

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

*Quý 4 năm 2025*

*Cho kỳ kế toán từ 01/10/2025 đến 31/12/2025*

**CÔNG TY CỔ PHẦN CÔNG TRÌNH GIAO THÔNG  
ĐỒNG NAI**



## MỤC LỤC

----- oOo -----

---

	Trang
1. BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	01 - 02
2. BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN	03 - 04
3. BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH	05
4. BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ	06 - 07
5. BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH	08 - 34

---

**CÔNG TY CỔ PHẦN CÔNG TRÌNH GIAO THÔNG ĐỒNG NAI**  
**BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

Cho kỳ kế toán từ 01/10/2025 đến 31/12/2025

Các thành viên Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Công trình Giao thông Đồng Nai trân trọng đề trình Báo cáo này và Báo cáo tài chính của Công ty cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025.

**1. Thông tin chung**

Công ty Cổ phần Công trình Giao thông Đồng Nai (gọi tắt là "Công ty") hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 3600259916 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp ngày 30/12/2005 và đăng ký thay đổi đến lần thứ 18 ngày 07/07/2023

**Hình thức sở hữu vốn:** Công ty cổ phần.

**Tên tiếng anh:** Dona Transportation Construction Joint Stock Company. Tên viết tắt: DOTRANCO.

**Mã chứng khoán:** DGT - được giao dịch tại sàn chứng khoán Upcom.

**Trụ sở chính:** 200 Nguyễn Ái Quốc, phường Trảng Dài, tỉnh Đồng Nai.

**2. Tình hình tài chính và kết quả hoạt động**

Tình hình tài chính và kết quả hoạt động trong kỳ của Công ty được trình bày trong các báo cáo tài chính đính kèm.

**3. Thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát, Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng**

Thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát, Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng trong kỳ và đến ngày lập báo cáo tài chính gồm có:

**Hội đồng Quản trị**

- Ông	Phương Thừa Vũ	Chủ tịch HĐQT	Bổ nhiệm ngày 30/05/2024
- Ông	Bành Quang Phúc	Chủ tịch HĐQT	Miễn nhiệm ngày 30/05/2024
- Ông	Nguyễn Thanh Phong	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 27/09/2023
- Ông	Nguyễn Quốc Thanh	Thành viên HĐQT độc lập	Miễn nhiệm ngày 12/04/2025
- Ông	Trần Quang Tuấn	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 12/04/2025
- Ông	Trần Hữu Lưu	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 30/05/2024
- Ông	Tôn Đức Tùng	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 12/04/2025
- Ông	Nguyễn Khoa	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 30/05/2024

**Ban Kiểm soát**

Ông	Vũ Tiến Mạnh	Trưởng Ban kiểm soát	Bổ nhiệm ngày 27/09/2023
Ông	Nguyễn Hiệp	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 12/04/2025
Ông	Đoàn Văn Bình	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 12/04/2025
Ông	Tôn Đức Tùng	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 30/05/2024
Ông	Phạm Văn Hưng	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 30/05/2024
Bà	Trần Thị Ngọc Huyền	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 12/04/2025
Bà	Nguyễn Thị Ngọc Linh	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 12/04/2025

**Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng**

Ông	Nguyễn Thanh Phong	Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 04/07/2023
Ông	Nguyễn Khoa	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 10/10/2023
Ông	Tôn Đức Tùng	Phó Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 01/07/2025
Ông	Nguyễn Xuân Khánh	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 04/12/2024
Ông	Nguyễn Huy Hoàng	Phó Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 30/05/2024

**CÔNG TY CỔ PHẦN CÔNG TRÌNH GIAO THÔNG ĐỒNG NAI**  
**BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

*Cho kỳ kế toán từ 01/10/2025 đến 31/12/2025*

Bà	Nguyễn Thị Mai	Kế toán trưởng	Miễn nhiệm ngày 30/05/2024
Bà	Nguyễn Thị Thu Thảo	Kế toán trưởng	Bỏ nhiệm ngày 30/05/2024
Bà	Nguyễn Thị Thu Thảo	Kế toán trưởng	Miễn nhiệm ngày 20/06/2024
Bà	Hoàng Thị Mai	Kế toán trưởng	Miễn nhiệm ngày 03/09/2025
Ông	Nguyễn Thanh Phong	Kế toán trưởng	Bỏ nhiệm ngày 03/09/2025
			Miễn nhiệm ngày 05/12/2025
Ông	Bùi Quang Toàn	Kế toán trưởng	Bỏ nhiệm ngày 05/12/2025

**Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong kỳ và đến ngày lập báo cáo tài chính như sau:**

Ông Nguyễn Thanh Phong Tổng Giám đốc

**4. Cam kết của Ban Tổng Giám đốc**

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm lập báo cáo tài chính thể hiện trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, bao gồm Bảng cân đối kế toán, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày. Trong việc soạn lập báo cáo tài chính này, Ban Tổng Giám đốc đã xem xét và tuân thủ các vấn đề sau đây:

- Chọn lựa các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng một cách nhất quán;
- Thực hiện các xét đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Báo cáo tài chính được lập trên cơ sở hoạt động liên tục, trừ trường hợp không thể giả định rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động liên tục.

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo rằng các sổ sách kế toán thích hợp đã được thiết lập và duy trì để thể hiện tình hình tài chính của Công ty với độ chính xác hợp lý tại mọi thời điểm và làm cơ sở để soạn lập báo cáo tài chính phù hợp với chế độ kế toán được nêu ở Thuyết minh cho Báo cáo tài chính. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đối với việc bảo vệ các tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp hợp lý để phòng ngừa và phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

**Thay mặt Ban Tổng Giám đốc**



**Nguyễn Khoa**

*Đồng Nai, ngày 26 tháng 01 năm 2026*



**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Cho kỳ kế toán từ 01/10/2025 đến 31/12/2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2025	01/01/2025
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>1.020.749.466.239</b>	<b>860.845.453.144</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>V.1</b>	<b>8.466.929.754</b>	<b>2.229.479.940</b>
Tiền	111		8.466.929.754	2.229.479.940
<b>II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>748.032.119.170</b>	<b>665.228.445.675</b>
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	270.812.849.195	214.798.184.826
Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	65.743.586.930	52.063.190.929
Phải thu ngắn hạn khác	136	V.5a	476.641.099.767	462.109.790.546
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.3,4,5	(65.165.416.722)	(63.742.720.626)
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	<b>V.7</b>	<b>262.005.964.943</b>	<b>191.964.930.883</b>
Hàng tồn kho	141		262.005.964.943	191.964.930.883
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>2.244.452.372</b>	<b>1.422.596.646</b>
Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.11b	1.539.543.226	442.937.269
Thuế GTGT được khấu trừ	152		524.525.152	799.275.383
Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.14b	180.383.994	180.383.994
<b>TÀI SẢN</b>	<b>Mã số</b>	<b>Thuyết minh</b>	<b>31/12/2025</b>	<b>01/01/2025</b>
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>865.047.954.187</b>	<b>878.006.837.445</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>5.033.001.926</b>	<b>4.807.067.754</b>
Phải thu dài hạn khác	216	V.5b	5.033.001.926	4.807.067.754
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>82.450.746.888</b>	<b>75.264.546.261</b>
Tài sản cố định hữu hình	221	V.8	76.175.848.429	74.769.538.761
- Nguyên giá	222		128.976.946.291	116.299.347.974
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(52.801.097.862)	(41.529.809.213)
Tài sản cố định thuê tài chính	224	V.9	6.274.898.459	495.007.500
- Nguyên giá	225		8.086.815.959	1.827.720.000
- Giá trị hao mòn lũy kế	226		(1.811.917.500)	(1.332.712.500)
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>21.689.328</b>	<b>4.019.445.980</b>
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	V.10	21.689.328	4.019.445.980
<b>V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	<b>V.2</b>	<b>702.881.542.207</b>	<b>701.685.742.647</b>
Đầu tư vào công ty con	251		715.381.000.000	715.381.000.000
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(12.499.457.793)	(13.695.257.353)
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>74.660.973.838</b>	<b>92.230.034.803</b>
Chi phí trả trước dài hạn	261	V.11b	74.660.973.838	92.230.034.803
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>1.885.797.420.426</b>	<b>1.738.852.290.589</b>

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Cho kỳ kế toán từ 01/10/2025 đến 31/12/2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2025	01/01/2025
<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>919.665.573.114</b>	<b>831.094.705.274</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>671.822.071.983</b>	<b>587.058.242.147</b>
Phải trả cho người bán ngắn hạn	311	V.12	141.428.760.901	81.252.643.607
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.13	20.858.107.014	5.715.323.899
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.14a	60.152.626.937	72.626.306.428
Phải trả người lao động	314	V.15	1.370.307.858	943.309.140
Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.16	71.570.268.314	69.363.934.091
Phải trả ngắn hạn khác	319	V.17a	9.804.000.959	10.435.079.149
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.18a	366.638.000.000	346.721.645.833
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>247.843.501.131</b>	<b>244.036.463.127</b>
Phải trả dài hạn khác	337	V.17b	2.696.883.950	2.696.883.950
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.18b	245.146.617.181	241.339.579.177
NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2025	01/01/2025
<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>966.131.847.312</b>	<b>907.757.585.315</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	V.19	<b>966.131.847.312</b>	<b>907.757.585.315</b>
Vốn góp của chủ sở hữu	411		790.000.000.000	790.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		790.000.000.000	790.000.000.000
Thặng dư vốn cổ phần	412		152.195.272.727	152.195.272.727
Quỹ đầu tư phát triển	418		21.282.835.714	21.282.835.714
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		2.653.738.871	(55.720.523.126)
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		-	(59.211.409.273)
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		2.653.738.871	3.490.886.147
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>1.885.797.420.426</b>	<b>1.738.852.290.589</b>

Lưu Thị Hằng

Người lập biểu

Đồng Nai, ngày 26 tháng 01 năm 2026

Bùi Quang Toàn

Kế toán trưởng

Nguyễn Khoa

Phó Tổng giám đốc



CÔNG TY CỔ PHẦN CÔNG TRÌNH GIAO THÔNG ĐỒNG NAI  
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Mẫu số B 02 - DN

Cho kỳ kế toán từ 01/10/2025 đến 31/12/2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý 4		Luỹ kế	
			Từ 01/10/2025 đến 31/12/2025	Từ 01/10/2024 đến 31/12/2024	Từ 01/10/2025 đến 31/12/2025	Từ 01/10/2024 đến 31/12/2024
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01		138.546.757.862	37.171.409.607	420.794.453.875	203.495.789.783
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02			-	-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	VI.1	138.546.757.862	37.171.409.607	420.794.453.875	203.495.789.783
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	122.149.572.783	33.889.410.455	355.643.926.726	173.043.745.596
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		16.397.185.079	3.281.999.152	65.150.527.149	30.452.044.187
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	42.497.227	83.422.434	70.744.118	83.888.972
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	(3.221.207.768)	5.474.674.178	13.254.408.956	23.744.890.004
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		(3.221.207.768)	5.474.665.751	14.426.296.360	22.578.108.407
8. Chi phí bán hàng	25	VI.5a	11.956.834.100	4.068.885.804	24.278.718.268	17.172.194.415
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.5b	4.202.047.140	14.985.733.454	15.581.436.187	25.001.230.990
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh / (lỗ) (30 = 20 + (21 - 22) - (25 + 26))	30		3.502.008.834	(21.163.871.850)	12.106.707.856	(35.382.382.250)
11. Thu nhập khác	31	VI.6	2.058.171.296	19.567.542.913	4.376.789.656	41.521.148.777
12. Chi phí khác	32	VI.7	3.827.626.434	(2.581.420.276)	11.798.379.253	1.730.548.826
13. Lợi nhuận khác / (lỗ) (40 = 31 - 32)	40		(1.769.455.138)	22.148.963.189	(7.421.589.597)	39.790.599.951
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế / (lỗ) (50 = 30 + 40)	50		1.732.553.696	985.091.339	4.685.118.259	4.408.217.701
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.8	1.182.558.476	1.227.700.826	1.784.279.388	1.227.700.826
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52			-	-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp / (lỗ) (60 = 50 - 51 - 52)	60		549.995.220	(242.609.487)	2.900.838.871	3.180.516.875

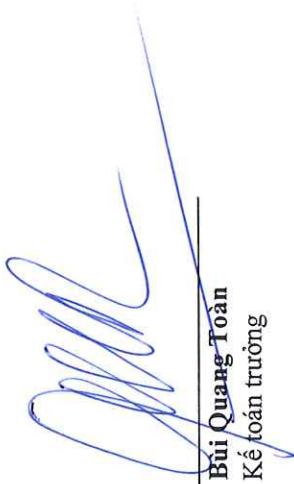


Lưu Thị Hằng  
Người lập biểu

Đồng Nai, ngày 26 tháng 01 năm 2026

Bản thuyết minh báo cáo tài chính là phần không thể tách rời của báo cáo này.





Bùi Quang Toàn  
Kế toán trưởng

Nguyễn Khoa  
Phó Tổng giám đốc

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho kỳ kế toán từ 01/10/2025 đến 31/12/2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	cho kỳ kế toán đến 31/12/2025	Cho kỳ kế toán đến 31/12/2024
<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		4.685.118.259	3.755.840.929
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	V.8-9	11.948.557.636	7.773.800.870
- Các khoản dự phòng	03	VI.4,5b	226.896.536	9.071.582.880
- 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		(70.744.118)	(83.888.972)
- Chi phí lãi vay	06	VI.4	14.426.296.360	22.578.108.407
- Các khoản điều chỉnh khác	07			-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		31.216.124.673	43.095.444.114
- Tăng (-), giảm (+) các khoản phải thu	09		(93.812.784.112)	(30.199.148.399)
- Tăng (-), giảm (+) hàng tồn kho	10		(70.041.034.060)	48.593.850.010
- Tăng (+), giảm (-) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập phải nộp)	11		114.749.699.663	(6.396.066.798)
- Tăng (-), giảm (+) chi phí trả trước	12		16.472.455.008	(3.816.352.989)
- Tăng (-), giảm (+) chứng khoán kinh doanh	13		-	
- Tiền lãi vay đã trả	14		(3.135.762.521)	(24.475.780.798)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		-	(125.171.720)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	-
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		-	
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(4.551.301.349)	26.676.773.420
<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác	21		(15.060.812.304)	(29.311.526.874)
Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TSDH khác	22		2.126.171.296	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		-	(10.196.407.813)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		-	12.495.567.813
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-	
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	
7. Tiền thu từ lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		-	520.346
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(12.934.641.008)	(27.011.846.528)



**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho kỳ kế toán từ 01/10/2025 đến 31/12/2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	cho kỳ kế toán đến 31/12/2025	Cho kỳ kế toán đến 31/12/2024
<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của CSH	31	V.19	-	-
2. Tiền trả lại 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	VII.1	46.743.280.000	
4. Tiền trả nợ gốc vay	34	VII.2	(21.087.395.829)	(920.104.163)
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		(1.932.492.000)	(429.000.000)
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		-	-
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>		<b>23.723.392.171</b>	<b>(1.349.104.163)</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+ 30 + 40)</b>	<b>50</b>		<b>6.237.449.814</b>	<b>(1.684.177.271)</b>
<b>Tiền và tương đương tiền đầu kỳ</b>	<b>60</b>		<b>2.229.479.940</b>	<b>3.913.657.211</b>
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61			-
<b>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)</b>	<b>70</b>	<b>V.1</b>	<b>8.466.929.754</b>	<b>2.229.479.940</b>



**Lưu Thị Hằng**  
Người lập biểu

Đồng Nai, ngày 26 tháng 01 năm 2026



**Bùi Quang Toàn**  
Kế toán trưởng



**Nguyễn Khoa**  
Phó Tổng giám đốc

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho kỳ kế toán từ 01/10/2025 đến 31/12/2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP****1. Hình thức sở hữu vốn**

Công ty Cổ phần Công trình Giao thông Đồng Nai (gọi tắt là "Công ty") hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 3600259916 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp ngày 30/12/2005 và đăng ký thay đổi đến lần thứ 18 ngày 07/07/2023

**Trụ sở chính:** 200 Nguyễn Ái Quốc, phường Trảng Dài, tỉnh Đồng Nai (Địa chỉ cũ: 200 Nguyễn Ái Quốc, phường Trảng Dài, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai)

**2. Lĩnh vực kinh doanh**

Sản xuất - Thương mại - Dịch vụ - Xây dựng.

**3. Ngành nghề kinh doanh**

- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê. Chi tiết: Đầu tư kinh doanh hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp; Kinh doanh nhà; Hợp đồng Xây dựng - Kinh doanh - Chuyển giao (BOT); Cho thuê nhà xưởng, kho bãi;
- Cất tạo móng và hoàn thiện đá. Chi tiết: Chế biến đá;
- Khai khoáng khác chưa được phân loại và đầu. Chi tiết: Nạo vét kênh, rạch;
- Hoàn thiện công trình xây dựng; Dịch vụ lưu trú ngắn ngày: Kho bãi và lưu trữ hàng hóa;
- Phá dỡ; lắp đặt hệ thống xây dựng khác; Hoạt động xây dựng chuyên dụng khác;
- Nhà hàng và các dịch vụ ăn uống dịch vụ lưu động;
- Sản xuất các vật liệu xây dựng từ đất sét. Chi tiết: Sản xuất gạch, ngói bằng lò nung tuy nèn;
- Hoạt động của các công viên vui chơi và công viên theo chủ đề. Chi tiết: Kinh doanh khu vui chơi giải trí;
- Vận tải hàng hóa đường thủy nội địa; vận tải hàng hóa bằng đường bộ;
- Bán buôn vật liệu xây dựng, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng. Chi tiết: Bán buôn vật liệu xây dựng;
- Khai thác và thu gom than bùn; Lắp đặt hệ thống điện; Hoạt động tư vấn quản lý;
- Khai thác đá, cát, sỏi, đất sét. Chi tiết: Khai thác vật liệu xây dựng;
- Cho thuê máy móc, thiết bị và đồ dùng hữu hình khác không kèm người điều khiển;
- Sản xuất bê tông và các sản phẩm từ bê tông, xi măng và thạch cao;
- Hoạt động dịch vụ hỗ trợ trực tiếp cho vận tải đường sắt; Xây dựng nhà để ở;
- Xử lý ô nhiễm và hoạt động quản lý chất thải khác;
- Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan;
- Xây dựng nhà không để ở; Xây dựng công trình đường sắt; Xây dựng công trình đường bộ;
- Hoạt động dịch vụ hỗ trợ trực tiếp cho vận tải đường thủy. Chi tiết: Hoạt động dịch vụ hỗ trợ trực tiếp cho vận tải đường thủy nội địa;
- Xây dựng công trình cấp, thoát nước. Bốc xếp hàng hóa;
- Xây dựng công trình viễn thông, thông tin liên lạc; Xây dựng công trình công ích khác;
- Xây dựng công trình khai khoáng; Xây dựng công trình chế biến, chế tạo; Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác;
- Lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước, hệ thống sưởi và điều hòa không khí;
- Bán buôn ô tô và xe có động cơ khác; Bán lẻ ô tô con (loại từ 9 chỗ ngồi trở xuống);
- Đại lý ô tô và xe có động cơ khác; Bảo dưỡng, sửa chữa ô tô và xe có động cơ khác;
- Bán phụ tùng và các bộ phận phụ trợ của ô tô và xe có động cơ khác.

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

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh của Công ty kéo dài trong vòng 12 tháng theo năm tài chính thông thường bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12.

**5. Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp trong kỳ kế toán có ảnh hưởng đến báo cáo tài chính: Không có**



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán từ 01/10/2025 đến 31/12/2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

6. Tổng số nhân viên đến ngày 31 tháng 12 năm 2025: 23 nhân viên (Ngày 31 tháng 12 năm 2024: 14 nhân viên)

7. Cấu trúc doanh nghiệp 0

7.1. Danh sách các công ty Con, công ty Liên kết

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Công ty có sáu (06) công ty Con, Liên kết sở hữu trực tiếp như sau:

Tên công ty và địa chỉ	Hoạt động chính	Tỷ lệ vốn góp %	Tỷ lệ sở hữu %	Tỷ lệ quyền biểu quyết %
Công ty TNHH MTV DGT - Nghệ An	Sản xuất, Thương mại, Dịch vụ và Xây dựng	100%	100%	100%
Công ty TNHH MTV DGT - Vũng Tàu	Sản xuất, Thương mại, Dịch vụ và Xây dựng	100%	100%	100%
Công ty TNHH MTV DGT - Đồng Tháp	Sản xuất, Thương mại, Dịch vụ và Xây dựng	100%	100%	100%
Công ty TNHH MTV Đầu tư DGT	Sản xuất, Thương mại, Dịch vụ và Xây dựng	100%	100%	100%
Công ty TNHH Sản xuất và Kinh doanh Vật liệu Xây dựng DGT	Sản xuất, Thương mại, Dịch vụ và Xây dựng	60%	60%	60%
Công ty TNHH Đồng Lợi	Sản xuất, Thương mại, Dịch vụ và Xây dựng	99,80%	99,80%	99,80%

Tỷ lệ quyền biểu quyết được xác định căn cứ vào tỷ lệ sở hữu phần vốn góp của các công ty Con thuộc hình thức sở hữu là trách nhiệm hữu hạn.

7.2. Danh sách các đơn vị trực thuộc không có tư cách pháp nhân

Tên đơn vị	Địa chỉ
Xí nghiệp Khai thác Cát Đắc Lua	200 Nguyễn Ái Quốc, P. Trảng Dài, Tp. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai
Xí nghiệp Bê tông nhựa nóng	Thôn 8, xã Nhân Cơ, huyện Đắc Rắp, tỉnh Đắc Nông
Cửa hàng Vật liệu Xây dựng số 1	Thôn 1, xã Quảng Ngãi, huyện Cát Tiên, tỉnh Lâm Đồng
Cửa hàng Vật liệu Xây dựng số 2	Thôn 5, xã Thống Nhất, huyện Bù Đăng, tỉnh Bình Phước

8. Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính

Việc lựa chọn số liệu và thông tin cần phải trình bày trong báo cáo tài chính được thực hiện theo nguyên tắc có thể so sánh được giữa các kỳ kế toán tương ứng.

II. NIÊN ĐỘ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

1. Niên độ kế toán

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

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Đồng Việt Nam (VND) được sử dụng làm đơn vị tiền tệ để ghi sổ kế toán.

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam theo hướng dẫn tại Thông tư số 200/2014/TT-BTC được Bộ Tài chính Việt Nam ban hành ngày 22/12/2014 và các thông tư sửa đổi, bổ sung.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho kỳ kế toán từ 01/10/2025 đến 31/12/2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**2. Tuyên bố về việc tuân thủ chuẩn mực kế toán và chế độ kế toán.**

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

Việc lựa chọn số liệu và thông tin cần phải trình bày trong bản Thuyết minh báo cáo tài chính được thực hiện theo nguyên tắc trọng yếu quy định tại chuẩn mực kế toán Việt Nam số 21 "Trình bày báo cáo tài chính".

**IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG****1. Các loại tỷ giá hối đoái áp dụng trong kế toán**

Công ty thực hiện quy đổi đồng ngoại tệ ra đồng Việt Nam căn cứ vào tỷ giá giao dịch thực tế.

**Xác định tỷ giá giao dịch thực tế**

Tất cả các giao dịch bằng ngoại tệ phát sinh trong kỳ được hạch toán theo tỷ giá thực tế tại thời điểm giao dịch phát sinh.

Số dư cuối kỳ của các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá giao dịch thực tế công bố tại thời điểm lập báo cáo tài chính.

- Tỷ giá giao dịch thực tế khi đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được phân loại là tài sản: áp dụng theo tỷ giá mua ngoại tệ của Ngân hàng.

- Tỷ giá giao dịch thực tế khi đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được phân loại là nợ phải trả: áp dụng theo tỷ giá bán ngoại tệ của Ngân hàng.

Chênh lệch tỷ giá phát sinh trong kỳ từ các giao dịch bằng ngoại tệ được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh. Chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại ngày kết thúc kỳ tài chính sau khi bù trừ chênh lệch tăng và chênh lệch giảm được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh.

**2. Các khoản tiền**

Tiền bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn.

**3. Các khoản đầu tư tài chính****Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn**

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm: các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn và các khoản cho vay nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận ban đầu theo giá gốc bao gồm giá mua và các chi phí liên quan đến giao dịch mua các khoản đầu tư. Sau ghi nhận ban đầu, nếu chưa được lập dự phòng phải thu khó đòi theo quy định của pháp luật, các khoản đầu tư này được đánh giá theo giá trị có thể thu hồi. Khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy một phần hoặc toàn bộ khoản đầu tư có thể không thu hồi được thì số tổn thất được ghi nhận vào chi phí tài chính trong kỳ và ghi giảm giá trị đầu tư.

**Các khoản đầu tư vào công ty Con, công ty Liên kết**

Khoản đầu tư vào công ty Con được ghi nhận khi Công ty nắm giữ trên 50% quyền biểu quyết và có quyền chi phối các chính sách tài chính và hoạt động, nhằm thu được lợi ích kinh tế từ các hoạt động của công ty đó. Khi Công ty không còn nắm giữ quyền kiểm soát công ty Con thì ghi giảm khoản đầu tư vào công ty Con.

Khoản đầu tư vào công ty Liên kết được ghi nhận khi Công ty nắm giữ từ 20% đến dưới 50% quyền biểu quyết của các công ty được đầu tư, có ảnh hưởng đáng kể trong các quyết định về chính sách tài chính và hoạt động tại các công ty này.

**Các khoản đầu tư vào công ty Con, công ty Liên kết (tiếp theo)**

Các khoản đầu tư vào công ty Con, công ty Liên kết được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, sau đó không được điều chỉnh theo những thay đổi của phần sở hữu của các nhà đầu tư trong tài sản thuần của bên nhận đầu tư. Giá gốc bao gồm giá mua và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đầu tư. Trường hợp đầu tư bằng tài sản phi tiền tệ, giá trị khoản đầu tư được ghi nhận theo giá trị hợp lý của tài sản phi tiền tệ tại thời điểm phát sinh.

Dự phòng tổn thất đầu tư vào công ty Con, Liên kết được trích lập khi doanh nghiệp nhận vốn góp đầu tư bị lỗ dẫn đến Công ty có khả năng mất vốn hoặc khi giá trị các khoản đầu tư vào công ty Con, Liên kết bị suy giảm giá trị. Căn cứ để trích lập dự phòng tổn thất đầu tư là báo cáo tài chính của công ty được đầu tư.



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho kỳ kế toán từ 01/10/2025 đến 31/12/2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**Các khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác**

Khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác là khoản Công ty đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác nhưng không có quyền kiểm soát hoặc đồng kiểm soát, không có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư.

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

Khoản đầu tư mà Công ty nắm giữ lâu dài (không phân loại là chứng khoán kinh doanh) và không có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư, việc lập dự phòng tổn thất được thực hiện như sau:

+ Khoản đầu tư vào cổ phiếu niêm yết hoặc giá trị hợp lý khoản đầu tư được xác định tin cậy, việc lập dự phòng dựa trên giá trị thị trường của cổ phiếu.

+ Khoản đầu tư không xác định được giá trị hợp lý tại thời điểm báo cáo, việc lập dự phòng được thực hiện căn cứ vào khoản lỗ của bên được đầu tư. Căn cứ để trích lập dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác là báo cáo tài chính hợp nhất của công ty được đầu tư (nếu công ty này là công ty Mẹ), là báo cáo tài chính của công ty được đầu tư (nếu công ty này là doanh nghiệp độc lập không có công ty Con).

**4. Các khoản phải thu thương mại và phải thu khác**

**Các khoản phải thu:** theo giá gốc trừ dự phòng cho các khoản phải thu khó đòi.

Việc phân loại các khoản phải thu là phải thu khách hàng, phải thu nội bộ và phải thu khác tùy thuộc theo tính chất của giao dịch phát sinh hoặc quan hệ giữa công ty và đối tượng phải thu.

**Phương pháp lập dự phòng phải thu khó đòi:** dự phòng phải thu khó đòi được ước tính cho phần giá trị bị tổn thất của các khoản nợ phải thu và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác có bản chất tương tự các khoản phải thu khó có khả năng thu hồi đã quá hạn thanh toán, chưa quá hạn nhưng có thể không đòi được do khách nợ không có khả năng thanh toán vì lâm vào tình trạng phá sản, đang làm thủ tục giải thể, mất tích, bỏ trốn...

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

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm toàn bộ chi phí cần thiết để mua sắm mới tài sản cố định.

Chi phí này được kết chuyển ghi tăng tài sản khi công trình hoàn thành, việc nghiệm thu tổng thể đã thực hiện xong, tài sản được bàn giao và đưa vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

**6. Hàng tồn kho**

**Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho:** Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá gốc (-) trừ dự phòng giảm giá và dự phòng cho hàng tồn kho lỗi thời, mất phẩm chất.

**Giá gốc hàng tồn kho được xác định như sau:**

- Nguyên liệu, vật liệu, hàng hóa: bao gồm giá mua, chi phí vận chuyển và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang: bao gồm chi phí nguyên vật liệu chính, nhân công trực tiếp và chi phí sản xuất chung phát sinh trong quá trình sản xuất.

**6. Hàng tồn kho (tiếp theo)**

**Phương pháp tính giá trị hàng tồn kho:** bình quân gia quyền.

**Hạch toán hàng tồn kho:** Phương pháp kê khai thường xuyên.

**Phương pháp lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho:** Dự phòng cho hàng tồn kho được trích lập khi giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho nhỏ hơn giá gốc. Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính trừ đi chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm và chi phí bán hàng ước tính. Số dự phòng giảm giá hàng tồn kho là số chênh lệch giữa giá gốc hàng tồn kho lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được của chúng. 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.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho kỳ kế toán từ 01/10/2025 đến 31/12/2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**7. Chi phí trả trước**

Chi phí trả trước tại Công ty bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. Chi phí trả trước của công ty bao gồm các chi phí sau: chi phí công cụ, dụng cụ; chi phí khai thác mỏ đá; chi phí đền bù; chi phí trả trước khác.

**Phương pháp phân bổ chi phí trả trước:** Việc tính và phân bổ chi phí trả trước vào chi phí hoạt động kinh doanh từng kỳ theo phương pháp đường thẳng. Căn cứ vào tính chất và mức độ từng loại chi phí mà có thời gian phân bổ như sau: chi phí trả trước ngắn hạn phân bổ trong vòng 12 tháng; chi phí trả trước dài hạn phân bổ từ 12 tháng đến 36 tháng. Ngoài ra,

+ Chi phí khai thác Mỏ đá Tân Cang: được phân bổ dựa trên sản lượng khai thác thực tế.

+ Chi phí khai thác Mỏ cát Đăk Lua: được phân bổ dựa theo thời gian được phép khai thác.

**8. Tài sản cố định (TSCĐ)****8.1 TSCĐ hữu hình**

Tài sản cố định hữu hình được ghi nhận theo nguyên giá trừ đi (-) giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá là 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 theo dự tính. 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 không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận là chi phí trong kỳ.

Khi tài sản cố định được bán hoặc thanh lý, nguyên giá và khấu hao lũy kế được xóa sổ và bất kỳ khoản lãi lỗ nào phát sinh từ việc thanh lý đều được tính vào thu nhập hay chi phí trong kỳ.

**8.2 TSCĐ thuê tài chính**

**Nguyên tắc ghi nhận tài sản cố định thuê tài chính:** Tài sản cố định thuê tài chính được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định thuê tài chính là giá thấp hơn giữa giá trị hợp lý của tài sản thuê tại thời điểm khởi đầu của hợp đồng thuê và giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu cộng với các chi phí trực tiếp phát sinh ban đầu liên quan đến hoạt động thuê tài chính. Tất cả các khoản thuê khác không phải là thuê tài chính đều được xem là thuê hoạt động.

**8.3 Phương pháp khấu hao TSCĐ**

Tài sản cố định được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian sử dụng ước tính của tài sản. Thời gian hữu dụng ước tính là thời gian mà tài sản phát huy được tác dụng cho sản xuất kinh doanh.

**Thời gian hữu dụng ước tính của các TSCĐ như sau:**

Nhà cửa, vật kiến trúc	04 - 32 năm
Máy móc, thiết bị	03 - 09 năm
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	06 - 11 năm
Thiết bị, dụng cụ quản lý	06 năm
Tài sản cố định thuê tài chính	06 năm

**9. Nợ phải trả**

Các khoản nợ phải trả được ghi nhận theo nguyên giá và không thấp hơn nghĩa vụ phải thanh toán.

Công ty thực hiện phân loại các khoản nợ phải trả là phải trả người bán, phải trả nội bộ, phải trả khác tùy thuộc theo tính chất của giao dịch phát sinh hoặc quan hệ giữa công ty và đối tượng phải trả.

Các khoản nợ phải trả được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn phải trả, đối tượng phải trả, loại nguyên tệ phải trả (bao gồm việc đánh giá lại nợ phải trả thỏa mãn định nghĩa các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ) và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty.

Tại thời điểm lập báo cáo tài chính, Công ty ghi nhận ngay một khoản phải trả khi có các bằng chứng cho thấy một khoản tổn thất có khả năng chắc chắn xảy ra theo nguyên tắc thận trọng.



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho kỳ kế toán từ 01/10/2025 đến 31/12/2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**10. Vay và nợ thuê tài chính**

Giá trị các khoản vay được ghi nhận là tổng số tiền đi vay của các ngân hàng, tổ chức, công ty tài chính và các đối tượng khác (không bao gồm các khoản vay dưới hình thức phát hành trái phiếu hoặc phát hành cổ phiếu ưu đãi có điều khoản bắt buộc bên phát hành phải mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai).

Các khoản nợ thuê tài chính được ghi nhận là tổng số tiền phải trả tính bằng giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu hoặc giá trị hợp lý của tài sản thuê.

Các khoản vay và nợ thuê tài chính được theo dõi chi tiết theo từng đối tượng cho vay, cho nợ, từng khế ước vay nợ và từng loại tài sản vay nợ.

**11. Các khoản chi phí đi vay**

**Nguyên tắc ghi nhận chi phí đi vay:** lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay của doanh nghiệp được ghi nhận như khoản chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ, trừ khi chi phí này phát sinh từ các khoản vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị tài sản đó (được vốn hóa) khi có đủ điều kiện quy định tại chuẩn mực kế toán số 16 "Chi phí đi vay".

**12. Chi phí phải trả**

Chi phí phải trả bao gồm chi phí lãi tiền vay; chi phí lương, thưởng; chi phí vận chuyển; ... đã phát sinh trong kỳ báo cáo nhưng thực tế chưa chi trả. Đối với chi phí lương, thưởng phải trả cho người lao động được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ theo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí.

**13. Chi phí phát hành trái phiếu**

Chi phí giao dịch liên quan đến việc phát hành trái phiếu được phân bổ dần vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh phù hợp với kỳ hạn trái phiếu theo phương pháp đường thẳng. Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, chi phí phát hành trái phiếu được ghi giảm vào phần nợ gốc của trái phiếu.

**14. Tiền lương và các khoản bảo hiểm bắt buộc**

Tiền lương được tính toán và trích lập đưa vào chi phí trong kỳ theo Hợp đồng lao động và Quy chế tiền lương của Công ty. Theo đó, bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế và bảo hiểm thất nghiệp cũng được trích lập với tỷ lệ là 25,5%, 4,5% và 2% tương ứng với tiền lương của người lao động. Tỷ lệ 21,5% sẽ được đưa vào chi phí bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp trong kỳ; và 10,5% sẽ được trích từ lương cơ bản của người lao động.

**15. Hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC)**

Công ty ghi nhận các khoản mang đi góp vốn vào BCC ban đầu theo giá gốc và phản ánh là nợ phải thu khác.

Công ty ghi nhận các khoản nhận về cho BCC theo giá gốc và phản ánh là nợ phải trả khác, không ghi nhận vào vốn chủ sở hữu.

**BCC phân chia lợi nhuận*****Trường hợp Công ty thực hiện phân chia lợi nhuận BCC***

Nếu BCC quy định các bên khác tham gia BCC được hưởng một khoản lợi nhuận cố định, Công ty ghi nhận toàn bộ doanh thu, chi phí và lợi nhuận sau thuế của BCC trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh; Ghi nhận toàn bộ Lợi nhuận sau thuế của BCC vào chỉ tiêu "Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối" của Bảng cân đối kế toán.

***Trường hợp Công ty thực hiện phân chia lợi nhuận BCC (tiếp theo)***

Nếu BCC quy định các bên khác trong BCC chỉ được phân chia lợi nhuận nếu kết quả hoạt động của BCC có lãi, đồng thời phải gánh chịu lỗ, Công ty áp dụng phương pháp kế toán BCC chia doanh thu để ghi nhận doanh thu, chi phí và kết quả kinh doanh tương ứng với phần được chia theo thỏa thuận của BCC.

***Trường hợp Công ty nhận lợi nhuận được chia từ BCC***

Nếu BCC quy định các bên khác tham gia BCC được hưởng một khoản lợi nhuận cố định, Công ty ghi nhận doanh thu cho thuê tài sản đối với khoản được chia từ BCC.

Nếu BCC quy định các bên khác trong BCC chỉ được phân chia lợi nhuận nếu kết quả hoạt động của BCC có lãi, đồng thời phải gánh chịu lỗ, Công ty ghi nhận phần doanh thu, chi phí tương ứng với phần mình được chia từ BCC.



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho kỳ kế toán từ 01/10/2025 đến 31/12/2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**16. Vốn chủ sở hữu**

**Nguyên tắc ghi nhận vốn góp của chủ sở hữu:** Vốn góp của chủ sở hữu được hình thành từ số tiền đã góp vốn ban đầu, góp bổ sung của các cổ đông. Vốn góp của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực tế đã góp bằng tiền hoặc bằng tài sản tính theo mệnh giá của cổ phiếu đã phát hành khi mới thành lập, hoặc huy động thêm để mở rộng quy mô hoạt động của Công ty.

**Thặng dư vốn cổ phần:** Phản ánh khoản chênh lệch tăng giữa giá phát hành cổ phiếu so với mệnh giá khi phát hành lần đầu hoặc phát hành bổ sung cổ phiếu và chênh lệch tăng, giảm giữa số tiền thực tế thu được so với giá mua lại khi tái phát hành cổ phiếu quỹ. Trường hợp mua lại cổ phiếu để hủy bỏ ngay tại ngày mua thì giá trị cổ phiếu được ghi giảm nguồn vốn kinh doanh tại ngày mua là giá thực tế mua lại và cũng phải ghi giảm nguồn vốn kinh doanh chi tiết theo mệnh giá và phần thặng dư vốn cổ phần của cổ phiếu mua lại.

**Lợi nhuận chưa phân phối**

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối được ghi nhận là số lợi nhuận (hoặc lỗ) từ kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty sau khi trừ (-) chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp của kỳ hiện hành và các khoản điều chỉnh do áp dụng hồi tố thay đổi chính sách kế toán, điều chỉnh hồi tố sai sót trọng yếu của các năm trước.

Việc phân phối lợi nhuận được căn cứ vào điều lệ Công ty và thông qua Đại hội đồng cổ đông hàng năm.

**17. Giá vốn hàng bán**

Giá vốn hàng bán phản ánh trị giá vốn của sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ bán trong kỳ và các chi phí khác được ghi nhận vào giá vốn hoặc ghi giảm giá vốn trong kỳ báo cáo. Giá vốn được ghi nhận tại thời điểm giao dịch phát sinh hoặc khi có khả năng tương đối chắc chắn sẽ phát sinh trong tương lai không phân biệt đã chi tiền hay chưa. Giá vốn hàng bán và doanh thu được ghi nhận đồng thời theo nguyên tắc phù hợp.

**18. Doanh thu và thu nhập khác****Doanh thu bán hàng**

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn 5 điều kiện sau: 1. Doanh nghiệp đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa cho người mua; 2. Doanh nghiệp không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa; 3. Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng quy định người mua được quyền trả lại sản phẩm, hàng hóa đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh nghiệp chỉ được ghi nhận doanh thu 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 trả lại dưới hình thức đổi lại để lấy hàng hóa, dịch vụ khác); 4. Doanh nghiệp đã hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng; 5. Xác định được các chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

**Doanh thu cung cấp dịch vụ**

Doanh thu của giao dịch 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 phân công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng Cân đối kế toán của kỳ đó. Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện: 1. Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng quy định người mua được quyền trả lại dịch vụ đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh nghiệp chỉ được ghi nhận doanh thu khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại dịch vụ đã cung cấp; 2. Doanh nghiệp đã hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó; 3. Xác định được phân công việc đã hoàn thành vào ngày lập bảng Cân đối kế toán; 4. Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Nếu không thể xác định được kết quả hợp đồng một cách chắc chắn, doanh thu sẽ chỉ được ghi nhận ở mức có thể thu hồi được của các chi phí đã được ghi nhận.

**Doanh thu hoạt động tài chính**

Doanh thu hoạt động tài chính phản ánh doanh thu từ tiền lãi, cổ tức, lợi nhuận được chia và doanh thu hoạt động tài chính khác của doanh nghiệp (đầu tư mua bán chứng khoán, thanh lý các khoản vốn góp đầu tư vào công ty liên kết, công ty con, đầu tư vốn khác; lãi tỷ giá hối đoái; lãi chuyển nhượng vốn)...

Doanh thu phát sinh từ tiền lãi, cổ tức và lợi nhuận được chia của doanh nghiệp được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời 2 điều kiện: 1. Có khả năng thu được lợi ích từ giao dịch đó; 2. Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho kỳ kế toán từ 01/10/2025 đến 31/12/2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

- Tiền lãi được ghi nhận trên cơ sở thời gian và lãi suất thực tế từng kỳ.
  - Cổ tức và lợi nhuận được chia được ghi nhận khi cổ đông được quyền nhận cổ tức hoặc các bên tham gia góp vốn được quyền nhận lợi nhuận từ việc góp vốn.
- Khi không thể thu hồi một khoản mà trước đó đã ghi vào doanh thu thì khoản có khả năng không thu hồi được hoặc không chắc chắn thu hồi được đó phải hạch toán vào chi phí phát sinh trong kỳ, không ghi giảm doanh thu.

**19. Chi phí tài chính**

**Chi phí tài chính bao gồm:** Các khoản chi phí hoặc khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính, chi phí cho vay và đi vay vốn, chi phí góp vốn liên kết...; Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính, khoản lỗ phát sinh khi bán ngoại tệ, lỗ tỷ giá hối đoái và các khoản chi phí tài chính khác.

Khoản chi phí tài chính được ghi nhận chi tiết cho từng nội dung chi phí khi thực tế phát sinh trong kỳ và được xác định một cách đáng tin cậy khi có đầy đủ bằng chứng về các khoản chi phí này.

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

Phản ánh các chi phí thực tế phát sinh trong quá trình bán sản phẩm, hàng hoá, cung cấp dịch vụ, bao gồm các chi phí chào hàng, giới thiệu sản phẩm, quảng cáo sản phẩm, hoa hồng bán hàng, chi phí bảo hành sản phẩm, hàng hoá (trừ hoạt động xây lắp), chi phí bảo quản, đóng gói, vận chuyển, ...

**b. 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; 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; thuế môn bài; khoản lập dự phòng phải thu khó đòi; dịch vụ mua ngoài; chi phí bằng tiền khác.

**21. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp**

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp bao gồm chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành và chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh trong năm làm căn cứ xác định kết quả hoạt động kinh doanh sau thuế của Công ty trong năm tài chính hiện hành.

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành là số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp tính trên thu nhập chịu thuế trong năm và thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành.

**21. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp (tiếp theo)**

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại là số thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ phải nộp trong tương lai phát sinh từ việc ghi nhận thuế thu nhập hoãn lại phải trả trong năm và hoàn nhập tài sản thuế thu nhập hoãn lại đã được ghi nhận từ các năm trước. Công ty không phản ánh vào tài khoản này tài sản thuế thu nhập hoãn lại hoặc thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ các giao dịch được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

Thu nhập thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại là khoản ghi giảm chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ việc ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại trong năm và hoàn nhập thuế thu nhập hoãn lại phải trả đã được ghi nhận từ các năm trước.

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

Các khoản thuế phải nộp ngân sách Nhà nước sẽ được quyết toán cụ thể với cơ quan thuế. Chênh lệch giữa số thuế phải nộp theo sổ sách và số liệu kiểm tra quyết toán sẽ được điều chỉnh khi có quyết toán chính thức với cơ quan thuế.

Do chưa chắc chắn có được lợi nhuận tính thuế trong tương lai nên Công ty đã không ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại đối với các khoản lỗ tính thuế chưa sử dụng.

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp áp dụng cho Công ty trong năm hiện hành là 20%.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho kỳ kế toán từ 01/10/2025 đến 31/12/2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**22. Các bên liên quan**

Các bên liên quan là các doanh nghiệp, các cá nhân, trực tiếp hay gián tiếp qua một hay nhiều trung gian, có quyền kiểm soát hoặc chịu sự kiểm soát của Công ty. Các bên liên kết, các cá nhân nào trực tiếp hoặc gián tiếp nắm giữ quyền biểu quyết và có ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty, những chức trách quản lý chủ chốt như Ban Tổng Giám đốc, Hội đồng Quản trị, những thành viên thân cận trong gia đình của những cá nhân hoặc các bên liên kết hoặc những công ty liên kết với cá nhân này cũng được coi là các bên liên quan. Trong việc xem xét từng mối quan hệ giữa các bên liên quan, bản chất của mối quan hệ được chú ý chứ không phải là hình thức pháp lý.

**23. Công cụ tài chính****Ghi nhận ban đầu****Tài sản tài chính**

Theo Thông tư số 210/2009/TT-BTC ngày 06 tháng 11 năm 2009 ("Thông tư 210"), tài sản tài chính được phân loại một cách phù hợp, cho mục đích thuyết minh trong các báo cáo tài chính, thành tài sản tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, các khoản cho vay và phải thu, các khoản đầu tư giữ đến ngày đáo hạn và tài sản tài chính sẵn sàng để bán. Công ty quyết định phân loại các tài sản tài chính này tại thời điểm ghi nhận lần đầu.

Tại thời điểm ghi nhận lần đầu, tài sản tài chính được xác định theo nguyên giá cộng với chi phí giao dịch trực tiếp có liên quan.

Các tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền và các khoản tiền gửi, các khoản phải thu khách hàng, các khoản phải thu về cho vay và phải thu khác.

**Nợ phải trả tài chính**

Nợ phải trả tài chính theo phạm vi của Thông tư 210, cho mục đích thuyết minh trong các báo cáo tài chính, được phân loại một cách phù hợp thành các khoản nợ phải trả tài chính được ghi nhận thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, các khoản nợ phải trả tài chính được xác định theo giá trị phân bổ. Công ty xác định việc phân loại các khoản nợ phải trả tài chính tại thời điểm ghi nhận lần đầu.

Tất cả nợ phải trả tài chính được ghi nhận ban đầu theo nguyên giá cộng với các chi phí giao dịch trực tiếp có liên quan.

Nợ phải trả tài chính của Công ty bao gồm các khoản phải trả người bán, các khoản phải trả khác, nợ và vay.

**Giá trị sau ghi nhận lần đầu**

Hiện tại không có yêu cầu xác định lại giá trị của các công cụ tài chính sau ghi nhận ban đầu.

**Bù trừ các công cụ tài chính**

Các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính được bù trừ và giá trị thuần sẽ được trình bày trên các báo cáo tài chính nếu, và chỉ nếu, đơn vị có quyền hợp pháp thi hành việc bù trừ các giá trị đã được ghi nhận này và có ý định bù trừ trên cơ sở thuần, hoặc thu được các tài sản và thanh toán nợ phải trả đồng thời.



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho kỳ kế toán từ 01/10/2025 đến 31/12/2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

<b>1. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>31/12/2025</b>	<b>01/01/2025</b>
Tiền mặt	7.428.617.503	262.799
Tiền gửi ngân hàng	1.038.312.251	2.229.217.141
<b>Cộng</b>	<b>8.466.929.754</b>	<b>2.229.479.940</b>

**2. Các khoản đầu tư tài chính (trang 28)****3. Phải thu ngắn hạn của khách hàng**

	<b>31/12/2025</b>	<b>01/01/2025</b>
	<b>Giá trị</b>	<b>Giá trị</b>
Công ty TNHH Xây dựng Hưng Phát	40.446.163.353	40.446.163.353
Công ty Cổ phần Xây dựng Hiệp An	11.391.320.000	11.391.320.000
Công ty Cổ phần Tập đoàn Cienco4	1.684.557.847	3.896.420.772
Tổng Công ty Xây dựng Số 1 - CTCP	3.015.338.122	3.215.338.122
Công ty TNHH Kỹ thuật VLXD Cửu Long	48.738.384.404	48.738.384.404
Công ty TNHH XD DV An Khang Phú	49.250.235.838	6.852.998.924
Các bên liên quan	59.172.444.946	80.533.016.996
Các đối tượng khác	57.114.404.685	19.724.542.255
<b>Cộng</b>	<b>270.812.849.195</b>	<b>214.798.184.826</b>

**4. Trả trước cho người bán ngắn hạn**

	<b>31/12/2025</b>	<b>01/01/2025</b>
	<b>Giá trị</b>	<b>Giá trị</b>
Trung tâm Phát triển Quỹ đất Thành phố Biên Hòa	8.392.049.000	8.392.049.000
Ông Võ Công Vinh	9.743.675.747	9.743.675.747
Công ty TNHH XD TKKT Cát Tường Home	21.086.522.933	21.086.522.933
Công ty TNHH Đầu Tư Xây Dựng Việt Hưng Thịnh	7.504.877.581	
Các bên liên quan	1.980.247.089	1.980.247.089
Các đối tượng khác	17.036.214.580	10.860.696.160
<b>Cộng</b>	<b>65.743.586.930</b>	<b>52.063.190.929</b>

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán từ 01/10/2025 đến 31/12/2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

5. Phải thu khác	31/12/2025	01/01/2025
.1 Ngắn hạn	Giá trị	Giá trị
- Tạm ứng	2.140.000.000	45.900.000
- Cầm cố, thế chấp, ký quỹ, ký cược	-	1.687.290.000
Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Đồng Nai	-	1.687.290.000
- Phải thu khác của các bên liên quan	-	172.388.400.775
Công ty TNHH SX và KD VL XD DGT	-	155.125.949.585
Công ty TNHH Đồng Lợi	15.047.037.308	4.877.253.940
Công ty TNHH MTV DGT-Vũng Tàu	4.650.000	
Công ty TNHH MTV DGT-Nghệ An	2.201.463.882	2.199.813.882
Công ty TNHH MTV Đầu Tư DGT	4.650.000	
Công ty TNHH MTV DGT Đồng Tháp	4.650.000	
- Phải thu các tổ chức và cá nhân khác	300.425.408.992	299.058.532.724
Ông Trương Hiền Vũ	234.726.986.666	234.733.986.666
Công ty CP TV ĐT Đông Nam Bộ	863.587.770	863.587.770
Công ty TNHH Đầu Tư Xây Dựng Việt Hưng Thịnh	0	61.428.000.009
Công ty TNHH Tân Đại Tiền Bình Thuận (phí bảo vệ KCN Tuy Phong)	775.000.000	775.000.000
Thành viên ban điều hành	55.720.523.126	
Phải thu đối tượng khác	8.339.311.430	1.257.958.279
<b>Cộng</b>	<b>476.641.099.767</b>	<b>462.109.790.546</b>
<b>.2 Dài hạn</b>		
- Ký quỹ ký cược dài hạn	4.530.617.926	4.374.195.754
- Các khoản phải thu dài hạn khác	502.384.000	432.872.000
<b>Cộng</b>	<b>5.033.001.926</b>	<b>4.807.067.754</b>
<b>6. Nợ xấu (trang 29)</b>		



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho kỳ kế toán từ 01/10/2025 đến 31/12/2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

7. Hàng tồn kho		31/12/2025	01/01/2025
		Giá gốc	Giá gốc
Nguyên vật liệu		9.262.157.209	188.435.032
(*) Chi phí sản xuất dở dang		148.531.203.433	123.805.515.338
Thành phẩm		36.973.379.841	41.318.583.156
Hàng hóa		67.239.224.460	26.652.397.357
Cộng		262.005.964.943	191.964.930.883
(*) Bao gồm:		31/12/2025	01/01/2025
- Chi phí thi công dự án "Khu du lịch sinh thái biển cao cấp Lạc Việt"		114.224.810.433	114.224.810.433
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang khác		34.306.393.000	9.580.704.905
Cộng		148.531.203.433	123.805.515.338

8. Tài sản cố định hữu hình (trang 30)				
	Số dư 01/01/2025	Tăng	Giảm	Số dư 31/12/2025
Nguyên giá	116.299.347.974	15.060.812.304	2.383.213.987	128.976.946.291
Giá trị hao mòn lũy kế	(41.529.809.213)	(11.469.352.636)	(198.063.987)	(52.801.097.862)
Giá trị còn lại	74.769.538.761	3.591.459.668	2.185.150.000	76.175.848.429

9. Tài sản cố định thuê tài chính (Máy móc thiết bị)				
	Số dư 01/01/2025	Tăng	Giảm	Số dư 31/12/2025
Nguyên giá	1.827.720.000	6.259.095.959	-	8.086.815.959
Giá trị hao mòn lũy kế	(1.332.712.500)	(479.205.000)		(1.811.917.500)
Giá trị còn lại	495.007.500	5.779.890.959	-	6.274.898.459

10. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		31/12/2025	01/01/2025
Công trình trạm trộn Quảng Trị		0	4.019.445.980
Đường nội bộ vào trạm trộn Quảng Trị		21.689.328	
Cộng		21.689.328	4.019.445.980

11. Chi phí trả trước		31/12/2025	01/01/2025
a. Ngắn hạn		1.539.543.226	442.937.269
Chi phí trả trước ngắn hạn (Mỏ Đá TC)		67.833.330	67.307.871
Chi phí trả trước ngắn hạn (BTND)		47.660.394	37.037.037
Chi phí trả trước ngắn hạn (VP Công ty)		46.749.996	338.592.361
Chi phí trả trước ngắn hạn (BTTP)		393.394.416	
Chi phí trả trước ngắn hạn (XLCT)		983.905.090	

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho kỳ kế toán từ 01/10/2025 đến 31/12/2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

<b>b. Dài hạn</b>	<b>74.660.973.838</b>	<b>92.230.034.803</b>
Xí nghiệp cát, CH1, CH2	460.541.832	461.905.470
Chi phí trả trước dài hạn (Mỏ Đá TC)	70.014.132.856	83.004.600.888
Chi phí trả trước dài hạn (BTNN)	67.205.967	102.269.943
Chi phí trả trước dài hạn (VP Công ty)	2.647.954.912	8.661.258.502
Chi phí trả trước dài hạn (BTTP)	1.471.138.271	
<b>Cộng</b>	<b>76.200.517.064</b>	<b>92.672.972.072</b>

**12. Phải trả người bán ngắn hạn**

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Công ty TNHH Xây dựng Dịch vụ An Khang Phú	111.657.829.916	111.657.829.916	34.205.998.738	34.205.998.738
Công ty TNHH MTV XD Xuân Phương Phát	0	-	1.000.000.000	1.000.000.000
Công ty TNHH Đầu tư XD Nguyên Thành Dân	2.176.832.402	2.176.832.402	2.176.832.402	2.176.832.402
Công ty TNHH Dững Phát VNMCG	0	-	2.783.214.061	2.783.214.061
Công ty TNHH Khoáng sản Hoàng Minh Phát	1.249.777.762	1.249.777.762	6.000.000.000	6.000.000.000
Các nhà cung cấp khác	26.344.320.821	26.344.320.821	35.086.598.406	35.086.598.406
<b>Cộng</b>	<b>141.428.760.901</b>	<b>141.428.760.901</b>	<b>81.252.643.607</b>	<b>81.252.643.607</b>

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

	31/12/2025	01/01/2025
Công ty Cổ Phần Ba Huân Long An	4.793.873.400	
Công ty TNHH Chúc Phương	3.000.000.000	3.000.000.000
Các khách hàng khác	13.064.233.614	2.715.323.899
<b>Cộng</b>	<b>20.858.107.014</b>	<b>5.715.323.899</b>

**14. Thuế và các khoản phải nộp**

	01/01/2025	Số phát sinh tăng trong kỳ	Số phát sinh giảm trong kỳ	31/12/2025
<b>14.1 Nhà nước</b>				
Thuế giá trị gia tăng	5.537.692.492	38.538.728.901	44.076.421.393	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	333.278.782	1.784.279.388	333.278.782	1.784.279.388
Thuế thu nhập cá nhân	51.945.250	235.433.014	270.474.111	16.904.153
Thuế tài nguyên	12.963.580.044	14.080.743.929	15.421.548.490	11.622.775.483
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	12.529.655.218	1.534.002.755	1.425.179.830	12.638.478.143
Khoản phải nộp tiền cấp quyền khai thác; Phí bảo vệ môi trường	41.210.154.642	11.430.732.416	18.550.697.288	34.090.189.770
Các loại thuế khác		7.000.000	7.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b>72.626.306.428</b>	<b>67.610.920.403</b>	<b>80.084.599.894</b>	<b>60.152.626.937</b>

**14.1 Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước (tiếp theo)**

	01/01/2025	Số phải nộp trong kỳ	Số đã thực nộp trong kỳ	31/12/2025
<b>b. Phải thu</b>				
Các loại thuế khác	180.383.994	-	-	180.383.994
<b>Cộng</b>	<b>180.383.994</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>180.383.994</b>

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành các Báo cáo tài chính.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho kỳ kế toán từ 01/10/2025 đến 31/12/2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

	31/12/2025	01/01/2025
<b>15. Phải trả người lao động</b>		
Tiền lương phải trả công nhân viên	1.292.707.858	843.109.140
Thù lao Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát	77.600.000	100.200.000
<b>Cộng</b>	<b>1.370.307.858</b>	<b>943.309.140</b>
<b>16. Chi phí phải trả ngắn hạn</b>	<b>31/12/2025</b>	<b>01/01/2025</b>
Chi phí bồi thường giải phóng mặt bằng Mỏ đá Tân Cang	8.392.049.000	8.392.049.000
Chi phí lãi trái phiếu phải trả	58.383.912.348	45.863.166.793
Chi phí thuê đất	2.038.241.978	2.038.241.978
Chi phí thuế tài nguyên, phí bảo vệ môi trường phải trả	2.066.134.708	4.085.141.833
Chi phí cước đá Mỏ đá Tân Cang	0	159.905.757
Chi phí khắc phục hậu quả theo quyết định số 934/QĐ-XPHC	0	7.487.874.111
Chi phí thuế tài nguyên - mỏ tân cang	272.930.280	0
Các khoản chi phí trích trước khác	417.000.000	1.337.554.619
<b>Cộng</b>	<b>71.570.268.314</b>	<b>69.363.934.091</b>
<b>17. Phải trả khác</b>	<b>31/12/2025</b>	<b>01/01/2025</b>
<b>a. Ngắn hạn</b>		
Khoản nhận ký quỹ thực hiện hợp đồng hợp tác kinh doanh	400.000.000	400.000.000
Kinh phí công đoàn	154.755.458	138.363.708
Bảo hiểm bắt buộc	0	33.846.363
Cổ tức còn phải trả	686.092.770	686.092.770
Trợ cấp thôi việc còn phải trả	962.082.569	1.077.583.294
Phải trả khác các bên liên quan	-	6.069.187.800
Các khoản phải trả khác	7.601.070.162	2.030.005.214
<b>Cộng</b>	<b>9.804.000.959</b>	<b>10.435.079.149</b>
<b>b. Dài hạn</b>		
Nhận ký quỹ thực hiện hợp đồng hợp tác kinh doanh	634.106.250	634.106.250
Khoản tiền nhận góp vốn hợp tác kinh doanh	2.062.777.700	2.062.777.700
<b>Cộng</b>	<b>2.696.883.950</b>	<b>2.696.883.950</b>
<b>18. Vay và nợ thuê tài chính (trang 31)</b>		



## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán từ 01/10/2025 đến 31/12/2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

## 19. Vốn chủ sở hữu

a. Bảng đối chiếu biến động của Vốn chủ sở hữu: (trang 32)

b. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu	Tỷ lệ vốn góp	31/12/2025	01/01/2025
Các cổ đông góp vốn	100,00%	790.000.000.000	790.000.000.000
<b>Cộng</b>	<b>100%</b>	<b>790.000.000.000</b>	<b>790.000.000.000</b>

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

	31/12/2025	01/01/2025
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
Vốn góp đầu năm	790.000.000.000	790.000.000.000
Vốn góp tăng trong kỳ		
Vốn góp cuối kỳ	790.000.000.000	790.000.000.000

Cổ tức, lợi nhuận đã chia

d. Cổ phiếu	31/12/2025	01/01/2025
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	79.000.000	79.000.000
Cổ phiếu phổ thông	79.000.000	79.000.000
Số lượng cổ phiếu được mua lại	-	-
Cổ phiếu phổ thông	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	79.000.000	79.000.000
Cổ phiếu phổ thông	79.000.000	79.000.000
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: đồng Việt Nam/cổ phiếu.	10.000	10.000

e. Các quỹ của doanh nghiệp

	31/12/2025	01/01/2025
Quỹ đầu tư phát triển	21.282.835.714	21.282.835.714

Quỹ đầu tư phát triển được trích lập từ lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp và được sử dụng vào việc đầu tư mở rộng quy mô sản xuất, kinh doanh hoặc đầu tư chiều sâu của doanh nghiệp.

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

1. Doanh thu thuần từ bán hàng và cung cấp dịch vụ	Từ 01/10/2025 đến 31/12/2025	Từ 01/10/2024 đến 31/12/2024
Doanh thu bán đá	60.047.599.788	16.502.537.875
Doanh thu bán vật liệu xây dựng	35.904.913.027	11.881.955.379
Doanh thu xây lắp	-	6.666.125.734
Doanh thu bán bê tông thương phẩm	37.613.009.363	-
Doanh thu cho thuê mặt bằng	72.443.954	390.909.091
Doanh thu khác	4.908.791.730	1.729.881.528
<b>Cộng</b>	<b>138.546.757.862</b>	<b>37.171.409.607</b>

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho kỳ kế toán từ 01/10/2025 đến 31/12/2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**2. Giá vốn hàng bán**

	<b>Từ 01/10/2025 đến 31/12/2025</b>	<b>Từ 01/10/2024 đến 31/12/2024</b>
Giá vốn bán đá	48.088.386.603	10.231.133.511
Giá vốn vật liệu xây dựng	30.911.531.831	14.863.903.621
Giá vốn xây lắp	-	6.750.054.312
Giá vốn bán bê tông thương phẩm	37.259.244.923	
Giá vốn bê tông nhựa nóng		
Giá vốn cho thuê mặt bằng	125.180.735	273.843.629
Giá vốn khác	5.765.228.691	1.770.475.382
<b>Cộng</b>	<b>122.149.572.783</b>	<b>33.889.410.455</b>

**3. Doanh thu hoạt động tài chính**

	<b>Từ 01/10/2025 đến 31/12/2025</b>	<b>Từ 01/10/2024 đến 31/12/2024</b>
Lãi tiền gửi ngân hàng, lãi ký quỹ	42.497.227	83.422.434
Lãi tiền cho vay		
Lãi từ thanh lý các khoản đầu tư ngắn hạn, dài hạn		
<b>Cộng</b>	<b>42.497.227</b>	<b>83.422.434</b>

**4. Chi phí tài chính**

	<b>Từ 01/10/2025 đến 31/12/2025</b>	<b>Từ 01/10/2024 đến 31/12/2024</b>
Chi phí lãi vay, lãi thuê tài chính	440.519.706	41.134.661
Chi phí lãi trái phiếu	(3.661.727.474)	5.433.531.090
Chi phí tài chính khác	-	8.427
<b>Cộng</b>	<b>(3.221.207.768)</b>	<b>5.474.674.178</b>

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

Chi phí dịch vụ mua ngoài	11.956.834.100	4.068.885.804
<b>Cộng</b>	<b>11.956.834.100</b>	<b>4.068.885.804</b>

**b. Chi phí quản lý doanh nghiệp**

Chi phí nhân viên	2.362.837.937	973.158.801
Chi phí vật liệu quản lý, đồ dùng văn phòng	44.681.874	45.704.587
Chi phí khấu hao TSCĐ	167.257.302	963.563.164
Thuế, phí và lệ phí	15.611.032	3.284.934.677
Dự phòng (hoàn nhập) phải thu khó đòi	0	7.776.662.996
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.468.537.458	863.806.368
Chi phí khác bằng tiền	143.121.537	1.077.902.861
<b>Cộng</b>	<b>4.202.047.140</b>	<b>14.985.733.454</b>



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán từ 01/10/2025 đến 31/12/2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

	Từ 01/10/2025 đến 31/12/2025	Từ 01/10/2024 đến 31/12/2024
<b>6. Thu nhập khác</b>		
Thu nhập khác	2.058.171.296	19.567.542.913
Thu nhập từ thanh lý, nhượng bán tscđ		
<b>Cộng</b>	<b>2.058.171.296</b>	<b>19.567.542.913</b>
<b>7. Chi phí khác</b>		
Chi phí khác	2.435.689.082	(966.708.796)
Chi phí từ thanh lý, nhượng bán tscđ	-	
Chi phí phạt chậm nộp	1.391.937.352	(1.614.711.480)
<b>Cộng</b>	<b>3.827.626.434</b>	<b>(2.581.420.276)</b>
<b>8. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>		
(*) Bao gồm:		
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	1.732.553.696	985.091.339
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định thu nhập chịu thuế thu nhập doanh nghiệp:	4.236.278.683	-
Thu nhập chịu thuế	5.968.832.379	985.091.339
Thuế suất	20%	20%
<b>Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>	<b>1.182.558.476</b>	<b>1.227.700.826</b>
<b>9. Chi phí sản xuất, kinh doanh theo yếu tố</b>		
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	29.937.121.609	3.354.099.086
Chi phí nhân công	983.905.095	65.834.626
Chi phí máy thi công	(2.116.325.811)	1.602.692.511
Chi phí dụng cụ quản lý	516.819.553	2.921.998
Chi phí khấu hao tài sản cố định	2.216.895.021	1.591.586.448
Chi phí dự phòng		
Chi phí dịch vụ mua ngoài	15.014.181.284	504.668.597
Chi phí khác bằng tiền	19.140.635.639	1.915.924.802
<b>Cộng</b>	<b>65.693.232.390</b>	<b>9.037.728.068</b>

10. Mục tiêu và chính sách quản lý rủi ro tài chính

Các rủi ro chính từ công cụ tài chính bao gồm rủi ro thị trường, rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản

Ban Tổng Giám đốc xem xét và áp dụng các chính sách quản lý cho những rủi ro nói trên như sau:

Rủi ro thị trường là rủi ro mà giá trị hợp lý của các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của giá thị trường. Rủi ro thị trường có ba loại rủi ro: rủi ro lãi suất, rủi ro tiền tệ và rủi ro về giá khác, chẳng hạn như rủi ro về giá cổ phần. Công cụ tài chính bị ảnh hưởng bởi rủi ro thị trường bao gồm các khoản tiền, phải thu khách hàng, phải thu khác, phải trả khách hàng, các khoản vay và nợ phải trả khác.

Các phân tích độ nhạy này đã được lập trên cơ sở giá trị các khoản nợ thuần, tỷ lệ giữa các khoản nợ có lãi suất cố định và các khoản nợ có lãi suất thả nổi và tỷ lệ tương quan giữa các công cụ tài chính có gốc ngoại tệ là không thay đổi

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho kỳ kế toán từ 01/10/2025 đến 31/12/2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**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 theo những thay đổi của lãi suất thị trường. Rủi ro thị trường do thay đổi lãi suất của Công ty chủ yếu liên quan đến khoản vay và nợ, tiền, các khoản cho vay và các khoản tiền gửi ngắn hạn của Công ty.

Công ty quản lý rủi ro lãi suất bằng cách phân tích tình hình cạnh tranh trên thị trường để có được các lãi suất có lợi cho mục đích của Công ty và vẫn nằm trong giới hạn quản lý rủi ro của mình.

**Rủi ro ngoại tệ**

Rủi ro ngoại tệ là rủi ro mà giá trị hợp lý của các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của tỷ giá ngoại tệ. Công ty chịu rủi ro do sự thay đổi của tỷ giá hối đoái liên quan trực tiếp đến các hoạt động kinh doanh của công ty bằng các đơn vị tiền tệ khác Đồng Việt Nam.

Công ty quản lý rủi ro ngoại tệ bằng cách xem xét tình hình thị trường hiện hành và dự kiến khi Công ty lập kế hoạch cho các nghiệp vụ trong tương lai bằng ngoại tệ. Công ty không sử dụng bất kỳ công cụ tài chính phái sinh để phòng ngừa rủi ro ngoại tệ của mình.

**Độ nhạy đối với ngoại tệ**

Công ty không thực hiện phân tích độ nhạy đối với ngoại tệ vì rủi ro do thay đổi ngoại tệ tại ngày lập báo cáo tài chính là không đáng kể.

**Rủi ro về giá cổ phiếu**

Các cổ phiếu đã niêm yết và chưa niêm yết do Công ty nắm giữ bị ảnh hưởng bởi các rủi ro thị trường phát sinh từ tính không chắc chắn về giá trị tương lai của cổ phiếu đầu tư. Công ty quản lý rủi ro về giá cổ phiếu bằng cách thiết lập hạn mức đầu tư. Ban Tổng Giám đốc của Công ty cũng xem xét và phê duyệt các quyết định đầu tư vào cổ phiếu.

**Rủi ro tín dụng**

Rủi ro tín dụng là rủi ro mà một bên tham gia trong một công cụ tài chính hoặc hợp đồng khách hàng không thực hiện các nghĩa vụ của mình, dẫn đến tổn thất về tài chính. Công ty có rủi ro tín dụng từ các hoạt động sản xuất kinh doanh của mình (chủ yếu đối với các khoản phải thu khách hàng) và từ hoạt động tài chính của mình, bao gồm tiền gửi ngân hàng, nghiệp vụ ngoại hối và các công cụ tài chính khác.

Hầu như toàn bộ nguồn vốn hoạt động của Công ty chủ yếu tập trung vào việc hợp tác đầu tư, đặc biệt là hợp tác đầu tư cá nhân. Công ty nhận thấy có rủi ro, nhưng do Đại hội đồng Cổ đông, Hội đồng Quản trị của Công ty đã chấp thuận thể hiện tại các Nghị quyết, Quyết định ... nên Công ty nhận thấy rằng việc hợp tác đầu tư này có thể mang lại lợi ích cho Công ty, và Công ty tin tưởng về khả năng thu hồi các khoản hợp tác đầu tư này.

**Phải thu khách hàng**

Công ty giảm thiểu rủi ro tín dụng bằng cách chỉ giao dịch với các đơn vị có khả năng tài chính tốt công ty thường xuyên theo dõi chặt chẽ nợ phải thu để đôn đốc thu hồi. Trên cơ sở này và khoản phải thu của Công ty liên quan đến nhiều khách hàng khác nhau nên rủi ro tín dụng không tập trung vào một khách hàng nhất định.

**Phải thu về cho vay**

Công ty giảm thiểu rủi ro tín dụng bằng cách chỉ giao dịch với các đơn vị và cá nhân là các bên liên quan có khả năng tài chính tốt với hạn mức, thời gian cho vay và mục đích vay được quy định trong Quy chế tài chính và từng kế ước cụ thể. Công ty nhận thấy rủi ro tín dụng đối với các khoản phải thu về cho vay là thấp.

**Tiền gửi ngân hàng**

Công ty chủ yếu duy trì số tiền 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.

Ban Tổng Giám đốc của Công ty đánh giá rằng hầu hết các tài sản tài chính đều trong hạn và không bị suy giảm vì các tài sản tài chính này đều liên quan đến các khách hàng có uy tín và có khả năng thanh toán tốt ngoại trừ các khoản phải thu quá hạn.



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho kỳ kế toán từ 01/10/2025 đến 31/12/2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**Rủi ro thanh khoản**

Rủi ro thanh khoản là rủi ro Công ty gặp khó khăn khi thực hiện các nghĩa vụ tài chính do thiếu vốn. Rủi ro thanh khoản của Công ty chủ yếu phát sinh từ việc các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính có các thời điểm đáo hạn lệch nhau.

Công ty giám sát rủi ro thanh khoản thông qua việc duy trì một lượng tiền mặt và các khoản tương đương tiền và các khoản vay ngân hàng ở mức mà Ban Tổng Giám đốc cho là đủ để đáp ứng cho các hoạt động của Công ty và để giảm thiểu ảnh hưởng của những biến động về luồng tiền.

Bảng dưới đây tổng hợp thời hạn thanh toán của các khoản nợ phải trả tài chính của Công ty dựa trên các khoản thanh toán dự kiến theo hợp đồng theo cơ sở chưa được chiết khấu:

Ngày 31 tháng 12 năm 2025	Dưới 1 năm	Từ 1 - 5 năm	Trên 5 năm	Cộng
Các khoản vay và nợ	366.638.000.000	245.146.617.181	-	611.784.617.181
Phải trả người bán	141.428.760.901	-	-	141.428.760.901
Các khoản phải trả, phải nộp khác và chi phí phải trả	81.374.269.273	2.696.883.950	-	84.071.153.223
<b>Cộng</b>	<b>589.441.030.174</b>	<b>247.843.501.131</b>	<b>-</b>	<b>837.284.531.305</b>

Ngày 31 tháng 12 năm 2024	Dưới 1 năm	Từ 1 - 5 năm	Trên 5 năm	Cộng
Các khoản vay và nợ	346.721.645.833	241.339.579.177	-	588.061.225.010
Phải trả người bán	81.252.643.607	-	-	81.252.643.607
Các khoản phải trả, phải nộp khác và chi phí phải trả	79.799.013.240	2.696.883.950	-	82.495.897.190
<b>Cộng</b>	<b>507.773.302.680</b>	<b>244.036.463.127</b>	<b>-</b>	<b>751.809.765.807</b>

Rủi ro thanh khoản là cao. Công ty tin tưởng có đủ khả năng tiếp cận các nguồn vốn khi cần thiết, và các khoản vay đến hạn thanh toán trong vòng 12 tháng có thể được tái tục với các bên cho vay hiện tại.

**Tài sản đảm bảo**

Công ty đã sử dụng tài sản cố định làm tài sản thế chấp nhằm đảm bảo cho các khoản vay ngắn hạn và vay dài hạn từ các ngân hàng (thuyết minh số 18 - Vay và nợ thuê tài chính).

Công ty đã sử dụng tài sản của bên thứ ba làm tài sản thế chấp vào ngày 31 tháng 1 năm 2022 (thuyết minh số 18 - Vay và nợ thuê tài chính).

**11. Tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính (trang 33)**

Giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính được phản ánh theo giá trị mà công cụ tài chính có thể chuyển đổi trong một giao dịch hiện tại giữa các bên tham gia, ngoại trừ trường hợp bắt buộc phải bán hoặc thanh lý.

Công ty sử dụng phương pháp và giả định sau đây được dùng để ước tính giá trị hợp lý:

Giá trị hợp lý của tiền mặt và tiền gửi ngắn hạn, các khoản phải thu khách hàng, các khoản phải trả người bán và nợ phải trả ngắn hạn khác tương đương với giá trị ghi sổ của các khoản mục này do những công cụ này có kỳ hạn ngắn.

Giá trị hợp lý của các chứng khoán và các công cụ nợ tài chính niêm yết được xác định theo giá trị thị trường.

Đối với các khoản đầu tư chứng khoán chưa niêm yết nhưng có giao dịch thường xuyên thì giá trị hợp lý được xác định là giá bình quân cung cấp bởi ba công ty chứng khoán độc lập tại ngày kết thúc năm tài chính.

Giá trị hợp lý của các chứng khoán, các khoản đầu tư tài chính mà giá trị hợp lý không thể xác định được một cách chắc chắn do không có thị trường có tính thanh khoản cao cho các chứng khoán, các khoản đầu tư tài chính này được trình bày bằng giá trị ghi sổ.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán từ 01/10/2025 đến 31/12/2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

Ngoại trừ các khoản đề cập ở trên, giá trị hợp lý của tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính dài hạn chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và 31 tháng 12 năm 2024. Tuy nhiên, Ban Tổng Giám đốc Công ty đánh giá giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính này không có khác biệt trọng yếu so với giá trị ghi sổ vào ngày kết thúc kỳ kế toán.

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

	Từ 01/10/2025 đến 31/12/2025	Từ 01/10/2024 đến 31/12/2024
<b>1. Số tiền đi vay thực thu trong kỳ</b>		
- Tiền thu từ đi vay theo khế ước thông thường		3.000.000.000
- Tiền thu từ phát hành trái phiếu thường	-	-
	<b>-</b>	<b>3.000.000.000</b>
<b>2. Số tiền đã thực trả gốc vay trong kỳ</b>		
- Tiền trả nợ gốc vay theo khế ước thông thường	4.787.429.499	1.003.749.996
- Tiền trả nợ gốc trái phiếu thường	-	-
	<b>4.787.429.499</b>	<b>1.003.749.996</b>

VIII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

a. Trong kỳ Công ty có phát sinh các giao dịch chủ yếu với các bên liên quan như sau:

	Từ 01/10/2025 đến 31/12/2025	Từ 01/10/2024 đến 31/12/2024
<b>Bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ</b>		
Công ty TNHH Sản xuất và Kinh doanh Vật liệu Xây dựng DGT	-	12.591.149.000
Công ty TNHH MTV DGT - Nghệ An	-	-
Công ty TNHH Đồng Lợi	1.334.986.003	-
<b>Cộng</b>	<b>1.334.986.003</b>	<b>12.591.149.000</b>
<b>Mua hàng hóa và nhận cung cấp dịch vụ</b>		
Công ty TNHH Sản xuất và Kinh doanh Vật liệu Xây dựng DGT	-	-
<b>Cộng</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

b. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Công ty có số dư với các bên liên quan như sau:

	31/12/2025	01/01/2025
<b>Phải thu ngắn hạn khách hàng</b>		
Công ty TNHH Sản xuất và Kinh doanh Vật liệu Xây dựng DGT	53.984.075.091	77.566.536.996
Công ty TNHH MTV DGT - Nghệ An	1.798.400.000	1.798.400.000
Công ty TNHH Đồng Lợi	3.389.969.855	1.168.080.000
Công ty TNHH MTV DGT - Vũng Tàu		
<b>Cộng</b>	<b>59.172.444.946</b>	<b>80.533.016.996</b>
<b>Trả trước cho người bán ngắn hạn</b>		
Công ty TNHH MTV DGT - Nghệ An	1.980.247.089	1.980.247.089
<b>Cộng</b>	<b>1.980.247.089</b>	<b>1.980.247.089</b>



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán từ 01/10/2025 đến 31/12/2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

Phải thu khác ngắn hạn		31/12/2025	01/01/2025
Công ty TNHH MTV DGT - Nghệ An		2.201.463.882	2.199.813.882
Công ty TNHH MTV DGT - Vũng Tàu		4.650.000	
Công ty TNHH MTV Đầu tư DGT		4.650.000	
Công ty TNHH MTV DGT Đồng Tháp		4.650.000	
Công ty TNHH Sản xuất và Kinh doanh Vật liệu Xây dựng DGT		155.125.949.585	154.241.000.000
Công ty TNHH Đồng Lợi		15.047.037.308	4.877.253.940
Cộng		172.388.400.775	161.318.067.822
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn		31/12/2025	01/01/2025
Công ty TNHH MTV Đầu tư DGT		343.638.000.000	343.638.000.000
Cộng		343.638.000.000	343.638.000.000
c. Thu nhập Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát và Ban điều hành		Từ 01/10/2025 đến 31/12/2025	Từ 01/10/2024 đến 31/12/2024
Hội đồng quản trị	Thù lao và thưởng	33.000.000	60.000.000
Ban kiểm soát	Thù lao và thưởng	12.000.000	30.000.000
Ban Tổng Giám đốc	Lương và thưởng	423.660.000	210.000.000
Cộng		468.660.000	300.000.000

2. Thông tin so sánh

Số liệu so sánh trên Bảng Cân đối kế toán và các thuyết minh tương ứng là số liệu của Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 đã được Công ty TNHH Dịch Vụ Tư Vấn Tài Chính Kế Toán và Kiểm Toán Phía Nam (AASCS) kiểm toán. Số liệu trên Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ và các thuyết minh tương ứng là số liệu của Báo cáo tài chính cho kỳ kế toán từ ngày 01/10/2024 đến ngày 31/12/2024 đã được Công ty công bố thông tin.

  
**Lưu Thị Hằng**  
Người lập biểu

Đồng Nai, ngày 26 tháng 01 năm 2026

  
**Bùi Quang Toàn**  
Kế toán trưởng

  
**Nguyễn Khoa**  
P.Tổng Giám đốc



V.2. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Giá gốc
a. Đầu tư vào công ty con				
Công ty TNHH Sản xuất và Kinh doanh Vật liệu Xây dựng DGT	3.000.000.000	(3.000.000.000)	(*)	3.000.000.000
Công ty TNHH MTV Đầu tư DGT	100.000.000.000	(2.276.756.866)	(*)	100.000.000.000
Công ty TNHH MTV Đầu tư DGT - Nghệ An	345.000.000.000	(3.608.696.938)	(*)	345.000.000.000
Công ty TNHH MTV Đầu tư DGT - Đồng Tháp	67.581.000.000	(1.843.531.521)	(*)	67.581.000.000
Công ty TNHH MTV Đầu tư DGT - Vũng Tàu	-	-	-	-
Công ty TNHH Đồng Lợi	199.800.000.000	(1.770.472.468)	(*)	199.800.000.000
Cộng	715.381.000.000	(12.499.457.793)	-	715.381.000.000
				(13.695.257.353)

Tại ngày báo cáo, Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này để thuyết minh trong báo cáo tài chính 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 khoản đầu tư này có thể khác với giá trị ghi sổ.



CÔNG TY CỔ PHẦN CÔNG TRÌNH GIAO THÔNG ĐỒNG NAI  
BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán từ 01/10/2025 đến 31/12/2025

Mẫu số B 09 - DN

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

V.6. Nợ xấu	31/12/2025		01/01/2025			
	Giá gốc	Dự phòng	Đối tượng nợ	Giá gốc	Dự phòng	Đối tượng nợ
Tổng giá trị các khoản phải thu, trả trước người bán quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi	94.922.867.234	(65.165.416.722)		95.311.871.292	(63.742.720.626)	
Phải thu khách hàng						
Công ty TNHH Xây dựng Hưng Phát	26.094.926.513	(12.166.089.481)	Từ 1 tháng đến 2 năm	26.094.926.513	(11.294.609.612)	Từ 1 tháng đến 2 năm
Công ty Cổ phần Xây dựng Hiệp An	11.391.320.000	(11.391.320.000)	Từ 2 đến dưới 3 năm	11.391.320.000	(11.391.320.000)	Từ 2 đến dưới 3 năm
Công ty CP BOT và BT Đức Long Đắc Nông	3.817.956.751	(3.817.956.751)	Trên 3 năm	3.817.956.751	(3.817.956.751)	Trên 3 năm
Tổng Công ty Xây dựng Số 1 - CTCP	3.015.338.122	(3.015.338.122)	Trên 3 năm	3.215.338.122	(3.215.338.122)	Trên 3 năm
Các đối tượng khác	7.935.203.869	(7.769.347.574)		8.463.143.627	(7.661.123.733)	
Trả trước cho người bán						
Ông Võ Công Vinh	9.743.675.747	(9.743.675.747)	Trên 3 năm	9.743.675.747	(9.743.675.747)	Trên 3 năm
Ông Nguyễn Văn Huy	1.101.836.761	(1.101.836.761)	Trên 3 năm	1.101.836.761	(1.101.836.761)	Trên 3 năm
Ông Nguyễn Quốc Toàn	3.995.165.719	(3.995.165.719)	Trên 3 năm	3.995.165.719	(3.995.165.719)	Trên 3 năm
Các đối tượng khác	26.441.877.774	(10.953.883.589)	Trên 3 năm	25.963.677.774	(10.471.472.903)	Trên 3 năm
Phải thu khác các tổ chức và cá nhân khác						
Các đối tượng khác	1.385.565.978	(1.210.802.978)	Từ 2 đến dưới 3 năm	1.524.830.278	(1.050.221.278)	Từ 2 đến dưới 3 năm

## CÔNG TY CỔ PHẦN CÔNG TRÌNH GIAO THÔNG ĐỒNG NAI

Mẫu số B 09 - DN

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán từ 01/10/2025 đến 31/12/2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

## V.8. Tài sản cố định hữu hình

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị dụng cụ quản lý	Tài sản cố định khác	Cộng
<b>Nguyên giá</b>						
Số dư đầu năm	63.812.087.606	36.868.147.059	15.255.699.484	83.913.825	279.500.000	116.299.347.974
Tăng trong kỳ	-	6.190.045.455	5.174.055.555	-	3.696.711.294	15.060.812.304
Thanh lý, nhượng bán		(1.508.213.987)	(875.000.000)			(2.383.213.987)
Số dư cuối kỳ	63.812.087.606	41.549.978.527	19.554.755.039	83.913.825	3.976.211.294	128.976.946.291
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>						
Số dư đầu năm	14.646.236.775	15.827.164.400	10.803.466.417	83.913.825	169.027.796	41.529.809.213
Khấu hao trong kỳ	7.076.722.536	2.894.278.515	1.097.732.815		400.618.770	11.469.352.636
Thanh lý, nhượng bán		(168.897.321)	(29.166.666)			(198.063.987)
Số dư cuối kỳ	21.722.959.311	18.552.545.594	11.872.032.566	83.913.825	569.646.566	52.801.097.862
<b>Giá trị còn lại</b>						
Số dư đầu năm	49.165.850.831	21.040.982.659	4.452.233.067	-	110.472.204	74.769.538.761
Số dư cuối kỳ	42.089.128.295	22.997.432.933	7.682.722.473	-	3.406.564.728	76.175.848.429

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành các Báo cáo tài chính.



CÔNG TY CỔ PHẦN CÔNG TRÌNH GIAO THÔNG ĐỒNG NAI

Mẫu số B 09 - DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán từ 01/10/2025 đến 31/12/2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

V.18 Vay và nợ thuế tài chính	01/01/2025		Phát sinh trong kỳ		31/12/2025	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
<b>a. Ngắn hạn</b>	<b>346.721.645.833</b>	<b>346.638.000.000</b>	<b>40.000.000.000</b>	<b>20.083.645.833</b>	<b>366.638.000.000</b>	<b>366.638.000.000</b>
Công ty CP Tân Cảng	3.000.000.000	3.000.000.000	-	-	3.000.000.000	3.000.000.000
Vay Bên liên quan - lãi suất 0%	343.638.000.000	343.638.000.000			343.638.000.000	343.638.000.000
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng CN Đồng Nai	83.645.833			83.645.833		
Ngân hàng TMCP Đầu Tư và Phát Triển Việt Nam (BIDV)			40.000.000.000	20.000.000.000	20.000.000.000	20.000.000.000
<b>b. Dài hạn</b>	<b>241.339.579.177</b>	<b>241.339.579.177</b>	<b>6.743.280.000</b>	<b>2.936.241.996</b>	<b>245.146.617.181</b>	<b>245.146.617.181</b>
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng	1.421.979.177	1.421.979.177		1.003.749.996	418.229.181	418.229.181
Công ty TNHH MTV cho thuê tài chính ngân hàng - Sài Gòn Thương Tín	-	-	6.743.280.000	1.536.492.000	5.206.788.000	5.206.788.000
Công ty Cho thuê Tài chính TNHH MTV Quốc tế Chailease	396.000.000	396.000.000		396.000.000	-	-
Trái phiếu phát hành (theo mệnh giá):					-	-
+ Công ty CP Chứng khoán Thủ đô	239.521.600.000	239.521.600.000			239.521.600.000	239.521.600.000
+ Chi phí phát hành trái phiếu	-	-			-	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>588.061.225.010</b>	<b>587.977.579.177</b>	<b>46.743.280.000</b>	<b>23.019.887.829</b>	<b>611.784.617.181</b>	<b>611.784.617.181</b>

CÔNG TY CỔ PHẦN CÔNG TRÌNH GIAO THÔNG ĐỒNG NAI

Mẫu số B 09 - DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán từ 01/10/2025 đến 31/12/2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

V.19. Vốn chủ sở hữu

a. Bảng đối chiếu biến động của Vốn chủ sở hữu

Khoản mục	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ Đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
Năm 2024					
Số dư tại ngày 01/01/2024	790.000.000.000	152.195.272.727	21.282.835.714	(59.211.409.273)	904.266.699.168
Lợi nhuận trong kỳ	-	-	-	3.490.886.147	3.490.886.147
Tăng vốn	-	-	-	-	-
Giảm khác	-	-	-	-	-
Số dư tại ngày 31/12/2024	790.000.000.000	152.195.272.727	21.282.835.714	(55.720.523.126)	907.757.585.315
Năm 2025					
Số dư tại ngày 01/01/2025	790.000.000.000	152.195.272.727	21.282.835.714	(55.720.523.126)	907.757.585.315
Lãi/lỗ trong kỳ	-	-	-	2.900.838.871	2.900.838.871
Tăng khác	-	-	-	55.720.523.126	55.720.523.126
Giảm khác	-	-	-	(247.100.000)	(247.100.000)
Số dư tại ngày 31/12/2025	790.000.000.000	152.195.272.727	21.282.835.714	2.653.738.871	966.131.847.312



CÔNG TY CỔ PHẦN CÔNG TRÌNH GIAO THÔNG ĐỒNG NAI

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán từ 01/10/2025 đến 31/12/2025

Mẫu số B 09 - DN

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

VI.11. Tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính

Bảng dưới đây trình bày giá trị ghi sổ và giá trị hợp lý của các công cụ tài chính được trình bày trong báo cáo tài chính của Công ty.

	Giá trị ghi sổ			Giá trị hợp lý		
	31/12/2025		01/01/2025	31/12/2025		01/01/2025
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng		
<b>Tài sản tài chính</b>						
Phải thu khách hàng	270.812.849.195	(37.288.572.059)	214.798.184.826	(37.380.348.218)	233.524.277.136	177.417.836.608
Phải thu khác	481.674.101.693	(1.194.802.978)	466.916.858.300	(1.034.221.278)	480.479.298.715	465.882.637.022
Tiền và các khoản tương đương tiền	8.466.929.754	-	2.229.479.940	-	8.466.929.754	2.229.479.940
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>760.953.880.642</b>	<b>(38.483.375.037)</b>	<b>683.944.523.066</b>	<b>(38.414.569.496)</b>	<b>722.470.505.605</b>	<b>645.529.953.570</b>
<b>Nợ phải trả tài chính</b>						
Vay và nợ thuê tài chính	611.784.617.181	-	588.061.225.010	-	611.784.617.181	588.061.225.010
Phải trả người bán	141.428.760.901	-	81.252.643.607	-	141.428.760.901	81.252.643.607
Các khoản phải trả, phải nộp khác và chi phí phải trả	84.071.153.223	-	82.495.897.190	-	84.071.153.223	82.495.897.190
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>837.284.531.305</b>	<b>-</b>	<b>751.809.765.807</b>	<b>-</b>	<b>837.284.531.305</b>	<b>751.809.765.807</b>

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành các Báo cáo tài chính.

