CÔNG TY CP XÂY LẮP & VLXD ĐỒNG THÁP

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

QUÝ III/2026

(Từ 01/07/2026 đến 30/09/2026)

Nơi gửi : .....

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY LẮP VÀ VẬT LIỆU XÂY DỰNG ĐỒNG THÁP
Địa chỉ: Số 03, đường Tôn Đức Thắng, phường Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp, Việt Nam

Mẫu số B 01a - DN

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

Tại ngày 30/09/2026

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Tại ngày 30/09/2026	Tại ngày 01/01/2026
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	**100**	**164.336.509.436**	**142.789.850.073**
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	**110**	**6.611.920.977**	**7.754.931.290**
1. Tiền	111	5.811.798.073	6.551.720.378
2. Các khoản tương đương tiền	112	800.122.904	1.203.210.912
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	**120**	**36.308.961.643**	**30.110.820.073**
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	36.308.961.643	30.110.820.073
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	**130**	**62.571.723.523**	**60.442.049.704**
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	27.213.134.311	29.656.376.649
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	36.692.482.019	29.386.205.263
3. Phải thu ngắn hạn khác	135	6.375.474.326	5.107.446.458
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	136	(7.709.367.133)	(3.707.978.666)
IV. Hàng tồn kho	**140**	**57.774.184.417**	**42.934.152.830**
1. Hàng tồn kho	141	57.796.604.389	42.957.735.581
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	142	(22.419.972)	(23.582.751)
V. Tài sản ngắn hạn khác	**160**	**1.069.718.876**	**1.547.896.176**
1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161	1.069.718.876	555.476.988
2. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	163	-	992.419.188
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	**200**	**908.677.171.913**	**922.539.282.603**
I. Các khoản phải thu dài hạn	**210**	**774.489.541**	**252.991.851**
1. Phải thu dài hạn khác	215	774.489.541	252.991.851
II. Tài sản cố định	**220**	**61.492.021.151**	**69.199.413.290**
1. Tài sản cố định hữu hình	221	41.359.163.981	48.647.925.446
Nguyên giá	222	288.376.516.716	287.953.950.807
Giá trị hao mòn lũy kế	223	(247.017.352.735)	(239.306.025.361)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224	17.735.240.445	18.153.871.119
Nguyên giá	225	25.959.244.055	25.959.244.055
Giá trị hao mòn lũy kế	226	(8.224.003.610)	(7.805.372.936)
3. Tài sản cố định vô hình	227	2.397.616.725	2.397.616.725
Nguyên giá	228	4.986.604.330	4.986.604.330
Giá trị hao mòn lũy kế	229	(2.588.987.605)	(2.588.987.605)
III. Bất động sản đầu tư	**240**	**71.405.482.278**	**73.996.810.266**
1. Nguyên giá	241	86.377.599.542	86.377.599.542
2. Giá trị hao mòn lũy kế	242	(14.972.117.264)	(12.380.789.276)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	**250**	**449.592.334.024**	**443.601.381.777**
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	252	449.592.334.024	443.601.381.777
V. Đầu tư tài chính dài hạn	**260**	**11.664.838.971**	**11.664.838.971**
1. Đầu tư vào công ty con	261	11.664.838.971	11.664.838.971
2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	263	1.192.413.670	1.192.413.670
3. Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác dài hạn	264	(1.192.413.670)	(1.192.413.670)
VI. Tài sản dài hạn khác	**270**	**313.748.005.948**	**323.823.846.448**
1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271	313.748.005.948	323.314.182.936
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	272	-	509.663.512
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (280 = 100 + 200)	**280**	**1.073.013.681.349**	**1.065.329.132.676**

(Xem trang tiếp theo)

Mẫu số B 01a - DN

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Tại ngày 30/09/2026

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Tại ngày 30/09/2026	Tại ngày 01/01/2026
C. NỢ PHẢI TRẢ	**300**	**518.295.221.414**	**530.026.107.549**
I. Nợ ngắn hạn	**310**	**160.770.216.897**	**166.080.390.025**
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	9.266.304.807	9.381.429.679
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	12.069.374.493	4.632.282.563
3. Phải trả cổ tức, lợi nhuận	313	49.100.929.527	49.100.929.527
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	20.108.339.811	7.437.856.767
5. Phải trả người lao động	315	7.434.215.455	3.350.719.706
6. Chi phí phải trả ngắn hạn	316	751.935.231	3.126.861.235
7. Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn	319	8.563.259.606	8.563.259.606
8. Phải trả ngắn hạn khác	320	143.131.061	431.532.993
9. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	321	50.500.490.775	75.892.431.756
10. Dự phòng phải trả ngắn hạn	322	342.661.140	544.566.280
11. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323	2.489.574.991	3.618.519.913
II. Nợ dài hạn	**330**	**357.525.004.517**	**363.945.717.524**
1. Doanh thu chờ phân bổ dài hạn	337	338.055.571.483	344.476.284.490
2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	339	19.469.433.034	19.469.433.034
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	**400**	**554.718.459.935**	**535.303.025.127**
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411	386.000.000.000	386.000.000.000
Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a	386.000.000.000	386.000.000.000
2. Vốn khác của chủ sở hữu	414	90.975.000	-
3. Cổ phiếu mua lại của chính mình	415	(46.460.000)	(46.460.000)
4. Quỹ đầu tư phát triển	418	160.806.379.364	157.069.947.101
5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420	7.867.565.571	(7.720.461.974)
LNST chưa phân phối lũy kế đến CK trước	420a	(7.720.461.974)	(14.438.375.755)
LNST chưa phân phối kỳ này	420b	15.588.027.545	6.717.913.781
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	**440**	**1.073.013.681.349**	**1.065.329.132.676**

M.S.D.N: 1400101396 CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY LẮP VÀ VẬT LIỆU XÂY DỰNG ĐỒNG THÁP TỈNH ĐỒNG THÁP

Nguyễn Hoàng Anh	**Lê Ngọc Quí**	**Phạm Thị Thu Hiền**
Tổng Giám đốc	**Kế toán trưởng**	**Người lập**

Đồng Tháp, ngày 27 tháng 10 năm 2026

Mẫu số B 02a - DN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Cho kỳ kế toán quý 03 năm 2026

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Quý III		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý	
		Kỳ này	Kỳ trước	Kỳ này	Kỳ trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	100.050.701.150	63.592.975.186	220.648.728.432	136.322.264.290
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	-	62.853.864	-	62.853.864
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	100.050.701.150	63.530.121.322	220.648.728.432	136.259.410.426
4. Giá vốn hàng bán	11	66.023.313.045	42.649.251.850	148.887.314.695	100.686.372.479
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20	34.027.388.105	20.880.869.472	71.761.413.737	35.573.037.947
6. Lãi/lỗ của hoạt động bán, thanh lý BĐS ĐT	21	-	-	-	-
7. Doanh thu hoạt động tài chính	22	176.299.696	4.639.530	1.512.091.012	1.322.257.517
8. Chi phí tài chính	23	1.159.686.478	919.462.685	3.502.846.649	4.551.870.399
Trong đó, chi phí lãi vay	24	1.159.686.478	919.462.685	3.502.846.649	4.551.870.399
9. Chi phí bán hàng	25	5.884.837.080	4.904.827.878	15.725.312.891	13.933.681.713
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	12.486.223.681	5.872.449.146	28.311.491.120	20.979.979.262
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30	14.672.940.562	9.188.769.293	25.733.854.089	(2.570.235.910)
12. Thu nhập khác	31	477.965.972	1.703.031.299	773.551.911	9.955.667.784
13. Chi phí khác	32	71.434.000	2.419.725.856	1.422.392.875	2.613.702.745
14. Lợi nhuận khác	40	406.531.972	(716.694.557)	(648.840.964)	7.341.965.039
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50	15.079.472.534	8.472.074.736	25.085.013.125	4.771.729.129
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	2.469.368.279	-	3.232.081.493	-
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	-	-	509.663.512	(262.257.459)
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60	12.610.104.255	8.472.074.736	21.343.268.120	5.033.986.588

M.S.D.N: 1400101396 CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY LẮP VÀ VẬT LIỆU XÂY DỰNG ĐỒNG THÁP TỈNH ĐỒNG THÁP

Nguyễn Hoàng Anh	**Lê Ngọc Quí**	**Phạm Thị Thu Hiền**
Tổng Giám đốc	**Kế toán trưởng**	**Người lập**

Đồng Tháp, ngày 27 tháng 10 năm 2026

Mẫu số B 03a - DN

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho kỳ kế toán từ 01/01/2026 đến 30/09/2026

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý	
			Kỳ này	Kỳ trước
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
1. Lợi nhuận trước thuế	**01**		25.085.013.125	4.771.729.129
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		7.711.327.374	13.094.484.777
Các khoản dự phòng	03		3.798.320.548	(504.952.533)
Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư, tài chính	05		(1.512.091.012)	(8.587.764.357)
Chi phí đi vay	06		3.502.846.649	4.551.870.399
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động	**08**		**38.585.416.684**	**13.325.367.415**
Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(5.150.477.276)	9.407.689.786
Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(14.838.868.808)	1.543.368.945
Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		17.503.957.265	206.661.053.839
Tăng, giảm chi phí chờ phân bổ	12		9.051.935.100	(26.906.152.069)
Chi phí đi vay đã trả	14		(3.584.533.619)	(3.565.122.071)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(711.966.655)	(538.262.387)
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		13.510.000	-
Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(3.051.288.234)	(3.002.297.200)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	**20**		**37.817.684.457**	**196.925.646.258**
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		(6.452.988.109)	(5.799.378.785)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		-	7.993.240.741
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của các đơn vị khác	23		(14.800.000.000)	(22.153.852.603)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		7.329.000.000	48.000.000.000
5. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		355.234.320	1.971.668.931
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	**30**		**(13.568.753.789)**	**30.011.678.284**
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
1. Tiền thu từ đi vay	33		110.033.034.580	110.221.986.874
2. Tiền trả nợ gốc vay	34		(135.424.975.561)	(325.336.386.380)
3. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		-	(203.600.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	**40**		**(25.391.940.981)**	**(215.317.999.506)**
LƯU CHUYỂN TIỀN THUẦN TRONG NĂM (50 = 20+30+40)	**50**		**(1.143.010.313)**	**11.619.325.036**
Tiền và tương đương tiền đầu năm	**60**		**7.754.931.290**	**10.179.574.671**
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN CUỐI NĂM (70 = 50+60+61)	**70**		**6.611.920.977**	**21.798.899.707**

M.S.D.N: 1400101... CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY LẮP VÀ VẬT LIỆU XÂY DỰNG ĐỒNG THÁP TỈNH ĐỒNG THÁP

Nguyễn Hoàng Anh	**Lê Ngọc Quí**	**Phạm Thị Thu Hiền**
Tổng Giám đốc	**Kế toán trưởng**	**Người lập**

Đồng Tháp, ngày 27 tháng 10 năm 2026

Mẫu số B 09a - DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1.1 Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Xây Lắp và Vật Liệu Xây Dựng Đồng Tháp (dưới đây gọi tắt là "Công ty"), trước đây là Công ty Trách Nhiệm Hữu Hạn Một thành viên Xây Lắp và Vật Liệu Xây Dựng Đồng Tháp được thành lập theo giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 1400101396 cấp lần đầu ngày 09 tháng 07 năm 2010 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Tháp cấp.

Công ty đã chuyển thành công ty cổ phần theo Quyết định số 997/QĐ-UBND-HC ngày 25/09/2015 của Ủy ban Nhân dân Tỉnh Đồng Tháp về việc chuyển Công ty Trách Nhiệm Hữu Hạn Một thành viên Xây Lắp và Vật Liệu Xây Dựng Đồng Tháp sẽ được chuyển đổi thành công ty cổ phần.

Tại ngày 10 tháng 11 năm 2016, Công ty Cổ phần Xây Lắp và Vật Liệu Xây Dựng Đồng Tháp đã nhận vốn và tài sản từ Công ty Trách Nhiệm Hữu Hạn Một thành viên Xây Lắp và Vật Liệu Xây Dựng Đồng Tháp theo Biên Bản Bàn Giao "Vốn và Tài sản từ Doanh nghiệp nhà nước sang Công ty Cổ phần Xây Lắp và Vật Liệu Xây Dựng Đồng Tháp". Công ty hoạt động dưới hình thức là công ty cổ phần từ ngày 11 tháng 11 năm 2016 theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 1400101396 thay đổi lần thứ 10 ngày 05 tháng 08 năm 2025 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Tháp cấp để cập nhật địa chỉ trụ sở chính.

Vốn điều lệ theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh là 386.000.000.000 VND.

Trụ sở chính đăng ký hoạt động kinh doanh của Công ty được đặt tại Số 03, Đường Tôn Đức Thắng, Phường Cao Lãnh, Tỉnh Đồng Tháp.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 30 tháng 09 năm 2026 là 242 (01 tháng 01 năm 2026 là 242).

1.2 Lĩnh vực kinh doanh

- Kinh doanh xây lắp và khai thác cát;
- Sản xuất Công nghiệp;
- Thương mại và dịch vụ;

- Thi công xây dựng công trình giao thông và công trình dân dụng;
- Đầu tư và kinh doanh bất động sản;
- Đầu tư và kinh doanh Khu công nghiệp.

1.3 Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính

Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh, ngành nghề kinh doanh chính của Công ty là:

- Khai thác cát sông - Thi công san lấp mặt bằng;
- Sản xuất và kinh doanh các loại VLXD: Bê tông tươi - Bê tông ly tâm - Bê tông nhựa nóng;
- Đầu tư xây dựng, kinh doanh hạ tầng KCN và kinh doanh nhà đất;
- Xây dựng công trình giao thông, công nghiệp, dân dụng, nhà ở và trang trí nội thất;
- Khảo sát, thiết kế các công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông và dịch vụ tư vấn xây dựng;
- Thử nghiệm cơ lý VLXD, kiểm định chất lượng xây dựng, an toàn chịu lực công trình.

1.4 Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

1.5 Cấu trúc doanh nghiệp

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026, Công ty có các công ty con, đơn vị trực thuộc như sau:

Tên	Địa chỉ	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Tỷ lệ vốn góp	Tỷ lệ lợi ích
Công ty con:				
Công ty CP Vận tải BMC Đồng Tháp	Cao Lãnh, Đồng Tháp	51,0%	51,0%	51,0%
Công ty CP Tư vấn Thiết kế Xây dựng BMC Đồng Tháp	Cao Lãnh, Đồng Tháp	67,9%	67,9%	67,9%

Các đơn vị trực thuộc tính đến 30 tháng 09 năm 2026 gồm:

Tên	Địa chỉ
Chi nhánh Xí nghiệp đầu tư và xây dựng	Cao Lãnh, Đồng Tháp
Chi nhánh Trung tâm thử nghiệm và kiểm định chất lượng xây dựng BMC Đồng Tháp	Cao Lãnh, Đồng Tháp

Chi nhánh Nhà máy bê tông	Cao Lãnh, Đồng Tháp
Cửa hàng Kinh doanh Vật liệu Xây dựng Cao Lãnh	Cao Lãnh, Đồng Tháp
Cửa hàng Kinh doanh Vật liệu Xây dựng Xẻo Vạt	Châu Thành, Đồng Tháp

1.6 Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp trong kỳ có ảnh hưởng đến báo cáo tài chính

Vào tháng 6 năm 2025, Công ty đã được cơ quan có thẩm quyền cấp phép khai thác tại 02 mỏ cát trong thời hạn 3 năm từ 2025-2027. Theo kế hoạch, sản lượng khai thác trong năm 2026 ước đạt khoảng 2,1 triệu m^3, tương ứng doanh thu dự kiến khoảng 150 tỷ đồng. Đồng thời, trong năm Công ty thực hiện tái cấu trúc hoạt động và chuyển nhượng một số nền đất nhằm cơ cấu lại nguồn vốn và nâng cao hiệu quả sử dụng tài sản.

2. KỲ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

2.1 Kỳ kế toán năm

Kỳ kế toán năm của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc ngày 31 tháng 12.

2.2 Đơn vị tiền tệ trong kế toán

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong ghi chép kế toán là VND.

3. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

3.1. Chế độ kế toán áp dụng

Kể từ năm tài chính 2026, Công ty áp dụng Chế độ kế toán doanh nghiệp theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27/10/2025 của Bộ Tài chính (TT99), thay thế cho Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính (TT200) hướng dẫn chế độ kế toán doanh nghiệp.

3.2. Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực kế toán Việt Nam và Chế độ kế toán Việt Nam

Báo cáo tài chính riêng kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND), theo nguyên tắc giá gốc và phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam ban hành theo TT99 và các quy định hiện hành khác về kế toán tại Việt Nam.

3.3. Cơ sở lập báo cáo tài chính giữa niên độ

Báo cáo tài chính riêng cho kỳ kế toán quý 2 và 06 tháng kết thúc ngày 30/09/2026 được lập phù hợp với Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành theo TT99 và các quy định hiện hành có liên quan.

Báo cáo tài chính riêng này không bao gồm đầy đủ các thuyết minh theo yêu cầu đối với báo các tài chính năm và vì vậy cần được đọc kết hợp với báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 gần nhất của Công ty.

Trong phạm vi báo cáo tài chính riêng này, Công ty tập trung trình bày các giao dịch và biến động trọng yếu phát sinh trong kỳ.

3.4. Hình thức kế toán áp dụng

Công ty áp dụng hình thức kế toán Nhật ký chung.

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

4.1 Ngoại tệ

- Tỷ giá áp dụng khi ghi nhận và đánh giá lại tài sản là tỷ giá mua ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch;
- Tỷ giá áp dụng khi ghi nhận và đánh giá lại nợ phải trả là tỷ giá bán ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch.

Các nghiệp vụ phát sinh bằng ngoại tệ được hạch toán theo tỷ giá hối đoái giao dịch thực tế vào ngày phát sinh nghiệp vụ. Các khoản chênh lệch tỷ giá phát sinh trong quá trình thanh toán được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ. Số dư các khoản mục tiền, nợ phải thu, nợ phải trả có gốc ngoại tệ, ngoại trừ số dư các khoản trả trước cho người bán bằng ngoại tệ, số dư chi phí trả trước bằng ngoại tệ và số dư doanh thu nhận trước bằng ngoại tệ, được chuyển đổi sang đồng tiền hạch toán theo tỷ giá hối đoái giao dịch thực tế vào ngày lập bảng cân đối kế toán. Chênh lệch tỷ giá hối đoái phát sinh do đánh giá lại số dư ngoại tệ cuối kỳ sau khi bù trừ tăng giảm được hạch toán vào kết quả kinh doanh trong kỳ.

4.2 Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng.

4.3 Đầu tư tài chính

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn gồm các khoản như các khoản tiền gửi có kỳ hạn.

Các khoản đầu tư vốn vào đơn vị khác

Đầu tư vào công ty con

Khoản đầu tư được phân loại là đầu tư vào công ty con khi Công ty có quyền kiểm soát các chính sách và hoạt động, thường thể hiện qua việc nắm giữ hơn 50% quyền biểu quyết.

Các khoản đầu tư vào công ty con được phản ánh theo giá gốc, bao gồm giá mua và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đầu tư (nếu có). Trường hợp đầu tư bằng tài sản phi tiền tệ, giá phí của các khoản đầu tư được ghi nhận theo giá trị hợp lý của tài sản phi tiền tệ tại thời điểm phát sinh.

Cổ tức, lợi nhuận được chia cho giai đoạn sau ngày đầu tư được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính theo giá trị hợp lý tại ngày được quyền nhận.

Đầu tư vào công ty liên kết

Khoản đầu tư được phân loại là đầu tư vào công ty liên kết khi Công ty nắm giữ trực tiếp hoặc gián tiếp từ 20% đến dưới 50% quyền biểu quyết của bên nhận đầu tư mà không có thỏa thuận khác.

Các khoản đầu tư vào công ty liên kết được phản ánh theo giá gốc, bao gồm giá mua và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đầu tư (nếu có). Trường hợp đầu tư bằng tài sản phi tiền tệ, giá phí của các khoản đầu tư được ghi nhận theo giá trị hợp lý của tài sản phi tiền tệ tại thời điểm phát sinh.

Cổ tức, lợi nhuận được chia cho giai đoạn sau ngày đầu tư được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính theo giá trị hợp lý tại ngày được quyền nhận.

Đầu tư khác

Khoản đầu tư được phân loại là đầu tư khác là các khoản đầu tư ngoài các khoản đầu tư vào công ty con, đầu tư vào công ty liên doanh, và đầu tư vào công ty liên kết.

Các khoản đầu tư khác được phản ánh theo giá gốc, bao gồm giá mua và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đầu tư (nếu có). Trường hợp đầu tư bằng tài sản phi tiền tệ, giá phí của các khoản đầu tư được ghi nhận theo giá trị hợp lý của tài sản phi tiền tệ tại thời điểm phát sinh.

Phương pháp lập dự phòng tổn thất đầu tư tài chính

Đối với các khoản đầu tư tài chính dài hạn

Tại thời điểm lập báo cáo tài chính, đối với các khoản đầu tư khác không phải là đầu tư chứng khoán niêm yết hoặc đăng ký giao dịch trên thị trường chứng khoán trong nước và không phải là

chứng khoán tự do mua bán trên thị trường, dự phòng tổn thất các khoản đầu tư khác được trích lập khi có cơ sở cho thấy có giá trị suy giảm so với giá trị đầu tư của doanh nghiệp với mức trích lập phù hợp với mức quy định tại Thông tư số 48/2019/TT-BTC ngày 08 tháng 08 năm 2019 của Bộ Tài chính nhưng tối đa bằng giá trị đầu tư thực tế đang hạch toán trên sổ kế toán.

4.4 Nợ phải thu

Nguyên tắc ghi nhận

Các khoản phải thu bao gồm các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác được trình bày thec giá trị ghi sổ của các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác sau khi trừ đi các khoản dự phòng được lập cho các khoản nợ phải thu khó đòi.

Nguyên tắc dự phòng phải thu khó đòi

Tại thời điểm lập báo cáo tài chính, dự phòng nợ phải thu khó đòi được lập cho các khoản nợ phải thu đã quá hạn thanh toán và các khoản nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng có khả năng không thu hồi được đúng hạn với mức trích lập phù hợp với mức quy định tại Thông tư số 48/2019/TT-BTC ngày 08 tháng 08 năm 2019 của Bộ Tài chính và và đánh giá của Ban Tổng Giám đốc để bảo đảm phản ánh giá trị các khoản nợ phải thu không cao hơn giá trị có thể thu hồi được.

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.

4.5 Hàng tồn kho

Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được.
Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí khác để mang hàng tồn kho đến đúng điều kiện và địa điểm hiện tại của chúng. Trong trường hợp các sản phẩm được sản xuất, giá gốc bao gồm tất cả các chi phí nguyên vật liệu trực tiếp, chi phí nhân công trực tiếp và chi phí sản xuất chung dựa trên tình hình hoạt động bình thường.

Chi phí mua của hàng tồn kho bao gồm giá mua, các loại thuế không được hoàn lại, chi phí vận chuyển, bốc xếp, bảo quản trong quá trình mua hàng và các chi phí khác có liên quan trực tiếp đến việc mua hàng tồn kho. Các khoản chiết khấu thương mại và giảm giá hàng mua do hàng mua không đúng quy cách, phẩm chất được trừ (-) khỏi chi phí mua.

Giá trị thuần có thể thực hiện được được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm cùng chi phí tiếp thị, bán hàng và phân phối phát sinh.

Phương pháp xác định giá trị hàng tồn kho

Giá gốc của hàng tồn kho được xác định theo phương pháp nhập trước xuất trước.

Phương pháp hạch toán hàng tồn kho

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

Phương pháp lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho

Tại thời điểm lập báo cáo tài chính, dự phòng giảm giá hàng tồn kho được trích lập cho hàng tồn kho bị hư hỏng, kém phẩm chất, lỗi thời, chậm luân chuyển và hàng tồn kho có giá gốc ghi trên sổ kế toán cao hơn giá trị thuần có thể thực hiện được với mức trích lập theo hướng dẫn tại Thông tư số 48/2019/TT-BTC ngày 08 tháng 08 năm 2019 của Bộ Tài chính để bảo đảm phản ánh giá trị hàng tồn kho không cao hơn giá thị trường.

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

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được thực hiện trên cơ sở từng mặt hàng tồn kho.

Nguyên liệu, vật liệu và công cụ dụng cụ dự trữ để sử dụng cho mục đích sản xuất ra sản phẩm không được lập dự phòng nếu sản phẩm do chúng góp phần cấu tạo nên sẽ được bán bằng hoặc cao hơn giá thành sản xuất của sản phẩm.

4.6 Tài sản cố định hữu hình

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

Nguyên tắc ghi nhận và xác định giá trị ban đầu

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và toàn bộ các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Phương pháp khấu hao

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng dự tính của tài sản.

Thời gian khấu hao ước tính cho một số nhóm tài sản như sau:

• Nhà cửa, vật kiến trúc	10 – 20 năm
• Máy móc thiết bị	06 – 30 năm
• Phương tiện vận tải truyền dẫn	06 – 10 năm
• Thiết bị văn phòng	04 – 07 năm
• Tài sản khác	10 – 20 năm

4.7 Tài sản cố định vô hình

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

Nguyên tắc ghi nhận và xác định giá trị ban đầu

Nguyên giá là toàn bộ các chi phí mà doanh nghiệp bỏ ra để có được tài sản cố định vô hình tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sử dụng theo dự tính.

Nguyên tắc kế toán các tài sản cố định vô hình

Quyền sử dụng đất

Quyền sử dụng đất vô thời hạn không trích khấu hao.

Phần mềm máy vi tính

Phần mềm máy vi tính không phải là cấu phần không thể thiếu của phần cứng thì được ghi nhận như tài sản cố định vô hình và được khấu hao theo thời gian sử dụng hữu ích.

4.8 Thuê tài sản

Phân loại thuê tài sản

Thuê tài chính là thuê tài sản mà bên cho thuê có sự chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu của tài sản cho bên thuê. Tất cả các khoản thuê khác được phân loại là thuê hoạt động.

Thuê tài chính

Tài sản thuê tài chính được ghi nhận là tài sản và nợ phải trả trên bảng cân đối kế toán với cùng một giá trị bằng với giá trị hợp lý của tài sản thuê tại thời điểm khởi đầu thuê tài sản.

Nếu giá trị hợp lý của tài sản thuê cao hơn giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu cho việc thuê tài sản thì ghi nhận theo giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu.

Khoản thanh toán tiền thuê tài sản thuê tài chính được chia ra thành chi phí tài chính và khoản phải trả nợ gốc. Chi phí tài chính được tính theo từng kỳ kế toán trong suốt thời hạn thuê theo tỷ lệ lãi suất cố định trên số dư nợ còn lại cho mỗi kỳ kế toán.

Các tài sản đi thuê tài chính được khấu hao theo phương pháp đường thẳng theo thời gian hữu dụng ước tính tương tự như đối với tài sản thuộc sở hữu của Công ty hoặc theo thời hạn thuê, trong trường hợp thời gian này ngắn hơn, cụ thể như sau:

Hạ tầng khu công nghiệp Trần Quốc Toản	40 năm

Thuê hoạt động

Các khoản thanh toán tiền thuê hoạt động được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh thec phương pháp đường thẳng cho suốt thời hạn thuê tài sản.

4.9 Cho thuê tài sản

Cho thuê hoạt động

Tài sản cho thuê hoạt động được ghi nhận trên bảng cân đối kế toán theo cách phân loại tài sản của Công ty.

Chi phí trực tiếp ban đầu để tạo ra doanh thu từ nghiệp vụ cho thuê hoạt động được ghi nhận ngay vào chi phí trong kỳ khi phân bổ dần vào chi phí trong suốt thời hạn cho thuê theo thời hạn của hợp đồng thuê. Doanh thu cho thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời hạn thuê, không phụ thuộc vào phương thức thanh toán.

Khấu hao tài sản cho thuê hoạt động được thực hiện trên cơ sở nhất quán với chính sách khấu hao của bên cho thuê áp dụng đối với những tài sản tương tự.

4.10 Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên tắc ghi nhận bất động sản đầu tư

Nguyên giá bất động sản đầu tư là toàn bộ các chi phí bằng tiền hoặc tương đương tiền mà doanh nghiệp 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 hình thành bất động sản đầu tư đó. Nguyên giá của bất động sản đầu tư bao gồm cả các chi phí giao dịch liên quan trực tiếp ban đầu.

Phương pháp khấu hao bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư được khấu hao theo phương pháp đường thẳng.

Thời gian khấu hao ước tính cho quyền sử dụng đất là 25 năm.

Việc chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng thành bất động sản đầu tư (BĐSĐT) hoặc từ BĐSĐT sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hay hàng tồn kho chỉ khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như hàng tồn kho chuyển thành BĐSĐT khi chủ sở hữu bắt đầu cho bên khác thuê hoạt động;

Việc chuyển đổi mục đích sử dụng giữa BĐSĐT với bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho không làm thay đổi giá trị ghi sổ của tài sản được chuyển đổi và không làm thay đổi nguyên giá của bất động sản trong việc xác định giá trị hay để lập báo cáo tài chính.

4.11 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Các tài sản đang trong quá trình xây dựng phục vụ mục đích sản xuất, cho thuê, quản trị hoặc cho bất kỳ mục đích nào khác được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm chi phí dịch vụ và chi phí lãi vay có liên quan được hạch toán phù hợp với chính sách kế toán của Công ty. Việc trích khấu hao của các tài sản này được áp dụng giống như với các tài sản khác, bắt đầu từ khi tài sản ở vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

4.12 Chi phí chờ phân bổ

Chi phí chờ phân bổ được phân loại là chi phí chờ phân bổ ngắn hạn và chi phí chờ phân bổ dài hạn theo kỳ hạn gốc và chủ yếu là chi phí liên quan đến giá vốn công cụ, dụng cụ và tiền thuê đất trả trước,.... Các khoản này được phân bổ trong thời gian trả trước của chi phí hoặc trong khoảng thời gian mà lợi ích kinh tế được dự kiến tạo ra.

4.13 Nợ phải trả

Nợ phải trả được phân loại là phải trả người bán và phải trả khác theo nguyên tắc: Phải trả người bán là khoản phải trả có tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua bán hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người bán là đơn vị độc lập với người mua; Các khoản phải trả còn lại được phân loại là phải trả khác.

Các khoản nợ phải trả được theo dõi theo kỳ hạn gốc, kỳ hạn còn lại tại thời điểm báo cáo, theo nguyên tệ và theo từng đối tượng.

Nợ phải trả được ghi nhận không thấp hơn nghĩa vụ phải thanh toán.

4.14 Chi phí đi vay

Tất cả các chi phí lãi vay khác được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh khi phát sinh.

4.15 Chi phí phải trả

Các khoản chi phí phải trả được ghi nhận cho giá trị phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán trong kỳ báo cáo nhưng thực tế chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán, được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của kỳ báo cáo.

4.16 Dự phòng phải trả

Một khoản dự phòng phải trả được ghi nhận nếu, do kết quả của một sự kiện trong quá khứ, Công ty có nghĩa vụ pháp lý hiện tại hoặc liên đới có thể ước tính một cách đáng tin cậy, và chắc chắn sẽ làm giảm sút các lợi ích kinh tế trong tương lai để thanh toán các khoản nợ phải trả do nghĩa vụ đó. Dự phòng phải trả không được ghi nhận cho các khoản lỗ hoạt động trong tương lai.

Dự phòng phải trả được tính trên cơ sở các khoản chi phí dự tính phải thanh toán nghĩa vụ nợ. Nếu ảnh hưởng về giá trị thời gian của tiền là trọng yếu thì dự phòng được tính trên cơ sở giá trị hiện tại với tỷ lệ chiết khấu trước thuế và phản ánh những đánh giá trên thị trường hiện tại về giá trị thời gian của tiền và rủi ro cụ thể của khoản nợ đó. Giá trị tăng lên do ảnh hưởng của yếu tố thời gian được ghi nhận là chi phí đi vay.

4.17 Doanh thu chờ phân bổ

Doanh thu chờ phân bổ bao gồm doanh thu nhận trước như số tiền của khách hàng đã trả trước cho một hoặc nhiều kỳ kế toán về cho thuê tài sản.

Hàng kỳ tính, xác định và kết chuyển doanh thu chờ phân bổ vào doanh thu trong kỳ phù hợp với thời gian thuê tài sản.
Theo TT99, toàn bộ doanh thu cho thuê được ghi nhận theo nguyên tắc dồn tích. Đối với các hợp đồng cho thuê tài sản có nhận trước tiền thuê của nhiều kỳ, doanh thu được phân bổ phù hợp với thời hạn cho thuê.

Các khoản tiền thuê nhận trước từ khách hàng được ghi nhận là doanh thu chờ phân bổ và được phân bổ dần vào doanh thu trong các kỳ liên quan.

4.18 Nguồn vốn chủ sở hữu

Vốn đầu tư của chủ sở hữu

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

Cổ phiếu quỹ

Cổ phiếu quỹ được ghi nhận theo giá mua và được trình bày như một khoản giảm vốn chủ sở hữu trên bảng cân đối kế toán.

Phân phối lợi nhuận

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp có thể được chia cho các cổ đông sau khi được Đại hội đồng cổ đông thông qua và sau khi đã trích lập các quỹ dự phòng và các quy định của pháp luật Việt Nam.

4.19 Doanh thu, thu nhập khác

Doanh thu bán hàng

Doanh thu bán hàng được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản đã thu hoặc sẽ thu được. Trong hầu hết các trường hợp doanh thu được ghi nhận khi chuyển giao cho người mua phần lớn rủi ro và lợi ích kinh tế gắn liền với quyền sở hữu hàng hóa.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phần công việc hoàn thành vào ngày lập bảng cân đối kế toán của kỳ đó.

Lãi tiền gửi

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.

4.21 Các khoản giảm trừ doanh thu

Các khoản giảm trừ doanh thu gồm: Hàng bán bị trả lại.

Các khoản giảm trừ doanh thu phát sinh cùng kỳ tiêu thụ sản phẩm, hàng hóa dịch vụ được điều chỉnh giảm doanh thu của kỳ phát sinh; Các khoản giảm trừ doanh thu phát sinh vào kỳ sau nhưng trước thời điểm phát hành báo cáo tài chính thì được điều chỉnh giảm doanh thu của kỳ lập báo cáo; Các khoản giảm trừ doanh thu phát sinh vào kỳ sau và sau thời điểm phát hành báo cáo tài chính thì được điều chỉnh giảm doanh thu của kỳ phát sinh khoản giảm trừ.

4.22 Giá vốn hàng bán

Giá vốn hàng bán và cung cấp dịch vụ là tổng chi phí phát sinh của thành phẩm, hàng hóa, dịch vụ, bất động sản đầu tư; bán ra trong kỳ theo nguyên tắc phù hợp với doanh thu.

4.23 Chi phí tài chính

Chi phí tài chính phản ánh những khoản chi phí phát sinh trong kỳ chủ yếu bao gồm chi phí đi vay vốn.

4.24 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 hóa, cung cấp dịch vụ, bao gồm các chi phí nhân công, nhiên liệu, khấu hao tài sản cố định, quảng cáo, vận chuyển....

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,...); chi phí bằng tiền khác (tiếp khách,...).

4.25 Thuế

Thuế thu nhập doanh nghiệp

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp (TNDN) hiện hành

Chi phí thuế TNDN hiện hành được xác định trên cơ sở thu nhập tính thuế và thuế suất thuế TNDN trong năm hiện hành là 20%.

Thuế giá trị gia tăng

Thuế giá trị gia tăng của các hàng hóa và dịch vụ do Công ty cung cấp được tính theo mức thuế suất 10%.
Chuyển nhượng quyền sử dụng đất: Không chịu thuế.
Theo Nghị quyết số 204/2025/QH15 được ủy ban thường vụ Quốc hội thông qua ngày 17 tháng 06 năm 2025, Công ty được áp dụng mức thuế suất thuế GTGT 8% cho các thành phẩm bán ra trong năm theo quy định kể từ ngày 01 tháng 07 năm 2025 đến hết ngày 31 tháng 12 năm 2026.

Các loại thuế khác

Áp dụng theo các luật thuế hiện hành tại Việt Nam.
Các báo cáo thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các quy định về thuế đối với nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, dẫn đến số thuế được trình bày trên báo cáo tài chính có thể bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

4.26 Các bên liên quan

Các bên liên quan là các doanh nghiệp, các cá nhân, trực tiếp hay gián tiếp qua một hoặc nhiều trung gian, có quyền kiểm soát Công ty hoặc chịu sự kiểm soát của Công ty, hoặc cùng chung sự kiểm soát với Công ty. Công ty liên kết, các cá nhân trực tiếp hoặc gián tiếp nắm quyền biểu quyết của Công ty dẫn đến có ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty, những nhân sự quản lý chủ chốt bao gồm các giám đốc, các cán bộ điều hành của Công ty, những thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này hoặc các công ty liên kết với các cá nhân này cũng được coi là các bên liên quan.

5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

5.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

	Tại ngày 30/09/2026 VND	Tại ngày 01/01/2026 VND
Tiền mặt	1.662.087.435	1.480.337.650
Tiền gửi không kỳ hạn	4.149.710.638	5.071.382.728
Tương đương tiền	800.122.904	1.203.210.912
Cộng	**6.611.920.977**	**7.754.931.290**

5.2 Các khoản đầu tư tài chính

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được chi tiết như sau:

	Tại ngày 30/09/2026 VND			Tại ngày 01/01/2026 VND		
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị dự phòng	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị dự phòng
Ngắn hạn:						
Tiền gửi có kỳ hạn						
Tiền gửi có kỳ hạn tại Ngân hàng TMCP Đầu Tư & Phát Triển VN – CN Đồng Tháp	5.000.000.000	5.000.000.000	-	5.000.000.000	5.000.000.000	-
Tiền gửi có kỳ hạn tại Ngân hàng Nông Nghiệp & PTNT Việt Nam - Chi nhánh Cao Lãnh	15.695.000.000	15.695.000.000	-	23.024.000.000	23.024.000.000	-
Tiền gửi có kỳ hạn tại Ngân hàng TMCP Bản Việt	7.000.000.000	7.000.000.000	-	-	-	-
Tiền gửi có kỳ hạn tại Ngân hàng TMCP An Bình	3.000.000.000	3.000.000.000	-	1.252.000.000	1.252.000.000	-
Tiền gửi có kỳ hạn tại Ngân hàng TMCP	4.170.586.301	4.170.586.301	-	-	-	-

Kiên Long Tiền gửi có kỳ hạn tại Ngân hàng TMCP Thịnh Vượng & Phát Triển	1.443.375.342	1.443.375.342	-	834.820.073	834.820.073	-
Cộng	**36.308.961.643**	**36.308.961.643**	-	**30.110.820.073**	**30.110.820.073**	-

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác được chi tiết như sau:

	Tại ngày 30/09/2026 VND			Tại ngày 01/01/2026 VND		
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị dự phòng	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị dự phòng
Đầu tư vào công ty con:						
Công ty Cổ phần Vận tải BMC Đồng Tháp	11.100.017.122	-	-	11.100.017.122	-	-
Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế Xây dựng BMC Đồng Tháp	564.821.849	-	-	564.821.849	-	-
Cộng	**11.664.838.971**	**-**	**-**	**11.664.838.971**	**-**	**-**
Đầu tư vào đơn vị khác:						
Công ty Cổ phần Docimexco	1.192.413.670	-	(1.192.413.670)	1.192.413.670	-	(1.192.413.670)

Tại ngày báo cáo, Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý của các khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Vận tải BMC Đồng Tháp, Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế Xây dựng BMC Đồng Tháp và Công ty Cổ phần Docimexco để thuyết minh trong báo cáo tài chính riêng do không có giá niêm yết trên thị trường và Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam hiện chưa có hướng dẫn về cách tính giá trị hợp lý sử dụng các kỹ thuật định giá. Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này có thể khác với giá trị ghi sổ.

Khoản đầu tư vào công ty con được ghi nhận theo giá trị đánh giá lại theo biên bản xác định giá trị doanh nghiệp tại thời điểm 31/12/2015 để bàn giao sang công ty cổ phần vào ngày 10 tháng 11 năm 2016 như sau:

	Giá trị đầu tư	Giá trị đánh giá lại	Chênh lệch
Công ty Cổ phần Vận tải BMC Đồng Tháp	9.180.500.000	11.100.017.122	1.919.517.122
Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế Xây dựng BMC Đồng Tháp	2.717.000.000	564.821.849	(2.152.178.151)
Cộng	**11.897.500.000**	**11.664.838.971**	**(232.661.029)**

5.3 Phải thu của khách hàng

	Tại ngày 30/09/2026 VND		Tại ngày 01/01/2026 VND	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
Ngắn hạn:				
Phải thu khách hàng là các bên liên quan	-	-	-	-
Phải thu từ khách hàng chiếm trên 10% tổng số bao gồm:				
CN TCT Xây dựng số 1 - CTCP Tại Tỉnh Đồng Tháp	4.379.689.011	(2.010.222.006)	5.379.689.011	-
Chi nhánh Công ty CP Hải Đăng tại Đồng Tháp	3.776.492.000	(1.026.314.000)	3.776.492.000	-
Các khoản còn lại	19.056.953.300	(4.672.831.127)	20.500.195.638	(3.707.978.666)
Cộng	**27.213.134.311**	**(7.709.367.133)**	**29.656.376.649**	**(3.707.978.666)**

5.4 Trả trước cho người bán ngắn hạn

	Tại ngày 30/09/2026 VND	Tại ngày 01/01/2026 VND
Trả trước cho người bán chiếm trên 10% tổng số, bao gồm:		
Trung tâm phát triển quỹ nhà đất Tỉnh Đồng Tháp	26.513.835.000	26.513.835.000
Công ty TNHH Bê tông nhựa nóng ANCO	4.563.000.000	-
Các khoản còn lại	5.615.647.019	2.872.370.263
Cộng	**36.692.482.019**	**29.386.205.263**

5.5 Phải thu khác

	Tại ngày 30/09/2026 VND		Tại ngày 01/01/2026 VND	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
Ngắn hạn:				
Ký cược, ký quỹ	4.072.700.000	-	3.937.500.000	-
Tạm ứng	1.651.750.000	-	815.933.000	-
Lãi dự thu	651.024.326	-	354.013.458	-
Phải thu ngắn hạn khác	-	-	-	-
Cộng	**6.375.474.326**	**-**	**5.107.446.458**	**-**
Dài hạn:				
Ký cược, ký quỹ	774.489.541	-	252.991.851	-

5.6 Nợ xấu

	Tại ngày 30/09/2026 VND		Tại ngày 01/01/2026 VND	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Tổng giá trị các khoản phải thu, cho vay quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi	13.823.839.702	6.114.472.569	3.975.638.302	267.659.636

Chi tiết tình hình tăng, giảm dự phòng nợ phải thu khó đòi trong kỳ như sau:

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Số dư tại 01/01	(3.707.978.666)	(3.208.573.186)
Trích lập trong kỳ	(4.001.388.467)	-
Hoàn nhập trong kỳ	-	244.062.093
Số dư tại 30/09	**(7.709.367.133)**	**(2.964.511.093)**

Việc trích lập dự phòng phải thu khó đòi được trích lập dựa trên các bằng chứng hiện có tại ngày báo cáo gồm:

- Tuổi nợ của từng khoản phải thu;
- Khả năng thu hồi thực tế;
- Thông tin tài chính của khách hàng.

5.7 Hàng tồn kho

	Tại ngày 30/09/2026 VND		Tại ngày 01/01/2026 VND	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	16.461.235.796	-	8.925.670.173	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	600.700.289	-	-	-
Sản phẩm	4.190.469.322	(22.419.972)	2.300.723.792	(23.582.751)
Hàng hóa	11.329.727.559	-	3.857.102.000	-
Hàng hóa bất động sản	25.214.471.423	-	27.874.239.616	-
Cộng	**57.796.604.389**	**(22.419.972)**	**42.957.735.581**	**(23.582.751)**

Việc hoàn nhập dự phòng giảm giá hàng tồn kho là do công ty đã bán được các sản phẩm.

Giá trị hàng tồn kho ứ đọng, kém, mất phẩm chất, lạc hậu kỹ thuật không có khả năng tiêu thụ tại thời điểm cuối kỳ là 82.152.184 VND.

Giá trị hàng tồn kho dùng thế chấp, cầm cố để đảm bảo khoản vay và nợ của Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam – Chi nhánh Sa Đéc là 14.077.954.673 đồng.

5.8 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang dài hạn

	Tại ngày 30/09/2026 VND		Tại ngày 01/01/2026 VND	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Xây dựng cơ bản:				
Khu công nghiệp Tân Kiều Tháp Mười	440.404.958.763	440.404.958.763	440.399.403.207	440.399.403.207
Dây chuyền Sản xuất cọc Bê tông ly tâm dự ứng lực	4.620.263.965	4.620.263.965	563.640.916	563.640.916
Nhà xưởng	493.715.884	493.715.884	-	-
Trạm xử lý nước thải , Công trình 2 modul xử lý nước thải	116.429.519	116.429.519	116.429.519	116.429.519
Dự án Cụm công nghiệp Tân Lập				
Hạ tầng kỹ thuật Khu công nghiệp Trần Quốc Toản	1.474.527.711	1.474.527.711	39.469.953	39.469.953
Mua sắm :	2.482.438.182	2.482.438.182	2.482.438.182	2.482.438.182
Cộng	**449.592.334.024**	**449.592.334.024**	**443.601.381.777**	**443.601.381.777**

Khu công nghiệp Tân Kiều Tháp Mười đã điều chỉnh tổng mức đầu tư hai lần. Lần một, từ 800 tỷ VNĐ lên 1.266 tỷ VNĐ, lần hai từ 1.266 tỷ VNĐ lên 1.410 tỷ VNĐ (trong đó, chi phí đầu tư của công ty là 926 tỷ). Hồ sơ đề nghị điều chỉnh chủ trương đầu tư đã được Hội đồng nhân dân tỉnh Đồng Tháp phê duyệt vào ngày 23 tháng 06 năm 2025.

Ngày 06/05/2026, Công ty đã gửi Văn bản số 59/BC-NĐDPVNN-BMC kiến nghị Ủy ban nhân dân Tỉnh Đồng Tháp cho Công ty dừng thực hiện Dự án KCN Tân Kiều sau khi rà soát khả năng huy động nguồn vốn và đánh giá tính khả thi của dự án.

Theo Biên bản kết luận số 2428/KL-TTT ngày 10/07/2026, Thanh tra Tỉnh kiến nghị Chủ tịch UBND tỉnh Đồng THáp chấp thuận chủ trương hoàn trả Dự án KCN Tân Kiều và chỉ đạo các sở, ban, ngành phối hợp với UBND tỉnh thực hiện các thủ tục kêu gọi đầu tư hạ tầng Khu công nghiệp Tân Kiều. Khả năng thu hồi, thời điểm thu hồi và giá trị thu hồi sẽ được công ty ghi nhận khi có quyết định/phương án xử lý được cơ quan có thẩm quyền xác định trên cơ sở đáng tin cậy.

5.9 Chi phí chờ phân bổ

	Tại ngày 30/09/2026 VND	Tại ngày 01/01/2026 VND
Ngắn hạn:		
Tiền thuê đất có mặt nước chuyên dùng	254.525.828	-
Chi phí khác	815.193.048	555.476.988
Cộng	**1.069.718.876**	**555.476.988**
Dài hạn:		
Tiền thuê đất KCN Trần Quốc Toản	66.112.261.827	67.662.530.943
Tiền thuê đất CCN Tân Lập	231.248.224.154	232.832.762.873
Cấp phép khai thác khoáng sản	14.705.256.875	20.687.597.513
Chi phí khác	1.682.263.092	2.131.291.607
Cộng	**313.748.005.948**	**323.314.182.936**

5.10 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, truyền dẫn VND	Thiết bị, dụng cụ quản lý VND	Tài sản cố định hữu hình khác VND	Cộng VND
Nguyên giá:						
Tại ngày 01/01/2026	35.413.111.424	203.913.719.896	40.006.924.560	571.350.270	8.048.844.657	287.953.950.807
Mua trong năm	-	422.565.909	-	-	-	422.565.909
Đầu tư XDCB hoàn thành	-	-	-	-	-	-
Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-	-
Tại ngày 30/09/2026	**35.413.111.424**	**204.336.285.805**	**40.006.924.560**	**571.350.270**	**8.048.844.657**	**288.376.516.716**
Giá trị hao mòn lũy kế:						
Tại ngày 01/01/2026	24.372.145.824	175.678.581.274	33.941.388.549	571.350.270	4.742.559.444	239.306.025.361
Khấu hao trong năm	1.049.105.320	4.851.044.954	1.214.624.790	-	596.552.310	7.711.327.374
Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-	-
Tại ngày 30/09/2026	**25.421.251.144**	**180.529.626.228**	**35.156.013.339**	**571.350.270**	**5.339.111.754**	**247.017.352.735**
Giá trị còn lại:						
Tại ngày 01/01/2026	11.040.965.600	28.235.138.622	6.065.536.011	-	3.306.285.213	48.647.925.446
Tại ngày 30/09/2026	**9.991.860.280**	**23.806.659.577**	**4.850.911.221**	**-**	**2.709.732.903**	**41.359.163.981**

5.11 Tăng, giảm tài sản cố định vô hình

Khoản mục	Quyền sử dụng đất VND	Phần mềm máy tính VND	TSCĐ vô hình khác VND	Cộng VND
Nguyên giá:				
Tại ngày 01/01/2026	2.397.616.725	76.000.000	2.512.987.605	4.986.604.330
Tại ngày 30/09/2026	**2.397.616.725**	**76.000.000**	**2.512.987.605**	**4.986.604.330**
Giá trị hao mòn lũy kế:				
Tại ngày 01/01/2026	-	76.000.000	2.512.987.605	2.588.987.605
Khấu hao trong năm	-	-	-	-
Tại ngày 30/09/2026	**-**	**76.000.000**	**2.512.987.605**	**2.588.987.605**
Giá trị còn lại:				
Tại ngày 01/01/2026	2.397.616.725	-	-	2.397.616.725
Tại ngày 30/09/2026	**2.397.616.725**	**-**	**-**	**2.397.616.725**

Nguyên giá TSCĐ vô hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 2.588.987.605 VND.

5.12 Tăng, giảm tài sản cố định thuê tài chính

Là hạ tầng khu công nghiệp Trần Quốc Toản được Công ty thuê lại từ Sở tài chính tỉnh Đồng Tháp với giá thuê theo tổng giá trị vốn ngân sách đầu tư hạ tầng Khu công nghiệp Trần Quốc Toản là 25.959.244.055 VND trong 40 năm, tính từ thời điểm ngày 01/01/2017.

5.13 Tăng, giảm bất động sản đầu tư

	Tại ngày 30/09/2026 VND	Tăng trong kỳ VND	Giảm trong kỳ VND	Tại ngày 01/01/2026 VND
Bất động sản đầu tư cho thuê:				
Nguyên giá:				
Cơ sở hạ tầng – Cụm công nghiệp	86.377.599.542	-	-	86.377.599.542
Cộng	**86.377.599.542**	**-**	**-**	**86.377.599.542**
Giá trị hao mòn lũy kế:				
Cơ sở hạ tầng – Cụm công nghiệp	14.972.117.264	2.591.327.988	-	12.380.789.276
Cộng	**14.972.117.264**	**2.591.327.988**		**12.380.789.276**
Giá trị còn lại:				
Cơ sở hạ tầng – Cụm công nghiệp		-	-	
Cộng	**71.405.482.278**	**-**	**-**	**73.996.810.266**

Tại ngày báo cáo, Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư nắm giữ để cho thuê để thuyết minh trong báo cái tài chính riêng do Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện chưa có hướng dẫn về cách tính giá trị hợp lý sử dụng các kỹ thuật định giá, Giá trị hợp lý của các bất động sản đầu tư này có thể khác với giá trị ghi sổ.

5.14 Phải trả người bán ngắn hạn

	Tại ngày 30/09/2026 VND		Tại ngày 01/01/2026 VND	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Ngắn hạn:				
Phải trả cho các bên liên quan				
Công ty CP TVTK Xây Dựng BMC Đồng Tháp	5.947.100	5.947.100	4.402.600	4.402.600
Công ty CP Vận Tải BMC Đồng Tháp	1.030.576.226	1.030.576.226	672.867.391	672.867.391
Phải trả cho người bán chiếm trên 10% tổng số bao gồm:				
Công ty TNHH Đại Thành	2.225.712.250	2.225.712.250	946.325.201	946.325.201
Công ty TNHH SX TM Quang Vinh	1.069.857.000	1.069.857.000	1.987.337.300	1.987.337.300
Các khoản còn lại	4.934.212.231	4.934.212.231	5.770.497.187	5.770.497.187
Cộng	**9.266.304.807**	**9.266.304.807**	**9.381.429.679**	**9.381.429.679**

5.15 Phải trả cổ tức, lợi nhuận

	Tại ngày 30/09/2026 VND	Tại ngày 01/01/2026 VND
Cổ tức, lợi nhuận phải trả cho các đối tượng khác	49.100.929.527	49.100.929.527

Phân phối lợi nhuận năm 2023 theo Nghị quyết số 01/NQ-ĐHĐCĐ.2024 ngày 26/06/2024 và phải trả cổ tức đợt 2 năm 2022 có giá trị lần lượt là 24.167.675.767 VND và 24.933.253.760 VND

5.16 Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	Tại ngày 30/09/2026 VND	Tại ngày 01/01/2026 VND
Người mua trả tiền trước chiếm trên 10% tổng số bao gồm:		
Trung tâm Cung ứng Dịch vụ Công phường Cao Lãnh	4.572.700.000	-
Các khoản còn lại	7.496.674.493	4.632.282.563
Cộng	**12.069.374.493**	**4.632.282.563**

5.17 Chi phí phải trả

	Tại ngày 30/09/2026 VND	Tại ngày 01/01/2026 VND
Ngắn hạn:		
Trích trước tiền thuê mặt nước đối với hoạt động khai thác cát	282.173.171	1.257.771.494
Trích trước tiền thuế sử dụng đất phi nông nghiệp đối với hoạt động khai thác cát	422.561.700	1.664.063.550
Lãi vay	-	81.686.970
Khác	47.200.360	123.339.221
Cộng	**751.935.231**	**3.126.861.235**

5.18 Thuế và các khoản phải thu/phải nộp Nhà nước

	Tại ngày 30/09/2026 VND		Trong kỳ VND		Tại ngày 01/01/2026 VND	
	Phải thu	Phải nộp	Phải nộp	Đã nộp	Phải thu	Phải nộp
Thuế giá trị gia tăng	-	7.328.001.606	10.255.257.478	5.215.559.832	-	2.288.303.960
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	2.800.381.493	3.232.081.493	711.966.655	-	280.266.655
Thuế thu nhập cá nhân	-	23.870.201	101.645.660	83.575.554	-	5.800.095
Thuế tài nguyên	-	6.524.060.400	32.407.720.200	29.261.089.800	-	3.377.430.000
Phí môi trường	-	2.174.673.657	10.842.730.438	10.154.112.838	-	1.486.056.057
Tiền thuê đất	-	807.436.516	2.480.146.164	1.383.499.522	289.210.126	-
Thuế phải nộp khác	-	449.915.938	4.367.887.007	3.214.762.007	703.209.062	-
Cộng	**-**	**20.108.339.811**	**63.687.468.440**	**50.024.566.208**	**992.419.188**	**7.437.856.767**

5.19 Phải trả ngắn hạn khác

Khoản mục	Tại ngày 30/09/2026 VND	Tại ngày 01/01/2026 VND
Ngắn hạn		
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	10.000.000	250.000.000
KPCĐ	37.973.400	36.981.800
Các khoản phải trả, phải nộp khác	95.157.661	144.551.193
Cộng	**143.131.061**	**431.532.993**

5.20 Doanh thu chờ phân bổ

	Tại ngày 30/09/2026 VND	Tại ngày 01/01/2026 VND
Ngắn hạn		
Thu trước tiền cho thuê đất khu công nghiệp	8.563.259.606	8.563.259.606
Dài hạn		
Thu trước tiền cho thuê đất khu công nghiệp	338.055.571.483	344.476.284.490
Khả năng không thực hiện được hợp đồng với khách hàng	-	-
Cộng	**346.618.831.089**	**353.039.544.096**

Doanh thu chờ phân bổ dài hạn là khoản tiền khách hàng trả trước 01 lần cho toàn bộ thời gian thuê đất tại khu công nghiệp Trần Quốc Toản trong vòng 50 năm, kết thúc thời hạn thuê tại ngày 13 tháng 02 năm 2058 và khoản tiền khách hàng trả trước 01 lần cho toàn bộ thời gian thuê đất tại cụm công nghiệp Tân Lập trong vòng 48 năm, kết thúc thời hạn thuê tại ngày 17 tháng 08 năm 2070.

5.21 Vay và nợ thuê tài chính

Các khoản vay được chi tiết như sau:

	Tại ngày 30/09/2026 VND		Trong năm VND		Tại ngày 01/01/2026 VND	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Ngắn hạn:						
Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Đồng Tháp	5.000.000.000	5.000.000.000	-	-	5.000.000.000	5.000.000.000
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – CN Sa Đéc	29.539.507.153	29.539.507.153	79.794.533.884	97.481.330.813	47.226.304.082	47.226.304.082
Ngân hàng NN & PTNT - CN Huyện CL	15.312.002.520	15.312.002.520	30.238.500.696	37.943.644.748	23.017.146.572	23.017.146.572
Vay dài hạn đến hạn trả	648.981.102	648.981.102	-	-	648.981.102	648.981.102
Cộng	**50.500.490.775**	**50.500.490.775**	**110.033.034.580**	**135.424.975.561**	**75.892.431.756**	**75.892.431.756**

	Tại ngày 30/09/2026 VND		Trong năm VND		Tại ngày 01/01/2026 VND	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Dài hạn:						
Nợ thuê tài chính	20.118.414.136	20.118.414.136	-	-	20.118.414.136	20.118.414.136
Trừ : vay dài hạn đến hạn trả	(648.981.102)	(648.981.102)	-	-	(648.981.102)	(648.981.102)
Cộng	**19.469.433.034**	**19.469.433.034**	-	-	**19.469.433.034**	**19.469.433.034**
Tổng cộng	**69.969.923.809**	**69.969.923.809**	**110.033.034.580**	**135.424.975.561**	**95.361.864.790**	**95.361.864.790**

Các khoản vay ngắn hạn được chi tiết như sau:

- Vay ngắn hạn Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Đồng Tháp:

Hạn mức vay: 5.000.000.000 VND.
Thời hạn vay: Kể từ ngày ký hợp đồng đến hết ngày 09 tháng 10 năm 2026.
Lãi suất: 4,8%/năm.
Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động, cấp bảo lãnh phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty (trừ hoạt động bất động sản).
Tài sản đảm bảo: Là các hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn tại các ngân hàng, chi tiết:
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Đồng Tháp có giá trị là 5.000.000.000 VND;.

- Vay ngắn hạn Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam – CN Cao Lãnh Đồng Tháp:

Hạn mức vay: 27.000.000.000 VND.
Thời hạn vay: Kể từ ngày ký hợp đồng đến hết ngày 28 tháng 06 năm 2026.
Lãi suất: 5,5%/năm đến 7,5% năm.
Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh.
Tài sản đảm bảo: Tiền gửi có kỳ hạn tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam – CN Thành phố Cao Lãnh có giá trị là 15.695.000.000 VND

- Vay ngắn hạn Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Sa Đéc - tỉnh Đồng Tháp:

Hạn mức vay:	80.000.000.000 VND.
Thời hạn vay:	6 tháng, từ ngày ký hợp đồng đến 31 tháng 12 năm 2026.
Lãi suất:	Theo từng giấy nhận nợ, dao động từ 5,6 %/năm đến 8,4%/năm.
Mục đích vay:	Bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh.
Tài sản đảm bảo:	Hàng hóa bất động sản với giá trị là 14.077.954.673 VND.

Các khoản vay dài hạn được chi tiết như sau:

- Khoản nợ thuê tài chính của Công ty là khoản thuê hạ tầng Khu công nghiệp Trần Quốc Toản giữa Công ty và Sở tài chính tỉnh Đồng Tháp theo Hợp đồng số 02/HĐ ngày 11 tháng 08 năm 2010, với tổng giá trị thuê hạ tầng là 12.457.518.514 đồng trong 46 năm, bắt đầu từ năm 2010 kết thúc năm 2058. Tổng giá trị thuê hạ tầng sẽ được điều chỉnh khi các công trình đầu tư xây dựng hoàn thành và được Sở Tài chính tỉnh Đồng Tháp thẩm tra phê duyệt quyết toán vốn đầu tư. Theo Công văn số 131/UBND-KTTH ngày 10 tháng 03 năm 2017 của UBND tỉnh Đồng Tháp, Công ty và Sở Tài chính tỉnh Đồng Tháp ký thêm phụ lục hợp đồng cho Hợp đồng thuê số 02/HĐ, điều chỉnh giá thuê theo tổng giá trị vốn ngân sách đầu tư hạ tầng Khu công nghiệp Trần Quốc Toản là 25.959.244.055 VND trong 40 năm, tính từ thời điểm ngày 01 tháng 01 năm 2017.

Các khoản nợ thuê tài chính được chi tiết như sau:

	Tại ngày 30/09/2026 VND			Tại ngày 01/01/2026 VND		
	Tổng khoản thanh toán tiền thuê tài chính	Trả tiền lãi thuê	Trả nợ gốc	Tổng khoản thanh toán tiền thuê tài chính	Trả tiền lãi thuê	Trả nợ gốc
Thời hạn:						
Từ 1 năm trở xuống	648.981.102	-	648.981.102	648.981.102	-	648.981.102
Trên 1 năm đến 5 năm	2.595.924.408	-	2.595.924.408	2.595.924.408	-	2.595.924.408
Trên 5 năm	16.873.508.626	-	16.873.508.626	16.873.508.626	-	16.873.508.626
Cộng	**20.118.414.136**	**-**	**20.118.414.136**	**20.118.414.136**	**-**	**20.118.414.136**

5.22 Vốn chủ sở hữu

5.22.01 Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

	Các khoản mục thuộc vốn chủ sở hữu					
	Vốn góp của chủ sở hữu	Cổ phiếu mua lại của chính mình	Vốn khác của chủ sở hữu	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối và các quỹ	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Tại ngày 01/01/2026	386.000.000.000	(46.460.000)	-	157.069.947.101	(7.720.461.974)	535.303.025.127
Lãi trong 09 tháng đầu năm nay	-	-		-	21.343.268.120	21.343.268.120
Giảm các quỹ thuộc vốn chủ sở hữu	-	-	90.975.000	(90.975.000)	-	-
Trích các quỹ thuộc vốn chủ sở hữu	-	-	-	3.827.407.263	(3.827.407.263)	-
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	-	(1.900.833.312)	(1.900.833.312)
Giảm khác	-	-	-	-	(27.000.000)	(27.000.000)
Tại ngày 30/09/2026	**386.000.000.000**	**(46.460.000)**	**90.975.000**	**160.806.379.364**	**7.867.565.571**	**554.718.459.935**

5.22.02 Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

	Tại ngày 30/09/2026 VND	Tại ngày 01/01/2026 VND
UBND tỉnh Đồng Tháp	196.860.000.000	196.860.000.000
Tổng công ty Cổ phần Xuất Nhập Khẩu và Xây Dựng Việt Nam (VINACONEX)	93.209.000.000	19.260.000.000
Ông Nguyễn Văn Đạt	32.100.000.000	19.250.000.000
Vốn góp của các đối tượng khác	63.831.000.000	150.630.000.000
Cộng	**386.000.000.000**	**386.000.000.000**

Theo Quyết định số 997/QĐ-UBND-HC ngày 25/09/2015 của Ủy ban Nhân dân Tỉnh Đồng Tháp, Công ty Trách Nhiệm Hữu Hạn Một thành viên Xây Lắp và Vật Liệu Xây Dựng Đồng Tháp được chuyển đổi thành công ty cổ phần. Tại ngày 10 tháng 11 năm 2016, Công ty đã nhận vốn và tài sản từ Công ty Trách Nhiệm Hữu Hạn Một thành viên Xây Lắp và Vật Liệu Xây Dựng Đồng Tháp.

5.22.03 Cổ phiếu

	Tại ngày 30/09/2026	Tại ngày 01/01/2026
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành:	38.600.000	38.600.000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng:	38.600.000	38.600.000
Số lượng cổ phiếu được mua lại (cổ phiếu quỹ):	(4.600)	(4.600)
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành:	38.595.400	38.595.400

Mệnh giá cổ phần đang lưu hành: 10.000 VND/ cổ phần.

5.22.04 Các quỹ của doanh nghiệp

	Quỹ đầu tư phát triển VND
Tại ngày 01/01/2026	157.069.947.101
Trích trong kỳ	3.827.407.263
Chi trong kỳ	(90.975.000)
Tại ngày 30/09/2026	**160.806.379.364**

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

6.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Doanh thu bán hàng hóa, sản phẩm	90.434.041.076	65.612.509.158
Doanh thu khai thác và gia công cát	110.503.137.607	45.667.203.956
Doanh thu cung cấp dịch vụ	13.793.794.294	12.031.089.293
Doanh thu kinh doanh bất động sản	5.917.755.455	5.350.301.142
Doanh thu công trình XDCB	-	7.661.160.741
Cộng	**220.648.728.432**	**136.322.264.290**
Trong đó, doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các bên liên quan	-	295.581.464

6.2 Giá vốn hàng bán

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Giá vốn bán hàng hóa, sản phẩm	74.423.359.689	50.411.851.900
Giá vốn khai thác và gia công cát	63.999.326.697	28.098.803.875
Giá vốn dịch vụ khác	7.804.860.116	8.121.915.156
Giá vốn kinh doanh bất động sản	2.659.768.193	4.277.950.254
Giá vốn công trình XDCB	-	9.775.851.294
Cộng	**148.887.314.695**	**100.686.372.479**

6.3 Doanh thu hoạt động tài chính

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	869.456.012	863.232.517
Cổ tức, lợi nhuận được chia	642.635.000	459.025.000
Cộng	**1.512.091.012**	**1.322.257.517**

6.4 Chi phí tài chính

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Lãi tiền vay	3.502.846.649	4.551.870.399
Chi phí khác	-	-
Cộng	**3.502.846.649**	**4.551.870.399**

6.5 Chi phí bán hàng

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Chi phí nhân viên	4.329.322.929	3.632.942.977
Chi phí nhiên liệu	6.824.062.257	4.650.450.014
Chi phí khấu hao TSCĐ	2.695.064.832	3.506.266.935
(Hoàn nhập)/trích lập khoản trích lập dự phòng bảo hành	(316.164.360)	(252.890.440)
Chi phí dịch vụ mua ngoài	533.324.092	896.315.935
Chi phí bằng tiền khác	1.659.703.141	1.500.596.292
Cộng	**15.725.312.891**	**13.933.681.713**

6.6 Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Chi phí nhân viên quản lý	13.152.824.140	7.573.270.524
Chi phí vật liệu quản lý và đồ dùng văn phòng	589.765.491	366.741.944
Chi phí khấu hao TSCĐ	1.649.216.951	2.148.620.791
Thuế, phí và lệ phí	1.348.069.202	1.201.760.016
(Hoàn nhập)/Trích lập dự phòng nợ phải thu khó đòi	4.001.388.467	(244.062.093)
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.326.181.840	1.161.090.893
Chi phí bằng tiền khác	6.244.045.029	8.772.557.187
Cộng	**28.311.491.120**	**20.979.979.262**

6.7 Thu nhập khác

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Lãi thanh lý, nhượng bán TSCĐ	-	7.456.491.637
Xử lý kiểm kê phát hiện thừa	771.901.196	860.466.196
Thu nhập khác	1.650.715	1.638.709.951
Cộng	**773.551.911**	**9.955.667.784**

6.8 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

Chi phí thuế TNDN tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành được xác định như sau:

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế trong kỳ	25.085.013.125	4.771.729.129
Cộng: Các khoản điều chỉnh tăng	1.422.392.875	330.614.965
Trừ: Các khoản điều chỉnh giảm	(9.957.180.974)	(4.269.934.075)
Thu nhập tính thuế từ hoạt động kinh doanh	16.550.225.026	832.410.019
Lỗ kết chuyển	(2.548.317.560)	(832.410.019)
Thu nhập chịu thuế sau khi trừ lỗ kết chuyển và thu nhập không chịu thuế	14.001.907.466	-
Thuế suất thuế TNDN hiện hành	20%	20%
Chi phí thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh	2.800.381.493	-
Thuế từ hoạt động chuyển nhượng BĐS	431.700.000	-
Chi phí thuế TNDN tính trên thu nhập chịu thuế	**3.232.081.493**	-

Các khoản điều chỉnh tăng, giảm thu nhập chịu thuế chủ yếu là các khoản mục theo qui định của Luật thuế TNDN không được xem là chi phí/thu nhập khi tính thuế TNDN.

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

7.1 Số tiền đi vay thực thu trong năm

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Tiền thu từ đi vay theo khế ước thông thường	110.033.034.580	110.221.986.874

7.2 Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Tiền trả nợ gốc vay theo khế ước thông thường	(135.424.975.561)	(325.336.386.380)

8. THÔNG TIN VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN

Danh sách các bên liên quan	Mối quan hệ
1. Công ty CP Vận tải BMC Đồng Tháp	Công ty con
2. Công ty CP Tư vấn thiết kế Xây dựng BMC Đồng Tháp	Công ty con
3. Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát, Ban Giám đốc và Kế toán trưởng	Nhân sự quản lý chủ chốt

Tại ngày lập bảng cân đối kế toán, số dư phải trả với các bên liên quan như sau:

	Tại ngày 30/09/2026 VND	Tại ngày 01/01/2026 VND
Phải trả người bán ngắn hạn:		
Công ty CP Vận tải BMC Đồng Tháp	(1.030.576.226)	(672.867.391)
Công ty CP Tư vấn thiết kế Xây dựng BMC Đồng Tháp	(1.141.600)	(1.141.600)
Cộng	**(1.031.717.826)**	**(674.008.991)**

	Tại ngày 30/09/2026 VND	Tại ngày 01/01/2026 VND
Phải trả khác về khoản giữ bảo hành công trình:		
Công ty CP Tư vấn thiết kế Xây dựng BMC Đồng Tháp	(4.805.500)	(3.261.000)

Trong kỳ, Công ty đã có các giao dịch chủ yếu với các bên liên quan như sau:

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Công ty CP Vận tải BMC Đồng Tháp:		
Mua hàng và dịch vụ	15.665.393.927	19.835.242.422
Bán hàng và cung cấp dịch vụ	-	295.581.464
Cổ tức được chia	642.635.000	459.025.000

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Công ty CP Tư vấn thiết kế Xây dựng BMC Đồng Tháp:		
Mua hàng và dịch vụ	44.495.370	64.814.814

9. KẾ HOẠCH MUA TÀI SẢN HỮU HÌNH CÓ GIÁ TRỊ LỚN TRONG TƯƠNG LAI

Các kế hoạch về chi tiêu tạo lập tài sản cố định tại ngày lập bảng cân đối kế toán nhưng chưa được hạch toán vào báo cáo tài chính riêng như sau:

	Tại ngày 30/09/2026 VND	Tại ngày 01/01/2026 VND
Cụm công nghiệp Tân Kiều Tháp Mười (*)	484.322.596.793	485.600.596.793

(*) Tại ngày 30/09/2026, Nhóm công ty đang trong quá trình thực hiện các thủ tục liên quan đến việc hoàn trả Dự án KCN Tân Kiều theo chủ trương đã được cơ quan có thẩm quyền xem xét, chấp thuận. Phạm vi và giá trị các cam kết mua tài sản liên quan đến dự án có thể thay đổi trong khi quá trình xử lý việc hoàn trả.

Nguyễn Hoàng Anh	Lê Ngọc Quí	Phạm Thị Thu Hiền
Tổng giám đốc	**Kế toán trưởng**	**Người lập**

Đồng Tháp, ngày 27 tháng 10 năm 2026

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY LẮP VÀ VẬT LIỆU XÂY DỰNG ĐỒNG THÁP

Digitally signed by CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY LẮP VÀ VẬT LIỆU XÂY DỰNG ĐỒNG THÁP
DN: C=VN, S=ĐỒNG THÁP, L=Thành Phố Cao Lãnh, CN=CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY LẮP VÀ VẬT LIỆU XÂY DỰNG ĐỒNG THÁP, OID.0.9.2342.19200300.100.1.1=MST:1400101396
Reason: I am the author of this document
Location:
Date: 2026.10.27 09:43:41+07'00'
Foxit PDF Reader Version: 2025.1.0