

**CÔNG TY CỔ PHẦN
BÊ TÔNG PHAN VŨ HÀ NAM
PHAN VU HA NAM CONCRETE
JOINT STOCK COMPANY**

Số: 033102/2026/CBTT.PVHN
No: 033102/2026/CBTT.PVHN

**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
THE SOCIALIST REPUBLIC OF VIET NAM
Independence - Freedom - Happiness**

Ninh Bình, ngày 31 tháng 03 năm 2026
Ninh Bình, 31/03/2026

**CÔNG BỐ THÔNG TIN ĐỊNH KỲ
PERIODIC INFORMATION DISCLOSURE**

**Kính gửi: - Ủy ban Chứng khoán Nhà nước
- Sở Giao dịch Chứng khoán TP. Hồ Chí Minh
To: - State Securities Commission
- Ho Chi Minh Stock Exchange**

1. Tên tổ chức/*Name of organization*: **CÔNG TY CỔ PHẦN BÊ TÔNG PHAN VŨ HÀ NAM
PHAN VU HA NAM CONCRETE JOINT STOCK COMPANY**

- Mã chứng khoán/Mã thành viên/*Stock code/ Broker code*: **FCM**
- Địa chỉ/*Address*: **Cụm công nghiệp Thi Sơn, phường Lý Thường Kiệt, tỉnh Ninh Bình/Thi Son Industrial Cluster, Ly Thuong Kiet Ward, Ninh Binh Province**
- Điện thoại/*Tel*: 0226 3533038 - Email: info@phanvuhanam.com.vn
- Website: phanvuhanam.com.vn

2. Nội dung thông tin công bố/*Contents of disclosure*:

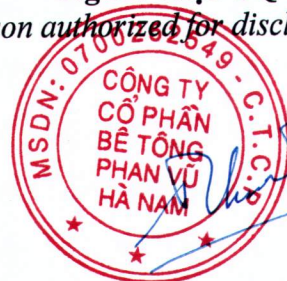
- Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2025 đã kiểm toán/*Consolidated financial statements year 2025 (has been audited)*.

3. Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 31/03/2026 tại đường dẫn <http://phanvuhanam.com.vn>/*This information was published on the company's website on 31/03/2026(date), as in the link http://phanvuhanam.com.vn*

Chúng tôi xin cam kết các thông tin công bố trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung các thông tin đã công bố/*We hereby certify that the information provided is true and correct and we bear the full responsibility to the law.*

*Tài liệu đính kèm/Attached documents:
Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2025 đã kiểm toán.
Consolidated financial statements 2025 (has been audited).*

**ĐẠI DIỆN CÔNG TY
Organization representative
Người được UQ CBTT
Person authorized for disclose information**



Nguyễn Hữu Thiều

Công ty Cổ phần Bê tông Phan Vũ Hà Nam
(trước đây là Công ty Cổ phần Khoáng sản FECON)

Báo cáo tài chính hợp nhất

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



Công ty Cổ phần Bê tông Phan Vũ Hà Nam
(trước đây là Công ty Cổ phần Khoáng sản FECON)

Báo cáo tài chính hợp nhất

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

Công ty Cổ phần Bê tông Phan Vũ Hà Nam
(trước đây là Công ty Cổ phần Khoáng sản FECON)

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1
Báo cáo của Ban Giám đốc	2
Báo cáo kiểm toán độc lập	3 - 4
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	5 - 6
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	7
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	8 - 9
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	10 - 34

Công ty Cổ phần Bê tông Phan Vũ Hà Nam

(trước đây là Công ty Cổ phần Khoáng sản FECON)

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Bê tông Phan Vũ Hà Nam (trước đây là Công ty Cổ phần Khoáng sản FECON) ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp ("GCNĐKDN") số 0700252549 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Hà Nam cấp vào ngày 3 tháng 9 năm 2007 và theo các GCNĐKDN điều chỉnh sau đó.

Vào ngày 22 tháng 5 năm 2025, Công ty nhận được GCNĐKDN điều chỉnh lần thứ 11 do Sở Tài chính (trước đây là Sở Kế hoạch và Đầu tư) Tỉnh Hà Nam cấp, theo đó, Công ty đổi tên từ Công ty Cổ phần Khoáng sản FECON thành Công ty Cổ phần Bê tông Phan Vũ Hà Nam.

Cổ phiếu của Công ty được niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh ("SGDCK HCM") với mã FCM theo Quyết định số 54/2013/QĐ-SGDHCM do SGDCK HCM cấp ngày 15 tháng 5 năm 2013.

Hoạt động chính trong năm hiện tại của Công ty và các công ty con ("Nhóm Công ty") là sản xuất và cung cấp cọc bê tông ly tâm dự ứng lực, sản xuất và mua bán vật liệu xây dựng và cấu kiện bê tông đúc sẵn.

Công ty có trụ sở chính đăng ký tại Cụm Công nghiệp Thi Sơn, Phường Lý Thường Kiệt, Tỉnh Ninh Bình, Việt Nam (trước đây là Cụm Công nghiệp Thi Sơn, Xã Thi Sơn, Huyện Kim Bảng, Tỉnh Hà Nam, Việt Nam).

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Các thành viên Hội đồng Quản trị ("HDQT") trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Phan Khắc Long	Chủ tịch
Ông Trần Vũ Anh Tuấn	Thành viên
Ông Đặng Kiệt Hùng	Thành viên
Ông Phạm Trung Thành	Thành viên
Ông Hoàng Kim Ánh	Thành viên độc lập

BAN KIỂM SOÁT

Các thành viên Ban Kiểm soát ("BKS") trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Bà Lê Thị Anh	Trưởng ban
Bà Hà Thị Mỹ Quyên	Thành viên
Bà Nguyễn Hoàng Tâm Quyên	Thành viên

BAN GIÁM ĐỐC

Các thành viên của Ban Giám đốc trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Cao Văn Thái	Giám đốc	bổ nhiệm ngày 1 tháng 1 năm 2026
Ông Phạm Trung Thành	Giám đốc	từ nhiệm ngày 1 tháng 1 năm 2026
Ông Lương Anh Kiên	Phó Giám đốc	
Ông Cao Duy Hình	Phó Giám đốc	bổ nhiệm ngày 1 tháng 1 năm 2026

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

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

Ông Cao Văn Thái	Người đại diện theo pháp luật từ ngày 2 tháng 1 năm 2026 theo GCNĐKDN điều chỉnh lần thứ 12
Ông Phạm Trung Thành	Không còn là người đại diện theo pháp luật từ ngày 2 tháng 1 năm 2026 theo GCNĐKDN điều chỉnh lần thứ 12

KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam là công ty kiểm toán cho Công ty.

Công ty Cổ phần Bê tông Phan Vũ Hà Nam

(trước đây là Công ty Cổ phần Khoáng sản FECON)

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Bê tông Phan Vũ Hà Nam (trước đây là Công ty Cổ phần Khoáng sản FECON) ("Công ty") hân hạnh trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con ("Nhóm Công ty") cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025.

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Ban Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo báo cáo tài chính hợp nhất cho từng năm tài chính phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Nhóm Công ty trong năm. Trong quá trình lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Ban Giám đốc cần phải:

- ▶ lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- ▶ thực hiện các đánh giá và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- ▶ nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng có được tuân thủ hay không và tất cả những sai lệch trọng yếu so với những chuẩn mực này đã được trình bày và giải thích trong báo cáo tài chính hợp nhất; và
- ▶ lập báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở nguyên tắc hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Nhóm Công ty sẽ tiếp tục hoạt động.

Ban Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo việc các sổ sách kế toán thích hợp được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty, với mức độ chính xác hợp lý, tại bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng các sổ sách kế toán tuân thủ với chế độ kế toán đã được áp dụng. Ban Giám đốc cũng chịu trách nhiệm về việc quản lý các tài sản của Nhóm Công ty và do đó phải thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và những vi phạm khác.

Ban Giám đốc cam kết đã tuân thủ những yêu cầu nêu trên trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo.

CÔNG BỐ CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Giám đốc, báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2025, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, 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 hợp nhất.

Thay mặt Ban Giám đốc: 



Cao Văn Thái
Giám đốc

Tỉnh Ninh Bình, Việt Nam

Ngày 27 tháng 3 năm 2026



Số tham chiếu: 0012821045/68608872-HN

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: Quý Cổ đông của Công ty Cổ phần Bê tông Phan Vũ Hà Nam

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Bê tông Phan Vũ Hà Nam (“Công ty”) và các công ty con (sau đây gọi chung là “Nhóm công ty”) được lập ngày 27 tháng 3 năm 2026 và được trình bày từ trang 5 đến trang 34, bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất vào ngày 31 tháng 12 năm 2025, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, và các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo.

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 hợp nhất của Nhóm Công ty 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 đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất của Nhóm 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 hợp nhất. 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 hợp nhất 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 Nhóm Công ty liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất 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 Nhóm 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 hợp nhất.

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



Shape the future
with confidence

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, 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 hợp nhất.

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam



Maria Cristina M. Calimbas
Phó Tổng Giám đốc
Giấy CNĐKHN kiểm toán
Số: 1073-2026-004-1

Nguyễn Minh Ngọc
Kiểm toán viên
Giấy CNĐKHN kiểm toán
Số: 6455-2023-004-1

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 27 tháng 3 năm 2026

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		582.536.596.144	557.644.884.476
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	4	60.628.068.218	31.633.185.640
111	1. Tiền		40.628.068.218	11.633.185.640
112	2. Các khoản tương đương tiền		20.000.000.000	20.000.000.000
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn		7.220.558.584	6.597.100.000
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	5	7.220.558.584	6.597.100.000
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		412.071.822.985	425.165.874.125
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6.1	442.071.137.434	444.570.544.777
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6.2	1.438.429.423	1.164.117.510
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	7	14.981.958.366	15.517.771.762
137	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	6.1, 6.2	(46.419.702.238)	(36.086.559.924)
140	IV. Hàng tồn kho	8	98.854.874.219	88.488.498.446
141	1. Hàng tồn kho		105.738.300.376	98.291.043.222
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(6.883.426.157)	(9.802.544.776)
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		3.761.272.138	5.760.226.265
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	9	3.604.396.991	5.635.230.430
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		123.449.597	123.213.957
153	3. Thuế phải thu Nhà nước		33.425.550	1.781.878
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		63.827.250.561	74.094.801.677
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		2.518.051.950	2.518.051.950
216	1. Phải thu dài hạn khác	7	2.518.051.950	2.518.051.950
220	II. Tài sản cố định		13.277.619.579	23.198.641.742
221	1. Tài sản cố định hữu hình	10	9.107.343.863	18.853.757.451
222	Nguyên giá		397.690.074.059	402.625.026.527
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(388.582.730.196)	(383.771.269.076)
227	2. Tài sản cố định vô hình	11	4.170.275.716	4.344.884.291
228	Nguyên giá		7.003.276.109	7.003.276.109
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(2.833.000.393)	(2.658.391.818)
230	III. Bất động sản đầu tư	3.7	864.700.000	864.700.000
231	1. Nguyên giá		864.700.000	864.700.000
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn		31.708.932.418	32.596.776.443
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	12	31.708.932.418	32.596.776.443
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn		13.951.800.000	13.951.800.000
253	1. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	13	13.951.800.000	13.951.800.000
260	VI. Tài sản dài hạn khác		1.506.146.614	964.831.542
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	9	1.506.146.614	964.831.542
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		646.363.846.705	631.739.686.153

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		92.657.635.896	96.703.717.478
310	I. Nợ ngắn hạn		92.438.635.896	96.416.717.478
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	14	70.059.240.253	77.399.978.472
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	15	4.988.975.386	4.964.765.788
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	16	2.245.685.612	1.282.398.560
314	4. Phải trả người lao động		4.706.422.579	4.176.202.544
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	17	8.925.766.595	4.026.838.840
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	18	658.162.049	611.455.630
322	7. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	19	854.383.422	3.955.077.644
330	II. Nợ dài hạn		219.000.000	287.000.000
337	1. Phải trả dài hạn khác	18	219.000.000	287.000.000
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		553.706.210.809	535.035.968.675
410	I. Vốn chủ sở hữu	20	553.706.210.809	535.035.968.675
411	1. Vốn cổ phần		462.266.260.000	462.266.260.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		462.266.260.000	462.266.260.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		(1.873.645.455)	(1.873.645.455)
418	3. Quỹ đầu tư phát triển		40.780.804.663	40.630.016.668
421	4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		52.513.791.729	33.994.328.981
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		33.743.015.656	32.454.802.394
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trong năm		18.770.776.073	1.539.526.587
429	5. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		18.999.872	19.008.481
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		646.363.846.705	631.739.686.153

Tỉnh Ninh Bình, Việt Nam

Ngày 27 tháng 3 năm 2026



Ngô Thị Thanh
Người lập kiêm Kế toán trưởng



Cao Văn Thái
Giám đốc

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	1. Doanh thu về bán hàng và cung cấp dịch vụ	22.1	462.031.175.937	469.074.237.334
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	22.1	-	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	22.1	462.031.175.937	469.074.237.334
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	23	(416.623.550.170)	(420.429.399.543)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		45.407.625.767	48.644.837.791
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	22.2	1.124.712.075	1.585.323.760
22	7. Chi phí tài chính	24	(1.058.631.485)	(21.338.479.039)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		-	(2.509.396.125)
25	8. Chi phí bán hàng		-	(664.649.479)
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	(23.197.752.500)	(23.698.387.907)
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		22.275.953.857	4.528.645.126
31	11. Thu nhập khác	26	1.481.481.480	208.622.939
32	12. Chi phí khác	26	(230.876.191)	(1.981.625.365)
40	13. Lợi nhuận (lỗ) khác	26	1.250.605.289	(1.773.002.426)
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế TNDN		23.526.559.146	2.755.642.700
51	15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	28.1	(4.755.791.682)	(1.750.389.398)
60	16. Lợi nhuận thuần sau thuế TNDN		18.770.767.464	1.005.253.302
61	17. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông của công ty mẹ		18.770.776.073	1.539.526.587
62	18. Lỗ sau thuế của cổ đông không kiểm soát		(8.609)	(534.273.285)
70	19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	21	365	31
71	20. Lãi suy giảm trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	21	365	31



Ngô Thị Thanh
Người lập kiêm Kế toán trưởng

Hà Nội, Việt Nam
Ngày 27 tháng 3 năm 2026



Cao Văn Thái
Giám đốc



BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		23.526.559.146	2.755.642.700
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và hao mòn tài sản cố định và lợi thế thương mại	10, 11	10.237.858.787	15.806.195.632
03	Dự phòng		7.414.023.695	9.473.549.677
05	(Lãi) lỗ từ hoạt động đầu tư		(2.592.645.250)	16.204.371.441
06	Chi phí lãi vay	24	-	2.509.396.125
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		38.585.796.378	46.749.155.575
09	Giảm các khoản phải thu		2.740.867.872	41.377.259.986
10	Tăng hàng tồn kho		(7.447.257.154)	(32.675.134.558)
11	(Giảm) tăng các khoản phải trả		(2.810.445.940)	30.436.676.182
12	Giảm (tăng) chi phí trả trước		1.828.145.640	(1.822.881.639)
14	Tiền lãi vay đã trả		-	(2.675.954.486)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	16	(3.098.496.874)	(3.278.575.395)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(3.201.219.552)	(2.484.395.791)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		26.597.390.370	75.626.149.874
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm tài sản cố định		(183.314.684)	(779.611.955)
22	Tiền thu do thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác		1.481.481.480	-
24	Thu hồi tiền gửi kỳ hạn		-	20.000.000.000
26	Tiền thuần từ thu hồi do thanh lý đầu tư vào các công ty con (trừ đi tiền do các công ty con bị thanh lý này nắm giữ)		-	(23.700.844.049)
27	Thu lãi tiền gửi		1.099.325.412	1.725.254.963
30	Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động đầu tư		2.397.492.208	(2.755.201.041)
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
33	Tiền thu từ đi vay		-	87.252.751.978
34	Tiền trả nợ gốc vay		-	(188.766.931.425)
40	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động tài chính		-	(101.514.179.447)

Công ty Cổ phần Bê tông Phan Vũ Hà Nam
(trước đây là Công ty Cổ phần Khoáng sản FECON)

B03-DN/HN

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (tiếp theo)
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
50	Lưu chuyển tiền và tương đương tiền thuần trong năm		28.994.882.578	(28.643.230.614)
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		31.633.185.640	60.276.416.254
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	4	60.628.068.218	31.633.185.640

Tỉnh Ninh Bình, Việt Nam

Ngày 27 tháng 3 năm 2026



Ngô Thị Thanh
Người lập kiêm Kế toán trưởng



Cao Văn Thái
Giám đốc

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN CÔNG TY

Công ty Cổ phần Bê tông Phan Vũ Hà Nam (trước đây là Công ty Cổ phần Khoáng sản FECON) ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp ("GCNĐKDN") số 0700252549 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Hà Nam cấp vào ngày 3 tháng 9 năm 2007 và theo các GCNĐKDN điều chỉnh sau đó.

Vào ngày 22 tháng 5 năm 2025, Công ty nhận được GCNĐKDN điều chỉnh lần thứ 11 do Sở Tài chính Tỉnh Hà Nam (trước đây là Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Hà Nam) cấp, theo đó, Công ty đổi tên từ Công ty Cổ phần Khoáng sản FECON thành Công ty Cổ phần Bê tông Phan Vũ Hà Nam.

Cổ phiếu của Công ty được niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh ("SGDCK HCM") với mã FCM theo Quyết định số 54/2013/QĐ-SGDHCM do SGDCK HCM cấp ngày 15 tháng 5 năm 2013.

Hoạt động chính trong năm hiện tại của Công ty và các công ty con ("Nhóm Công ty") là sản xuất và cung cấp cọc bê tông ly tâm dự ứng lực, sản xuất và mua bán vật liệu xây dựng và cấu kiện bê tông đúc sẵn.

Công ty có trụ sở chính đăng ký tại Cụm Công nghiệp Thi Sơn, Phường Lý Thường Kiệt, Tỉnh Ninh Bình, Việt Nam (trước đây là Cụm Công nghiệp Thi Sơn, Xã Thi Sơn, Huyện Kim Bảng, Tỉnh Hà Nam, Việt Nam).

Số lượng nhân viên của Nhóm Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 263 người (ngày 31 tháng 12 năm 2024: 268 người).

Cơ cấu tổ chức

Chi tiết công ty con của Công ty như sau:

Công ty	Địa điểm	Ngành nghề kinh doanh	Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025		Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024	
			Tỷ lệ sở hữu	Tỷ lệ biểu quyết	Tỷ lệ sở hữu	Tỷ lệ biểu quyết
			%	%	%	%
Công ty con trực tiếp						
Công ty Cổ phần Bê tông Thái Hà ("Thái Hà")	Ninh Bình	Sản xuất bê tông và các sản phẩm từ xi măng và thạch cao	99,9	99,9	99,9	99,9

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 *Chuẩn mực và chế độ kế toán áp dụng*

Báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty được trình bày bằng đồng Việt Nam ("VND") phù hợp với Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các Chuẩn mực kế toán Việt Nam do Bộ Tài chính ban hành theo:

- ▶ Quyết định số 149/2001/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2001 về việc ban hành bốn Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 1);
- ▶ Quyết định số 165/2002/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2002 về việc ban hành sáu Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 2);
- ▶ Quyết định số 234/2003/QĐ-BTC ngày 30 tháng 12 năm 2003 về việc ban hành sáu Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 3);
- ▶ Quyết định số 12/2005/QĐ-BTC ngày 15 tháng 2 năm 2005 về việc ban hành sáu Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 4); và
- ▶ Quyết định số 100/2005/QĐ-BTC ngày 28 tháng 12 năm 2005 về việc ban hành bốn Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 5).

Theo đó, báo cáo tài chính hợp nhất được trình bày kèm theo và việc sử dụng các báo cáo này không dành cho các đối tượng không được cung cấp các thông tin về các thủ tục và nguyên tắc và thông lệ kế toán tại Việt Nam và hơn nữa không được chủ định trình bày tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Nhóm Công ty theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận rộng rãi ở các nước và lãnh thổ khác ngoài Việt Nam.

2.2 *Hình thức sổ kế toán áp dụng*

Hình thức sổ kế toán được áp dụng của Nhóm Công ty là Nhật ký chung.

2.3 *Kỳ kế toán năm*

Kỳ kế toán năm của Nhóm Công ty áp dụng cho việc lập báo cáo tài chính bắt đầu từ ngày 1 tháng 1 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12.

2.4 *Đơn vị tiền tệ trong kế toán*

Báo cáo tài chính hợp nhất được lập bằng đơn vị tiền tệ trong kế toán của Nhóm Công ty là VND.

2.5 *Cơ sở hợp nhất*

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm các báo cáo tài chính của Công ty và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025.

Các công ty con được hợp nhất toàn bộ kể từ ngày mua, là ngày Nhóm Công ty nắm quyền kiểm soát công ty con, và tiếp tục được hợp nhất cho đến ngày Nhóm Công ty chấm dứt quyền kiểm soát đối với công ty con.

Báo cáo tài chính của Công ty và các công ty con sử dụng để hợp nhất được lập cho cùng một kỳ kế toán năm và được áp dụng các chính sách kế toán một cách nhất quán.

Số dư các tài khoản trên bảng cân đối kế toán giữa các đơn vị trong cùng Nhóm Công ty, các khoản thu nhập và chi phí, các khoản lãi hoặc lỗ nội bộ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch này được loại trừ hoàn toàn.

Lợi ích của các cổ đông không kiểm soát là phần lợi ích trong lãi, hoặc lỗ, và trong tài sản thuần của Nhóm công ty con không được nắm giữ bởi Nhóm Công ty và được trình bày riêng biệt trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và trong phần vốn chủ sở hữu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất.

Ảnh hưởng do các thay đổi trong tỷ lệ sở hữu công ty con mà không làm mất quyền kiểm soát được hạch toán vào lợi nhuận sau thuế chưa phân phối.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

2.6 Quy định kế toán mới đã ban hành nhưng chưa có hiệu lực

Ngày 27 tháng 10 năm 2025, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 99/2025/TT-BTC hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp ("Thông tư 99"), thay thế Thông tư số 200/2014/TT-BTC hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp do Bộ Tài chính ban hành ngày 22 tháng 12 năm 2014 và một số quy định khác có liên quan. Thông tư 99 có hiệu lực từ ngày 1 tháng 1 năm 2026 và áp dụng cho các doanh nghiệp có năm tài chính bắt đầu từ hoặc sau ngày 1 tháng 1 năm 2026.

Nhóm Công ty đang trong quá trình đánh giá tác động của Thông tư 99 đối với việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất và sẽ áp dụng Thông tư 99 cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026.

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng và các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn gốc không quá ba (3) tháng, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

3.2 Các khoản phải thu

Các khoản phải thu được trình bày trên bảng cân đối kế toán hợp nhất theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu từ khách hàng và phải thu khác sau khi trừ các khoản dự phòng được lập cho các khoản phải thu khó đòi.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị của các khoản phải thu mà Nhóm Công ty dự kiến không có khả năng thu hồi tại ngày kết thúc kỳ kế toán. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất. Khi các khoản nợ phải thu khó đòi được xác định là không thể thu hồi được và kế toán thực hiện xóa nợ, các khoản chênh lệch phát sinh giữa số dư phòng nợ phải thu khó đòi và giá gốc nợ phải thu được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

3.3 Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được tính theo giá gốc. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí mua, chi phí chế biến (bao gồm chi phí nguyên vật liệu, chi phí lao động trực tiếp, chi phí liên quan trực tiếp khác, chi phí sản xuất chung có liên quan được phân bổ dựa trên mức độ hoạt động bình thường) để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

Trường hợp giá trị thuần có thể thực hiện được thấp hơn giá gốc thì phải tính theo giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong điều kiện kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.

Nhóm Công ty áp dụng phương pháp kê khai thường xuyên để hạch toán hàng tồn kho cuối kỳ với giá trị được xác định như sau:

Nguyên vật liệu, công cụ, dụng cụ và hàng hóa - chi phí mua theo phương pháp bình quân gia quyền.

Thành phẩm và chi phí xây dựng công trình dở dang - chi phí nguyên vật liệu và lao động trực tiếp cộng chi phí chung có liên quan đến công trình.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.3 Hàng tồn kho (tiếp theo)

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được trích lập cho phần giá trị dự kiến bị tổn thất do các khoản suy giảm trong giá trị (do giảm giá, hư hỏng, kém phẩm chất, lỗi thời v.v.) có thể xảy ra đối với nguyên vật liệu và chi phí các công trình dở dang thuộc quyền sở hữu của Nhóm Công ty dựa trên bằng chứng hợp lý về sự suy giảm giá trị tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

Số tăng hoặc giảm khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được hạch toán vào giá vốn hàng bán trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất. Khi hàng tồn kho bị hủy bỏ do hết hạn sử dụng, mất phẩm chất, hư hỏng, không còn giá trị sử dụng, các khoản chênh lệch phát sinh giữa số dự phòng giảm giá hàng tồn kho đã trích lập và giá gốc hàng tồn kho được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

3.4 Tài sản cố định hữu hình

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

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản sẵn sàng vào hoạt động như dự kiến.

Các chi phí mua sắm, nâng cấp và đổi mới tài sản cố định hữu hình được ghi tăng nguyên giá của tài sản và chi phí bảo trì, sửa chữa được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất khi phát sinh.

Khi tài sản cố định hữu hình được bán hay thanh lý, các khoản lãi hoặc lỗ phát sinh do thanh lý tài sản (là phần chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của tài sản) được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

3.5 Tài sản cố định 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 bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản sẵn sàng vào sử dụng như dự kiến.

Các chi phí nâng cấp và đổi mới tài sản cố định vô hình được ghi tăng nguyên giá của tài sản và các chi phí khác được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất khi phát sinh.

Khi tài sản cố định vô hình được bán hay thanh lý, các khoản lãi hoặc lỗ phát sinh do thanh lý tài sản (là phần chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của tài sản) được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

Quyền sử dụng đất

Quyền sử dụng đất được ghi nhận như tài sản cố định vô hình, thể hiện giá trị của quyền sử dụng đất đã được Nhóm Công ty mua. Nguyên giá quyền sử dụng đất bao gồm tất cả những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa đất vào trạng thái sẵn sàng để sử dụng. Quyền sử dụng đất được phân bổ hao mòn theo thời gian sử dụng hữu ích, ngoại trừ quyền sử dụng đất có thời gian sử dụng vô thời hạn không được phân bổ hao mòn.

3.6 Khấu hao và hao mòn

Khấu hao tài sản cố định hữu hình và hao mòn tài sản cố định vô hình được trích theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của các tài sản như sau:

Nhà cửa, vật kiến trúc	3 - 21 năm
Máy móc, thiết bị	2 - 15 năm
Phương tiện vận tải	3 - 16 năm
Thiết bị văn phòng	3 - 8 năm
Quyền sử dụng đất	38 năm
Phần mềm máy tính	1 - 9 năm
Tài sản khác	2 - 10 năm

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.7 **Bất động sản đầu tư**

Bất động sản đầu tư của Nhóm Công ty thể hiện nguyên giá của các quyền sử dụng đất thửa 121, 191, 200 và 201 tại khu đô thị Thái Hòa Nghệ An mà Nhóm Công ty đang nắm giữ chờ tăng giá.

Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá bao gồm cả các chi phí giao dịch liên quan trừ đi giá trị hao mòn lũy kế. Đối với bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá, Nhóm công ty không trích khấu hao mà xác định tổn thất do giảm giá trị.

Các khoản chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được hạch toán vào giá trị còn lại của bất động sản đầu tư khi Nhóm Công ty có khả năng thu được các lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu của bất động sản đầu tư đó.

Bất động sản đầu tư không còn được trình bày trong bảng cân đối kế toán hợp nhất sau khi đã bán hoặc sau khi không còn được sử dụng và xét thấy không thu được lợi ích kinh tế trong tương lai từ việc thanh lý bất động sản đầu tư đó. Chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của bất động sản đầu tư được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất trong năm thanh lý.

Việc chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho thành bất động sản đầu tư chỉ khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như trường hợp chủ sở hữu chấm dứt sử dụng tài sản đó và bắt đầu cho bên khác thuê hoạt động hoặc khi kết thúc giai đoạn xây dựng. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hay hàng tồn kho chỉ khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như các trường hợp chủ sở hữu bắt đầu sử dụng tài sản này hoặc bắt đầu triển khai cho mục đích bán. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho không làm thay đổi nguyên giá hay giá trị còn lại của bất động sản tại ngày chuyển đổi.

3.8 **Chi phí đi vay**

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay của Nhóm Công ty và được hạch toán như chi phí trong năm khi phát sinh.

3.9 **Xây dựng cơ bản dở dang**

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang thể hiện chi phí mua sắm mới tài sản chưa được lắp đặt xong hoặc chi phí xây dựng cơ bản chưa được hoàn thành. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang được ghi nhận theo giá gốc bao gồm toàn bộ chi phí cần thiết để xây dựng mới hoặc sửa chữa, cải tạo, mở rộng hay trang bị lại kỹ thuật công trình như chi phí xây dựng, chi phí thiết bị, chi phí quản lý dự án, chi phí tư vấn đầu tư xây dựng và chi phí vay đủ điều kiện được vốn hóa.

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang sẽ được chuyển sang tài khoản tài sản cố định thích hợp khi các tài sản này được lắp đặt xong hoặc dự án xây dựng được hoàn thành và khấu hao của các tài sản này sẽ được bắt đầu trích khi các tài sản này đã sẵn sàng cho mục đích sử dụng. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang ghi nhận vào chi phí trong năm trong trường hợp chi phí xây dựng cơ bản dở dang không đủ điều kiện để ghi nhận là tài sản cố định.

3.10 **Chi phí trả trước**

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí trả trước ngắn hạn và dài hạn trên bảng cân đối kế toán hợp nhất và được phân bổ trong khoảng thời gian trả trước của chi phí tương ứng với các lợi ích kinh tế được tạo ra từ các chi phí này.

3.11 **Các khoản đầu tư**

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận theo giá gốc. Sau ghi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được ghi nhận theo giá trị có thể thu hồi. Các khoản suy giảm giá trị của khoản đầu tư nếu phát sinh được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.11 Các khoản đầu tư (tiếp theo)

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác được ghi nhận theo giá gốc.

Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư

Dự phòng cho việc giảm giá trị của các khoản đầu tư được lập khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy có sự suy giảm giá trị của các khoản đầu tư này vào ngày kết thúc kỳ kế toán.

Tăng hoặc giảm số dư dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

3.12 Thuê hoạt động

Việc xác định một thỏa thuận có phải là thỏa thuận thuê tài sản hay không dựa trên bản chất của thỏa thuận đó tại thời điểm khởi đầu; liệu việc thực hiện thỏa thuận này có phụ thuộc vào việc sử dụng một tài sản nhất định và thỏa thuận có bao gồm điều khoản về quyền sử dụng tài sản hay không.

Thỏa thuận thuê tài sản được phân loại là thuê tài chính nếu theo hợp đồng thuê tài sản bên cho thuê chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu tài sản cho bên đi thuê. Tất cả các thỏa thuận thuê tài sản khác được phân loại là thuê hoạt động

Các khoản tiền thuê theo hợp đồng thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất theo phương pháp đường thẳng trong thời hạn của hợp đồng thuê.

3.13 Lợi thế thương mại

Lợi thế thương mại phát sinh từ hợp nhất kinh doanh được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, là phần chênh lệch giữa giá phí hợp nhất kinh doanh so với phần sở hữu của bên mua trong giá trị hợp lý của tài sản, nợ phải trả có thể xác định được và các khoản nợ tiềm tàng đã ghi nhận. Nếu giá phí hợp nhất kinh doanh thấp hơn giá trị hợp lý của tài sản thuần của bên bị mua, phần chênh lệch đó sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất. Sau ghi nhận ban đầu, lợi thế thương mại được xác định giá trị bằng nguyên giá trừ đi giá trị phân bổ lũy kế. Lợi thế thương mại được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu ích được ước tính. Định kỳ, Nhóm Công ty phải đánh giá tổn thất lợi thế thương mại tại công ty con, nếu có bằng chứng cho thấy số lợi thế thương mại bị tổn thất lớn hơn số phân bổ hàng năm thì phân bổ theo số lợi thế thương mại bị tổn thất ngay trong năm phát sinh.

3.14 Mua tài sản

Nhóm Công ty mua các công ty con sở hữu tài sản và có các hoạt động sản xuất kinh doanh. Tại thời điểm mua, Nhóm Công ty sẽ xác định việc mua công ty con có phải là giao dịch hợp nhất kinh doanh hay không. Giao dịch này được coi là hoạt động hợp nhất kinh doanh nếu công ty con có các hoạt động sản xuất kinh doanh gắn liền với tài sản được mua.

Nếu việc mua lại công ty con không phải là giao dịch hợp nhất kinh doanh, giao dịch đó được hạch toán như là một giao dịch mua một nhóm các tài sản và nợ phải trả. Giá phí mua được phân bổ vào các tài sản và nợ phải trả dựa trên giá trị hợp lý tương ứng của các tài sản và nợ phải trả, và không có lợi thế thương mại hay thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận.

3.15 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

Các khoản phải trả và chi phí trích trước được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được mà không phụ thuộc vào việc Nhóm Công ty đã nhận được hóa đơn của nhà cung cấp hay chưa.

3.16 Chi phí sửa chữa lớn tài sản cố định

Việc trích trước chi phí sửa chữa lớn tài sản cố định được thực hiện theo kế hoạch trích trước chi phí sửa chữa lớn vào chi phí hàng năm.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.17 *Vốn cổ phần*

Cổ phiếu phổ thông

Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết được ghi nhận theo mệnh giá.

Thặng dư vốn cổ phần

Thặng dư vốn cổ phần phản ánh khoản chênh lệch giữa mệnh giá và giá phát hành cổ phiếu trừ đi chi phí phát hành cổ phiếu thực tế phát sinh.

3.18 *Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ*

Các nghiệp vụ phát sinh bằng các đơn vị tiền tệ khác với đơn vị tiền tệ kế toán của Nhóm Công ty (VND) được hạch toán theo tỷ giá giao dịch thực tế vào ngày phát sinh nghiệp vụ theo nguyên tắc sau:

- ▶ Nghiệp vụ làm phát sinh các khoản phải thu được hạch toán theo tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Nhóm Công ty chỉ định khách hàng thanh toán; và
- ▶ Nghiệp vụ làm phát sinh các khoản phải trả được hạch toán theo tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Nhóm Công ty dự kiến giao dịch.

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá giao dịch thực tế tại ngày của bảng cân đối kế toán theo nguyên tắc sau:

- ▶ Các khoản mục tiền tệ được phân loại là tài sản được đánh giá lại theo tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Nhóm Công ty thường xuyên có giao dịch; và
- ▶ Các khoản mục tiền tệ được phân loại là nợ phải trả được đánh giá lại theo tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Nhóm Công ty thường xuyên có giao dịch.

Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá phát sinh được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

3.19 *Phân chia lợi nhuận*

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp có thể được chia cho các cổ đông theo đề xuất của Hội đồng Quản trị được các cổ đông thông qua tại Đại hội Cổ đông Thường niên và sau khi đã trích lập các quỹ dự phòng theo Điều lệ Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

Nhóm Công ty trích lập các quỹ dự phòng sau từ lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Nhóm Công ty theo đề nghị của Hội đồng Quản trị và được các cổ đông phê duyệt tại Đại hội Cổ đông Thường niên.

▶ *Quỹ đầu tư phát triển*

Quỹ này được trích lập nhằm phục vụ việc mở rộng hoạt động hoặc đầu tư chiều sâu của Nhóm Công ty.

▶ *Quỹ khen thưởng, phúc lợi*

Quỹ này được trích lập để khen thưởng, khuyến khích vật chất, đem lại lợi ích chung và nâng cao phúc lợi cho công nhân viên và được trình bày như một khoản phải trả trên bảng cân đối kế toán hợp nhất.

3.20 *Ghi nhận doanh thu*

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.20 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)

Doanh thu bán hàng hóa

Doanh thu bán hàng hóa được ghi nhận khi các rủi ro trọng yếu và các quyền sở hữu hàng hóa đã được chuyển sang người mua, thường là trùng với thời điểm chuyển giao hàng hóa.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi dịch vụ đã được cung cấp và hoàn thành.

Tiền lãi

Tiền lãi được ghi nhận trên cơ sở thời gian và lãi suất thực tế từng kỳ.

3.21 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

Tài sản thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hiện hành phải nộp cho các năm hiện hành và năm trước được xác định bằng số tiền dự kiến phải nộp cho hoặc được thu hồi từ cơ quan thuế, dựa trên các mức thuế suất và các luật thuế có hiệu lực đến ngày kết thúc kỳ kế toán.

Thuế thu nhập hiện hành được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập hiện hành cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

Nhóm Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hiện hành phải nộp khi Nhóm 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 Nhóm Công ty dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải nộp và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

Thuế thu nhập hoãn lại

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định cho các khoản chênh lệch tạm thời vào ngày kết thúc kỳ kế toán giữa cơ sở tính thuế thu nhập của các tài sản và nợ phải trả và giá trị ghi sổ của chúng cho mục đích lập báo cáo tài chính hợp nhất.

Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại cần được ghi nhận cho tất cả các chênh lệch tạm thời được khấu trừ, giá trị được khấu trừ chuyển sang các năm sau của các khoản lỗ tính thuế và các khoản ưu đãi thuế chưa sử dụng, khi chắc chắn trong tương lai sẽ có thu nhập chịu thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ, các khoản lỗ tính thuế và các ưu đãi thuế chưa sử dụng này.

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại phải được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán và phải giảm giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại đến mức bảo đảm chắc chắn có đủ thu nhập chịu thuế cho phép lợi ích của một phần hoặc toàn bộ tài sản thuế thu nhập hoãn lại được sử dụng. Các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa được ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ thu nhập chịu thuế trong tương lai để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận này.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài chính khi tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán, dựa trên các mức thuế suất và luật thuế có hiệu lực vào ngày kết thúc kỳ kế toán.

Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập hoãn lại cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

Nhóm Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi Nhóm 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 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.22 *Lãi trên cổ phiếu*

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (sau khi đã điều chỉnh cho việc trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm.

Lãi suy giảm trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (sau khi đã điều chỉnh cho cổ tức của cổ phiếu ưu đãi có quyền chuyển đổi) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm và số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông sẽ được phát hành trong trường hợp tất cả các cổ phiếu phổ thông tiềm năng có tác động suy giảm đều được chuyển thành cổ phiếu phổ thông.

3.23 *Thông tin theo bộ phận*

Một bộ phận là một hợp phần có thể xác định riêng biệt của Nhóm Công ty tham gia vào việc cung cấp các sản phẩm hoặc dịch vụ liên quan (bộ phận được chia theo hoạt động kinh doanh) hoặc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ trong một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận được chia theo khu vực địa lý). Mỗi bộ phận này chịu rủi ro và thu được lợi ích khác biệt so với các bộ phận khác.

Hoạt động chính của Nhóm Công ty là sản xuất và mua bán cấu kiện bê tông đúc sẵn do đó được coi là mảng kinh doanh chính vì các hoạt động kinh doanh khác là không trọng yếu đến báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất. Ngoài ra, hoạt động sản xuất kinh doanh của Nhóm Công ty chủ yếu được thực hiện trong lãnh thổ Việt Nam. Vì vậy, rủi ro và tỷ suất sinh lời của Nhóm Công ty không bị tác động bởi những khác biệt về sản phẩm mà Nhóm Công ty sản xuất hoặc do Nhóm Công ty hoạt động tại nhiều khu vực địa lý khác nhau. Do đó, Ban Giám đốc nhận định là Nhóm Công ty chỉ có một bộ phận theo hoạt động kinh doanh và khu vực địa lý, và theo đó, thông tin theo bộ phận không được trình bày.

3.24 *Các bên liên quan*

Các bên được coi là bên liên quan của Nhóm Công ty nếu một bên có khả năng, trực tiếp hoặc gián tiếp, kiểm soát bên kia hoặc gây ảnh hưởng đáng kể tới bên kia trong việc ra các quyết định tài chính và hoạt động, hoặc khi Nhóm Công ty và bên kia cùng chịu sự kiểm soát chung hoặc ảnh hưởng đáng kể chung. Các bên liên quan nêu trên có thể là các công ty hoặc các cá nhân, bao gồm cả các thành viên mật thiết trong gia đình của họ.

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	2.828.373.234	3.214.832.983
Tiền gửi ngân hàng	37.799.694.984	8.418.352.657
Các khoản tương đương tiền	20.000.000.000	20.000.000.000
TỔNG CỘNG	60.628.068.218	31.633.185.640

Các khoản tương đương tiền thể hiện các khoản tiền gửi tại các ngân hàng thương mại có kỳ hạn gốc một (1) tháng và hưởng lãi suất tiền gửi 4,75%/năm.

5. ĐÀU TƯ NĂM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN NGẮN HẠN

Đây bao gồm các khoản tiền gửi có kỳ hạn tại các ngân hàng thương mại với kỳ hạn gốc mười hai (12) tháng và hưởng lãi suất từ 4,1 đến 4,9%/năm.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

6. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG VÀ TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

6.1 Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu từ bên liên quan (<i>Thuyết minh số 29</i>)	221.857.232.069	276.630.339.982
Phải thu từ khách hàng khác	220.213.905.365	167.940.204.795
- Công ty TNHH Thương mại Hà Hải An	154.776.243.544	98.930.271.970
- Công ty Cổ phần Xây dựng Nền móng Hải Đăng	14.618.009.182	14.618.009.182
- Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng Hòa Bình	6.138.905.373	6.138.905.373
- Công ty Cổ phần Xây dựng FLC Faros	4.670.607.048	4.670.607.048
- Công ty Cổ phần Thiết kế và Xây dựng Giza Việt Nam	4.479.746.955	4.779.726.055
- Công ty Cổ phần Vật tài và Xây dựng GL	4.162.235.348	4.412.235.348
- Khác	31.368.157.915	34.390.449.819
TỔNG CỘNG	442.071.137.434	444.570.544.777
Dự phòng phải thu ngắn hạn của khách hàng khó đòi	(45.928.050.209)	(35.594.907.895)
GIÁ TRỊ THUẦN	396.143.087.225	408.975.636.882

Tình hình (tăng) giảm dự phòng phải thu ngắn hạn của khách hàng khó đòi:

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	35.594.907.895	33.399.960.282
Dự phòng trích lập trong năm	10.333.142.314	9.364.649.920
Giảm do thanh lý công ty con	-	(7.169.702.307)
Số cuối năm	45.928.050.209	35.594.907.895

6.2 Trả trước cho người bán ngắn hạn

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Văn phòng Luật sư Ánh Sáng Công Lý	495.000.000	225.000.000
Công ty TNHH Xuất nhập khẩu Thế Giới Mới	341.000.000	341.000.000
Công ty TNHH Sản xuất Thương mại Nam Dũng	120.000.000	-
Công ty TNHH MTV T.H	100.000.000	100.000.000
Khác	382.429.423	498.117.510
TỔNG CỘNG	1.438.429.423	1.164.117.510
Dự phòng trả trước cho người bán ngắn hạn	(491.652.029)	(491.652.029)
GIÁ TRỊ THUẦN	946.777.394	672.465.481

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

7. PHẢI THU KHÁC

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn	14.981.958.366	15.517.771.762
Tạm ứng cho nhân viên	13.354.450.317	13.613.826.000
Các khoản khác	1.627.508.049	1.903.945.762
Dài hạn		
Phải thu từ Nhà nước	2.518.051.950	2.518.051.950
TỔNG CỘNG	17.500.010.316	18.035.823.712

8. HÀNG TỒN KHO

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Thành phẩm	81.119.625.690	79.699.046.657
Nguyên liệu, vật liệu	15.936.080.701	11.888.576.633
Công cụ, dụng cụ	6.519.024.329	4.331.573.787
Hàng hóa	1.479.901.208	2.224.833.945
Hàng mua đang đi đường	683.668.448	27.144.000
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	-	119.868.200
TỔNG CỘNG	105.738.300.376	98.291.043.222
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	(6.883.426.157)	(9.802.544.776)
GIÁ TRỊ THUẦN	98.854.874.219	88.488.498.446

Tình hình tăng (giảm) dự phòng giảm giá hàng tồn kho:

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Số đầu năm	9.802.544.776	10.285.435.123
Hoàn nhập dự phòng trong năm	(2.919.118.619)	-
Dự phòng trích lập trong năm	-	108.899.757
Giảm do thanh lý công ty con	-	(591.790.104)
Số cuối năm	6.883.426.157	9.802.544.776

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

9. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	<i>VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Ngắn hạn	3.604.396.991	5.635.230.430
Chi phí vận chuyển trả trước	3.183.759.465	5.264.606.197
Phí bảo hiểm	233.972.928	208.046.450
Khác	186.664.598	162.577.783
Dài hạn	1.506.146.614	964.831.542
Sửa chữa lớn tài sản cố định	605.342.692	325.153.066
Công cụ dụng cụ	313.381.291	-
Khác	587.422.631	639.678.476
TỔNG CỘNG	5.110.543.605	6.600.061.972

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

10. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	VND					
	<i>Nhà cửa, vật kiến trúc</i>	<i>Máy móc thiết bị</i>	<i>Phương tiện vận tải</i>	<i>Thiết bị văn phòng</i>	<i>Tài sản khác</i>	<i>Tổng cộng</i>
Nguyên giá:						
Số đầu năm	113.218.511.969	215.174.568.041	71.702.752.191	661.610.500	1.867.583.826	402.625.026.527
Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	316.836.624	-	-	-	-	316.836.624
Thanh lý, nhượng bán	-	-	(5.251.789.092)	-	-	(5.251.789.092)
Số cuối năm	113.535.348.593	215.174.568.041	66.450.963.099	661.610.500	1.867.583.826	397.690.074.059
<i>Trong đó:</i>						
<i>Đã khấu hao hết</i>	81.580.438.735	145.346.101.990	47.972.373.370	221.005.546	1.290.746.826	276.410.666.467
Giá trị khấu hao lũy kế:						
Số đầu năm	(106.830.549.032)	(204.873.308.181)	(69.860.944.392)	(579.232.384)	(1.627.235.087)	(383.771.269.076)
Khấu hao trong năm	(3.044.978.837)	(5.153.661.222)	(1.721.807.799)	(70.697.729)	(72.104.625)	(10.063.250.212)
Thanh lý, nhượng bán	-	-	5.251.789.092	-	-	5.251.789.092
Số cuối năm	(109.875.527.869)	(210.026.969.403)	(66.330.963.099)	(649.930.113)	(1.699.339.712)	(388.582.730.196)
Giá trị còn lại:						
Số đầu năm	6.387.962.937	10.301.259.860	1.841.807.799	82.378.116	240.348.739	18.853.757.451
Số cuối năm	3.659.820.724	5.147.598.638	120.000.000	11.680.387	168.244.114	9.107.343.863

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

11. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	VND		
	<i>Quyền sử dụng đất</i>	<i>Phần mềm máy tính</i>	<i>Tổng cộng</i>
Nguyên giá:			
Số đầu năm và số cuối năm	<u>6.722.430.109</u>	<u>280.846.000</u>	<u>7.003.276.109</u>
<i>Trong đó:</i>			
<i>Đã hao mòn hết</i>	-	280.846.000	280.846.000
Giá trị hao mòn lũy kế:			
Số đầu năm	(2.377.545.818)	(280.846.000)	(2.658.391.818)
Hao mòn trong năm	<u>(174.608.575)</u>	-	<u>(174.608.575)</u>
Số cuối năm	<u>(2.552.154.393)</u>	<u>(280.846.000)</u>	<u>(2.833.000.393)</u>
Giá trị còn lại:			
Số đầu năm	<u>4.344.884.291</u>	-	<u>4.344.884.291</u>
Số cuối năm	<u>4.170.275.716</u>	-	<u>4.170.275.716</u>

12. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BÀN DỜ DANG

	VND	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Dự án nhà máy Thái Hà	31.708.932.418	32.124.627.230
Khác	-	472.149.213
TỔNG CỘNG	<u>31.708.932.418</u>	<u>32.596.776.443</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

13. ĐẦU TƯ GÓP VỐN VÀO ĐƠN VỊ KHÁC

	Tỷ lệ vốn nắm giữ/ Tỷ lệ quyền biểu quyết %	Số đầu năm và số cuối năm		
		Giá gốc		Giá trị thuần (VND)
		đầu tư (VND)	Dự phòng (VND)	
Công ty Cổ phần Xây dựng Công trình Tân Cảng ("Tân Cảng")	10	13.951.800.000	-	13.951.800.000

Tân Cảng là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKDN số 0304941312 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp vào ngày 9 tháng 4 năm 2007 và theo các GCNĐKDN điều chỉnh sau đó.

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, Nhóm Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý của khoản đầu tư vào đơn vị khác để thuyết minh trên báo cáo tài chính hợp nhất, do khoản đầu tư này không có giá trị niêm yết trên thị trường. Giá trị hợp lý của khoản đầu tư này có thể khác giá trị ghi sổ.

14. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả cho các bên khác	70.026.219.185	62.289.314.709
- Công ty TNHH Trường Hải	7.811.349.016	7.215.635.337
- Công ty TNHH Dịch Vụ Thương Mại Vận Tải Quang Vinh	6.746.645.127	4.984.360.097
- Công ty TNHH Xuất Nhập Khẩu Novoland Hàng Châu	6.738.695.336	2.766
- Công ty TNHH Thương Mại Vận Tải Châu Sơn	6.670.262.952	2.710.267.143
- Công ty TNHH Cơ khí Thành Long	5.671.612.943	7.224.472.209
- Công ty TNHH Vận tải Xây dựng Trung Nhân	5.117.671.328	-
- Khác	31.269.982.483	40.154.577.157
Phải trả bên liên quan (Thuyết minh số 29)	33.021.068	15.110.663.763
TỔNG CỘNG	70.059.240.253	77.399.978.472

15. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty TNHH MTV FLC Land	2.871.000.000	2.871.000.000
Công ty TNHH Vận tải Thương mại Mạnh Minh	772.296.000	772.296.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng P&P	620.030.290	620.030.290
Khác	725.649.096	701.439.498
TỔNG CỘNG	4.988.975.386	4.964.765.788

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

16. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI THU, PHẢI NỢ NHÀ NƯỚC

				VND
	Ngày 31 tháng 12 năm 2024	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Ngày 31 tháng 12 năm 2025
Thuế thu nhập doanh nghiệp	275.917.962	4.755.791.682	(3.098.496.874)	1.933.212.770
Thuế giá trị gia tăng	961.856.088	20.006.140.924	(20.725.702.601)	242.294.411
Thuế thu nhập cá nhân	44.624.510	521.490.212	(495.936.291)	70.178.431
Thuế khác	-	351.462.662	(351.462.662)	-
TỔNG CỘNG	<u>1.282.398.560</u>	<u>25.634.885.480</u>	<u>(24.671.598.428)</u>	<u>2.245.685.612</u>

17. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

			VND
	Số cuối năm	Số đầu năm	
Chi phí thường	8.665.932.300	4.026.838.840	
Chi phí khác	259.834.295	-	
TỔNG CỘNG	<u>8.925.766.595</u>	<u>4.026.838.840</u>	

18. PHẢI TRẢ KHÁC

			VND
	Số cuối năm	Số đầu năm	
Ngắn hạn	658.162.049	611.455.630	
Kinh phí công đoàn	573.200.729	537.124.752	
Khác	84.961.320	74.330.878	
Dài hạn			
Ký cược, ký quỹ	219.000.000	287.000.000	
TỔNG CỘNG	<u>877.162.049</u>	<u>898.455.630</u>	

19. QUỸ KHEN THƯỞNG, PHÚC LỢI

			VND
	Năm nay	Năm trước	
Số đầu năm	3.955.077.644	4.574.894.478	
Tăng trong năm	100.525.330	1.878.294.792	
Giảm do thanh lý công ty con	-	(13.715.835)	
Giảm trong năm	<u>(3.201.219.552)</u>	<u>(2.484.395.791)</u>	
Số cuối năm	<u>854.383.422</u>	<u>3.955.077.644</u>	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

20. VỐN CHỦ SỞ HỮU

20.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

	VND						
	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Vốn khác của chủ sở hữu	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Tổng cộng
Năm trước:							
Số đầu năm	450.999.690.000	(1.873.645.455)	946.684.088	38.282.148.178	47.947.535.676	48.309.555.653	584.611.968.140
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	1.539.526.587	(534.273.285)	1.005.253.302
Cổ tức công bố	11.266.570.000	-	-	-	(11.266.570.000)	-	-
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	-	2.347.868.490	(2.347.868.490)	-	-
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	(1.565.245.660)	-	(1.565.245.660)
Chi thường cho Ban điều hành	-	-	-	-	(313.049.132)	-	(313.049.132)
Giảm do thanh lý công ty con	-	-	(946.684.088)	-	-	(47.756.273.887)	(48.702.957.975)
Số cuối năm	<u>462.266.260.000</u>	<u>(1.873.645.455)</u>	<u>-</u>	<u>40.630.016.668</u>	<u>33.994.328.981</u>	<u>19.008.481</u>	<u>535.035.968.675</u>
Năm nay							
Số đầu năm	462.266.260.000	(1.873.645.455)	-	40.630.016.668	33.994.328.981	19.008.481	535.035.968.675
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	18.770.776.073	(8.609)	18.770.767.464
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	-	150.787.995	(150.787.995)	-	-
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	(100.525.330)	-	(100.525.330)
Số cuối năm	<u>462.266.260.000</u>	<u>(1.873.645.455)</u>	<u>-</u>	<u>40.780.804.663</u>	<u>52.513.791.729</u>	<u>18.999.872</u>	<u>553.706.210.809</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

20. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

20.2 Chi tiết vốn cổ phần

	Số cuối năm		Số đầu năm			
	Số lượng cổ phiếu	Tỷ lệ Giá trị sở hữu (VND) (%)	Số lượng cổ phiếu	Tỷ lệ Giá trị sở hữu (VND) (%)		
Công ty Cổ phần Đầu tư Phan Vũ	23.576.025	235.760.250.000	51	23.576.025	235.760.250.000	51
Cổ đông khác	22.650.601	226.506.010.000	49	22.650.601	226.506.010.000	49
TỔNG CỘNG	46.226.626	462.266.260.000	100	46.226.626	462.266.260.000	100

20.3 Các giao dịch về vốn với các cổ đông và phân phối cổ tức

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Vốn cổ phần đã phát hành	462.266.260.000	462.266.260.000

20.4 Cổ phiếu

	Số lượng cổ phần	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Số lượng cổ phiếu được phép phát hành	46.226.626	46.226.626
Số lượng cổ phiếu đã được phát hành, góp vốn đầy đủ và đang lưu hành	46.226.626	46.226.626

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành là 10.000 VND/cổ phiếu (31 tháng 12 năm 2024: 10.000 VND/cổ phiếu). Các cổ đông nắm giữ cổ phần phổ thông của Công ty được hưởng cổ tức do Công ty công bố. Mỗi cổ phần phổ thông thể hiện một quyền biểu quyết, không hạn chế.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

21. LÃI TRÊN CỔ PHIẾU

Nhóm Công ty sử dụng các thông tin sau để tính lãi cơ bản và lãi suy giảm trên cổ phiếu:

	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước (trình bày lại)</i>
Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông phổ thông (VND)	18.770.776.073	1.539.526.587
Điều chỉnh giảm do trích quỹ khen thưởng, phúc lợi (*)	<u>(1.877.076.746)</u>	<u>(100.525.330)</u>
Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	16.893.699.327	1.439.001.257
Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông	46.226.626	46.226.626
Lãi cơ bản và lãi suy giảm trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	<u>365</u>	<u>31</u>

(*) Lợi nhuận dùng để tính lãi trên cổ phiếu cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 đã được điều chỉnh giảm cho khoản trích quỹ khen thưởng, phúc lợi từ lợi nhuận sau thuế sau chưa phân phối của năm 2024 theo Nghị quyết Đại Hội đồng Cổ đông Số 0515/2025/NQ-ĐHĐCĐ ngày 15 tháng 5 năm 2025.

Lợi nhuận dùng để tính lãi trên cổ phiếu cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 đã được điều chỉnh giảm cho khoản dự tính trích quỹ khen thưởng, phúc lợi từ lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm 2025 theo Nghị quyết Đại Hội đồng Cổ đông Số 0515/2025/NQ-ĐHĐCĐ ngày 15 tháng 5 năm 2025.

Không có các giao dịch cổ phiếu phổ thông hoặc giao dịch cổ phiếu phổ thông tiềm năng nào xảy ra từ ngày kết thúc kỳ kế toán đến ngày hoàn thành báo cáo tài chính hợp nhất này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

22. DOANH THU VỀ BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

22.1. Doanh thu về bán hàng và cung cấp dịch vụ

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Doanh thu và doanh thu thuần:	462.031.175.937	469.074.237.334
<i>Trong đó:</i>		
<i>Bán thành phẩm</i>	461.050.386.920	466.692.770.580
<i>Cung cấp dịch vụ</i>	572.160.500	207.760.754
<i>Bán hàng hóa, vật tư</i>	408.628.517	2.173.706.000
<i>Trong đó:</i>		
<i>Bên liên quan (Thuyết minh số 29)</i>	216.186.183.675	261.405.320.139
<i>Các bên khác</i>	245.844.992.262	207.761.937.195

22.2. Doanh thu hoạt động tài chính

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Lãi tiền gửi	1.111.163.770	1.565.348.213
Lãi chênh lệch tỷ giá	13.548.305	19.975.547
TỔNG CỘNG	<u>1.124.712.075</u>	<u>1.585.323.760</u>

23. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Giá vốn bán thành phẩm	415.056.544.274	418.107.655.339
Giá vốn bán hàng hóa và vật tư	1.052.205.896	2.125.770.434
Giá vốn dịch vụ đã cung cấp	514.800.000	195.973.770
TỔNG CỘNG	<u>416.623.550.170</u>	<u>420.429.399.543</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

24. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Lãi chênh lệch tỷ giá	1.058.631.485	1.059.363.260
Lãi do thanh lý công ty con	-	17.769.719.654
Chi phí lãi vay	-	2.509.396.125
TỔNG CỘNG	<u>1.058.631.485</u>	<u>21.338.479.039</u>

25. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Dự phòng nợ phải thu ngắn hạn khó đòi	10.333.142.314	9.364.649.920
Chi phí nhân viên	9.604.920.202	9.835.164.400
Chi phí khấu hao và hao mòn	493.881.699	507.462.930
Chi phí công cụ và vật liệu	317.717.545	329.677.839
Chi phí khác	2.448.090.740	3.661.432.818
TỔNG CỘNG	<u>23.197.752.500</u>	<u>23.698.387.907</u>

26. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Thu nhập khác	1.481.481.480	208.622.939
Thanh lý tài sản	1.481.481.480	-
Khác	-	208.622.939
Chi phí khác	230.876.191	1.981.625.365
Chi phí phạt hành chính	230.876.191	1.039.940.440
Khác	-	941.684.925
LỢI NHUẬN (LỖ) KHÁC	<u>1.250.605.289</u>	<u>(1.773.002.426)</u>

27. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí nguyên vật liệu và công cụ dụng cụ	332.016.562.811	322.957.002.807
Chi phí nhân viên	77.231.019.280	66.420.634.920
Dịch vụ mua ngoài	11.708.430.232	47.301.298.088
Chi phí khấu hao và hao mòn	10.237.858.787	15.806.195.632
Chi phí dự phòng	7.414.023.695	9.585.749.434
Chi phí khác	1.769.185.698	5.363.523.731
TỔNG CỘNG	<u>440.377.080.503</u>	<u>467.434.404.612</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

28. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN") áp dụng cho Công ty và các công ty con là 20% thu nhập chịu thuế.

Các báo cáo thuế của Nhóm Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các quy định về thuế có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên báo cáo tài chính hợp nhất có thể sẽ bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

28.1 Chi phí thuế TNDN

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí thuế TNDN hiện hành	<u>4.755.791.682</u>	<u>1.750.389.398</u>

Dưới đây là đối chiếu chi phí thuế TNDN và kết quả của lợi nhuận kế toán trước thuế nhân với thuế suất thuế TNDN:

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	<u>23.526.559.146</u>	<u>2.755.642.700</u>
Thuế TNDN theo thuế suất áp dụng cho Nhóm Công ty	4.705.311.829	253.879.345
<i>Các khoản điều chỉnh:</i>		
- Chi phí không được trừ thuế	46.175.238	381.359.695
- Lỗi không ghi nhận thuế TNDN hoãn lại của công ty con	4.304.615	140.678.932
- Điều chỉnh bổ sung thuế TNDN	-	974.471.426
Chi phí thuế TNDN	<u>4.755.791.682</u>	<u>1.750.389.398</u>

28.2 Thuế TNDN hiện hành

Thuế TNDN hiện hành phải trả được xác định dựa trên thu nhập chịu thuế của năm hiện tại. Thu nhập chịu thuế của Nhóm Công ty khác với thu nhập được báo cáo trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản mục thu nhập chịu thuế hay chi phí được trừ cho mục đích tính thuế trong các năm khác và cũng không bao gồm các khoản mục không phải chịu thuế hay không được trừ cho mục đích tính thuế. Thuế TNDN hiện hành phải trả của Nhóm Công ty được tính theo thuế suất đã ban hành đến ngày kết thúc kỳ kế toán.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

28. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

28.3 Lỗi thuế chuyển sang từ năm trước

Công ty và công ty con được phép chuyển các khoản lỗ tính thuế sang năm sau để bù trừ với lợi nhuận thu được trong vòng 5 năm kể từ sau năm phát sinh khoản lỗ đó. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm, công ty con có các khoản lỗ lũy kế với tổng giá trị là 66.021.366 VND (ngày 31 tháng 12 năm 2024: 44.498.291 VND) có thể sử dụng để bù trừ với lợi nhuận phát sinh trong tương lai. Chi tiết như sau:

Năm phát sinh	Có thể chuyển lỗ đến năm	Lỗ tính thuế	Đã chuyển lỗ đến ngày 31/12/2025	Không được chuyển lỗ	VND
					Chưa chuyển lỗ tại ngày 31/12/2025
2021	2026	5.999.080	-	-	5.999.080
2022	2027	3.066.675	-	-	3.066.675
2023	2028	4.322.250	-	-	4.322.250
2024	2029	31.110.286	-	-	31.110.286
2025	2030	21.523.075	-	-	21.523.075
TỔNG CỘNG		66.021.366	-	-	66.021.366

Lỗ tính thuế ước tính theo các tờ khai thuế của công ty con cho các năm tài chính nêu trên chưa được cơ quan thuế địa phương quyết toán vào ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này.

Công ty con chưa ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại cho phần lỗ lũy kế do không thể dự tính được lợi nhuận trong tương lai tại thời điểm này.

29. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Danh sách các bên liên quan có quan hệ kiểm soát với Nhóm Công ty và các bên liên quan có giao dịch với Nhóm Công ty trong năm và tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 như sau:

Bên liên quan	Mối quan hệ
Công ty Cổ phần Đầu tư Phan Vũ ("Phan Vũ")	Công ty mẹ
Ông Phan Khắc Long	Chủ tịch
Ông Trần Vũ Anh Tuấn	Thành viên Hội đồng Quản trị ("HĐQT")
Ông Đặng Kiên Hùng	Thành viên HĐQT
Ông Phạm Trung Thành	Thành viên HĐQT kiêm Giám đốc (từ nhiệm chức vụ Giám đốc vào ngày 1 tháng 1 năm 2026)
Ông Hoàng Kim Ánh	Thành viên HĐQT độc lập
Bà Lê Thị Anh	Trưởng ban Ban kiểm soát ("BKS")
Bà Hà Thị Mỹ Quyên	Thành viên BKS
Bà Nguyễn Hoàng Tâm Quyên	Thành viên BKS
Ông Cao Văn Thái	Phó Giám đốc (bổ nhiệm chức vụ Giám đốc vào ngày 1 tháng 1 năm 2026)
Ông Lương Anh Kiêm	Phó Giám đốc
Bà Ngô Thị Thanh	Kế toán trưởng

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

29. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

Những giao dịch trọng yếu với bên liên quan bao gồm:

<i>Bên liên quan</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>VND</i>	
		<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Phan Vũ	Bán thành phẩm	216.106.523.175	261.312.300.139
	Mua nguyên vật liệu	10.358.959.156	-
	Phí dịch vụ	79.660.500	93.020.000

Các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau:

<i>Bên liên quan</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>VND</i>	
		<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>

Phải thu ngắn hạn của khách hàng (Thuyết minh số 6)

Phan Vũ	Bán thành phẩm	<u>221.857.232.069</u>	<u>276.630.339.982</u>
---------	----------------	------------------------	------------------------

Phải trả cho người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 14)

Phan Vũ	Mua hàng	<u>33.021.068</u>	<u>15.110.663.763</u>
---------	----------	-------------------	-----------------------

Các giao dịch với các bên liên quan khác

Thu nhập của các thành viên HĐQT và BKS, Ban Giám đốc và người quản lý khác như sau:

<i>Tên</i>	<i>Chức vụ</i>	<i>VND</i>	
		<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Ông Phan Khắc Long	Chủ tịch HĐQT	162.500.000	163.717.865
Ông Trần Vũ Anh Tuấn	Thành viên HĐQT	104.000.000	107.663.399
Ông Đặng Kiên Hùng	Thành viên HĐQT	104.000.000	107.663.399
Ông Hoàng Kim Ánh	Thành viên HĐQT độc lập	104.000.000	107.663.399
Bà Lê Thị Anh	Trưởng ban BKS	104.000.000	106.078.587
Bà Hà Thị Mỹ Quyên	Thành viên BKS	65.000.000	66.191.506
Bà Nguyễn Hoàng Tâm Quyên	Thành viên BKS	65.000.000	66.191.506
Ông Phạm Trung Thành	Thành viên HĐQT kiêm Giám đốc (từ nhiệm chức vụ Giám đốc vào ngày 1 tháng 1 năm 2026)	794.157.624	701.544.016
Ông Cao Văn Thái	Phó Giám đốc (bổ nhiệm chức vụ Giám đốc vào ngày 1 tháng 1 năm 2026)	453.949.016	381.692.253
Ông Lương Anh Kiêm	Phó Giám đốc	411.875.958	383.309.167
Bà Ngô Thị Thanh	Kế toán trưởng	361.386.357	316.432.224
TỔNG CỘNG		<u>2.729.868.955</u>	<u>2.508.147.321</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

30. CAM KẾT THUÊ HOẠT ĐỘNG

Nhóm Công ty hiện đang thuê văn phòng, thuê đất theo các hợp đồng thuê hoạt động, với các khoản tiền thuê tối thiểu phải trả trong tương lai được trình bày như sau:

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Đến 1 năm	452.776.500	285.379.200
Từ 1 năm đến 5 năm	1.811.106.000	1.141.516.800
Trên 5 năm	11.615.670.000	7.657.675.200
TỔNG CỘNG	13.879.552.500	9.084.571.200

31. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN

Như trình bày tại Thuyết minh 3.23, hoạt động chính của Nhóm Công ty là sản xuất và mua bán cấu kiện bê tông đúc sẵn do đó được coi là mảng kinh doanh chính vì các hoạt động kinh doanh khác là không trọng yếu đến báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất. Ngoài ra, hoạt động sản xuất kinh doanh của Nhóm Công ty chủ yếu được thực hiện trong lãnh thổ Việt Nam. Vì vậy, rủi ro và tỷ suất sinh lời của Nhóm Công ty không bị tác động bởi những khác biệt về sản phẩm mà Nhóm Công ty sản xuất hoặc do Nhóm Công ty hoạt động tại nhiều khu vực địa lý khác nhau. Do đó, Ban Giám đốc nhận định là Nhóm Công ty chỉ có một bộ phận theo hoạt động kinh doanh và khu vực địa lý, và theo đó, thông tin theo bộ phận không được trình bày.

32. SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN

Không có sự kiện trọng yếu nào phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán yêu cầu phải được điều chỉnh hay trình bày trong báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty.

Tỉnh Ninh Bình, Việt Nam

Ngày 27 tháng 3 năm 2026

Ngô Thị Thanh
Người lập kiêm Kế toán trưởng

Cao Văn Thái
Giám đốc

EY | Building a better working world

EY is building a better working world by creating new value for clients, people, society and the planet, while building trust in capital markets.

Enabled by data, AI and advanced technology, EY teams help clients shape the future with confidence and develop answers for the most pressing issues of today and tomorrow.

EY teams work across a full spectrum of services in assurance, consulting, tax, strategy and transactions. Fueled by sector insights, a globally connected, multi-disciplinary network and diverse ecosystem partners, EY teams can provide services in more than 150 countries and territories.

All in to shape the future with confidence.

EY refers to the global organization, and may refer to one or more, of the member firms of Ernst & Young Global Limited, each of which is a separate legal entity. Ernst & Young Global Limited, a UK company limited by guarantee, does not provide services to clients. Information about how EY collects and uses personal data and a description of the rights individuals have under data protection legislation are available via ey.com/privacy. EY member firms do not practice law where prohibited by local laws. For more information about our organization, please visit ey.com.

© 2025 Ernst & Young Vietnam Limited. All Rights Reserved.

ey.com/en_vn