



AUDIT AND ASSURANCE



www.nva.com.vn

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN NVA

Trụ sở chính:

Add : Số 196 Vũ Tông Phan, Phường Bình Trưng, TP. HCM

Tel : (028) 3910 3908 - (028) 3910 6162 - (028) 3910 4880

Email : nva@nva.com.vn Web: www.nva.com.vn

CÔNG TY CP ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH 3

Báo cáo tài chính riêng
cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025
đã được kiểm toán



MỤC LỤC

NỘI DUNG	TRANG
BÁO CÁO CỦA BAN ĐIỀU HÀNH	02 – 04
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	05 – 06
BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	
Bảng cân đối kế toán riêng	07 – 09
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	10
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	11 – 12
Bản thuyết minh Báo cáo tài chính riêng	13 – 43



BÁO CÁO CỦA BAN ĐIỀU HÀNH

Ban Điều hành Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Công trình 3 (sau đây gọi tắt là “Công ty”) trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính riêng của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025.

Khái quát

Công ty Cổ Phần Đầu tư và Xây dựng Công trình 3 được thành lập theo Quyết định số 4036/QĐ-BGTVT ngày 31 tháng 12 năm 2003 của Bộ Giao thông Vận tải và Quyết định số 2411/QĐ-BGTVT ngày 10 tháng 08 năm 2004 về việc điều chỉnh cơ cấu vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Công trình 3 trực thuộc Tổng công ty Đường sắt Việt Nam của Bộ Giao thông Vận tải; Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0300421520 đăng ký lần đầu ngày 23 tháng 09 năm 2004; Đăng ký thay đổi lần thứ 19 ngày 10 tháng 10 năm 2025 do Sở Tài Chính TP. Hồ Chí Minh cấp.

Hoạt động chính của Công ty là: Xây dựng công trình, Sản xuất bê tông.....

Trụ sở chính của Công ty tại Số 136/1 Trần Phú, Phường Chợ Quán, Thành phố Hồ Chí Minh.

Các sự kiện sau ngày khóa sổ kế toán lập báo cáo tài chính riêng

Không có sự kiện trọng yếu nào xảy ra sau ngày lập Báo cáo tài chính riêng đòi hỏi được điều chỉnh hay công bố trên Báo cáo tài chính riêng.

Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc và Ban kiểm soát trong năm và đến ngày lập báo cáo này như sau :

Hội đồng Quản trị

Vương Tấn Hát	Chủ tịch	Bổ nhiệm ngày 26/09/2025
Phạm Văn Đường	Chủ tịch	Bổ nhiệm ngày 02/04/2025
		Miễn nhiệm ngày 26/09/2025
Trần Quốc Đoàn	Chủ tịch	Miễn nhiệm ngày 02/04/2025
	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 02/04/2025
Nguyễn Quốc Cường	Phó chủ tịch	Bổ nhiệm ngày 26/09/2025
Trần Việt Dũng	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 26/09/2025
Phạm Văn Thúy	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 03/01/2025
Phan Hồng Ngọc	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 03/01/2025
		Miễn nhiệm ngày 26/09/2025
Lê Hữu Giáp	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 26/09/2025
Phan Quốc Hiếu	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 03/01/2025
Hồ Thị Phương Nga	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 26/09/2025
Nguyễn Việt Thịnh	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 26/09/2025

BÁO CÁO CỦA BAN ĐIỀU HÀNH (tiếp theo)

Ban Tổng Giám đốc

Trần Quốc Đoàn	Tổng Giám đốc	Bỏ nhiệm ngày 02/04/2025
Trần Việt Dũng	Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 02/04/2025
	Phó Tổng Giám đốc	Bỏ nhiệm ngày 09/04/2025
Nguyễn Kim Chinh	Phó Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 01/03/2025
Đặng Quang Thịnh	Phó Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 30/10/2025
Nguyễn Quang Sơn	Phó Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 30/10/2025
Vũ Công May	Phó Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 30/10/2025
Phạm Ngọc Côi	Phó Tổng Giám đốc	
Vũ Văn Cường	Phó Tổng Giám đốc	
Phạm Công Sơn	Phó Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 01/11/2025
Lê Hữu Giáp	Phó Tổng Giám đốc	

Ban Kiểm soát

Nguyễn Kim Chinh	Trưởng ban	Miễn nhiệm ngày 26/09/2025
Lê Hùng Cường	Trưởng ban	Bỏ nhiệm ngày 26/09/2025
Phùng Thị Hoàng Yến	Thành viên	Bỏ nhiệm ngày 26/09/2025
Phạm Văn Đắc	Thành viên	
Nghiêm Hữu Anh Vũ	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 26/09/2025

Người đại diện theo pháp luật trong năm và đến ngày lập báo cáo này

Vương Tấn Hát	Chủ tịch HĐQT	Bỏ nhiệm ngày 10/10/2025
Phạm Văn Đường	Chủ tịch HĐQT	Miễn nhiệm ngày 10/10/2025
Trần Quốc Đoàn	Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 10/10/2025

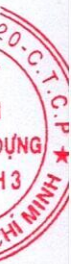
Kiểm toán viên

Công ty TNHH Kiểm toán NVA đã thực hiện kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2025 cho Công ty.

Công bố trách nhiệm của Ban Điều hành đối với báo cáo tài chính

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

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Đưa ra các đánh giá và dự đoán hợp lý và thận trọng;
- Lập và trình bày các báo cáo tài chính trên cơ sở tuân thủ các chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán và các quy định có liên quan hiện hành;
- Lập các báo cáo tài chính dựa trên cơ sở hoạt động kinh doanh liên tục, trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.
- Thiết lập và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu nhằm hạn chế rủi ro có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn trong việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng.



BÁO CÁO CỦA BAN ĐIỀU HÀNH (tiếp theo)

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

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



Chức mặt Ban điều hành

Vương Tấn Hát
Chủ tịch HĐQT

Tp. Hồ Chí Minh, Ngày 21 tháng 04 năm 2026



AUDIT AND ASSURANCE

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN NVA
NVA AUDITING COMPANY LIMITED

Số 196 Vũ Tông Phan, Phường Bình Trưng, TP. HCM

Tel : (028) 3910 3908 - (028) 3910 6162

Email: nva@nva.com.vn

Web : www.nva.com.vn

Số : 31.12.1.1/25/BCTC/NVA

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

**Kính gửi: Các cổ đông, Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Công trình 3**

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính riêng kèm theo của Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Công trình 3, được lập ngày 21/04/2026, từ trang 07 đến trang 43, bao gồm Bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 31/12/2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính riêng.

Trách nhiệm của Ban điều hành

Ban điều hành Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính riêng của Công ty theo chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban điều hành xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng 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 riêng 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 riêng của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên báo cáo tài chính riêng. 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 riêng 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 riêng trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban điều hành cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính riêng.

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 của chúng tôi.

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Công trình 3 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

Vấn đề khác

Báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 đã được doanh nghiệp kiểm toán khác kiểm toán, Báo cáo kiểm toán số 623/BCKT/TC/2025 lập ngày 25/07/2025 đưa ra ý kiến kiểm toán ngoại trừ về nội dung:

- Kiểm toán viên không thể tham gia chứng kiến kiểm kê tồn quỹ tiền mặt tại thời điểm 31/12/2024, kiểm toán viên thực hiện chứng kiến kiểm kê sau ngày kết thúc niên độ bằng phương pháp thay thế để xác định tồn quỹ tiền mặt tại thời điểm kết thúc niên độ.

- Khoản phải thu Công ty TNHH BOT Bình Lợi trị giá 11.843.290.114 đồng Công ty đánh giá là có khả năng thu hồi được do Công ty TNHH BOT Bình Lợi đang chờ vốn ngân sách Nhà nước cấp để thanh toán cho các nhà thầu. Kiểm toán viên nhận thấy khoản phải thu Công ty TNHH BOT Bình Lợi đã quá hạn thanh toán và theo quy định phải trích lập dự phòng, và nếu khoản này được trích lập dự phòng thì kết quả kinh doanh của đơn vị sẽ giảm đi tương ứng.



Công ty TNHH Kiểm toán NVA
Phó Tổng Giám đốc

Cao Thị Hồng Nga

Số giấy CNDKHN Kiểm toán: 0613-2023-152-1

TP. Hồ Chí Minh, Ngày 21 tháng 04 năm 2026

Kiểm toán viên

Nguyễn Chí Thanh

Số giấy CNDKHN Kiểm toán: 2819-2024-152-1

33052
C
1
KI
N
y PH
4215
NG T
PH
VÀ XÂY
G TRIN
Ồ HỒ

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Cuối năm	Đầu năm
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		481.282.345.606	441.195.516.933
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	40.136.942.238	41.256.403.267
1. Tiền	111		25.349.806.895	41.256.403.267
2. Các khoản tương đương tiền	112		14.787.135.343	-
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		-	-
1. Chứng khoán kinh doanh	121		-	-
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		-	-
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		-	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		258.350.339.073	237.348.589.672
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	137.931.182.937	104.415.486.732
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	77.109.067.217	57.917.593.309
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch HDXD	134		-	-
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135		-	-
6. Các khoản phải thu ngắn hạn khác	136	V.5	57.600.115.686	75.829.892.530
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.6	(14.290.026.767)	(814.382.899)
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
IV. Hàng tồn kho	140		179.035.770.316	152.720.925.663
1. Hàng tồn kho	141	V.7	179.035.770.316	152.720.925.663
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		3.759.293.979	9.869.598.331
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.9	239.832.560	-
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		3.456.407.986	9.869.598.331
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.14	63.053.433	-
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu CP	154		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		23.668.515.263	125.719.594.430
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		309.223.817	30.487.317.784
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211	V.3	-	21.757.848.810
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212	V.4	-	2.268.158.945
3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213		-	-
4. Phải thu nội bộ dài hạn	214		-	-
5. Phải thu về cho vay dài hạn	215		-	-
6. Phải thu dài hạn khác	216	V.5	309.223.817	6.461.310.029
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-

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

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Cuối năm	Đầu năm
II. Tài sản cố định	220		3.962.289.684	26.539.611.992
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.10	2.962.289.684	25.539.611.992
- Nguyên giá	222		70.875.464.867	119.410.725.442
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(67.913.175.183)	(93.871.113.450)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
- Nguyên giá	225		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	226		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227	V.11	1.000.000.000	1.000.000.000
- Nguyên giá	228		1.000.000.000	1.000.000.000
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		-	-
III. Bất động sản đầu tư	230		-	-
- Nguyên giá	231		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		-	-
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		-	27.762.095.573
1. Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	241		-	-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	V.8	-	27.762.095.573
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250	V.2	14.908.845.903	14.917.106.599
1. Đầu tư vào công ty con	251		15.000.000.000	17.500.000.000
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		-	-
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		-	-
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(91.154.097)	(2.582.893.401)
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
VI. Tài sản dài hạn khác	260		4.488.155.859	26.013.462.482
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.9	4.488.155.859	26.013.462.482
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		-	-
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		504.950.860.869	566.915.111.363

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

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Cuối năm	Đầu năm
A. NỢ PHẢI TRẢ	300		387.536.857.727	450.935.812.028
I. Nợ ngắn hạn	310		387.291.253.829	444.054.126.351
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.12	144.209.567.545	166.542.776.116
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.13	49.846.175.302	104.069.527.959
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.14	12.232.013.401	6.386.621.496
4. Phải trả người lao động	314		7.537.995.228	6.370.586.053
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.15	22.432.205.771	16.026.625.222
6. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.16	8.192.697.283	12.797.983.626
7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.17	142.199.537.564	130.024.644.144
8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		641.061.735	1.835.361.735
II. Nợ dài hạn	330		245.603.898	6.881.685.677
1. Phải trả người bán dài hạn	331	V.12	-	3.920.956.909
2. Chi phí phải trả dài hạn	333	V.15	-	720.295.870
3. Phải trả dài hạn khác	337	V.16	45.603.898	1.198.132.898
4. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.17	200.000.000	1.042.300.000
B. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		117.414.003.142	115.979.299.335
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.18	117.414.003.142	115.979.299.335
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		87.998.490.000	87.998.490.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		87.998.490.000	87.998.490.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		5.396.161.000	5.396.161.000
3. Cổ phiếu quỹ (*)	415		(930.000)	(930.000)
4. Quỹ đầu tư phát triển	418		19.243.933.373	19.243.933.373
5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		4.776.348.769	3.341.644.962
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		3.341.644.962	3.042.312.977
- LNST chưa phân phối năm nay	421b		1.434.703.807	299.331.985
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		504.950.860.869	566.915.111.363

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Chủ tịch HĐQT





Nguyễn Thị Phương Nhung

Lê Thị Xảo

Vương Tấn Hát

Tp. Hồ Chí Minh, Ngày 21 tháng 04 năm 2026

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG

Năm 2025

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	208.693.382.958	248.696.122.006
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		208.693.382.958	248.696.122.006
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	170.614.884.612	205.683.006.760
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		38.078.498.346	43.013.115.246
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	177.119.388	142.338.516
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	8.698.665.444	16.546.333.262
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		11.190.404.748	15.273.733.610
8. Chi phí bán hàng	25		-	-
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.7	36.744.352.764	23.201.785.044
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		(7.187.400.474)	3.407.335.456
11. Thu nhập khác	31	VI.5	12.228.290.105	638.276.355
12. Chi phí khác	32	VI.6	2.293.458.822	884.549.291
13. Lợi nhuận khác	40		9.934.831.283	(246.272.936)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		2.747.430.809	3.161.062.520
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	VI.9	1.312.727.002	2.861.730.535
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		1.434.703.807	299.331.985

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Chủ tịch HĐQT









Nguyễn Thị Phương Nhung

Lê Thị Xảo

Wương Tấn Hát

Tp. Hồ Chí Minh, Ngày 21 tháng 04 năm 2026

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG

(Theo phương pháp gián tiếp)

Năm 2025

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		2.747.430.809	3.161.062.520
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		2.898.722.110	5.159.383.601
- Các khoản dự phòng	03		10.983.904.564	1.272.599.652
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		-	-
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(12.321.530.308)	(142.338.516)
- Chi phí lãi vay	06		11.190.404.748	15.273.733.610
- Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		15.498.931.923	24.724.440.867
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		2.050.837.610	(9.000.936.601)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(23.424.105.930)	41.541.014.905
- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		(73.031.125.309)	(58.688.323.141)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		803.442.029	452.842.423
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13		-	-
- Tiền lãi vay đã trả	14		(11.501.247.748)	(15.288.234.579)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(1.508.006.412)	(2.718.567.564)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	-
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		(1.194.300.000)	(378.800.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(92.305.573.837)	(19.356.563.690)
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(1.623.600.000)	(263.707.913)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		78.800.000.000	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		-	-
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		-	-
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-	-
6. Tiền thu hồi góp vốn vào đơn vị khác	26		2.500.000.000	1.145.000.000
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		177.119.388	149.830.183
Lưu chuyển tiền thuần hoạt động đầu tư	30		79.853.519.388	1.031.122.270

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG (tiếp theo)
 (Theo phương pháp gián tiếp)
 Năm 2025

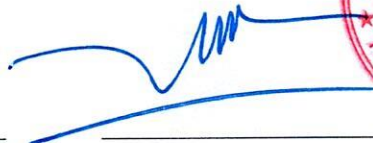
Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		-	-
2. Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	-
3. Tiền thu từ đi vay	33		177.313.392.685	218.890.152.622
4. Tiền trả nợ gốc vay	34		(165.980.799.265)	(234.321.126.806)
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		-	(2.540.680)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		11.332.593.420	(15.433.514.864)
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50		(1.119.461.029)	(33.758.956.284)
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60		41.256.403.267	75.015.359.551
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối năm	70	V.1	40.136.942.238	41.256.403.267

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Chủ tịch HĐQT



Nguyễn Thị Phương Nhung

Lê Thị Xảo

Vương Tấn Hát

Tp. Hồ Chí Minh, Ngày 21 tháng 04 năm 2026

CÔNG TY CP ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH 3

Địa chỉ: 136/1 Trần Phú, Phường Chợ Quán, Thành phố Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Bản thuyết minh báo cáo tài chính riêng (tiếp theo)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Năm 2025

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ Phần Đầu tư và Xây dựng Công trình 3 được thành lập theo Quyết định số 4036/QĐ-BGTVT ngày 31 tháng 12 năm 2003 của Bộ Giao thông Vận tải và Quyết định số 2411/QĐ-BGTVT ngày 10 tháng 08 năm 2004 về việc điều chỉnh cơ cấu vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Công trình 3 trực thuộc Tổng công ty Đường sắt Việt Nam của Bộ Giao thông Vận tải; Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0300421520 đăng ký lần đầu ngày 23 tháng 09 năm 2004; Đăng ký thay đổi lần thứ 19 ngày 10 tháng 10 năm 2025 do Sở Tài Chính TP. Hồ Chí Minh cấp.

Trụ sở chính của Công ty tại Số 136/1 Trần Phú, Phường Chợ Quán, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Lĩnh vực kinh doanh

Lĩnh vực kinh doanh của Công ty là Xây dựng công trình, Sản xuất bê tông.....

3. Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động chính của Công ty là: Xây dựng công trình đường sắt, đường bộ, công trình dân dụng khác, sản xuất bê tông...

4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

Chu kỳ kinh doanh trong 12 tháng

5. Cấu trúc doanh nghiệp

Số lượng nhân viên của Công ty vào ngày 31/12/2025 là: 89 người (tại ngày 01/01/2025 là 134 người).

Tại ngày 31/12/2025 Công ty có các chi nhánh hạch toán độc lập và phụ thuộc bao gồm.

- **Chi nhánh Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Công trình 3 – Xí nghiệp 301**
Địa chỉ : 136/1 Trần Phú, Phường Chợ Quán, Thành phố Hồ Chí Minh
- **Chi nhánh Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Công trình 3 – Xí nghiệp 302**
Địa chỉ : 136/1 Trần Phú, Phường Chợ Quán, Thành phố Hồ Chí Minh
- **Chi nhánh Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Công trình 3 – Xí nghiệp 303**
Địa chỉ : 136/1 Trần Phú, Phường Chợ Quán, Thành phố Hồ Chí Minh
- **Chi nhánh Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Công trình 3 – Xí nghiệp 304**
Địa chỉ : 136/1 Trần Phú, Phường Chợ Quán, Thành phố Hồ Chí Minh
- **Chi nhánh Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Công trình 3 – Xí nghiệp CK và Xây dựng**
Địa chỉ : 136/1 Trần Phú, Phường Chợ Quán, Thành phố Hồ Chí Minh

CÔNG TY CP ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH 3

Địa chỉ: 136/1 Trần Phú, Phường Chợ Quán, Thành phố Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Bản thuyết minh báo cáo tài chính riêng (tiếp theo)

- Chi nhánh Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Công trình 3 – Xí nghiệp TV Thiết kế và Kiểm định Công trình

Địa chỉ : 136/1 Trần Phú, Phường Chợ Quán, Thành phố Hồ Chí Minh

- Chi nhánh Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Công trình 3 tại tỉnh Quảng Ngãi

Địa chỉ : Số 315 khối 1, Xã Vệ Giang, Tỉnh Quảng Ngãi

- Chi nhánh Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Công trình 3 – Xí nghiệp 305

Địa chỉ : 136/1 Trần Phú, Phường Chợ Quán, Thành phố Hồ Chí Minh

- Xí nghiệp Cơ khí và Xây dựng Đường sắt – Chi nhánh Công ty CP Đầu tư và Xây dựng công trình 3

Địa chỉ : Đường DCD 03, Khu công nghiệp Giang Điền, Xã Trảng Bom, Tỉnh Đồng Nai

Tại ngày 31/12/2025 Công ty có công ty con như sau :

Tên	Ngành hoạt động	Vốn điều lệ	Tỷ lệ sở hữu	Tỷ lệ biểu quyết
Công ty TNHH MTV Cơ khí xây dựng	Xây dựng....	15.000.000.000	100%	100%

6. Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên báo cáo tài chính riêng

Trong năm công ty không có thay đổi về chính sách kế toán so với năm trước nên không có ảnh hưởng đến khả năng so sánh của các thông tin trên báo cáo tài chính riêng.

II. NĂM TÀI CHÍNH, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

1. Năm tài chính

Năm tài chính của Công ty 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 ghi chép kế toán là đồng Việt Nam (VND)

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng Chế độ Kế toán doanh nghiệp theo Thông tư 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 và Thông tư 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 về việc sửa đổi bổ sung Thông tư số 200/2014/TT-BTC do Bộ tài chính ban hành.

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

Công ty đã áp dụng các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và các văn bản hướng dẫn Chuẩn mực đã ban hành. Các báo cáo tài chính riêng được lập và trình bày theo đúng mọi quy định của từng chuẩn mực, thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực và Chế độ kế toán hiện hành đang áp dụng.

CÔNG TY CP ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH 3

Địa chỉ: 136/1 Trần Phú, Phường Chợ Quán, Thành phố Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Bản thuyết minh báo cáo tài chính riêng (tiếp theo)

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 không kỳ hạn, vàng tiền tệ sử dụng với các chức năng cất trữ giá trị không bao gồm các loại vàng được phân loại là hàng tồn kho sử dụng với mục đích là nguyên vật liệu để sản xuất sản phẩm hoặc hàng hóa để bán.

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, dễ dàng chuyển đổi thành một lượng tiền xác định cũng như không có nhiều rủi ro trong việc chuyển đổi thành tiền.

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

a, Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm các khoản đầu tư mà 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 bắt đầu từ ngày mua và được xác định giá trị ban đầu theo giá mua và các chi phí liên quan đến giao dịch mua các khoản đầu tư. 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 riêng 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.

Dự phòng giảm giá đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được lập trên cơ sở có bằng chứng chắc chắn cho thấy một phần hoặc toàn bộ khoản đầu tư có thể không thu hồi được, khoản dự phòng được ghi nhận vào chi phí tài chính trong năm.

b, Đầu tư vào công ty con

Khoản đầu tư vào công ty con được kế toán theo phương pháp giá gốc. Lợi nhuận thuần được chia từ công ty con phát sinh sau ngày đầu tư được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng. Các khoản được chia khác (ngoài lợi nhuận thuần) được coi là phần thu hồi các khoản đầu tư và được ghi nhận là khoản giảm trừ giá gốc đầu tư.

c, Dự phòng giảm giá đầu tư vào công ty con

Dự phòng giảm giá khoản đầu tư được lập khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy sự suy giảm giá trị của các khoản đầu tư này vào thời điểm kết thúc kỳ kế toán lập báo cáo tài chính riêng.

Chênh lệch tăng hoặc giảm dự phòng các khoản đầu tư được ghi nhận vào chi phí tài chính

3. Nguyên tắc ghi nhận các khoản phải thu thương mại và phải thu khác

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



CÔNG TY CP ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH 3

Địa chỉ: 136/1 Trần Phú, Phường Chợ Quán, Thành phố Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Bản thuyết minh báo cáo tài chính riêng (tiếp theo)

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

- Phải thu của khách hàng phản ánh các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch 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 nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị của các khoản phải thu mà Công ty dự kiến tồn thất có thể xảy ra hoặc không có khả năng thu hồi vào ngày kết thúc kỳ kế toán. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

Các khoản phải thu được trình bày ngắn hạn, dài hạn căn cứ theo kỳ hạn còn lại của các khoản phải thu.

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.
- Thành phẩm: Bao gồm chi phí nguyên vật liệu chính, chi phí nhân công trực tiếp, chi phí sản xuất chung có liên quan được phân bổ dựa trên mức độ hoạt động bình thường.
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang: Bao gồm chi phí nguyên vật liệu chính, chi phí nhân công trực tiếp, chi phí sản xuất chung.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho cuối năm trừ đi các khoản 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 ghi nhận và khấu hao tài sản cố định hữu hình, vô hình

Tài sản cố định được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định bao gồm toàn bộ các chi phí mà 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. Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu chỉ được ghi tăng nguyên giá tài sản cố định nếu các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản đó. Các chi phí phát sinh không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm.



CÔNG TY CP ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH 3

Địa chỉ: 136/1 Trần Phú, Phường Chợ Quán, Thành phố Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Bản thuyết minh báo cáo tài chính riêng (tiếp theo)

Khi tài sản cố định 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.

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

Loại tài sản	Thời gian khấu hao (năm)	
	Năm nay	Năm trước
Nhà cửa vật kiến trúc	06 – 25	06 – 25
Máy móc thiết bị	05 – 08	05 – 08
Phương tiện vận tải	05 – 07	05 – 07
Thiết bị dụng cụ quản lý	03 – 05	03 – 05

Nguyên giá tài sản cố định và thời gian khấu hao được xác định theo thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25/04/2013 của Bộ Tài chính về hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định và các quy định khác.

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

Các chi phí trả trước chỉ liên quan đến chi phí sản xuất kinh doanh trong năm được ghi nhận là chi phí trả trước ngắn hạn và được tính vào chi phí sản xuất kinh doanh trong năm.

Việc tính và phân bổ chi phí trả trước dài hạn vào chi phí sản xuất kinh doanh từng kỳ hạch toán được căn cứ vào tính chất, mức độ từng loại chi phí để chọn phương pháp và tiêu thức phân bổ hợp lý. Chi phí trả trước được phân bổ dần vào chi phí sản xuất kinh doanh theo phương pháp đường thẳng.

7. Nguyên tắc ghi nhận nợ phải trả và chi phí phải trả

Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được. Chi phí phải trả được ghi nhận dựa trên các ước tính hợp lý về số tiền phải trả.

Việc phân loại các khoản nợ 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, bao gồm cả các khoản phải trả khi nhập khẩu thông qua người nhận ủy thác.

- Chi phí phải trả phản ánh các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận 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 và các khoản phải trả cho người lao động về tiền lương nghỉ phép, các khoản chi phí sản xuất kinh doanh phải trích trước.

- 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.

1388
NG T
NH
A TOA
VA
HỒ
30
C
C
A
T
C
NH

CÔNG TY CP ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH 3

Địa chỉ: 136/1 Trần Phú, Phường Chợ Quán, Thành phố Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Bản thuyết minh báo cáo tài chính riêng (tiếp theo)

8. Nguyên tắc ghi nhận vay và nợ thuê tài chính

Công ty phải theo dõi chi tiết kỳ hạn phải trả của các khoản vay, nợ thuê tài chính. Các khoản có thời gian trả nợ hơn 12 tháng kể từ thời điểm lập Báo cáo tài chính riêng, kế toán trình bày là vay và nợ thuê tài chính dài hạn. Các khoản đến hạn trả trong vòng 12 tháng tiếp theo kể từ thời điểm kết thúc năm kế toán lập Báo cáo tài chính riêng trình bày là vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn để có kế hoạch chi trả.

Các khoản vay, nợ bằng ngoại tệ phải quy đổi ra đơn vị tiền tệ kế toán theo tỷ giá giao dịch thực tế tại thời điểm phát sinh;

- Khi trả nợ, vay bằng ngoại tệ, bên Nợ tài khoản 341 được quy đổi theo tỷ giá ghi sổ kế toán thực tế đích danh cho từng đối tượng;

- Khi lập Báo cáo tài chính riêng, số dư các khoản vay, nợ thuê tài chính bằng ngoại tệ phải được đánh giá lại theo tỷ giá giao dịch thực tế tại thời điểm lập Báo cáo tài chính riêng;

9. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu

Vốn góp 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 cổ đông sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ của Công ty cũng như các quy định của pháp luật và đã được Đại hội Đồng cổ đông phê duyệt.

Việc phân phối lợi nhuận cho 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 phải trả cho các cổ đông được ghi nhận là khoản phải trả trong Bảng Cân đối kế toán riêng của Công ty sau khi có Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông thường niên hàng năm, nghị quyết Hội đồng quản trị và thông báo chốt quyền nhận cổ tức của Trung tâm lưu ký chứng khoán được xác lập.

Các quỹ khác

Các quỹ khác được trích lập và sử dụng theo Điều lệ của Công ty và Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông phê chuẩn hàng năm.

10. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu và thu nhập

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

Y
C
IN
PHI M
042
ÔNG
Ổ P
Ư VÀ
NG T
PHỔ

CÔNG TY CP ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH 3

Địa chỉ: 136/1 Trần Phú, Phường Chợ Quán, Thành phố Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Bản thuyết minh báo cáo tài chính riêng (tiếp theo)

Doanh thu hợp đồng xây dựng

Doanh thu hợp đồng xây dựng được ước tính một cách đáng tin cậy:

- 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 kỳ kế toán.
- 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 chủ đầu tư xác nhận và được phản ánh trên hóa đơn đã lập

Doanh thu bán hàng hóa, thành phẩm

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

- Đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm, hàng hóa cho người mua;
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng qui định người mua được quyền trả lại sản phẩm, hàng hóa đã mua theo những điều kiện cụ thể thì doanh thu chỉ ghi nhận khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại sản phẩm, hàng hóa (trừ trường hợp khách hàng có quyền trả lại hàng hóa dưới hình thức đổi lại để lấy hàng hóa, dịch vụ khác);
- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp việc cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong năm theo kết quả phần công việc đã hoàn thành vào ngày kết thúc kỳ kế toán. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn các điều kiện sau:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng qui định người mua được quyền trả lại dịch vụ đã mua theo những điều kiện cụ thể thì doanh thu chỉ ghi nhận khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại dịch vụ.
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày kết thúc năm tài chính;
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Tiền lãi

Tiền lãi được ghi nhận trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các tài khoản tiền gửi và lãi suất thực tế từng kỳ.

Cổ tức và lợi nhuận được chia

Cổ tức và lợi nhuận được chia được Công ty ghi nhận khi được quyền nhận cổ tức hoặc lợi nhuận từ việc góp vốn. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được.

152
TY
HÀN
XÂY D
RINH
HỒ C

CÔNG TY CP ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH 3

Địa chỉ: 136/1 Trần Phú, Phường Chợ Quán, Thành phố Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Bản thuyết minh báo cáo tài chính riêng (tiếp theo)

Các khoản giảm trừ doanh thu

Khoản mục này dùng để phản ánh các khoản được điều chỉnh giảm trừ vào doanh thu bán hàng, cung cấp dịch vụ phát sinh trong năm, gồm: Chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán và hàng bán bị trả lại. Tài khoản này không phản ánh các khoản thuế được giảm trừ vào doanh thu như thuế GTGT đầu ra phải nộp tính theo phương pháp trực tiếp.

Việc điều chỉnh giảm doanh thu được thực hiện như sau:

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

- Trường hợp sản phẩm, hàng hoá, dịch vụ đã tiêu thụ từ các năm trước, đến kỳ sau mới phát sinh chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán hoặc hàng bán bị trả lại thì doanh nghiệp được ghi giảm doanh thu theo nguyên tắc:

+ Nếu sản phẩm, hàng hoá, dịch vụ đã tiêu thụ từ các năm trước, đến năm sau phải giảm giá, phải chiết khấu thương mại, bị trả lại nhưng phát sinh trước thời điểm phát hành báo cáo tài chính riêng, kế toán phải coi đây là một sự kiện cần điều chỉnh phát sinh sau ngày lập Bảng cân đối kế toán và ghi giảm doanh thu, trên báo cáo tài chính riêng của năm lập báo cáo (năm trước).

+ Trường hợp sản phẩm, hàng hoá, dịch vụ phải giảm giá, phải chiết khấu thương mại, bị trả lại sau thời điểm phát hành báo cáo tài chính riêng thì doanh nghiệp ghi giảm doanh thu của năm phát sinh (năm sau).

11. Nguyên tắc ghi nhận giá vốn

Giá vốn hàng bán được ghi nhận phù hợp với doanh thu phát sinh trong năm và đảm bảo nguyên tắc thận trọng.

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

Khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được tính vào giá vốn hàng bán trên cơ sở số lượng hàng tồn kho và phần chênh lệch giữa giá trị thuần có thể thực hiện được nhỏ hơn giá gốc hàng tồn kho. Khi xác định khối lượng hàng tồn kho bị giảm giá cần phải trích lập dự phòng, kế toán phải loại trừ khối lượng hàng tồn kho đã ký được hợp đồng tiêu thụ (có giá trị thuần có thể thực hiện được không thấp hơn giá trị ghi sổ) nhưng chưa chuyển giao cho khách hàng nếu có bằng chứng chắc chắn về việc khách hàng sẽ không từ bỏ thực hiện hợp đồng.

12. Nguyên tắc ghi nhận chi phí quản lý doanh nghiệp

Chi phí quản lý doanh nghiệp phản ánh các chi phí quản lý chung của doanh nghiệp gồm các chi phí về lương nhân viên bộ phận quản lý doanh nghiệp (tiền lương, tiền công, các khoản phụ cấp,...); bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, kinh phí công đoàn, bảo hiểm thất nghiệp của nhân viên quản lý doanh nghiệp; chi phí vật liệu văn phòng, công cụ lao động, khấu hao TSCĐ dùng cho quản lý doanh nghiệp; tiền thuê đất, thuế môn bài; khoản lập dự phòng phải thu khó đòi; dịch vụ mua ngoài (điện, nước, điện thoại, fax, bảo hiểm tài sản, cháy nổ...); chi phí bằng tiền khác (tiếp khách, hội nghị khách hàng...).



CÔNG TY CP ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH 3

Địa chỉ: 136/1 Trần Phú, Phường Chợ Quán, Thành phố Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Bản thuyết minh báo cáo tài chính riêng (tiếp theo)

13. Nguyên tắc ghi nhận chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động bao gồm Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành và Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành được xác định trên cơ sở thu nhập chịu thuế và thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp trong năm hiện hành.

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại được xác định trên cơ sở số chênh lệch tạm thời 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.

14. Báo cáo bộ phận

Báo cáo theo bộ phận bao gồm bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh hoặc một bộ phận theo khu vực địa lý.

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh: Là một bộ phận có thể phân biệt được của một doanh nghiệp tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ riêng lẻ, một nhóm các sản phẩm hoặc các dịch vụ có liên quan mà bộ phận này chịu rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh khác.

Bộ phận theo khu vực địa lý: Là một bộ phận có thể phân biệt được của một doanh nghiệp tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ trong phạm vi một môi trường kinh tế cụ thể mà bộ phận này có chịu rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh trong các môi trường kinh tế khác.

15. Công cụ tài chính

Tài sản tài chính

Phân loại tài sản tài chính

Công ty phân loại các tài sản tài chính thành các nhóm: tài sản tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng, các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn, các khoản cho vay và phải thu, tài sản tài chính sẵn sàng để bán. Việc phân loại các tài sản tài chính này phụ thuộc vào bản chất và mục đích của tài sản tài chính và được quyết định tại thời điểm ghi nhận ban đầu.

Tài sản tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động

Tài sản tài chính được phân loại là ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng nếu được nắm giữ để kinh doanh hoặc được xếp vào nhóm phản ánh theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng tại thời điểm ghi nhận ban đầu.

Tài sản tài chính được phân loại vào nhóm chứng khoán nắm giữ để kinh doanh nếu:

- Được mua hoặc tạo ra chủ yếu cho mục đích bán lại trong thời gian ngắn;
- Công ty có ý định nắm giữ nhằm mục đích thu lợi ngắn hạn;
- Công cụ tài chính phái sinh (ngoại trừ các công cụ tài chính phái sinh được xác định là một hợp đồng bảo lãnh tài chính hoặc một công cụ phòng ngừa rủi ro hiệu quả).



CÔNG TY CP ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH 3

Địa chỉ: 136/1 Trần Phú, Phường Chợ Quán, Thành phố Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Bản thuyết minh báo cáo tài chính riêng (tiếp theo)

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn là các tài sản tài chính phi phái sinh với các khoản thanh toán cố định hoặc có thể xác định và có kỳ đáo hạn cố định mà Công ty có ý định và có khả năng giữ đến ngày đáo hạn.

Các khoản cho vay và phải thu

Các khoản cho vay và phải thu là các tài sản tài chính phi phái sinh với các khoản thanh toán cố định hoặc có thể xác định và không được niêm yết trên thị trường.

Giá trị ghi sổ ban đầu của tài sản tài chính

Các tài sản tài chính được ghi nhận tại ngày mua và dừng ghi nhận tại ngày bán. Tại thời điểm ghi nhận lần đầu, tài sản tài chính được xác định theo giá mua/chi phí phát hành cộng các chi phí phát sinh khác liên quan trực tiếp đến việc mua, phát hành tài sản tài chính đó.

Nợ phải trả tài chính

Công ty phân loại nợ phải trả tài chính thành các nhóm: nợ phải trả tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng, các khoản nợ phải trả tài chính được xác định theo giá trị phân bổ. Việc phân loại các khoản nợ phải trả tài chính phụ thuộc vào bản chất và mục đích của khoản nợ tài chính và được quyết định tại thời điểm ghi nhận ban đầu.

Nợ phải trả tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng

Nợ phải trả tài chính được phân loại là ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng nếu được nắm giữ để kinh doanh hoặc được xếp vào nhóm phản ánh theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng tại thời điểm ghi nhận ban đầu.

Nợ phải trả tài chính được phân loại vào nhóm chứng khoán nắm giữ để kinh doanh nếu:

- Được phát hành hoặc tạo ra chủ yếu cho mục đích bán lại trong thời gian ngắn;
- Công ty có ý định nắm giữ nhằm mục đích thu lợi ngắn hạn;
- Công cụ tài chính phái sinh (ngoại trừ các công cụ tài chính phái sinh được xác định là một hợp đồng bảo lãnh tài chính hoặc một công cụ phòng ngừa rủi ro hiệu quả).

Các khoản nợ tài chính được xác định theo giá trị phân bổ

Nợ phải trả được xác định theo giá trị phân bổ được xác định bằng giá trị ghi nhận ban đầu của nợ phải trả tài chính trừ đi các khoản hoàn trả gốc, hoặc cộng trừ các khoản phân bổ lũy kế theo phương pháp lãi suất thực tế của phần chênh lệch giữa giá trị ghi nhận ban đầu và giá trị đáo hạn, trừ đi các khoản giảm trừ (trực tiếp hoặc thông qua việc sử dụng một tài khoản dự phòng) do giảm giá trị hoặc do không thể thu hồi.

Phương pháp lãi suất thực tế là phương pháp tính toán giá trị phân bổ của một hoặc một nhóm nợ phải trả tài chính và phân bổ thu nhập lãi hoặc chi phí lãi trong năm có liên quan. Lãi suất thực tế là lãi suất chiết khấu các luồng tiền ước tính sẽ chi trả hoặc nhận được trong tương lai trong suốt vòng đời dự kiến của công cụ tài chính hoặc ngắn hơn, nếu cần thiết, trở về giá trị ghi sổ hiện tại thuần của nợ phải trả tài chính.

1388
CÔNG TY
HỒ CHÍ MINH
TOÁN
VA
HỒ CHÍ MINH
5004
CÔNG
CỔ
TƯ
CÔNG
/H PH

CÔNG TY CP ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH 3

Địa chỉ: 136/1 Trần Phú, Phường Chợ Quán, Thành phố Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**Bản thuyết minh báo cáo tài chính riêng (tiếp theo)***Giá trị ghi sổ ban đầu của nợ phải trả tài chính*

Tài thời điểm ghi nhận ban đầu, nợ phải trả tài chính được xác định theo giá phát hành cộng các chi phí phát sinh liên quan trực tiếp đến việc phát hành nợ phải trả tài chính đó.

Công cụ vốn chủ sở hữu

Công cụ vốn chủ sở hữu là hợp đồng chứng tỏ được những lợi ích còn lại về tài sản của doanh nghiệp sau khi trừ đi toàn bộ nghĩa vụ

16. Bên liên quan

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

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

Giao dịch với các bên có liên quan được trình bày ở thuyết minh số VII.2

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

	Cuối năm VND	Đầu năm VND
Tiền mặt	1.807.770.294	20.070.155.843
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	23.542.036.601	21.186.247.424
Tiền gửi kỳ hạn dưới 03 tháng	14.787.135.343	-
Cộng	40.136.942.238	41.256.403.267

CÔNG TY CP ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH 3
 Địa chỉ: 136/1 Trần Phú, Phường Chợ Quán, Thành phố Hồ Chí Minh
BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG
Bản thuyết minh báo cáo tài chính riêng (tiếp theo)

2. Các khoản đầu tư tài chính

Đơn vị tính : VND

	Cuối năm			Đầu năm		
	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Tỷ lệ sở hữu	Giá trị vốn góp	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Tỷ lệ sở hữu	Giá trị vốn góp
Đầu tư vào công ty con						
Công ty TNHH MTV Cơ Khí xây dựng	100%	100%	15.000.000.000	100%	100%	15.000.000.000
Công ty CP Xây dựng Công trình Nam Tiến (*)	-	-	-	55,56%	55,56%	2.500.000.000
Tổng cộng			15.000.000.000			17.500.000.000
Dự phòng giảm giá đầu tư vào công ty con			91.154.097			2.582.893.401
Giá trị thuần			14.908.845.903			14.917.106.599

(*) Trong năm công ty đã thoái toàn bộ phần vốn tại Công ty CP Xây dựng Công trình Nam Tiến

Các giao dịch phát sinh chủ yếu trong năm với Công ty con (xem thuyết minh VII.2)

CÔNG TY CP ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH 3

Địa chỉ: 136/1 Trần Phú, Phường Chợ Quán, Thành phố Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**Bản thuyết minh báo cáo tài chính riêng (tiếp theo)****3. Phải thu khách hàng**

	Cuối năm VND	Đầu năm VND
a. Ngắn hạn		
Ban Quản Lý Dự án 85	16.591.379.600	12.709.599.180
Ban Quản Lý Dự Án Đường sắt	23.166.510.273	37.093.705.050
Công ty TNHH BOT Bình Lợi	26.663.416.607	11.843.290.114
Các đối tượng khác	71.509.876.457	42.768.892.388
Cộng	137.931.182.937	104.415.486.732
b. Dài hạn		
Công ty Cổ phần Công trình 6	-	15.645.193.031
Cục Đường Sắt	-	3.348.421.194
Ban Quản lý dự án 3	-	2.764.234.585
Cộng	-	21.757.848.810

Phải thu khách hàng là bên liên quan Xem thuyết minh VII.2

4. Trả trước cho người bán

	Cuối năm VND	Đầu năm VND
a. Ngắn hạn		
Công ty TNHH MTV Đầu tư Xây dựng	4.000.000.000	-
Thương mại Sản xuất Long Thịnh	-	-
Công ty CP Xây lắp và Dịch vụ Thương mại Sài Gòn	5.820.237.323	5.820.237.323
Công ty TNHH MTV Cơ khí và Xây dựng	11.700.000.000	-
Các đối tượng khác	55.588.829.894	52.097.355.986
Cộng	77.109.067.217	57.917.593.309
b. Dài hạn		
Công ty TNHH Tiến Cường	-	240.494.861
Công ty TNHH XD TM TH Thịnh Hưng	-	220.000.000
Chi nhánh BT Công ty TNHH TV - XD Tiến Phát	-	265.400.000
Công ty CP Xây Dựng Nguyễn Vũ Lê	-	424.000.000
Công ty TNHH XD KT Công Nghiệp PUHA	-	216.931.095
Các đối tượng khác	-	901.332.989
Cộng	-	2.268.158.945

Trả trước cho người bán là bên liên quan: Xem thuyết minh VII.2

CÔNG TY CP ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH 3
Địa chỉ: 136/1 Trần Phú, Phường Chợ Quán, Thành phố Hồ Chí Minh
BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG
Bản thuyết minh báo cáo tài chính riêng (tiếp theo)

5. Phải thu khác

	Cuối năm VND	Đầu năm VND
a. Ngắn hạn		
Tạm ứng thi công	36.616.391.597	54.198.131.233
Ký quỹ, ký cược ngắn hạn	7.949.053.996	8.293.527.091
Phải thu khác	13.034.670.093	13.338.234.206
Cộng	57.600.115.686	75.829.892.530
b. Dài hạn		
Tạm ứng	-	6.138.709.673
Ký cược, ký quỹ	309.223.817	322.600.356
Cộng	309.223.817	6.461.310.029

Phải thu khác là bên liên quan: Xem thuyết minh VII.2

6. Nợ xấu

	Cuối năm		Đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị dự phòng	Giá gốc	Giá trị dự phòng
Công ty TNHH BOT Bình Lợi	11.843.290.114	11.843.290.114	-	-
Đối tượng khác	2.446.736.653	2.446.736.653	814.382.899	814.382.899
Cộng	14.290.026.767	14.290.026.767	814.382.899	814.382.899

7. Hàng tồn kho

	Cuối năm		Đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	5.008.036.172	-	19.544.352.571	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	172.500.948.155	-	114.504.283.955	-
Hàng hóa	1.526.785.989	-	18.672.289.137	-
Cộng	179.035.770.316	-	152.720.925.663	-

8. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	Cuối năm VND	Đầu năm VND
Đúc ghi đề tài	-	240.438.231
Đúc tà vẹt P50	-	759.958.277
Đất - Nhà Xưởng - Thiết bị	-	18.543.539.745
Dự án đúc tà vẹt - ghi	-	8.218.159.320
Cộng	-	27.762.095.573

CÔNG TY CP ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH 3
Địa chỉ: 136/1 Trần Phú, Phường Chợ Quán, Thành phố Hồ Chí Minh
BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG
Bản thuyết minh báo cáo tài chính riêng (tiếp theo)

9. Chi phí trả trước

	Cuối năm	Đầu năm
	VND	VND
a. Ngắn hạn		
Công cụ dụng cụ	239.832.560	-
Cộng	239.832.560	-
b. Dài hạn		
Công cụ dụng cụ	4.488.155.859	5.531.430.448
Chi phí thuê đất	-	20.482.032.034
Cộng	4.488.155.859	26.013.462.482

138
ONG
NH
M TC
VA
HỒ
030
C
C
ĐẤU
CÔ
ANH

CÔNG TY CP ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH 3

Địa chỉ: 136/1 Trần Phú, Phường Chợ Quán, Thành phố Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**Bản thuyết minh báo cáo tài chính riêng (tiếp theo)****10. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình**

Đơn vị tính: VND

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải	Dụng cụ Quản lý	Cộng
Nguyên giá					
Số dư đầu năm	30.661.965.380	78.728.603.629	9.744.978.016	275.178.417	119.410.725.442
Số tăng trong năm	-	-	-	-	-
Số giảm trong năm	28.249.202.130	20.286.058.445	-	-	48.535.260.575
- Thanh lý, nhượng bán	28.249.202.130	20.286.058.445	-	-	48.535.260.575
Số dư cuối năm	2.412.763.250	58.442.545.184	9.744.978.016	275.178.417	70.875.464.867
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số dư đầu năm	12.164.896.199	73.166.606.989	8.264.431.845	275.178.417	93.871.113.450
Số tăng trong năm	194.321.176	1.957.466.044	746.934.890	-	2.898.722.110
Số giảm trong năm	11.203.521.258	17.653.139.119	-	-	28.856.660.377
- Thanh lý, nhượng bán	11.203.521.258	17.653.139.119	-	-	28.856.660.377
Số dư cuối năm	1.155.696.117	57.470.933.914	9.011.366.735	275.178.417	67.913.175.183
Giá trị còn lại					
Tại ngày đầu năm	18.497.069.181	5.561.996.640	1.480.546.171	-	25.539.611.992
Tại ngày cuối năm	1.257.067.133	971.611.270	733.611.281	-	2.962.289.684

Nguyên giá tài sản cố định hết khấu hao còn sử dụng 47.633.707.527 đồng

Giá trị còn lại cuối năm của TSCĐ hữu hình dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo khoản vay: 1.412.893.516 đồng

CÔNG TY CP ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH 3

Địa chỉ: 136/1 Trần Phú, Phường Chợ Quán, Thành phố Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**Bản thuyết minh báo cáo tài chính riêng (tiếp theo)****11. Tăng, giảm tài sản cố định vô hình**

Đơn vị tính: VND

**Quyền sử
dụng đất**

Nguyên giá	
Số dư đầu năm	1.000.000.000
Số tăng trong năm	-
Số giảm trong năm	-
Số dư cuối năm	1.000.000.000
Giá trị hao mòn lũy kế	
Số dư đầu năm	-
Số tăng trong năm	-
Số giảm trong năm	-
Số dư cuối năm	-
Giá trị còn lại	
Tại ngày đầu năm	1.000.000.000
Tại ngày cuối năm	1.000.000.000

12. Phải trả người bán

	Cuối năm		Đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
a. Phải trả ngắn hạn				
Công ty CP Thiết bị & Vật tư TH Việt Nam	9.510.598.900	9.510.598.900	12.821.248.900	12.821.248.900
Công ty CP Xây dựng và Lắp máy Trung Nam	12.299.665.784	12.299.665.784	12.299.665.784	12.299.665.784
Công ty CP Công trình Thành Phát	9.129.288.497	9.129.288.497	9.129.288.497	9.129.288.497
Tổng Công ty Đường Sắt Việt Nam	34.113.656.287	34.113.656.287	26.597.912.135	26.597.912.135
Phải trả các đối tượng khác	79.156.358.077	79.156.358.077	105.694.660.800	105.694.660.800
Cộng	144.209.567.545	144.209.567.545	166.542.776.116	166.542.776.116
b. Phải trả dài hạn				
Công ty CP vật liệu xây dựng Thế Giới Nhà	-	-	815.168.022	815.168.022
Công ty TNHH MTV vật tư đường sắt Đà Nẵng	-	-	445.936.345	445.936.345
Công ty TNHH MTV TMDV & SX Hạo Đức	-	-	489.319.231	489.319.231
Phải trả các đối tượng khác	-	-	2.170.533.311	2.170.533.311
Cộng	-	-	3.920.956.909	3.920.956.909

Phải trả người bán là bên liên quan: Xem thuyết minh VII.2

CÔNG TY CP ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH 3

Địa chỉ: 136/1 Trần Phú, Phường Chợ Quán, Thành phố Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**Bản thuyết minh báo cáo tài chính riêng (tiếp theo)****13. Người mua trả tiền trước ngắn hạn**

	Cuối năm VND	Đầu năm VND
Ban Quản Lý Dự án 85	-	39.976.436.400
Ban Quản lý Dự án Đầu tư Xây dựng các Công trình Giao thông	8.880.558.706	35.158.980.110
Ban Quản Lý Dự Án Đường sắt	13.945.017.218	3.202.993.616
Công ty Cổ Phần Cơ Điện Lạnh Nam Thịnh	11.221.742.225	-
Công ty CPXD và Lắp Máy Trung Nam	4.891.887.129	6.291.887.129
Công ty TNHH Thiết bị XD công nghệ Nam Anh	4.859.313.000	-
Các đối tượng khác	6.047.657.024	19.439.230.704
Cộng	49.846.175.302	104.069.527.959

Người mua trả tiền trước là bên liên quan: Xem thuyết minh VII.2

14. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước

	Đầu năm VND	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp trong năm	Cuối năm VND
Thuế phải nộp				
Thuế giá trị gia tăng	-	6.412.338.954	264.720.730	6.147.618.224
Thuế thu nhập doanh nghiệp	2.688.272.605	1.312.727.002	1.508.006.412	2.492.993.195
Thuế thu nhập cá nhân	348.990.504	45.641.917	6.970.279	387.662.142
Thuế đất, tiền thuê đất	3.203.739.840	-	-	3.203.739.840
Các khoản nộp khác	145.618.547	(133.618.547)	12.000.000	-
Cộng	6.386.621.496	7.637.089.326	1.791.697.421	12.232.013.401
Thuế phải thu				
Thuế thu nhập cá nhân	-	-	63.053.433	63.053.433
Cộng	-	-	63.053.433	63.053.433

15. Chi phí phải trả

	Cuối năm VND	Đầu năm VND
a. Ngắn hạn		
Chi phí thi công công trình	22.432.205.771	16.026.625.222
Cộng	22.432.205.771	16.026.625.222
b. Dài hạn		
Chi phí thi công công trình	-	720.295.870
Cộng	-	720.295.870

CÔNG TY CP ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH 3

Địa chỉ: 136/1 Trần Phú, Phường Chợ Quán, Thành phố Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**Bản thuyết minh báo cáo tài chính riêng (tiếp theo)****16. Phải trả khác**

	Cuối năm	Đầu năm
	VND	VND
a. Ngắn hạn		
Kinh phí công đoàn	608.302.774	437.486.306
Bảo hiểm xã hội, y tế	3.057.851.595	2.076.984.491
Phải trả cổ tức	984.099.174	989.201.612
Phải trả lãi vay	1.824.402.000	2.135.245.000
Các khoản phải trả khác	1.718.041.740	7.159.066.217
Cộng	8.192.697.283	12.797.983.626
b. Dài hạn		
Nhận ký quỹ, ký cược	45.603.898	45.603.898
Các khoản phải trả khác	-	1.152.529.000
Cộng	45.603.898	1.198.132.898

Phải trả khác là bên liên quan: Xem thuyết minh VII.2



CÔNG TY CP ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH 3

Địa chỉ: 136/1 Trần Phú, Phường Chợ Quán, Thành phố Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Bản thuyết minh báo cáo tài chính riêng (tiếp theo)

17. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn

	Cuối năm		Phát sinh trong năm		Đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
a. Vay và nợ ngắn hạn	142.199.537.564	142.199.537.564	177.455.892.685	165.280.999.265	130.024.644.144	130.024.644.144
Vay ngắn hạn	142.057.037.564	142.057.037.564	177.313.392.685	165.280.999.265	130.024.644.144	130.024.644.144
Ngân hàng TMCP Đầu tư & Phát triển Việt Nam - CN TP. Hồ Chí Minh (*)	96.864.037.564	96.864.037.564	123.990.392.685	157.126.099.265	129.999.744.144	129.999.744.144
Vay cá nhân (***)	45.193.000.000	45.193.000.000	53.323.000.000	8.154.900.000	24.900.000	24.900.000
Vay dài hạn đến hạn trả	142.500.000	142.500.000	142.500.000	-	-	-
Ngân hàng TMCP Đầu tư & Phát triển Việt Nam - CN TP. Hồ Chí Minh (**)	142.500.000	142.500.000	142.500.000	-	-	-
b. Vay và nợ dài hạn	200.000.000	200.000.000	-	842.300.000	1.042.300.000	1.042.300.000
Vay dài hạn	200.000.000	200.000.000	-	842.300.000	1.042.300.000	1.042.300.000
Ngân hàng TMCP Đầu tư & Phát triển Việt Nam - CN TP. Hồ Chí Minh (**)	-	-	-	842.300.000	842.300.000	842.300.000
Vay cá nhân (***)	200.000.000	200.000.000	-	-	200.000.000	200.000.000
Tổng cộng	142.399.537.564	142.399.537.564	177.455.892.685	166.123.299.265	131.066.944.144	131.066.944.144

(*) Vay ngắn hạn Ngân hàng TMCP Đầu tư & Phát triển Việt Nam - chi nhánh TP. Hồ Chí Minh theo hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2024/93059/HĐTD ngày 07/08/2024 và Văn bản sửa đổi, bổ sung hạn mức tín dụng số 01/2024/93059/HĐTD-PL02 ngày 05/01/2026. Thời hạn cấp hạn mức đến hết ngày 31/05/2026. Hạn mức cho vay tối đa 115 tỷ đồng. Lãi suất theo từng lần nhận nợ. Mục đích vay: bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh. Tài sản đảm bảo quy định tại điều 3 Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2024/93059/HĐTD ngày 07/08/2024.

(**) Vay Ngân hàng TMCP Đầu tư & Phát triển Việt Nam - chi nhánh TP. Hồ Chí Minh theo hợp đồng vay số 403100865863 ngày 04/03/2021 và số 403100868109 ngày 16/03/2021, thời hạn vay 60 tháng. Mục đích vay để đầu tư mua xe và thiết bị thi công đường sắt. Tài sản đảm bảo được quy định trong hợp đồng vay. Số dư nợ được phân loại dài hạn đến hạn trả tại 31/12/2025 là 142.500.000 VNĐ

(***) Vay tín chấp các cá nhân theo các hợp đồng vay với lãi suất từ 0% đến 12%/năm.

CÔNG TY CP ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH 3
 Địa chỉ: 136/1 Trần Phú, Phường Chợ Quán, Thành phố Hồ Chí Minh
BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG
 Bản thuyết minh báo cáo tài chính riêng (tiếp theo)

18. Vốn chủ sở hữu

a Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Đơn vị tính : VND Tổng cộng
Số dư đầu năm trước	87.998.490.000	5.396.161.000	(930.000)	19.243.933.373	4.054.312.977	116.691.967.350
Lãi trong năm trước					299.331.985	299.331.985
Trích lập các quỹ					(1.012.000.000)	(1.012.000.000)
Số dư đầu năm nay	87.998.490.000	5.396.161.000	(930.000)	19.243.933.373	3.341.644.962	115.979.299.335
Lãi trong năm nay					1.434.703.807	1.434.703.807
Số dư cuối năm nay	87.998.490.000	5.396.161.000	(930.000)	19.243.933.373	4.776.348.769	117.414.003.142

CÔNG TY CP ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH 3

Địa chỉ: 136/1 Trần Phú, Phường Chợ Quán, Thành phố Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**Bản thuyết minh báo cáo tài chính riêng (tiếp theo)****b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu**

	Cuối năm VND	%	Đầu năm VND	%
Tổng Công ty Đường sắt Việt Nam	21.713.090.000	24,7%	21.713.090.000	24,7%
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng	15.329.910.000	17,4%	-	0,0%
Thương mại Sản xuất CNC				
Vốn góp của các cổ đông khác	50.955.490.000	57,9%	66.285.400.000	75,3%
Cộng	87.998.490.000	100%	87.998.490.000	100%

c) Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu

	Năm nay VND	Năm trước VND
Vốn góp đầu năm	87.998.490.000	87.998.490.000
Vốn góp tăng trong năm	-	-
Vốn góp giảm trong năm	-	-
Vốn góp cuối năm	87.998.490.000	87.998.490.000

d) Cổ phiếu

	Cuối năm VND	Đầu năm VND
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	8.799.849	8.799.849
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	8.799.849	8.799.849
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	8.799.849	8.799.849
Số lượng cổ phiếu được mua lại	93	93
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	93	93
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	8.799.756	8.799.756
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	8.799.756	8.799.756

- Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 đồng/cổ phiếu

19. Các khoản mục ngoài Bảng cân đối kế toán

	Cuối năm VND	Đầu năm VND
Nợ khó đòi đã xử lý	235.562.989	235.562.989

CÔNG TY CP ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH 3

Địa chỉ: 136/1 Trần Phú, Phường Chợ Quán, Thành phố Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**Bản thuyết minh báo cáo tài chính riêng (tiếp theo)****VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG****1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	Năm nay VND	Năm trước VND
Doanh thu bán hàng hóa, thành phẩm	10.129.763.708	29.613.971.786
Doanh thu hợp đồng xây dựng	198.563.619.250	219.082.150.220
Cộng	208.693.382.958	248.696.122.006

Doanh thu với các bên liên quan: Xem thuyết minh VII.2

2. Giá vốn hàng bán

	Năm nay VND	Năm trước VND
Giá vốn hàng hóa, thành phẩm	10.039.802.349	29.129.248.191
Giá vốn hợp đồng xây dựng	160.575.082.263	176.553.758.569
Cộng	170.614.884.612	205.683.006.760

3. Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm nay VND	Năm trước VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	177.119.388	142.338.516
Cộng	177.119.388	142.338.516

4. Chi phí tài chính

	Năm nay VND	Năm trước VND
Lãi tiền vay	11.190.404.748	15.273.733.610
Dự phòng/(hoàn nhập) dự phòng tổn thất các khoản đầu tư	(2.491.739.304)	1.272.599.652
Cộng	8.698.665.444	16.546.333.262

5. Thu nhập khác

	Năm nay VND	Năm trước VND
Thanh lý tài sản	12.144.410.920	-
Thu nhập khác	83.879.185	638.276.355
Cộng	12.228.290.105	638.276.355

CÔNG TY CP ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH 3

Địa chỉ: 136/1 Trần Phú, Phường Chợ Quán, Thành phố Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**Bản thuyết minh báo cáo tài chính riêng (tiếp theo)****6. Chi phí khác**

	Năm nay VND	Năm trước VND
Các khoản truy thu, phạt chậm nộp thuế	294.263.033	610.096.729
Chi phí khác	1.999.195.789	274.452.562
Cộng	2.293.458.822	884.549.291

7. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí nhân công, bảo hiểm	15.478.423.401	10.937.191.762
Chi phí khấu hao tài sản cố định	792.827.085	956.301.054
Chi phí về thuế, phí	4.085.227.891	5.330.462.340
Chi phí dự phòng phải thu khó đòi	13.475.643.868	-
Chi phí dịch vụ thuê ngoài	945.377.483	2.242.418.019
Chi phí khác	1.966.853.036	3.735.411.869
Cộng	36.744.352.764	23.201.785.044

8. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	87.126.396.366	107.278.715.569
Chi phí nhân công	58.385.148.433	81.585.609.123
Chi phí khấu hao tài sản cố định	2.898.722.110	5.159.383.601
Chi phí dịch vụ mua ngoài	86.602.732.553	45.613.772.031
Chi phí khác bằng tiền	22.019.848.994	17.809.545.855
Cộng	257.032.848.456	257.447.026.179

9. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp được xác định với thuế suất là 20% trên thu nhập chịu thuế.

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

CÔNG TY CP ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH 3

Địa chỉ: 136/1 Trần Phú, Phường Chợ Quán, Thành phố Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**Bản thuyết minh báo cáo tài chính riêng (tiếp theo)**

Bảng ước tính mức thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành của doanh nghiệp được trình bày dưới đây:

	Năm nay VND	Năm trước VND
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	2.747.430.809	3.161.062.520
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận chịu thuế thu nhập doanh nghiệp	3.816.204.202	10.280.300.497
- Các khoản điều chỉnh tăng	3.816.204.202	10.280.300.497
+ Chi phí không được khấu trừ	3.816.204.202	10.280.300.497
- Các khoản điều chỉnh giảm	-	-
Tổng lợi nhuận tính thuế	6.563.635.011	13.441.363.017
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	20%	20%
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	1.312.727.002	2.688.272.603
Thuế thu nhập doanh nghiệp các năm trước	-	173.457.932
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp trong năm	1.312.727.002	2.861.730.535

10. Lãi trên cổ phiếu

Công ty không tính chỉ tiêu này trên Báo cáo tài chính riêng vì theo quy định tại chuẩn mực kế toán số 30 về "Lãi trên cổ phiếu" yêu cầu trường hợp công ty phải lập cả báo cáo tài chính riêng và báo cáo tài chính hợp nhất thì chỉ phải trình bày thông tin về lãi trên cổ phiếu theo qui định của chuẩn mực này trên báo cáo tài chính hợp nhất.

VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC**1. Thông tin sự kiện sau niên độ**

Không có sự kiện trọng yếu nào xảy ra sau ngày lập Báo cáo tài chính riêng đòi hỏi được điều chỉnh hay công bố trên Báo cáo tài chính riêng.

2. Thông tin về các bên liên quan**2.1 Danh mục các bên liên quan**

Các bên liên quan	Mối quan hệ
Công ty TNHH MTV Cơ khí xây dựng	Công ty con
Công ty Cổ Phần Cơ Điện Lạnh Nam Thịnh	Bên liên quan với thành viên HĐQT

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

2.2 Giao dịch với bên liên quan

Trong năm Công ty phát sinh các nghiệp vụ với các bên liên quan. Các nghiệp vụ chủ yếu (không bao gồm VAT) như sau:

CÔNG TY CP ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH 3

Địa chỉ: 136/1 Trần Phú, Phường Chợ Quán, Thành phố Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**Bản thuyết minh báo cáo tài chính riêng (tiếp theo)**

Các bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Giá trị giao dịch VND	
		Năm nay	Năm trước
Công ty TNHH MTV Cơ khí xây dựng	Thanh toán tiền công trình	-	524.043.750
	Tạm ứng hợp đồng	12.500.000.000	-
	Vay tiền	70.000.000	-
Công ty Cổ Phần Cơ Điện Lạnh Nam Thịnh	Bán vật tư	6.737.318.771	-
	Thi công công trình	4.132.052.523	-
Vương Tấn Hát	Vay tiền	1.800.000.000	-
	Trả tiền vay	1.800.000.000	-
Trần Quốc Đoàn	Vay tiền	600.000.000	5.543.000.000
	Trả tiền vay	604.900.000	5.538.100.000
Phạm Văn Thúy	Vay tiền	7.800.000.000	8.920.000.000
	Trả tiền vay	-	8.900.000.000
Lê Hữu Giáp	Vay tiền	400.000.000	400.000.000
	Trả tiền vay	-	400.000.000
	Tạm ứng	9.806.400	467.922.669
Phan Quốc Hiếu	Vay tiền	200.000.000	-
	Phạm Ngọc Côi	Vay tiền	4.100.000.000
	Trả tiền vay	-	4.550.000.000

Vào ngày kết thúc năm kế toán, các khoản chưa được thanh toán với các bên liên quan như sau:

Các bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Cuối năm	Đầu năm
		VND	VND
Công ty TNHH MTV Cơ khí xây dựng	Phải thu ứng thi công	11.700.000.000	-
	Phải trả khác	-	(800.000.000)
	Phải trả tiền vay	(70.000.000)	-
Công ty Cổ Phần Cơ Điện Lạnh Nam Thịnh	Phải trả ứng trước	(11.221.742.225)	-
	Lê Hữu Giáp	Phải thu tạm ứng	8.892.973.686
	Phải trả tiền vay	(400.000.000)	-
Nghiêm Hữu Anh Vũ	Phải thu tạm ứng	500.000.000	515.987.887
	Nguyễn Quang Sơn	Phải thu tạm ứng	3.022.102.578
Phạm Ngọc Côi	Phải thu tạm ứng	10.000.000	-
	Phải trả tiền vay	(4.100.000.000)	-
Phạm Văn Đắc	Phải thu tạm ứng	1.793.692.149	1.873.632.149
	Phùng Thị Hoàng Yến	Phải thu tạm ứng	452.886.993
Trần Quốc Đoàn	Phải thu tạm ứng	2.007.987.835	720.307.435
	Phải trả tiền vay	-	(4.900.000)
Vũ Văn Cường	Phải thu tạm ứng	64.708.310	64.708.310
	Phan Quốc Hiếu	Phải trả tiền vay	(200.000.000)
Phạm Văn Thúy	Phải trả tiền vay	(7.820.000.000)	(20.000.000)

CÔNG TY CP ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH 3

Địa chỉ: 136/1 Trần Phú, Phường Chợ Quán, Thành phố Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**Bản thuyết minh báo cáo tài chính riêng (tiếp theo)**

Thu nhập của Hội đồng Quản Trị, Ban Tổng Giám đốc, Ban kiểm soát, kế toán trưởng trong năm:

Họ tên	Chức danh	Nội dung	Năm nay VND	Năm trước VND
Vương Tấn Hát	Chủ tịch HĐQT	Thu nhập	78.315.200	-
Phạm Văn Đường	Chủ tịch HĐQT	Thu nhập	74.821.100	-
Trần Quốc Đoàn	Chủ tịch HĐQT / Tổng Giám đốc	Thu nhập	316.256.300	333.928.100
Trần Việt Dũng	Thành viên / Phó Tổng Giám đốc	Thu nhập	280.553.200	304.969.200
Lê Hữu Giáp	Thành viên / Phó Tổng Giám đốc	Thu nhập	7.290.000	210.810.431
Nguyễn Kim Chinh	Phó Tổng Giám đốc	Thu nhập	-	221.936.700
Vũ Công May	Phó Tổng Giám đốc	Thu nhập	-	110.000.000
Phạm Ngọc Côi	Phó Tổng Giám đốc	Thu nhập	169.672.200	210.000.000
Vũ Văn Cường	Phó Tổng Giám đốc	Thu nhập	259.687.600	285.066.700
Phạm Công Sơn	Phó Tổng Giám đốc	Thu nhập	252.425.568	261.368.000
Nguyễn Hữu Khánh Nguyên	Phó Tổng Giám đốc	Thu nhập	-	220.000.000
Nguyễn Kim Chinh	Trưởng ban kiểm soát	Thu nhập	67.385.900	221.936.700
Phùng Thị Hoàng Yến	Thành viên ban kiểm soát	Thu nhập	188.131.000	-
Phạm Văn Đắc	Thành viên ban kiểm soát	Thu nhập	285.242.900	190.907.200
Nghiêm Hữu Anh Vũ	Thành viên ban kiểm soát	Thu nhập	175.103.600	222.059.800
Lê Thị Xảo	Kế toán trưởng	Thu nhập	57.402.800	-
Trần Thị Giang	Kế toán trưởng	Thu nhập	233.207.668	284.554.700

3. Thông tin về bộ phận**Báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh**

Hoạt động kinh doanh chính của Công ty là hoạt động trong lĩnh vực thi công xây dựng, sản xuất và dịch vụ khác.

Thông tin kết quả kinh doanh theo lĩnh vực kinh doanh như sau:

Năm nay	Xây dựng	Sản xuất, khác	Tổng cộng
Doanh thu thuần	198.563.619.250	22.535.173.201	221.098.792.451
Chi phí trực tiếp	160.575.082.263	10.039.802.349	170.614.884.612
Chi phí phân bổ	41.697.903.436	6.038.573.594	47.736.477.030
- Chi phí quản lý doanh nghiệp	32.999.237.992	3.745.114.772	36.744.352.764
- Chi phí tài chính	8.698.665.444	-	8.698.665.444
- Chi phí tài khác		2.293.458.822	2.293.458.822
Lợi nhuận trước thuế	(3.709.366.449)	6.456.797.258	2.747.430.809
Thuế TNDN			1.312.727.002
Lợi nhuận sau thuế TNDN			1.434.703.807

CÔNG TY CP ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH 3

Địa chỉ: 136/1 Trần Phú, Phường Chợ Quán, Thành phố Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**Bản thuyết minh báo cáo tài chính riêng (tiếp theo)**

Năm trước	Xây dựng	Sản xuất, khác	Tổng cộng
Doanh thu thuần	219.082.150.220	30.394.586.657	249.476.736.877
Chi phí trực tiếp	176.553.758.569	29.129.248.191	205.683.006.760
Chi phí phân bổ	36.921.367.103	3.711.300.494	40.632.667.597
- Chi phí quản lý doanh nghiệp	20.375.033.841	2.826.751.203	23.201.785.044
- Chi phí tài chính	16.546.333.262	-	16.546.333.262
- Chi phí tài khác	-	884.549.291	884.549.291
Lợi nhuận trước thuế	5.607.024.548	(2.445.962.028)	3.161.062.520
Thuế TNDN			2.861.730.535
Lợi nhuận sau thuế TNDN			299.331.985

Ghi chú: Công ty không thực hiện theo dõi các thông tin về tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác cũng như giá trị các khoản chi phí lớn không bằng tiền của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh

Báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý

Công ty chỉ hoạt động trong khu vực địa lý Việt Nam

4. Tài sản đảm bảo

Tại ngày 31/12/2025, Công ty có thể chấp, cầm cố hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn tại ngân hàng để làm tài sản đảm bảo khoản vay (xem thuyết minh V.10, V.17). Ngoài ra, Công ty không nắm giữ tài sản đảm bảo của đơn vị khác

5. Rủi ro tín dụng

Rủi ro tín dụng là rủi ro mà đối tác sẽ không thực hiện các nghĩa vụ của mình theo quy định của một công cụ tài chính hoặc hợp đồng khách hàng, dẫn đến tổn thất về tài chính. Công ty có rủi ro tín dụng từ các hoạt động kinh doanh của mình (chủ yếu đối với các khoản phải thu khách hàng) và từ hoạt động tài chính của mình bao gồm cả tiền gửi ngân hàng và các công cụ tài chính khác.

Phải thu khách hàng: Việc quản lý rủi ro tín dụng khách hàng của Công ty dựa trên các chính sách, thủ tục và quy trình kiểm soát của Công ty có liên quan đến việc quản lý rủi ro tín dụng khách hàng.

Các khoản phải thu khách hàng chưa trả thường xuyên được theo dõi. Các phân tích về khả năng lập dự phòng được thực hiện tại ngày lập báo cáo trên cơ sở từng khách hàng đối với các khách hàng lớn. Trên cơ sở này, Công ty không có rủi ro tập trung về tín dụng.

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



CÔNG TY CP ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH 3

Địa chỉ: 136/1 Trần Phú, Phường Chợ Quán, Thành phố Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Bản thuyết minh báo cáo tài chính riêng (tiếp theo)

6. Rủi ro thanh khoản

Rủi ro thanh khoản là rủi ro Công ty gặp khó khăn trong việc đáp ứng các nghĩa vụ tài chính do tình trạng thiếu vốn. Rủi ro thanh khoản của Công ty phát sinh chủ yếu do không tương xứng trong các kỳ hạn của tài sản tài chính và các khoản phải trả tài chính.

Công ty giám sát rủi ro thanh khoản bằng việc duy trì tỷ lệ tiền mặt và các khoản tương đương tiền ở mức mà Ban Tổng Giám đốc cho là đủ để hỗ trợ tài chính cho các hoạt động kinh doanh của Công ty và để giảm thiểu ảnh hưởng của những thay đổi các luồng tiền.

Thông tin thời hạn đáo hạn của nợ phải trả tài chính của Công ty dựa trên các giá trị thanh toán chưa chiết khấu theo hợp đồng như sau:

	Từ 01 năm trở xuống	Trên 01 năm	Cộng
Số cuối năm	386.650.192.094	245.603.898	386.895.795.992
Các khoản vay	142.199.537.564	200.000.000	142.399.537.564
Phải trả người bán	144.209.567.545	-	144.209.567.545
Người mua trả trước	49.846.175.302	-	49.846.175.302
Chi phí phải trả	22.432.205.771	-	22.432.205.771
Các khoản phải trả khác	27.962.705.912	45.603.898	28.008.309.810
Số đầu năm	442.218.764.616	6.881.685.677	449.100.450.293
Các khoản vay	130.024.644.144	1.042.300.000	131.066.944.144
Phải trả người bán	166.542.776.116	3.920.956.909	170.463.733.025
Người mua trả trước	104.069.527.959	-	104.069.527.959
Chi phí phải trả	16.026.625.222	720.295.870	16.746.921.092
Các khoản phải trả khác	25.555.191.175	1.198.132.898	26.753.324.073

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

7. Rủi ro thị trường

Rủi ro thị trường là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của giá thị trường. Rủi ro thị trường bao gồm 3 loại: Rủi ro ngoại tệ, rủi ro lãi suất và rủi ro về giá khác.

Rủi ro ngoại tệ:

Rủi ro ngoại tệ là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của tỷ giá hối đoái.

Công ty quản lý rủi ro ngoại tệ bằng cách xem xét thị trường hiện hành và dự kiến khi Công ty lập kế hoạch cho các giao dịch trong tương lai bằng ngoại tệ. Công ty giám sát các rủi ro đối với các tài sản và nợ phải trả tài chính bằng ngoại tệ.

CÔNG TY CP ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH 3

Địa chỉ: 136/1 Trần Phú, Phường Chợ Quán, Thành phố Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Bản thuyết minh báo cáo tài chính riêng (tiếp theo)

Rủi ro lãi suất:

Rủi ro lãi suất là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động do thay đổi lãi suất thị trường. Rủi ro về thay đổi lãi suất thị trường của Công ty chủ yếu liên quan đến các khoản tiền gửi ngắn hạn, các khoản vay.

Công ty quản lý rủi ro lãi suất bằng cách theo dõi chặt chẽ tình hình thị trường có liên quan để xác định chính sách lãi suất hợp lý có lợi cho các mục đích quản lý giới hạn rủi ro của Công ty.

Công ty không thực hiện phân tích độ nhạy đối với lãi suất vì rủi ro do thay đổi lãi suất tại ngày lập báo cáo là không đáng kể hoặc nợ phải trả tài chính có lãi suất cố định.

Rủi ro về giá khác

Rủi ro về giá khác là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của giá thị trường ngoài thay đổi của lãi suất và tỷ giá hối đoái.

8. Thông tin về hoạt động liên tục

Trong năm 2025 không có hoạt động hoặc sự kiện phát sinh nào có ảnh hưởng đáng kể đến khả năng hoạt động liên tục của Công ty. Vì vậy, Báo cáo tài chính riêng của Công ty được lập trên cơ sở giả định Công ty sẽ hoạt động liên tục.

9. Số liệu so sánh

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 đã được kiểm toán. Trong đó số liệu một số chỉ tiêu trên bảng cân đối kế toán ngày 31/12/2024 và bảng lưu chuyển tiền tệ năm trước được trình bày lại cho phù hợp để so sánh với năm nay như sau:

Bảng cân đối kế toán	Số liệu tại 31/12/2024 (đã báo cáo)	Số liệu tại 01/01/2025 (trình bày lại)	Chênh lệch
Tài Sản			
Tài sản ngắn hạn	453.437.239.761	441.195.516.933	(12.241.722.828)
Các khoản phải thu ngắn hạn	237.348.589.672	237.348.589.672	-
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	94.772.065.986	104.415.486.732	9.643.420.746
Trả trước cho người bán ngắn hạn	33.079.656.079	57.917.593.309	24.837.937.230
Phải thu ngắn hạn khác	110.311.250.506	75.829.892.530	(34.481.357.976)
Hàng tồn kho	164.962.648.491	152.720.925.663	(12.241.722.828)
Hàng tồn kho	164.962.648.491	152.720.925.663	(12.241.722.828)
Tài sản dài hạn	125.719.594.430	125.719.594.430	-
Tổng tài sản	579.156.834.191	566.915.111.363	(12.241.722.828)

4-C.1.
Y
ÁN
CHỈ M
20
DỰN
H3
CHỈ M

CÔNG TY CP ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH 3

Địa chỉ: 136/1 Trần Phú, Phường Chợ Quán, Thành phố Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**Bản thuyết minh báo cáo tài chính riêng (tiếp theo)**

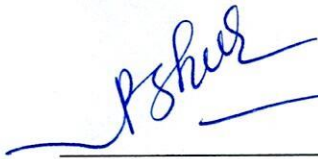
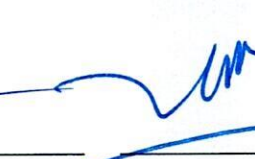
Bảng cân đối kế toán	Số liệu tại 31/12/2024 (đã báo cáo)	Số liệu tại 01/01/2025 (trình bày lại)	Chênh lệch
Nguồn vốn			
Nợ Phải trả	463.177.534.856	450.935.812.028	(12.241.722.828)
Nợ ngắn hạn	456.295.849.179	444.054.126.351	(12.241.722.828)
Phải trả người bán ngắn hạn	79.169.083.706	166.542.776.116	87.373.692.410
Phải trả ngắn hạn khác	112.413.398.864	12.797.983.626	(99.615.415.238)
Vốn chủ sở hữu	115.979.299.335	115.979.299.335	-
Tổng nguồn vốn	579.156.834.191	566.915.111.363	(12.241.722.828)

Lưu chuyển tiền tệ	Năm trước (đã báo cáo)	Năm trước (trình bày lại)	Chênh lệch
Lợi nhuận trước thuế	2.149.062.520	3.161.062.520	1.012.000.000
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	23.712.440.867	24.724.440.867	1.012.000.000
Tăng, giảm hàng tồn kho	29.299.292.077	41.541.014.905	12.241.722.828
Tăng, giảm các khoản phải trả	(45.434.600.313)	(58.688.323.141)	(13.253.722.828)

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Chủ tịch HĐQT



Nguyễn Thị Phương Nhung

Lê Thị Xảo

Vương Tấn Hát

Tp. Hồ Chí Minh, Ngày 21 tháng 04 năm 2026.

Văn phòng 2 tại Thành phố Hồ Chí Minh

Add : Số 26 Nguyễn Huy Tự, Phường Tân Định,
Thành phố Hồ Chí Minh
Tel : (028) 3910 4881
Email : nva@nva.com.vn Web: www.nva.com.vn

Chi nhánh Hà Nội

Add : Số 10 phố Giang Văn Minh, Phường Giảng Võ,
Thành Phố Hà Nội
Tel : (024) 6281 1281
Email : nva@nva.com.vn Web: www.nva.com.vn

Chi nhánh phía Bắc

Add : Nhà LK 46, Khu A3-N04-01, Dự án Jade Square, đường Nguyễn Đình Tứ,
Phường Đông Ngạc, Thành Phố Hà Nội
Tel : 0889 208 558
Email : nva@nva.com.vn Web: www.nva.com.vn

