



MOORE AISC

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

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

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 5 HÀ NỘI

MỤC LỤC

----- oOo -----

	Trang
1. BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC	01 - 02
2. BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	03 - 04
3. BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN	05 - 06
4. BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH	07
5. BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ	08 - 09
6. THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH	10 - 38

03009
C
CƠ
VÀ
HAI BA

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 5 HÀ NỘI

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

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

Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Xây dựng 5 (sau đây gọi tắt là Công ty) trân trọng đề trình Báo cáo này cùng với các Báo cáo tài chính đã được kiểm toán của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025.

1. Thông tin chung về Công ty

Thành lập

Công ty Cổ phần Xây dựng số 5 Hà Nội tiền thân là Công ty Xây dựng số 5 Hà Nội, được thành lập theo Quyết định số 2713/QĐ-UBND ngày 09/6/2006 của UBND Tp. Hà Nội về việc chuyển Công ty Xây dựng số 5 Hà Nội thành Công ty Cổ phần Xây dựng số 5 Hà Nội.

Công ty được Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0103012995 lần đầu ngày 30/6/2006, thay đổi lần thứ 7 với mã số 0100105493 ngày 29/09/2025.

Vốn điều lệ của Công ty theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp là: 37.324.500.000 đồng (Ba mươi bảy tỷ, ba trăm hai mươi bốn triệu, năm trăm nghìn đồng).

Hình thức sở hữu vốn

Công ty cổ phần.

Hoạt động kinh doanh của Công ty

Ngành nghề kinh doanh chính là xây dựng công trình; cho thuê văn phòng.

Tên tiếng anh: HANOI CONSTRUCTION JOINT STOCK COMPANY NO5

Tên viết tắt: HCJSC5

Mã chứng khoán: CH5

Trụ sở chính: Số 101 phố Láng Hạ, phường Đống Đa, Tp. Hà Nội, Việt Nam.

2. Tình hình tài chính và kết quả hoạt động

Tình hình tài chính và kết quả hoạt động trong năm 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 Giám đốc và Kế toán trưởng

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

Hội đồng Quản trị

Ông	Đàm Thanh Tùng	Chủ tịch HĐQT
Ông	Phạm Minh Hải	Thành viên HĐQT
Ông	Cao Tiến Đạt	Thành viên HĐQT
Ông	Nguyễn Thành Trung	Thành viên HĐQT
Bà	Nguyễn Bảo Hoa	Thành viên HĐQT

Ban Kiểm soát

Bà	Phạm Thanh Thủy	Trưởng ban
Bà	Nguyễn Ngọc Tú	Thành viên
Bà	Hoàng Thanh An	Thành viên

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

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

Ban Giám đốc và Kế toán trưởng

Ông	Phạm Minh Hải	Giám đốc
Ông	Nguyễn Kim Hiệp	Phó Giám đốc
Ông	Nguyễn Đức Nhân	Phó Giám đốc
Bà	Nguyễn Bảo Hoa	Kế toán trưởng

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và đến ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Phạm Minh Hải Giám đốc

4. Kiểm toán độc lập

Chi nhánh Công ty TNHH Kiểm toán và Dịch vụ Tin học MOORE AISC ("MOORE AISC") đã được bổ nhiệm là kiểm toán viên cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025.

5. Cam kết của Ban Giám đốc

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm lập các 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, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày. Trong quá trình soạn thảo các Báo cáo tài chính này, Ban Giám đốc Công ty 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 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 các Báo cáo tài chính phù hợp với chế độ kế toán được nêu ở Thuyết minh cho các Báo cáo tài chính. Ban 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.

6. Xác nhận

Theo ý kiến của Ban Giám đốc, chúng tôi xác nhận rằng các Báo cáo tài chính bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ và các Thuyết minh đính kèm được soạn thảo đã thể hiện quan điểm trung thực và hợp lý về tình hình tài chính cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025.

Báo cáo tài chính của Công ty được lập phù hợp với Chuẩn mực và hệ thống kế toán Việt Nam.



Phạm Minh Hải

Giám đốc

Hà Nội, ngày 9 tháng 3 năm 2026



Số: A1125205/MOOREAISHN-TC

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

**Kính gửi QUÝ CỔ ĐÔNG, HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN GIÁM ĐỐC
CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 5 HÀ NỘI**

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Xây dựng số 5 Hà Nội được lập ngày tháng 3 năm 2026, từ trang 05 đến trang 38, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính.

Trách nhiệm của Ban Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

Ý kiến của kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Xây dựng số 5 Hà Nội tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

Hà Nội, ngày 9 tháng 3 năm 2026

Chi nhánh Công ty TNHH Kiểm toán và Dịch vụ Tin học Moore AISC



Nguyễn Thanh Tùng

Phó Giám đốc

Số Giấy CNĐKHNKT: 4981-2024-005-1

Bộ Tài Chính Việt Nam cấp

Phan Công Văn

Kiểm toán viên

Số Giấy CNĐKHNKT: 5298-2026-005-1

Bộ Tài Chính Việt Nam cấp

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2025	01/01/2025
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		189.674.370.036	180.644.169.866
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	25.524.386.055	19.797.525.926
1. Tiền	111		20.524.386.055	15.797.525.926
2. Các khoản tương đương tiền	112		5.000.000.000	4.000.000.000
II. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		91.237.806.577	109.176.654.761
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	66.858.524.020	73.378.305.410
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	8.613.130.661	28.576.686.196
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.5	16.138.927.501	7.794.738.760
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.6	(372.775.605)	(573.075.605)
III. Hàng tồn kho	140	V.7	70.516.619.359	51.079.277.817
1. Hàng tồn kho	141		70.516.619.359	51.079.277.817
IV. Tài sản ngắn hạn khác	150		2.395.558.045	590.711.362
1. Thuế GTGT được khấu trừ	152		2.038.553.832	-
2. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.13	357.004.213	590.711.362
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		47.986.128.294	49.853.295.168
I. Tài sản cố định	220		47.705.418.294	49.652.436.168
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.8	34.065.712.065	36.012.729.939
- Nguyên giá	222		77.123.759.392	77.123.759.392
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(43.058.047.327)	(41.111.029.453)
2. Tài sản cố định vô hình	227	V.9	13.639.706.229	13.639.706.229
- Nguyên giá	228		13.639.706.229	13.639.706.229
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		-	-
II. Đầu tư tài chính dài hạn	250	V.2	280.710.000	200.859.000
1. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		280.710.000	280.710.000
2. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		-	(79.851.000)
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		237.660.498.330	230.497.465.034



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2025	01/01/2025
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		158.391.125.727	152.039.736.634
I. Nợ ngắn hạn	310		157.797.049.727	151.445.660.634
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.11	69.341.708.257	59.005.375.731
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.12	63.015.968.948	61.174.838.002
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.13	355.074.065	469.738.697
4. Phải trả người lao động	314		1.453.633.000	1.107.965.986
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.14	5.278.494.273	5.655.260.192
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	V.16	839.558.685	912.597.243
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.15	378.561.655	329.359.835
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.10	13.420.689.372	19.432.626.301
9. Quỹ khen thưởng phúc lợi	322		3.713.361.472	3.357.898.647
II. Nợ dài hạn	330		594.076.000	594.076.000
1. Phải trả dài hạn khác	337	V.15b	594.076.000	594.076.000
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		79.269.372.603	78.457.728.400
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.17	79.269.372.603	78.457.728.400
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		37.324.500.000	37.324.500.000
Cổ đông phổ thông có quyền biểu quyết	411a		37.324.500.000	37.324.500.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		(190.035.000)	(190.035.000)
3. Vốn khác của chủ sở hữu	414		26.253.258.694	26.253.258.694
4. Quỹ đầu tư phát triển	418		10.452.793.923	9.972.905.264
5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		5.428.854.986	5.097.099.442
LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		356.883.258	298.212.854
LNST chưa phân phối năm nay	421b		5.071.971.728	4.798.886.588
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		237.660.498.330	230.497.465.034

Nguyễn Ngọc Tú

Người lập biểu

Hà Nội, ngày 9 tháng 3 năm 2026

Nguyễn Bảo Hoa

Kế toán trưởng

Phạm Minh Hải

Giám đốc



BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2025	Năm 2024
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	308.756.877.509	295.011.145.160
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		308.756.877.509	295.011.145.160
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	295.719.975.035	282.398.680.794
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		13.036.902.474	12.612.464.366
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	113.173.237	104.944.043
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	(79.851.000)	749.922.464
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		-	739.144.664
8. Chi phí bán hàng	25	VI.5	-	-
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.5	6.054.416.520	6.004.660.445
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		7.175.510.191	5.962.825.500
11. Thu nhập khác	31	VI.6	153.242	63.209.659
12. Chi phí khác	32	VI.7	661.599.017	14.921.139
13. Lợi nhuận khác	40		(661.445.775)	48.288.520
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		6.514.064.416	6.011.114.020
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	VI.8	1.442.092.688	1.212.227.432
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		5.071.971.728	4.798.886.588
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.9	1.359	1.144



Nguyễn Ngọc Tú
Người lập biểu

Hà Nội, ngày 9 tháng 3 năm 2026



Nguyễn Bảo Hoa
Kế toán trưởng



Phạm Minh Hải
Giám đốc

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp gián tiếp)

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2025	Năm 2024
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		6.514.064.416	6.011.114.019
2. Điều chỉnh cho các khoản			1.553.693.637	2.454.931.613
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02		1.947.017.874	2.012.448.192
- Các khoản dự phòng	03		(280.151.000)	(191.717.200)
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu	05		(113.173.237)	(104.944.043)
- Chi phí lãi vay	06		-	739.144.664
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		8.067.758.053	8.466.045.632
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		16.334.301.501	(3.428.870.191)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(19.437.341.542)	27.933.267.919
- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		12.066.521.794	7.686.819.004
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		-	46.923.066
- Tiền lãi vay đã trả	14		-	(1.323.417.942)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(1.500.751.285)	(1.340.987.267)
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		(172.414.700)	(169.074.379)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh	20		15.358.073.821	37.870.705.842
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
1. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		113.173.237	101.437.194
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		113.173.237	101.437.194


BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp gián tiếp)

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2025	Năm 2024
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
1. Tiền thu từ đi vay	33		5.926.214.430	73.213.108.315
2. Tiền trả nợ gốc vay	34		(11.938.151.359)	(94.251.774.760)
3. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(3.732.450.000)	(4.105.695.000)
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</i>	<i>40</i>		<i>(9.744.386.929)</i>	<i>(25.144.361.445)</i>
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50		5.726.860.129	12.827.781.591
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60		19.797.525.926	6.969.744.335
Tiền và tương đương tiền cuối năm	70	V.1	25.524.386.055	19.797.525.926



Nguyễn Ngọc Tú

Người lập biểu

Hà Nội, ngày 9 tháng 3 năm 2026



Nguyễn Bảo Hoa

Kế toán trưởng



Phạm Minh Hải

Giám đốc



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY**1. Thành lập**

Công ty Cổ phần Xây dựng số 5 Hà Nội tiền thân là Công ty Xây dựng số 5 Hà Nội, được thành lập theo Quyết định số 2713/QĐ-UBND ngày 09/6/2006 của UBND Tp. Hà Nội về việc chuyển Công ty Xây dựng số 5 Hà Nội thành Công ty Cổ phần Xây dựng số 5 Hà Nội.

Công ty được Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0103012995 lần đầu ngày 30/6/2006, thay đổi lần thứ 7 với mã số 0100105493 ngày 29/09/2025.

Vốn điều lệ của Công ty theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp là: 37.324.500.000 đồng (Ba mươi bảy tỷ, ba trăm hai mươi bốn triệu, năm trăm nghìn đồng).

Hình thức sở hữu vốn

Công ty cổ phần.

Tên tiếng anh: HANOI CONSTRUCTION JOINT STOCK COMPANY NO5

Tên viết tắt: HCJSC5

Mã chứng khoán: CH5

Trụ sở chính: Số 101 phố Láng Hạ, phường Đồng Đa, Tp. Hà Nội, Việt Nam..

2. Ngành nghề kinh doanh chính

Ngành nghề kinh doanh chính là xây dựng công trình; cho thuê văn phòng.

3. 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 hàng năm.

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

Không có

5. Tổng số nhân viên đến 31/12/2025: 84 nhân viên (31/12/2024: 81 nhân viên)**6. 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**

Năm tài chính 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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 ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 của Bộ Tài chính về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC.

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 và tỷ giá ghi sổ kế toán.

Nguyên tắc xác định tỷ giá giao dịch thực tế

Tất cả các giao dịch bằng ngoại tệ phát sinh trong kỳ (mua bán ngoại tệ, góp vốn hoặc nhận vốn góp, ghi nhận nợ phải thu, nợ phải trả, các giao dịch mua sắm tài sản hoặc các khoản chi phí được thanh toán ngay bằng ngoại tệ) 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 (tiền, tương đương tiền, các khoản phải thu và phải trả, ngoại trừ các khoản mục khoản trả trước cho người bán, người mua trả tiền trước, chi phí trả trước, các khoản đặt cọc và các khoản doanh thu nhận trước) 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.

Chênh lệch tỷ giá phát sinh trong năm 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 năm tài chính sau khi bù trừ chênh lệch tăng và chênh lệch giảm được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh.

Nguyên tắc xác định tỷ giá ghi sổ kế toán

Khi thu hồi các khoản nợ phải thu, các khoản ký cược, ký quỹ hoặc thanh toán các khoản nợ phải trả bằng ngoại tệ, Công ty sử dụng tỷ giá ghi sổ thực tế đích danh.

Khi thanh toán tiền bằng ngoại tệ, Công ty sử dụng tỷ giá ghi sổ bình quân gia quyền sau mỗi lần nhập.

2. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền và tương đương tiền

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

Khoản tương đương tiền là khoản tiền gửi có kỳ hạn không quá 3 tháng.

-002-
ÁNH
TNH
TOÁN
TIN H
E AISO
NG - T

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

3. Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính**Nguyên tắc kế toán 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).

Phương pháp kế toán đối với khoản cổ tức được chia bằng cổ phiếu

Đối với khoản cổ tức được chia bằng cổ phiếu, Công ty chỉ theo dõi số lượng cổ phiếu được nhận trên thuyết minh Báo cáo tài chính, không ghi nhận tăng giá trị khoản đầu tư và doanh thu hoạt động tài chính.

Cổ tức, lợi nhuận được chia bằng tiền hoặc tài sản phi tiền tệ cho giai đoạn trước ngày đầu tư không phản ánh vào doanh thu hoạt động tài chính mà ghi giảm giá trị khoản đầu tư.

Cổ tức, lợi nhuận được chia bằng tiền hoặc tài sản phi tiền tệ 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.

4. Nguyên tắc ghi nhận các khoản phải thu

Nguyên tắc ghi nhận 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 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...

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

5. Nguyên tắc ghi nhận 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, công cụ dụng cụ: 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: chỉ bao gồm chi phí nguyên vật liệu chính (hoặc yếu tố chi phí khác cho phù hợp).

Phương pháp tính giá trị hàng tồn kho: Theo giá bình quân gia quyền theo tháng.

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.

6. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao tài sản cố định (TSCĐ)

Nguyên tắc ghi nhận 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 năm.

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 năm.

Nguyên giá tài sản cố định bao gồm giá mua (trừ (-) các khoản được chiết khấu thương mại hoặc giảm giá), các khoản thuế (không bao gồm các khoản thuế được hoàn lại) và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng, như chi phí lắp đặt, chạy thử, chuyên gia và các chi phí liên quan trực tiếp khác.

Tài sản cố định là nhà cửa, vật kiến trúc gắn liền với quyền sử dụng đất thì giá trị quyền sử dụng đất được xác định riêng biệt và ghi nhận là tài sản cố định vô hình.

Nguyên tắc ghi nhận TSCĐ vô hình

Tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá trừ đi (-) giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định vô hình là toàn bộ các chi phí mà doanh nghiệp phải bỏ ra để có được tài sản cố định vô hình tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào sử dụng theo dự kiến.

Xác định nguyên giá trong từng trường hợp

Tài sản cố định vô hình là quyền sử dụng đất

Nguyên giá tài sản cố định vô hình là quyền sử dụng đất là số tiền trả khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất hợp pháp từ người khác, chi phí đền bù, giải phóng mặt bằng, san lấp mặt bằng, lệ phí trước bạ..., (hoặc giá trị quyền sử dụng đất nhận góp vốn liên doanh).

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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 06 - 50 năm

Máy móc, thiết bị 08 - 15 năm

Phương tiện vận tải, truyền dẫn 06 - 10 năm

Thiết bị, dụng cụ quản lý 05 - 10 năm

Quyền sử dụng đất vô thời hạn được ghi nhận theo giá gốc và không tính khấu hao.

7. Nguyên tắc ghi nhận 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. 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.

Chi phí trả trước của công ty bao gồm các chi phí sau:

Công cụ, dụng cụ: Các công cụ, dụng cụ đã đưa vào sử dụng được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng.

8. Nguyên tắc ghi nhận nợ phải trả

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

Các khoản phải trả thỏa mãn định nghĩa của các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được đánh giá lại cuối kỳ khi lập Báo cáo tài chính.

Công ty thực hiện phân loại các khoản nợ phải trả là phải trả người bán, 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.

9. Nguyên tắc ghi nhận vay

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 vay 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.

10. Nguyên tắc ghi nhận và vốn hoá 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".

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

11. Nguyên tắc ghi nhận nợ phải trả người lao động, chính sách tiền lương và các khoản bảo hiểm bắt buộc

Tiền lương được tính toán và trích lập đưa vào chi phí trong kỳ dựa 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 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 của người lao động.

Tiền lương chi trả cho người lao động được quy định trong hợp đồng lao động.

12. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

Chi phí phải trả bao gồm chi phí lãi tiền vay; chi phí để tạm tính giá vốn hàng hóa, thành phẩm bất động sản đã bán; chi phí phải trả về tiền lương nghỉ phép... đã phát sinh trong kỳ báo cáo nhưng thực tế chưa chi trả. Các chi phí này được ghi nhận dựa trên các ước tính hợp lý về số tiền phải trả theo các hợp đồng, thỏa thuận cụ thể.

13. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu chưa thực hiện

Doanh thu chưa thực hiện là doanh thu sẽ được ghi nhận tương ứng với phần nghĩa vụ mà Công ty sẽ phải thực hiện trong một hoặc nhiều kỳ kế toán tiếp theo.

Doanh thu chưa thực hiện bao gồm số tiền của khách hàng đã trả trước cho một hoặc nhiều kỳ kế toán về cho thuê tài sản.

Phương pháp phân bổ doanh thu chưa thực hiện theo nguyên tắc phù hợp với phần nghĩa vụ mà Công ty sẽ phải thực hiện trong một hoặc nhiều kỳ kế toán tiếp theo.

305130
CHI
CÔNG
KIẾ
VÀ DỊCH
MÔ
1/8A.T

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

14. Nguyên tắc ghi nhận 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.

Nguyên tắc ghi nhận thặng dư vốn cổ phần

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.

Nguyên tắc ghi nhận 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.

15. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận Doanh thu và thu nhập khác**Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận 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 phần 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 phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập bảng Cân đối kế toán;
4. Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí 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.

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu hợp đồng xây dựng

Doanh thu của hợp đồng xây dựng bao gồm: Doanh thu ban đầu được ghi nhận trong hợp đồng; và các khoản tăng, giảm khi thực hiện hợp đồng, các khoản tiền thưởng và các khoản thanh toán khác nếu các khoản này có khả năng làm thay đổi doanh thu, và có thể xác định được một cách đáng tin cậy. Doanh thu của hợp đồng xây dựng được xác định bằng giá trị hợp lý của các khoản đã thu hoặc sẽ thu được. Việc xác định doanh thu của hợp đồng chịu tác động của nhiều yếu tố không chắc chắn vì chúng tùy thuộc vào các sự kiện sẽ xảy ra trong tương lai. Việc ước tính thường phải được sửa đổi khi các sự kiện đó phát sinh và những yếu tố không chắc chắn được giải quyết. Vì vậy, doanh thu của hợp đồng có thể tăng hay giảm ở từng thời kỳ.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

15. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận Doanh thu và thu nhập khác (tiếp theo)

Hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu thanh toán theo giá trị khối lượng thực hiện: khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng được xác định một cách đáng tin cậy và được khách hàng xác nhận, doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận trong kỳ phản ánh trên hóa đơn đã lập.

Đối với hợp đồng xây dựng giá cố định, kết quả của hợp đồng được ước tính một cách đáng tin cậy khi thỏa mãn đồng thời 4 điều kiện: 1. Tổng doanh thu của hợp đồng được tính toán một cách đáng tin cậy; 2. Doanh nghiệp thu được lợi ích kinh tế từ hợp đồng; 3. Chi phí để hoàn thành hợp đồng và phần công việc đã hoàn thành tại thời điểm lập báo cáo tài chính được tính toán một cách đáng tin cậy; 4. Các khoản chi phí liên quan đến hợp đồng có thể xác định được rõ ràng và tính toán một cách đáng tin cậy để tổng chi phí thực tế của hợp đồng có thể so sánh được với tổng dự toán.

Đối với hợp đồng xây dựng với chi phí phụ thêm, kết quả của hợp đồng được ước tính một cách đáng tin cậy khi thỏa mãn đồng thời 2 điều kiện: 1. Doanh nghiệp thu được lợi ích kinh tế từ hợp đồng; 2. Các khoản chi phí liên quan đến hợp đồng có thể xác định được rõ ràng và tính toán một cách đáng tin cậy không kể có được hoàn trả hay không.

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu cho thuê tài sản

Doanh thu cho thuê tài sản được ghi nhận theo nguyên tắc phân bổ số tiền cho thuê nhận trước phù hợp với thời gian cho thuê.

Trường hợp thời gian cho thuê chiếm trên 90% thời gian sử dụng hữu ích của tài sản, Công ty áp dụng phương pháp ghi nhận doanh thu một lần đối với toàn bộ số tiền cho thuê nhận trước khi thỏa mãn đồng thời 4 điều kiện: 1. Bên đi thuê không có quyền hủy ngang hợp đồng thuê và doanh nghiệp cho thuê không có nghĩa vụ phải trả lại số tiền đã nhận trước trong mọi trường hợp và dưới mọi hình thức; 2. Số tiền nhận trước từ việc cho thuê không nhỏ hơn 90% tổng số tiền cho thuê dự kiến thu được theo hợp đồng trong suốt thời hạn cho thuê và bên đi thuê phải thanh toán toàn bộ số tiền thuê trong vòng 12 tháng kể từ thời điểm khởi đầu thuê tài sản; 3. Hầu như toàn bộ rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu tài sản thuê đã chuyển giao cho bên đi thuê; 4. Ước tính được tương đối đầy đủ giá vốn của hoạt động cho thuê.

Nguyên tắc và phương pháp 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 liên doanh, 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, tiền bản quyền, 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.

- 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.

16. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận giá vốn hàng bán

Giá vốn hàng bán phản ánh trị giá vốn của sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ bán trong kỳ. 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

17. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận 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 doanh, liên kết, lỗ chuyển nhượng chứng khoán ngắn hạn, chi phí giao dịch bán chứng khoán...; 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.

18. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận 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.

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.

19. Nguyên tắc ghi nhận lãi trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách lấy lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty sau khi trừ đi phần Quỹ khen thưởng và phúc lợi được trích lập trong kỳ chia cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm.

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

Theo thông tư số 210/2009/TT-BTC ngày 6 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 ngắn hạn, các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác, các khoản cho vay, các công cụ tài chính được niêm yết, không được niêm yết và các công cụ tài chính phái sinh.

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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

20. Công cụ tài chính (tiếp theo)

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

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.

21. 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 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.

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

	31/12/2025	01/01/2025
Tiền	20.524.386.055	15.797.525.926
Tiền mặt	229.580.122	569.187.110
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	20.294.805.933	15.228.338.816
Các khoản tương đương tiền	5.000.000.000	4.000.000.000
Tiền gửi có kỳ hạn không quá 3 tháng (*)	5.000.000.000	4.000.000.000
Cộng	25.524.386.055	19.797.525.926

(*) Tại ngày 31/12/2025, khoản tiền gửi tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam kỳ hạn 1 tháng, hưởng lãi 4,00%/năm.

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 5 HÀ NỘI
BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Mẫu số B 09 - DN

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

2. Các khoản đầu tư tài chính

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Mã chứng khoán	31/12/2025			01/01/2025		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý (*)	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý (Trình bày lại)	Dự phòng
Các khoản đầu tư khác	280.710.000	990.777.300	-	280.710.000	621.129.500	(79.851.000)
- Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội SHB	280.710.000	990.777.300	-	280.710.000	621.129.500	(79.851.000)
Cộng	280.710.000	990.777.300	-	280.710.000	621.129.500	(79.851.000)

Thông tin chi tiết về khoản đầu tư khác

Mã chứng khoán	31/12/2025			01/01/2025		
	Số lượng	Giá xác định giá trị hợp lý (*)	Giá trị hợp lý	Số lượng	Giá xác định giá trị hợp lý	Giá trị hợp lý
- Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội SHB	60.598	16.350	990.777.300	60.598	10.250	621.129.500
Cộng	60.598	16.350	990.777.300	60.598	10.250	621.129.500

(*) Là giá đóng cửa tại ngày 31/12/2025 của mã chứng khoán mà Công ty sở hữu trên sàn HOSE.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

3. Phải thu của khách hàng

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Ngắn hạn				
- Công ty Cổ phần Investcons - Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển Cơ sở Hạ tầng số 9	13.261.875.259	-	11.141.147.959	-
- Công ty TNHH Nam Đại Phong	8.938.715.187	-	-	-
- Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư và Thương mại Thăng Long	7.497.354.547	-	6.764.227.135	-
- Công ty Cổ phần Khoáng nóng Thanh Thủy	6.570.768.668	-	7.270.768.668	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Kinh doanh Bất động sản HTL Việt	6.463.182.621	-	9.916.478.548	-
- Ban Quản lý Dự án Đầu tư Xây dựng thành phố Lào	2.530.540.000		7.788.972.001	
- Các khoản phải thu khách hàng khác	21.596.087.738	(372.775.605)	30.496.711.099	(573.075.605)
Cộng	66.858.524.020	(372.775.605)	73.378.305.410	(573.075.605)

4. Trả trước cho người bán

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Ngắn hạn				
- Công ty Cổ phần Ánh sáng Kinh Bắc	1.587.932.044	-	-	-
- Công ty TNHH Thiết kế và Xây dựng HNK	1.523.575.780	-	-	-
- Công ty TNHH Tân Mỹ	1.058.000.000	-	-	-
- Công ty Cổ phần Thương mại và Xây dựng Giao thông Viên Phát	858.000.000	-	425.547.200	-
- Công ty Cổ phần Việt Construction Thăng Long	821.394.000	-	-	-
- Công ty Cổ phần 2TH Việt Nam	-	-	12.612.961.459	-
- Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Phát triển Xây dựng Thương mại Sao Mai	-	-	4.114.782.823	-
- Các khoản trả trước người bán khác	2.764.228.837	-	11.423.394.714	-
Cộng	8.613.130.661	-	28.576.686.196	-

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

5. Phải thu khác

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a) Ngắn hạn				
- Phải thu các xí nghiệp	16.102.072.751	-	7.697.677.546	-
- Tạm ứng	29.328.223	-	77.939.304	-
- Phải thu về thuế TNCN	7.526.527	-	15.615.061	-
- Lãi dự thu tiền gửi, tiền cho vay	-	-	3.506.849	-
Cộng	16.138.927.501	-	7.794.738.760	-

6. Nợ xấu

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
<i>Phải thu khách hàng</i>	<i>372.775.605</i>	<i>-</i>	<i>573.075.605</i>	<i>-</i>
- Ban Quản lý Dự án Đầu tư Xây dựng Công trình Giao thông thành phố Hà Nội	275.852.993	-	275.852.993	-
- Công ty Cổ phần Thiết bị Xây lắp Giang Nam	-	-	200.300.000	-
- Công ty TNHH Global Toseco	96.922.612	-	96.922.612	-
	372.775.605	-	573.075.605	-

7. Hàng tồn kho

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Chi phí sản xuất kinh doanh các dự án	70.516.619.359	-	51.079.277.817	-
Công trình "Đầu tư Xây dựng và Vận hành Trạm dừng nghỉ Km427+035 Nghi Sơn – Diễn Châu"	17.324.615.171	-	-	-
Công trình "TQ5 - Trâu Quỳ"	14.347.152.772	-	-	-
Công trình "Nhà Liên Kê Khoáng nóng Thanh Thủy"	8.367.351.257	-	8.016.069.234	-
Công trình "Cải tạo Trường THCS Thống Nhất"	7.123.099.975	-	158.043.251	-
Công trình "Khu đô thị Kim Chung Di Trạch"	-	-	9.594.587.055	-
Trường mầm non Mỗ Lao	-	-	9.074.609.322	-
Công trình "Biệt thự lô P -	-	-	6.068.454.702	-
Các công trình khác	23.354.400.184	-	18.167.514.253	-
	70.516.619.359	-	51.079.277.817	-

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

8. Tài sản cố định hữu hình

Nguyên giá	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	TSCĐ dùng trong quản lý	TSCĐ hữu hình khác	Cộng
Số dư đầu năm	56.217.844.499	14.810.608.518	1.346.981.545	2.018.538.881	2.729.785.949	77.123.759.392
Số dư cuối năm	56.217.844.499	14.810.608.518	1.346.981.545	2.018.538.881	2.729.785.949	77.123.759.392
Giá trị hao mòn lũy kế						
Số dư đầu năm	27.151.963.655	7.863.759.423	1.346.981.545	2.018.538.881	2.729.785.949	41.111.029.453
- Khấu hao trong năm	1.308.391.572	638.626.302	-	-	-	1.947.017.874
Số dư cuối năm	28.460.355.227	8.502.385.725	1.346.981.545	2.018.538.881	2.729.785.949	43.058.047.327
Giá trị còn lại						
Tại ngày đầu năm	29.065.880.844	6.946.849.095	-	-	-	36.012.729.939
Tại ngày cuối năm	27.757.489.272	6.308.222.793	-	-	-	34.065.712.065

- Giá trị còn lại cuối năm của TSCĐ hữu hình đã dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: 0 đồng.
- Nguyên giá TSCĐ cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 15.664.867.311 đồng.



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

9. Tài sản cố định vô hình

	Quyền sử dụng đất	Cộng
Nguyên giá		
Số dư đầu năm	13.639.706.229	13.639.706.229
Số dư cuối năm	<u>13.639.706.229</u>	<u>13.639.706.229</u>
Giá trị hao mòn lũy kế		
Số dư đầu năm	-	-
Số dư cuối năm	<u>-</u>	<u>-</u>
Giá trị còn lại		
Tại ngày đầu năm	13.639.706.229	13.639.706.229
Tại ngày cuối năm	<u>13.639.706.229</u>	<u>13.639.706.229</u>

13041-
HI NHẢ
IG TY T
IỂM TO
CH VỤ T
CORE A
TRƯỜNG

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 5 HÀ NỘI

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Mẫu số B 09 - DN

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

10. Vay và nợ thuê tài chính

	31/12/2025		Trong năm		01/01/2025	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Vay ngắn hạn						
- Vay các đối tượng là cá nhân						
Ông Nguyễn Bá Tú	13.420.689.372	13.420.689.372	5.926.214.430	11.938.151.359	19.432.626.301	19.432.626.301
Ông Trịnh Chiến Trường	7.127.491.899	7.127.491.899	122.601.357	319.000.000	7.323.890.542	7.323.890.542
Ông Nguyễn Đức Huân	4.360.584.400	4.360.584.400	4.568.000.000	207.415.600	-	-
Đội Lào Cai	627.853.973	627.853.973	424.853.973	4.718.381.564	4.921.381.564	4.921.381.564
Bà Cao Hồng Hạnh	610.759.100	610.759.100	610.759.100	535.590.342	535.590.342	535.590.342
Ông Đặng Tuấn Anh	294.000.000	294.000.000	-	3.978.162.294	4.272.162.294	4.272.162.294
Ông Trần Duy Thành	200.000.000	200.000.000	-	200.000.000	200.000.000	200.000.000
Ông Hữu Mạnh Hùng	200.000.000	200.000.000	200.000.000	100.000.000	100.000.000	100.000.000
	-	-	-	2.079.601.559	2.079.601.559	2.079.601.559
Cộng	13.420.689.372	13.420.689.372	5.926.214.430	11.938.151.359	19.432.626.301	19.432.626.301

Thông tin chi tiết liên quan đến các khoản vay ngắn hạn:

Vay cá nhân là các cán bộ công nhân viên của Công ty theo các hợp đồng vay ngắn hạn lãi suất vay 0%, mục đích vay: phục vụ thi công các công trình của công ty. Thời hạn vay dưới 12 tháng, thời hạn trả nợ kể từ ngày ký hợp đồng đến khi chủ đầu tư thanh toán.



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

11. Phải trả người bán

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Ngắn hạn				
- Công ty CP 2TH Việt Nam	17.594.388.185	17.594.388.185	-	-
- Công ty TNHH Một thành viên Đầu tư Khue Tuan	3.761.627.977	3.761.627.977	-	-
- Công ty CP Xây dựng Hiếu Quân	1.110.805.034	1.110.805.034	3.548.966.767	3.548.966.767
- Công ty TNHH Credit Việt Nam	226.843.785	226.843.785	4.639.287.691	4.639.287.691
- Phải trả các đối tượng khác	46.648.043.276	46.648.043.276	50.817.121.273	50.817.121.273
Cộng	69.341.708.257	69.341.708.257	59.005.375.731	59.005.375.731

12. Người mua trả tiền trước

	31/12/2025	01/01/2025
Ngắn hạn		
- Tập đoàn Xăng dầu Việt Nam	30.000.000.000	-
- Công ty CP tập đoàn Thiên Minh Đức	23.326.221.253	-
- Công ty TNHH Nam Đại Phong	-	22.987.555.150
- Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng quận Ba Đình(Ngọc Hà)	-	20.025.609.000
- Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng quận Nam Từ Liêm	-	7.382.677.000
- Công ty CP tập đoàn Xây dựng SCG	-	6.083.117.323
- Phải trả các đối tượng khác	9.689.747.695	4.695.879.529
Cộng	63.015.968.948	61.174.838.002

13. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước

	01/01/2025	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	31/12/2025
a. Phải nộp				
- Thuế giá trị gia tăng đầu	-	1.263.752.217	1.263.752.217	-
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	391.189.846	1.442.092.688	1.500.751.285	332.531.249
- Thuế thu nhập cá nhân	78.548.851	359.869.139	415.875.174	22.542.816
- Thuế nhà đất, tiền thuê	-	664.395.557	664.395.557	-
- Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	14.000.000	14.000.000	-
Cộng	469.738.697	3.744.109.601	3.858.774.233	355.074.065
b. Phải thu				
- Thuế giá trị gia tăng	590.711.362	320.949.164	-	269.762.198
- Thuế nhà đất, tiền thuê đất	-	-	87.242.015	87.242.015
Cộng	590.711.362	320.949.164	87.242.015	357.004.213

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 5 HÀ NỘI

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Mẫu số B 09 - DN

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

13. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước (tiếp theo)

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

Thuế giá trị gia tăng

Công ty nộp thuế giá trị gia tăng theo phương pháp khấu trừ. Thuế suất thuế giá trị gia tăng như sau:

	Mức thuế suất
- Thuế suất thuế giá trị gia tăng cho hoạt động bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ.	8% và 10%

Trong năm Công ty được giảm thuế GTGT theo Nghị định 180/2024/NĐ-CP ngày 31/12/2024 và Nghị định 174/2025/NĐ-CP ngày 30/06/2025.

Thuế thu nhập doanh nghiệp

Thu nhập từ hoạt động kinh doanh của công ty phải nộp thuế thu nhập doanh nghiệp với thuế suất 20%

Các loại thuế khác

Công ty kê khai và nộp theo qui định.

14. Chi phí phải trả

	31/12/2025	01/01/2025
Chi phí phải trả ngắn hạn		
- Trích trước chi phí công trình -Xí nghiệp 2	2.867.689.674	1.013.766.331
- Trích trước chi phí công trình -Xí nghiệp 3	1.066.288.753	-
- Trích trước chi phí công trình -Đội xây dựng Ba Đình	709.723.976	-
- Trích trước chi phí công trình - Đội Lào Cai	10.937.183	738.673.796
- Trích trước chi phí công trình - Đội Mạch Tràng	-	3.110.582.533
- Trích trước chi phí xây dựng các công trình khác	623.854.687	792.237.532
Cộng	5.278.494.273	5.655.260.192

15. Phải trả khác

	31/12/2025	01/01/2025
a) Ngắn hạn		
- Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	366.554.587	292.289.000
- Phải trả khác	12.007.068	37.070.835
Cộng	378.561.655	329.359.835
b) Dài hạn		
- Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	594.076.000	594.076.000
Cộng	594.076.000	594.076.000

16. Doanh thu chưa thực hiện

	31/12/2025	01/01/2025
a) Ngắn hạn		
- Doanh thu nhận trước tiền cho thuê văn phòng	839.558.685	912.597.243
	839.558.685	912.597.243

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

17. Vốn chủ sở hữu

a) Bảng đối chiếu biến động vốn chủ sở hữu

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận chưa phân phối	Cộng
Số dư đầu năm trước	37.324.500.000	(190.035.000)	26.253.258.694	9.451.409.059	5.499.049.886	78.338.182.639
Lãi trong năm trước	-	-	-	-	4.798.886.588	4.798.886.588
Phân phối lợi nhuận	-	-	-	521.496.205	(5.200.837.032)	(4.679.340.827)
Số dư cuối năm trước	37.324.500.000	(190.035.000)	26.253.258.694	9.972.905.264	5.097.099.442	78.457.728.400
Số dư đầu năm nay	37.324.500.000	(190.035.000)	26.253.258.694	9.972.905.264	5.097.099.442	78.457.728.400
Lãi trong năm nay	-	-	-	-	5.071.971.728	5.071.971.728
Phân phối lợi nhuận (*)	-	-	-	479.888.659	(4.740.216.184)	(4.260.327.525)
Số dư cuối năm nay	37.324.500.000	(190.035.000)	26.253.258.694	10.452.793.923	5.428.854.986	79.269.372.603

(*) Công ty thực hiện phân phối lợi nhuận theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 số 213 /2025/BB-ĐHĐCĐ ngày 25/04/2025.

Nội dung chi tiết phân phối lợi nhuận 2024:

- Trích lập Quỹ đầu tư phát triển (10%)	479.888.659
- Trích lập Quỹ khen thưởng, phúc lợi (10%)	479.888.659
- Trích quỹ thưởng Ban điều hành (1%)	47.988.866
- Chia cổ tức tỷ lệ 10%	3.732.450.000
Tổng cộng	4.740.216.184

528
3041
CHI NH
ÔNG TY
KIỂM T
DỊCH VỤ
MOORE
4 TRÚN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	Cuối năm	Tỷ lệ	Đầu năm	Tỷ lệ
	VND	%	VND	%
Vốn góp nhà nước	13.552.500.000	36,31%	13.552.500.000	36,31%
Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Hạ tầng đô thị (UDIC)	13.552.500.000	36,31%	13.552.500.000	36,31%
Vốn góp của các đối tượng khác	23.772.000.000	63,69%	23.772.000.000	63,69%
Ông Nguyễn Mạnh Trung	3.167.000.000	8,49%	3.167.000.000	8,49%
Ông Trần Hồng Tâm	2.362.500.000	6,33%	2.362.500.000	6,33%
Ông Vương Đức Cường	2.231.450.000	5,98%	2.231.450.000	5,98%
Các cổ đông khác	16.011.050.000	42,90%	16.011.050.000	42,90%
Cộng	37.324.500.000	100,00%	37.324.500.000	100,00%

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

	Năm 2025	Năm 2024
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
- Vốn góp đầu năm	37.324.500.000	37.324.500.000
- Vốn góp cuối năm	37.324.500.000	37.324.500.000
Cổ tức, lợi nhuận:		
- Cổ tức, lợi nhuận chia trên lợi nhuận năm trước	(3.732.450.000)	(4.105.695.000)

d) Cổ phiếu

	31/12/2025	01/01/2025
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	3.732.450	3.732.450
Số lượng cổ phiếu đã phát hành và góp vốn đầy đủ	3.732.450	3.732.450
- Cổ phiếu phổ thông	3.732.450	3.732.450
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	3.732.450	3.732.450
- Cổ phiếu phổ thông	3.732.450	3.732.450
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành:	10.000	10.000

e) Các quỹ của Công ty

	31/12/2025	01/01/2025
- Quỹ đầu tư phát triển	10.452.793.923	9.972.905.264
	10.452.793.923	9.972.905.264

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	Năm 2025	Năm 2024
Doanh thu dịch vụ	20.415.040.509	20.507.332.608
Doanh thu xây lắp	288.341.837.000	274.503.812.552
Cộng	308.756.877.509	295.011.145.160

2. Giá vốn hàng bán

	Năm 2025	Năm 2024
Giá vốn dịch vụ	10.063.670.807	10.683.046.716
Giá vốn xây lắp	285.656.304.228	271.715.634.078
Cộng	295.719.975.035	282.398.680.794

3. Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm 2025	Năm 2024
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	113.173.237	104.944.043
Cộng	113.173.237	104.944.043

4. Chi phí tài chính

	Năm 2025	Năm 2024
Lãi tiền vay	-	739.144.664
Dự phòng (hoàn nhập) giảm giá chứng khoán	(79.851.000)	10.777.800
Cộng	(79.851.000)	749.922.464

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 5 HÀ NỘI
BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Mẫu số B 09 - DN

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

5. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm 2025	Năm 2024
Chi phí quản lý doanh nghiệp		
Chi phí nhân viên	4.968.602.123	4.929.000.884
Chi phí đồ dùng văn phòng	57.445.733	31.911.837
Chi phí khấu hao tài sản cố định	116.303.436	155.394.346
Hoàn nhập dự phòng phải thu khó đòi	-	(202.495.000)
Thuế, phí, và lệ phí	14.000.000	14.000.000
Chi phí dịch vụ mua ngoài	38.371.839	2.678.013
Chi phí khác bằng tiền	859.693.389	1.074.170.365
Cộng	6.054.416.520	6.004.660.445

6. Thu nhập khác

	Năm 2025	Năm 2024
Tiền phạt thu được	-	61.400.000
Thu nhập khác	153.242	1.809.659
Cộng	153.242	63.209.659

7. Chi phí khác

	Năm 2025	Năm 2024
Chi phí các công trình tồn đọng, không có khả năng triển khai	347.925.905	-
Các khoản bị phạt	305.028.672	4.430.000
Chi phí khác	8.644.440	10.491.139
Cộng	661.599.017	14.921.139

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

8. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Năm 2025	Năm 2024
Thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh chính		
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế TNDN	6.514.064.416	6.011.114.020
Các khoản điều chỉnh tăng	696.399.017	50.023.139
- Chi phí không hợp lệ	661.599.017	14.921.139
- Thù lao HĐQT, BKS không tham gia điều hành	34.800.000	34.800.000
- Các khoản khác		302.000
Các khoản điều chỉnh giảm	-	-
Thu nhập chịu thuế TNDN	7.210.463.433	6.061.137.159
Chi phí thuế TNDN hiện hành (thuế suất 20%)	1.442.092.688	1.212.227.432

9. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

Việc tính toán lãi cơ bản trên cổ phiếu có thể phân phối cho các cổ đông sở hữu cổ phần phổ thông của Công ty được thực hiện dựa trên các số liệu sau:

	Năm 2025	Năm 2024 (Trình bày lại)
Lợi nhuận thuần sau thuế	5.071.971.728	4.798.886.588
Các khoản điều chỉnh:	-	527.877.525
- Quỹ khen thưởng phúc lợi và Quỹ khen thưởng Ban điều hành	-	527.877.525
Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông	5.071.971.728	4.271.009.063
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	3.732.450	3.732.450
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	1.359	1.144

Điều chỉnh lại Lãi cơ bản trên cổ phiếu năm 2024 do ảnh hưởng của việc trích Quỹ khen thưởng phúc lợi và Quỹ khen thưởng Ban điều hành theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025.

10. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Năm 2025	Năm 2024
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	105.889.928.100	86.708.208.286
Chi phí nhân công	72.110.374.948	54.372.158.719
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.947.017.874	2.012.448.192
Chi phí dịch vụ mua ngoài	123.487.341.936	111.130.748.118
Chi phí khác bằng tiền	5.692.044.626	6.449.005.005
Cộng	309.126.707.484	260.672.568.320

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

1. Rủi ro thị trường

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 vay và nợ, tiền gửi, các khoản đầu tư sẵn sàng để bán.

Các phân tích độ nhạy như được trình bày dưới đây liên quan đến tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 và ngày 31 tháng 12 năm 2024.

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.

Khi tính toán các phân tích độ nhạy, Tổng Giám đốc giả định rằng độ nhạy của các công cụ nợ sẵn sàng để bán trên bảng cân đối kế toán và các khoản mục có liên quan trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh bị ảnh hưởng bởi các thay đổi trong giả định về rủi ro thị trường tương ứng. Phép phân tích này được dựa trên các tài sản và nợ phải trả tài chính mà Công ty nắm giữ tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 và ngày 31 tháng 12 năm 2024.

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 giá rủi ro về giá cổ phiếu bằng cách thiết lập hạn mức đầu tư. Hội đồng Quản trị của Công ty cũng xem xét và phê duyệt các quyết định đầu tư vào cổ phiếu.

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.

002-C.T.T
VH
NH
ÁN
N HỌ
SC
TP. HÀ NỘI

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

1. Rủi ro thị trường (tiếp theo)**Rủi ro về 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 và các khoản tiền gửi ngắn hạn của Công ty.

Độ nhạy đối với lãi suất

Độ nhạy của các (khoản vay và nợ, tiền và các khoản tiền gửi ngắn hạn) của Công ty đối với sự thay đổi có thể xảy ra ở mức độ hợp lý trong lãi suất được thể hiện như sau.

Với giả định là các biến số khác không thay đổi, các biến động trong lãi suất của các (khoản vay) với lãi suất thả nổi có ảnh hưởng đến lợi nhuận trước thuế của Công ty như sau:

	Tăng/ giảm điểm cơ bản	Ảnh hưởng đến lợi nhuận trước thuế
Cuối năm		
VND	+100	121.036.967
VND	-100	(121.036.967)
Đầu năm		
VND	+100	225.038.736
VND	-100	(225.038.736)

Mức tăng/ giảm điểm cơ bản sử dụng để phân tích độ nhạy đối với lãi suất được giả định dựa trên các điều kiện có thể quan sát được của thị trường hiện tại. Các điều kiện này cho thấy mức biến động cao hơn không đáng kể so với các kỳ trước.

2. 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 không có khả năng thực hiện được nghĩa vụ của mình dẫn đến tổn thất về tài chính cho Công ty. Công ty có các rủi ro tín dụng từ hoạt động sản xuất kinh doanh (chủ yếu đối với các khoản phải thu khách hàng) và hoạt động tài chính (bao gồm tiền gửi ngân hàng, cho vay và các công cụ tài chính khác).

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.

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 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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

3. 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 khác 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 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.

Thời hạn thanh toán của các khoản nợ phải trả tài chính dựa trên các khoản thanh toán dự kiến theo hợp đồng (trên cơ sở dòng tiền của các khoản gốc) như sau:

	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Cộng
Tại ngày 31/12/2025				
Vay và nợ	13.420.689.372	-	-	13.420.689.372
Phải trả người bán	69.341.708.257	-	-	69.341.708.257
Phải trả khác	378.561.655	594.076.000	-	972.637.655
Chi phí phải trả	5.278.494.273	-	-	5.278.494.273
Cộng	88.419.453.557	594.076.000	-	89.013.529.557
Tại ngày 31/12/2024				
Vay và nợ	19.432.626.301	-	-	19.432.626.301
Phải trả người bán	59.005.375.731	-	-	59.005.375.731
Phải trả khác	329.359.835	594.076.000	-	923.435.835
Chi phí phải trả	5.655.260.192	-	-	5.655.260.192
Cộng	84.422.622.059	594.076.000	-	85.016.698.059

Công ty có đủ khả năng tiếp cận các nguồn vốn 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 không có tài sản tài chính thế chấp cho các đơn vị khác cũng như nhận tài sản thế chấp từ các đơn vị khác tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 và ngày 31 tháng 12 năm 2024.

Công ty không nắm giữ bất kỳ tài sản đảm bảo nào của bên thứ ba vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và ngày 31 tháng 12 năm 2024.

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 5 HÀ NỘI

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Mẫu số B 09 - DN

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

4. Tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính

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 bất 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.

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.

Ngoại trừ các khoản đề cập ở trên, giá trị hợp lý của tài sản tài chính dài hạn và nợ phải trả tài chính dài hạn chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức vào ngày 31/12/2025 và 31/12/2024. Tuy nhiên, Ban 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 năm 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		31/12/2024	31/12/2025		31/12/2024
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng	(Trình bày lại)	
Tài sản tài chính						
- Tiền và các khoản tương đương tiền	25.524.386.055	-	19.797.525.926	-	25.524.386.055	19.797.525.926
- Đầu tư tài chính dài hạn	280.710.000	-	280.710.000	(79.851.000)	990.777.300	621.129.500
- Phải thu khách hàng	66.858.524.020	-	73.378.305.410	-	66.858.524.020	73.378.305.410
- Phải thu khác	16.102.072.751	-	7.701.184.395	-	16.102.072.751	7.701.184.395
Cộng	108.765.692.826	-	101.157.725.731	(79.851.000)	109.475.760.126	101.498.145.231
Nợ phải trả tài chính						
- Vay và nợ	13.420.689.372	-	19.432.626.301	-	13.420.689.372	19.432.626.301
- Phải trả người bán	69.341.708.257	-	59.005.375.731	-	69.341.708.257	59.005.375.731
- Chi phí phải trả	5.278.494.273	-	5.655.260.192	-	5.278.494.273	5.655.260.192
- Phải trả khác	972.637.655	-	923.435.835	-	972.637.655	923.435.835
Cộng	89.013.529.557	-	85.016.698.059	-	89.013.529.557	85.016.698.059

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

3041-00
NHÂN
TY TNHH
TOÁN
VỤ TIN
RE AISO
NG - TP

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

VIII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC**1. Các sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính**

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

2. Giao dịch với các bên liên quan

Danh sách các bên liên quan có phát sinh giao dịch trong năm và mối quan hệ với Công ty như sau:

Bên liên quan	Mối quan hệ
Ông Đàm Thanh Tùng	Chủ tịch HĐQT
Ông Phạm Minh Hải	Thành viên HĐQT/ Giám đốc
Ông Cao Tiến Đạt	Thành viên HĐQT
Ông Nguyễn Thành Trung	Thành viên HĐQT
Bà Nguyễn Bảo Hoa	Thành viên HĐQT/ Kế toán trưởng
Ông Nguyễn Kim Hiệp	Phó Giám đốc
Ông Nguyễn Đức Nhân	Phó Giám đốc

Thù lao, lương và thưởng của HĐQT, Ban Kiểm soát, Ban Giám đốc và người quản lý khác:

Thù lao thành viên HĐQT

	Chức vụ	Năm 2025	Năm 2024
- Ông Đàm Thanh Tùng	Chủ tịch HĐQT	12.010.000	24.000.000
- Ông Phạm Minh Hải	Thành viên HĐQT	18.000.000	18.000.000
- Ông Cao Tiến Đạt	Thành viên HĐQT	22.800.000	22.800.000
- Ông Nguyễn Thành Trung	Thành viên HĐQT	22.800.000	22.800.000
- Bà Nguyễn Bảo Hoa	Thành viên HĐQT	22.800.000	22.800.000
		98.410.000	110.400.000

Thù lao thành viên Ban kiểm soát

- Bà Phạm Thanh Thủy	Trưởng ban kiểm soát	18.000.000	18.000.000
- Bà Nguyễn Ngọc Tú	Thành viên ban kiểm soát	12.000.000	12.000.000
- Ông Hoàng Thanh An	Thành viên ban kiểm soát	12.000.000	12.000.000
		42.000.000	42.000.000

Lương và thưởng của Ban Giám đốc và người quản lý khác:

	Chức vụ	Năm 2025	Năm 2024
- Ông Phạm Minh Hải	Giám đốc	433.251.274	436.744.380
- Bà Nguyễn Bảo Hoa	Kế toán trưởng	284.508.201	291.451.729
- Ông Nguyễn Đức Nhân	Phó Giám đốc	201.456.942	285.979.833
- Ông Nguyễn Kim Hiệp	Phó Giám đốc	201.850.255	285.979.833
Cộng		1.121.066.672	1.300.155.775

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

3. Thông tin so sánh

Số liệu so sánh là số liệu trên Bảng Cân đối kế toán ngày 31 tháng 12 năm 2024, Báo cáo kết quả kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ và thuyết minh tương ứng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 đã được Chi nhánh Công ty TNHH Kiểm toán và Dịch vụ tin học MOORE AISIC kiểm toán.

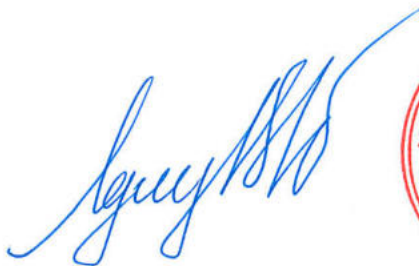
4. Thông tin về hoạt động liên tục: Công ty vẫn tiếp tục hoạt động trong tương lai.



Nguyễn Ngọc Tú

Người lập biểu

Hà Nội, ngày 9 tháng 3 năm 2026



Nguyễn Bảo Hoa

Kế toán trưởng



Phạm Minh Hải

Giám đốc