yếu chịu rủi ro khi có sự biến động lớn về lãi suất và giá.

*Quản lý rủi ro về lãi suất*

Rủi ro lãi suất của Công ty phát sinh chủ yếu từ các khoản vay đã ký kết. Hầu hết các khoản vay của Công ty đều là vay hộ cho các Xí nghiệp để các Xí nghiệp có vốn phục vụ hoạt động thi công công trình. Do đó, chi phí lãi vay từ các khoản vay hộ này hầu hết đều do các Xí nghiệp chịu, công ty chỉ chi trả hộ tiền lãi vay. Do đó, Ban Tổng Giám đốc Công ty đánh giá rằng Công ty không có rủi ro về biến động lãi suất ngoài dự tính.

*Quản lý rủi ro về giá*

Hiện tại, hoạt động sản xuất kinh doanh chính tại Công ty là hoạt động xây dựng. Công ty hầu hết đều tiến hành giao khoán công việc thi công các công trình về cho các Xí nghiệp. Và các chi phí thi công (nguyên vật liệu, nhân công, máy thi công và các chi phí chung) cũng được khoán cho các Xí nghiệp với mức tỷ lệ nhất định theo Quy chế giao khoán của công ty. Với chính sách giao khoán thi công nêu trên, Ban Tổng Giám đốc cho rằng rủi ro về biến động về giá ngoài dự tính của Công ty là không có.

*Quản lý rủi ro tín dụng*

Rủi ro tín dụng xảy ra khi một khách hàng hoặc đối tác không đáp ứng được các nghĩa vụ trong hợp đồng dẫn đến các tổn thất tài chính cho Công ty. Công ty có các rủi ro tài chính là một số khoản nợ phải thu. Để giảm thiểu rủi ro này, Công ty xây dựng hạn mức bán hàng với những khách hàng bán tín chấp lâu năm. Với những khách hàng mới, Công ty tìm hiểu kỹ về khả năng tài chính và thanh toán của khách hàng từ đó xác định bán tín chấp hay thanh toán trước tiền hàng. Ngoài ra, giữa bộ phận kinh doanh và bộ phận tài chính kế toán luôn có sự đối chiếu thông tin về các khoản công nợ đến hạn thanh toán cũng như quá hạn để kịp thời đôn đốc và có biện pháp thu nợ thích hợp.

*Quản lý rủi ro thanh khoản*

Để quản lý rủi ro thanh khoản, đáp ứng các nhu cầu về vốn, nghĩa vụ tài chính hiện tại và trong tương lai, Công ty thường xuyên theo dõi và duy trì đủ mức dự phòng tiền, tối ưu hóa các dòng tiền nhân rồi, tận dụng được tín dụng từ khách hàng và đối tác, chủ động kiểm soát các khoản nợ đến hạn, sắp đến hạn trong sự tương quan với tài sản đến hạn và nguồn thu có thể tạo ra trong thời kỳ đó.

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

MẪU B09-DN

Tổng hợp các khoản nợ phải trả tài chính của Công ty theo thời hạn thanh toán như sau:

	Không quá 1 năm VND	Trên 1 năm VND	Cộng VND
<b>Tại ngày 31/12/2025</b>			
Các khoản vay	22.670.609.644	-	22.670.609.644
Phải trả người bán	1.118.349.910	-	1.118.349.910
Chi phí phải trả	576.357.330.427	-	576.357.330.427
Phải trả khác	95.137.795.306	12.422.980.546	107.560.775.852
<b>Tổng cộng</b>	<b>695.284.085.287</b>	<b>12.422.980.546</b>	<b>707.707.065.833</b>
<b>Tại ngày 01/01/2025</b>			
Các khoản vay	30.020.087.166	-	30.020.087.166
Phải trả người bán	13.163.162.492	-	13.163.162.492
Chi phí phải trả	293.944.001.377	-	293.944.001.377
Phải trả khác	94.452.836.285	-	94.452.836.285
<b>Tổng cộng</b>	<b>431.580.087.320</b>	-	<b>431.580.087.320</b>

Tổng hợp các tài sản tài chính hiện có tại Công ty được trình bày trên cơ sở tài sản thuần như sau:

	Không quá 1 năm VND	Trên 1 năm VND	Cộng VND
<b>Tại ngày 31/12/2025</b>			
Tiền và các khoản tương đương tiền	30.322.015.927	-	30.322.015.927
Phải thu khách hàng	177.903.396.490	-	177.903.396.490
Đầu tư tài chính	22.997.727.649	-	22.997.727.649
Phải thu khác	149.181.410.072	-	149.181.410.072
<b>Tổng cộng</b>	<b>380.404.550.138</b>	-	<b>380.404.550.138</b>
<b>Tại ngày 01/01/2025</b>			
Tiền và các khoản tương đương tiền	93.480.479.365	-	93.480.479.365
Phải thu khách hàng	156.877.841.120	-	156.877.841.120
Đầu tư tài chính	34.637.593.402	-	34.637.593.402
Phải thu khác	129.297.371.066	-	129.297.371.066
<b>Tổng cộng</b>	<b>414.293.284.953</b>	-	<b>414.293.284.953</b>

Ban Tổng Giám đốc Công ty cho rằng Công ty hiện đang có rủi ro thanh khoản nhưng tin tưởng rằng có thể tạo ra đủ nguồn tiền để đáp ứng các nghĩa vụ tài chính khi đến hạn.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**

**MẪU B09-DN**

**4. Thông tin so sánh**

Là số liệu so sánh được lấy theo Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Hãng Kiểm toán và Tư vấn AUD Việt Nam.



**Nguyễn Vũ Minh Phước**  
Người lập biểu



**Nguyễn Văn Hiệp**  
Kế toán trưởng



**Lê Hồ Nhất Huy**  
Phó Tổng Giám đốc  
(theo giấy ủy quyền số 02/UQ-  
CTCP.CTGTCC ngày 12/02/2026)  
Hồ Chí Minh, ngày 18/03/2026

