

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG SỐ 5

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

MỤC LỤC

NỘI DUNG	Trang
BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC	2 - 3
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	4 - 5
BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	
Bảng Cân đối kế toán tổng hợp	6 - 7
Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp	8
Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ tổng hợp	9
Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp	10 - 35

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng số 5 trình bày Báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính tổng hợp đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025.

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Số 5 (gọi tắt là “Công ty”) được chuyển đổi từ Công ty Xây lắp và Vật liệu Xây dựng Số 5 theo quyết định 139/2004/QĐ-BCN ngày 22/11/2004 của Bộ Công nghiệp (nay là Bộ Công thương) về việc phê duyệt phương án và chuyển Công ty Xây lắp và Vật liệu Xây dựng Số 5 thành Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Số 5. Công ty được Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. Hồ Chí Minh (nay là Sở Tài chính TP. Hồ Chí Minh) cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0302156370 lần đầu ngày 01/7/2005, thay đổi các lần và lần thứ 08 ngày 13/5/2022.

Vốn điều lệ của Công ty theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ 08 ngày 13/5/2022 là 27.000.000.000 đồng (*Bằng chữ: Hai mươi bảy tỷ đồng*).

Tên Công ty viết bằng tiếng nước ngoài là: No.5 Construction Investment Joint Stock Company.

Tên Công ty viết tắt là: CIC.5 JSC.

Cổ phiếu của Công ty được giao dịch trên thị trường UpCOM với mã giao dịch là CI5.

Địa chỉ trụ sở chính: Số 22 Lý Tự Trọng, Phường Sài Gòn, Thành phố Hồ Chí Minh.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN KIỂM SOÁT VÀ BAN GIÁM ĐỐC

Các thành viên của Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Giám đốc đã điều hành Công ty trong năm và đến ngày lập Báo cáo này gồm:

Hội đồng Quản trị

Bà Trần Thị Minh	Chủ tịch
Ông Lê Văn Thuýn	Thành viên
Ông Phạm Danh Tuyên	Thành viên
Ông Vũ Mạnh Hùng	Thành viên
Ông Trần Nguyễn Sông Hàn	Thành viên

Ban Kiểm soát

Ông Ngô Đức Cường	Trưởng ban
Ông Trần Đức Anh	Thành viên
Bà Nguyễn Thị Hồng Hà	Thành viên

Ban Giám đốc và Kế toán trưởng

Ông Phạm Danh Tuyên	Giám đốc
Ông Vũ Mạnh Hùng	Phó Giám đốc
Ông Nguyễn Hồng Hải	Kế toán trưởng

CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH

Theo nhận định của Ban Giám đốc, xét trên những khía cạnh trọng yếu, không có sự kiện bất thường nào xảy ra sau ngày khóa sổ kế toán làm ảnh hưởng đến tình hình tài chính và hoạt động của Công ty cần thiết phải điều chỉnh hoặc trình bày trên Báo cáo tài chính tổng hợp cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025.

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC (TIẾP THEO)

KIỂM TOÁN VIÊN

Báo cáo tài chính tổng hợp cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán CPA VIETNAM - Thành viên Hãng Kiểm toán Quốc tế INPACT.

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập Báo cáo tài chính tổng hợp phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính tổng hợp của Công ty tại ngày 31/12/2025 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp và tình hình lưu chuyển tiền tệ tổng hợp cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với 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 tổng hợp. Trong việc lập Báo cáo tài chính tổng hợp này, Ban Giám đốc được yêu cầu phải:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán;
- Đưa ra các phán đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các nguyên tắc kế toán thích hợp có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu cần được công bố và giải thích trong Báo cáo tài chính tổng hợp hay không;
- Thiết kế, thực hiện và duy trì hệ thống kiểm soát nội bộ liên quan tới việc lập và trình bày hợp lý Báo cáo tài chính tổng hợp để Báo cáo tài chính tổng hợp không bị sai sót trọng yếu kể cả do gian lận hoặc bị lỗi;
- Lập Báo cáo tài chính tổng hợp trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng sổ sách kế toán được ghi chép một cách phù hợp để phản ánh một cách hợp lý tình hình tài chính tổng hợp của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính tổng hợp được lập phù hợp với 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 tổng hợp. Ban Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Công ty và vì vậy thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.

Ban Giám đốc xác nhận rằng Công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập Báo cáo tài chính tổng hợp.

Thay mặt và đại diện Ban Giám đốc,



Phạm Danh Tuyên
Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 25 tháng 3 năm 2026

Số: 138/2026/BCKT-CPA VIETNAM-HCM

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: Các Cổ đông
Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Giám đốc
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Số 5

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính tổng hợp kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Số 5 được lập ngày 25/3/2026, từ trang 06 đến trang 35, bao gồm Bảng Cân đối kế toán tổng hợp tại ngày 31/12/2025, Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp và Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ tổng hợp cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp.

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 tổng hợp của Công ty theo 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 tổng hợp 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 tổng hợp 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 tổng hợp 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 tổng hợp 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 tổng hợp. 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 tổng hợp 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 tổng hợp 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 tổng hợp.

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 tổng hợp đính kèm phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính tổng hợp của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng số 5 tại ngày 31/12/2025 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp và tình hình lưu chuyển tiền tệ tổng hợp trong năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với 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 tổng hợp.



Nguyễn Thị Mai Hoa

Phó Tổng Giám đốc

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 2326-2023-137-1

Giấy Ủy quyền số: 08/2026/UQ-CPA VIETNAM ngày 02/01/2026 của Chủ tịch HĐQT

Thay mặt và đại diện

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN CPA VIETNAM

Thành viên Hãng Kiểm toán Quốc tế INPACT

Hà Nội, ngày 25 tháng 3 năm 2026

Lê Thanh Tùng Lâm

Kiểm toán viên

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 5475-2026-137-1

Giấy Ủy quyền số: 08/2026/UQ-CPA VIETNAM ngày 02/01/2026 của Chủ tịch HĐQT

Thay mặt và đại diện

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN CPA VIETNAM

Thành viên Hãng Kiểm toán Quốc tế INPACT

Hà Nội, ngày 25 tháng 3 năm 2026

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN TỔNG HỢP
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

TÀI SẢN	MS	TM	31/12/2025	01/01/2025
			VND	VND
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN (100 = 110+120+130+140+150)	100		52.423.343.246	58.728.012.340
I- Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5.1	3.292.754.962	1.330.532.767
1. Tiền	111		3.292.754.962	1.330.532.767
II- Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		-	-
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		-	-
III- Các khoản phải thu ngắn hạn	130		46.547.020.585	54.013.755.276
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5.2	23.817.820.752	39.409.049.138
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	5.3	22.204.273.374	14.662.160.975
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	5.4	7.809.757.202	6.961.374.592
4. Dự phòng các khoản phải thu khó đòi	137	5.5	(7.284.830.743)	(7.018.829.429)
IV- Hàng tồn kho	140	5.6	1.368.656.743	3.382.298.206
1. Hàng tồn kho	141		1.368.656.743	3.382.298.206
V- Tài sản ngắn hạn khác	150		1.214.910.956	1.426.091
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	5.10	1.204.725.554	-
1. Thuế GTGT được khấu trừ	152		10.185.402	1.426.091
B - TÀI SẢN DÀI HẠN (200 = 210+220+230+240+250+260)	200		14.034.116.849	16.440.968.435
I Các khoản phải thu dài hạn	210		-	-
II Tài sản cố định	220		2.848.152.078	3.735.151.556
1. Tài sản cố định hữu hình	221	5.7	1.915.281.707	2.706.602.173
- Nguyên giá	222		21.322.965.547	28.909.964.385
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(19.407.683.840)	(26.203.362.212)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224	5.8	932.870.371	1.028.549.383
- Nguyên giá	225		1.148.148.148	1.148.148.148
- Giá trị hao mòn lũy kế	226		(215.277.777)	(119.598.765)
3. Tài sản cố định vô hình	227	5.9	-	-
- Nguyên giá	228		1.826.790.811	1.826.790.811
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(1.826.790.811)	(1.826.790.811)
III. Bất động sản đầu tư	230		-	-
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		-	-
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250		-	-
VI Tài sản dài hạn khác	260		11.185.964.771	12.705.816.879
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	5.10	11.185.964.771	12.705.816.879
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100+200)	270		66.457.460.095	75.168.980.775

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN TỔNG HỢP (Tiếp theo)
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

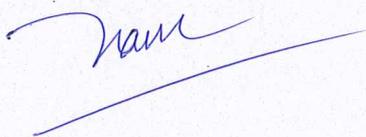
NGUỒN VỐN	MS	TM	31/12/2025	01/01/2025
			VND	VND
C- NỢ PHẢI TRẢ (300 = 310+330)	300		30.606.407.534	39.401.081.895
I- Nợ ngắn hạn	310		30.379.074.176	38.925.748.545
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	5.11	4.104.250.854	7.153.086.402
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		997.344.214	733.676.918
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	5.12	4.725.472.058	6.404.176.327
4. Phải trả người lao động	314		1.081.941.316	1.413.724.517
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	5.13	1.628.582.695	4.942.337.252
6. Phải trả ngắn hạn khác	319	5.14	12.740.621.074	14.100.866.577
7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	5.16	4.547.999.996	3.897.999.992
8. Quỹ khen thưởng phúc lợi	322		552.861.969	279.880.560
II- Nợ dài hạn	330		227.333.358	475.333.350
1. Vay và nợ và thuê tài chính dài hạn	338	5.16	227.333.358	475.333.350
D- VỐN CHỦ SỞ HỮU (400 = 410+430)	400		35.851.052.561	35.767.898.880
I- Vốn chủ sở hữu	410	5.17	35.851.052.561	35.767.898.880
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		27.000.000.000	27.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		27.000.000.000	27.000.000.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		104.470.000	104.470.000
3. Cổ phiếu quỹ	415		(780.000)	(780.000)
4. Quỹ đầu tư phát triển	418		7.134.429.484	7.134.429.484
5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		1.612.933.077	1.529.779.396
- LNST chưa PP lũy kế đến cuối năm trước	421a		1.178.607.987	1.178.607.987
- LNST chưa phân phối năm nay	421b		434.325.090	351.171.409
II- Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300+400)	440		66.457.460.095	75.168.980.775

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 25 tháng 3 năm 2026

Người lập

Kế toán trưởng

Giám đốc



Dương Hoài Nam



Nguyễn Hồng Hải




Phạm Danh Tuyên

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH TỔNG HỢP
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

CHỈ TIÊU	MS	TM	Năm 2025	Năm 2024
			VND	VND
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01		66.611.629.161	80.379.587.152
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01-02)	10	6.1	66.611.629.161	80.379.587.152
4. Giá vốn hàng bán	11	6.2	56.143.759.065	71.129.646.853
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10-11)	20		10.467.870.096	9.249.940.299
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	6.3	83.732.382	99.143.810
7. Chi phí tài chính	22	6.4	227.760.447	189.330.197
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23		227.760.447	189.330.197
8. Chi phí bán hàng	25		-	-
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	6.5	9.714.363.494	8.588.649.327
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20+(21-22)-(25+26)}	30		609.478.537	571.104.585
11. Thu nhập khác	31	6.6	435.973.122	33.207.591
12. Chi phí khác	32	6.6	462.051.345	70.955.951
13. Lợi nhuận khác (40 = 31-32)	40	6.6	(26.078.223)	(37.748.360)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30+40)	50		583.400.314	533.356.225
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	6.8	149.075.224	182.184.816
16. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50-51-52)	60		434.325.090	351.171.409
17. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	6.9	161	-

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 25 tháng 3 năm 2026

Người lập

Kế toán trưởng

Giám đốc

Dương Hoài Nam

Nguyễn Hồng Hải



Phạm Danh Tuyên

Dương Hoài Nam

Nguyễn Hồng Hải

Phạm Danh Tuyên

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ TỔNG HỢP

(Theo phương pháp gián tiếp)

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

CHỈ TIÊU	MS	TM	Năm 2025	Năm 2024
			VND	VND
I. Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		583.400.314	533.356.225
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
- Khấu hao tài sản cố định và BĐSĐT	02		665.293.484	667.929.528
- Các khoản dự phòng	03		3.199.874.753	2.070.627.928
- Lãi/lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		(1.313.110)	(1.878.518)
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(490.511.258)	(97.261.940)
- Chi phí lãi vay	06		227.760.447	189.330.197
3. Lợi nhuận từ HĐKD trước thay đổi vốn lưu động	08		4.184.504.630	3.362.103.420
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		4.258.100.627	(17.457.476.297)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		2.013.641.463	3.946.129.668
- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		(9.543.727.620)	5.961.377.895
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		315.126.554	1.633.622.490
- Tiền lãi vay đã trả	14		(227.760.447)	(189.330.197)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(153.193.386)	(121.116.582)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		846.691.821	(2.864.689.603)
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác	21		(325.925.926)	(325.296.296)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TSDH khác	22		955.723.906	-
3. Tiền chi cho vay, mua công cụ nợ của đơn vị khác	23		-	(794.839)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		-	304.000.000
5. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		82.419.272	97.261.940
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		712.217.252	75.170.805
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Tiền thu từ đi vay	33		11.546.899.854	3.550.000.000
2. Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(10.896.899.850)	(50.000.000)
3. Tiền chi trả nợ thuê tài chính	35		(247.999.992)	(247.999.992)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		402.000.012	3.252.000.008
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)	50		1.960.909.085	462.481.210
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		1.330.532.767	866.173.039
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		1.313.110	1.878.518
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)	70	5.1	3.292.754.962	1.330.532.767

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 25 tháng 3 năm 2026

Người lập

Kế toán trưởng

Giám đốc

Dương Hoài Nam

Nguyễn Hồng Hải

Phạm Danh Tuyên



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

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

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1.1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Số 5 được chuyển đổi từ Công ty Xây lắp và Vật liệu Xây dựng Số 5 theo quyết định 139/2004/QĐ-BCN ngày 22/11/2004 của Bộ Công nghiệp (nay là Bộ Công thương) về việc phê duyệt phương án và chuyển Công ty Xây lắp và Vật liệu Xây dựng Số 5 thành Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Số 5. Công ty được Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. Hồ Chí Minh (nay là Sở Tài chính TP. Hồ Chí Minh) cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0302156370 lần đầu ngày 01/7/2005, thay đổi các lần và lần thứ 08 ngày 13/5/2022.

Vốn điều lệ của Công ty theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ 08 ngày 13/5/2022 là 27.000.000.000 đồng (*Bằng chữ: Hai mươi bảy tỷ đồng*).

Tên Công ty viết bằng tiếng nước ngoài là: No.5 Construction Investment Joint Stock Company.

Tên Công ty viết tắt là: CIC.5 JSC.

Cổ phiếu của Công ty được giao dịch trên thị trường UpCOM với mã giao dịch là CI5.

Địa chỉ trụ sở chính: Số 22 Lý Tự Trọng, Phường Sài Gòn, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31/12/2025 là 63 người (tại ngày 31/12/2024: 58 người).

1.2 Lĩnh vực kinh doanh

Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp, ngành nghề kinh doanh của Công ty gồm:

- Thi công xây lắp công trình công nghiệp, dân dụng;
- Thi công xây lắp công trình giao thông;
- Lắp đặt công trình điện (không hoạt động tại trụ sở);
- Kinh doanh khí hóa lỏng (gas) (không hoạt động tại trụ sở); Lắp đặt thiết bị công nghệ, ống công nghệ, đo lường, tự động hóa (không hoạt động tại trụ sở);
- Mua bán vật tư xây dựng, mua bán nguyên liệu-vật tư-thiết bị ngành xây dựng; Mua bán các sản phẩm từ kim loại, đất đèn, khí acetylen; kinh doanh nhà;
- Môi giới bất động sản;
- Lắp đặt công trình nước (không hoạt động tại trụ sở);
- Tư vấn đầu tư (trừ tư vấn tài chính);
- Thi công xây dựng công trình đường dây và trạm điện từ 35 KV trở xuống;
- Lắp đặt công trình phòng chống cháy nổ (không hoạt động tại trụ sở); sản xuất vật liệu xây dựng, các sản phẩm từ kim loại, đất đèn, acetylen (không sản xuất tại trụ sở);
- Khai thác, khoan nổ mìn phá đá (không hoạt động tại trụ sở); Cắt tạo dáng và hoàn thiện đá (không hoạt động tại trụ sở);
- Hoàn thiện công trình xây dựng; Giám sát công tác xây dựng và hoàn thiện công trình dân dụng và công nghiệp; thiết kế kết cấu công trình dân dụng và công nghiệp.
- Cho thuê máy móc thiết bị xây dựng, cho thuê máy móc, thiết bị và đồ dùng hữu hình khác;

Hoạt động chính của Công ty trong năm là Thi công xây lắp công trình công nghiệp, dân dụng, bán đá xây dựng.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP THEO)

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

1.3 Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

1.4 Cấu trúc doanh nghiệp

Tại ngày 31/12/2025, Công ty có các đơn vị trực thuộc như sau:

Tên	Địa chỉ
Chi nhánh Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Số 5 - Mỏ đá Soklu 6	Tổ 2, Ấp Nguyễn Huệ 2, Xã Gia Kiệm, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam.
Xí nghiệp Xây dựng và Sản xuất Công nghiệp - Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Số 5	Tổ 2, Ấp Nguyễn Huệ 2, Xã Gia Kiệm, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam.
Xí nghiệp Xây lắp và Vật liệu Xây dựng (i)	Số 22 Lý Tự Trọng, phường Sài Gòn, thành phố Hồ Chí Minh
Chi nhánh Miền Bắc - Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Số 5 (ii)	Số 330 Nguyễn Văn Linh, phường Lê Chân, thành phố Hải Phòng
Chi nhánh Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Số 5 tại Cambodia (iii)	P2-096/P2-097 PPSEZ, Boeung Thom Area, Posen Chey Phnom Penh, Cambodia.

(i) Xí nghiệp Xây lắp và Vật liệu Xây dựng đã giải thể theo Nghị quyết HĐQT số 23/NQ-HĐQT ngày 11/3/2026

(ii) Chi nhánh Miền Bắc - Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Số 5 thành lập mới theo Nghị quyết HĐQT số 26/NQ-HĐQT ngày 11/3/2026

(iii) Chi nhánh Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Số 5 tại Cambodia đã ngưng hoạt động, đang làm thủ tục giải thể.

1.5 Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính tổng hợp

Công ty áp dụng nhất quán các chính sách kế toán theo Chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành kèm theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/3/2016 sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 do Bộ Tài chính ban hành. Do đó, thông tin và số liệu trình bày trên Báo cáo tài chính tổng hợp là có thể so sánh được.

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

Kỳ kế toán năm

Kỳ kế toán năm của Công ty theo năm dương lịch, bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 hàng năm.

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Báo cáo tài chính tổng hợp kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND).

3. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành kèm theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính, Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/3/2016 của Bộ Tài chính về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC.

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

Ban Giám đốc Công ty đảm bảo đã tuân thủ đầy đủ các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam đã được ban hành và có hiệu lực liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính tổng hợp này.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP THEO)

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

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

Sau đây là các chính sách kế toán chủ yếu được Công ty áp dụng trong việc lập Báo cáo tài chính tổng hợp:

Cơ sở lập Báo cáo tài chính tổng hợp

Báo cáo tài chính tổng hợp kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND), theo nguyên tắc giá gốc và phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính tổng hợp.

Báo cáo tài chính tổng hợp của Công ty được lập trên cơ sở tổng hợp Báo cáo tài chính của các đơn vị trực thuộc và Báo cáo tài chính của Văn phòng Công ty, các nghiệp vụ và số dư giữa Văn phòng Công ty với các đơn vị trực thuộc và giữa các đơn vị trực thuộc với nhau đã được loại trừ khi trình bày Báo cáo tài chính tổng hợp của Công ty.

Ước tính kế toán

Việc lập Báo cáo tài chính tổng hợp tuân thủ theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam yêu cầu Ban Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về các công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày lập Báo cáo tài chính tổng hợp cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt năm tài chính. Kết quả hoạt động kinh doanh thực tế có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

Nguyên tắc ghi nhận tiền

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

Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm các khoản đầu tư mà Công ty có ý định và khả năng giữ đến ngày đáo hạn. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm: các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn gốc trên 3 tháng.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận bắt đầu từ ngày mua và được xác định giá trị ban đầu theo giá mua và các chi phí liên quan đến giao dịch mua các khoản đầu tư. Thu nhập lãi từ các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn sau ngày mua được ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trên cơ sở dự thu. Lãi được hưởng trước khi Công ty nắm giữ được ghi giảm trừ vào giá gốc tại thời điểm mua.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng phải thu khó đòi.

Nguyên tắc kế toán nợ phải thu

Nợ phải thu là số tiền có thể thu hồi của khách hàng hoặc các đối tượng khác. Nợ phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi được đánh giá và xem xét lập cho những khoản nợ phải thu đã quá hạn thanh toán và gặp khó khăn trong việc thu hồi, hoặc các khoản nợ phải thu mà người nợ khó có khả năng thanh toán do bị thanh lý, phá sản hay các khó khăn tương tự.

Nguyên tắc kế toán hàng tồn kho

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí nguyên vật liệu trực tiếp, chi phí lao động trực tiếp và chi phí sản xuất chung, nếu có, để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

Giá xuất kho được tính theo phương pháp nhập bình quân gia quyền và được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP THEO)

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

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (TIẾP THEO)

Nguyên tắc kế toán và khấu hao Tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định hữu hình được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế.

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

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính của tài sản. Cụ thể như sau:

	<u>Số năm</u>
Nhà cửa, vật kiến trúc	20
Máy móc và thiết bị	07 - 10
Phương tiện vận tải	10
Thiết bị, dụng cụ quản lý	4

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

Nguyên tắc kế toán thuê tài chính

Một khoản thuê được xem là thuê tài chính khi phần lớn các quyền lợi và rủi ro về quyền sở hữu tài sản được chuyển sang cho người đi thuê. Tất cả các khoản thuê khác được coi là thuê hoạt động.

Thuê tài chính

Tài sản thuê tài chính được ghi nhận là tài sản và nợ phải trả về thuê tài chính trên bảng cân đối kế toán theo giá trị thấp hơn giữa giá trị hợp lý của tài sản thuê và giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu tại thời điểm khởi đầu thuê tài sản.

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

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

	<u>Số năm</u>
Máy móc, thiết bị	5-10

Nguyên tắc kế toán và khấu hao Tài sản cố định vô hình

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

Nguyên giá tài sản cố định vô hình bao gồm toàn bộ các chi phí mà Công ty 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. Chi phí liên quan đến tài sản cố định vô hình phát sinh sau khi ghi nhận ban đầu được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm trừ khi các chi phí này gắn liền với một tài sản cố định vô hình cụ thể và làm tăng lợi ích kinh tế từ các tài sản này.

Khi tài sản cố định vô hình được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và lãi, lỗ phát sinh do thanh lý được ghi nhận vào thu nhập hay chi phí trong kỳ.

Tài sản cố định vô hình của Công ty bao gồm:

TSCĐ vô hình là tài sản kiến thiết cơ bản (chi phí ban đầu có mở khai thác đá) được khấu hao thời gian là 15 năm.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP THEO)

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

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (TIẾP THEO)

Nguyên tắc kế toán chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. 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 với thời gian phân bổ không quá 36 tháng.

Chi phí đền bù khai thác

Chi phí đền bù khai thác thể hiện khoản tiền đền bù đã trả cho phần đất Công ty đang sử dụng để khai thác. Chi phí đền bù khai thác được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng tương ứng với thời gian Công ty được cấp quyền khai thác.

Chi phí khai thác mỏ

Chi phí khai thác mỏ được phân bổ vào chi phí theo sản lượng khai thác thực tế hàng năm.

Chi phí trả trước: Được ghi nhận theo giá gốc và được phân loại theo ngắn hạn và dài hạn trên Bảng Cân đối kế toán tổng hợp căn cứ vào thời gian trả trước của từng hợp đồng.

Nguyên tắc kế toán Nợ 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 và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty.

Các khoản nợ phải trả bao gồm phải trả người bán, phải trả nợ vay và các khoản phải trả khác là các khoản nợ phải trả được xác định gần như chắc chắn về giá trị và thời gian và được ghi nhận không thấp hơn nghĩa vụ phải thanh toán, được phân loại như sau:

- Phải trả người bán: Gồm các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản giữa Công ty và người bán là đơn vị độc lập với Công ty (gồm cả các khoản phải trả giữa Công ty mẹ và Công ty con, Công ty liên kết).
- Phải trả khác: Gồm các khoản phải trả không mang tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ.

Nguyên tắc ghi nhận vay và nợ phải trả thuê tài chính

Bao gồm các khoản tiền vay, nợ thuê tài chính, không bao gồm các khoản vay dưới hình thức phát hành trái phiếu hoặc cổ phiếu ưu đãi có điều khoản bắt buộc bên phát hành phải mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai.

Công ty theo dõi các khoản vay và nợ thuê tài chính chi tiết theo từng đối tượng nợ và phân loại ngắn hạn và dài hạn theo thời gian trả nợ.

Chi phí liên quan trực tiếp đến khoản vay được ghi nhận vào chi phí tài chính.

Nguyên tắc ghi nhận các khoản chi phí đi vay

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

Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

Các khoản chi phí thực tế chưa chi nhưng được trích trước vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm để đảm bảo khi chi phí phát sinh thực tế không gây đột biến cho chi phí sản xuất kinh doanh trên cơ sở đảm bảo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP THEO)

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

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (TIẾP THEO)

Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

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

Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp được phân phối cho các cổ đông sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ của Công ty cũng như các quy định của pháp luật và đã được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

Cổ tức được ghi nhận là nợ phải trả khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu, thu nhập khác

Doanh thu của Công ty bao gồm doanh thu hợp đồng xây dựng, bán hàng hóa, sản phẩm và doanh thu cung cấp dịch vụ.

Doanh thu xây dựng

Khi kết quả thực hiện hợp đồng được ước tính một cách đáng tin cậy thì:

- Đối với các hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo giá trị khối lượng thực hiện, doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận và được phản ánh trên hóa đơn đã lập.

Các khoản tăng, giảm khối lượng xây lắp, các khoản thu bồi thường và các khoản thu khác chỉ được ghi nhận doanh thu khi đã được thống nhất với khách hàng.

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng không thể ước tính được một cách đáng tin cậy, thì:

- Doanh thu chỉ được ghi nhận tương đương với chi phí của hợp đồng đã phát sinh mà việc hoàn trả là tương đối chắc chắn.
- Chi phí của hợp đồng chỉ được ghi nhận vào chi phí khi đã phát sinh.

Chênh lệch giữa tổng doanh thu lũy kế của hợp đồng xây dựng đã ghi nhận và khoản tiền lũy kế ghi trên hóa đơn thanh toán theo tiến độ kế hoạch của hợp đồng được ghi nhận là khoản phải thu hoặc phải trả theo tiến độ kế hoạch của các hợp đồng xây dựng.

Doanh thu bán hàng hóa, sản phẩm

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn tất cả năm (5) điều kiện sau:

- Công ty đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa cho người mua;
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Công ty sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP THEO)

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

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (TIẾP THEO)

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu, thu nhập khác (Tiếp theo)

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 năm theo kết quả phần công việc đã hoàn thành tại ngày của Bảng cân đối kế toán tổng hợp của kỳ đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện sau:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành tại ngày của Bảng cân đối kế toán tổng hợp;
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Doanh thu từ tiền lãi, và thu nhập khác:

Doanh thu được ghi nhận khi Công ty có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ hoạt động trên và được xác định tương đối chắc chắn.

Nguyên tắc kế toán giá vốn hàng bán

Giá vốn của doanh thu xây dựng, hàng bán, sản phẩm đã bán và dịch vụ đã cung cấp là tổng chi phí phát sinh của giá thành sản xuất của sản phẩm xây lắp, hàng hóa, sản phẩm đã bán và dịch vụ đã cung cấp trong năm theo nguyên tắc phù hợp với doanh thu. Các khoản chi phí vượt trên mức bình thường của hàng tồn kho được ghi nhận ngay vào giá vốn hàng bán.

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí tài chính

Chi phí tài chính phản ánh những khoản chi phí phát sinh trong năm chủ yếu là chi phí lãi vay.

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp: Là tổng chi phí thuế thu nhập hiện hành và khi xác định lợi nhuận hoặc lỗ của một kỳ.

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. Thuế thu nhập hiện hành được tính dựa trên thu nhập chịu thuế và thuế suất áp dụng trong năm tính thuế. Khoản thu nhập chịu thuế chênh lệch so với lợi nhuận kế toán là do điều chỉnh các khoản chênh lệch giữa lợi nhuận kế toán và thu nhập chịu thuế theo chính sách thuế hiện hành.

Công ty có nghĩa vụ nộp thuế thu nhập doanh nghiệp với thuế suất từ 20% trên thu nhập chịu thuế.

Việc xác định thuế thu nhập của Công ty căn cứ vào các quy định hiện hành về thuế. Tuy nhiên, những quy định này thay đổi theo từng thời kỳ và việc xác định sau cùng về thuế thu nhập doanh nghiệp tùy thuộc vào kết quả kiểm tra của cơ quan thuế có thẩm quyền.

Lãi cơ bản trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu đối với các cổ phiếu phổ thông được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ thuộc về cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông cho số lượng bình quân gia quyền cổ phiếu phổ thông lưu hành trong năm.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP THEO)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (TIẾP THEO)

Các bên liên quan

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

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

Báo cáo bộ phận

Bộ phận là thành phần có thể phân biệt được của Công ty tham gia vào việc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ có liên quan (bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh), hoặc vào việc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ trong phạm vi một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận theo khu vực địa lý) mà bộ phận này có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh khác. Ban Giám đốc cho rằng rủi ro và tỷ suất sinh lời của Công ty bị tác động chủ yếu bởi những khác biệt về sản phẩm và dịch vụ mà Công ty sản xuất, kinh doanh, do vậy, Báo cáo bộ phận chính yếu được lập theo lĩnh vực kinh doanh. Mặt khác, các tài sản và khách hàng của Công ty tập trung ở lãnh thổ Việt Nam, Công ty cũng hoạt động duy nhất trong lãnh thổ Việt Nam, do vậy, Công ty không lập báo cáo bộ phận thứ yếu theo khu vực địa lý.

5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN TỔNG HỢP

5.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Tiền mặt	93.808.954	148.862.602
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	3.198.946.008	1.181.670.165
Tổng	3.292.754.962	1.330.532.767

5.2 Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Ban quản lý dự án Số 1 Sóc Trăng	502.817.718	1.054.774.000
Chi nhánh Miền Nam-Tổng Công ty Cổ phần Xây dựng Công nghiệp Việt Nam	8.889.081.756	23.037.309.540
Công ty Cổ phần Hưng Hải Thịnh (i)	1.673.912.395	1.673.912.395
Công ty Cổ phần Tân Thành Mỹ (i)	2.933.873.439	2.933.873.439
Công ty Cổ phần Xây dựng TM An Xuân Thịnh (i)	1.455.099.093	1.455.099.093
Công ty TNHH Xây dựng Thành Nam (i)	5.446.994.000	5.446.994.000
Các đối tượng khác	2.916.042.351	3.807.086.671
Tổng	23.817.820.752	39.409.049.138

Trong đó:

Phải thu khách hàng là các bên liên quan 8.889.081.756 23.037.309.540
(Chi tiết tại Thuyết minh 7.1)

(i) Các đối tượng này được Ban Giám đốc Công ty đánh giá và trích lập dự phòng như đang được trình bày tại Thuyết minh số 5.5

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP THEO)

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

5.3 Trả trước cho người bán ngắn hạn

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Công ty TNHH Thiên Ngọc Phú Mỹ	8.355.727.648	7.511.001.970
Ông Nguyễn Văn Nhân (Paradise Cam Ranh PK 15)	1.589.863.000	1.422.663.000
Ông Nguyễn Thế Phong	335.000.000	214.082.177
Công ty TNHH Xây dựng Địa chất Khoáng sản Vĩnh An	657.590.946	657.590.946
Các đối tượng khác	11.266.091.780	4.856.822.882
Tổng	22.204.273.374	14.662.160.975
<i>Trong đó:</i>		
<i>Trả trước cho người bán là các bên liên quan</i>	<i>986.187.551</i>	<i>484.727.141</i>
<i>(Chi tiết tại Thuyết minh 7.1)</i>		

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP THEO)
 Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

5.4 Phải thu ngắn hạn khác

	31/12/2025 (VND)		01/01/2025 (VND)	
	Giá trị ghi số	Dự phòng	Giá trị ghi số	Dự phòng
Phải thu khác	7.809.757.202	-	6.961.374.592	-
Tạm ứng	1.470.254.372	-	1.149.145.447	-
Kỳ quỹ, ký cược ngắn hạn	4.834.049.313	-	4.366.034.360	-
Thuế TNDN nộp thừa tại Chi nhánh Campuchia	712.908.574	-	712.908.574	-
Các khoản khác	792.544.943	-	733.286.211	-
Tổng	7.809.757.202	-	6.961.374.592	-

5.5 Nợ xấu

	31/12/2025 (VND)		01/01/2025 (VND)	
	Giá gốc (+)	Dự phòng (-)	Giá gốc (+)	Dự phòng (-)
Phải thu khách hàng	11.258.755.242	(6.520.457.314)	11.850.294.594	(7.018.829.429)
Công ty Cổ phần Xây dựng Thương mại An Xuân Thịnh	1.455.099.093	(727.549.547)	1.455.099.093	(436.529.728)
Công ty TNHH Xây dựng Thành Nam	5.446.994.000	(2.723.497.000)	5.446.994.000	(1.634.098.200)
Cty Cổ phần Hưng Hải Thịnh	1.673.912.395	(836.956.197)	-	-
Công ty Cổ phần Việt Nam Motors Cần Thơ	1.903.110.000	(1.903.110.000)	1.903.110.000	(1.903.110.000)
Công ty Cổ phần Tân Thành Mỹ	-	-	2.933.873.439	(2.933.873.439)
Trung tâm thể dục thể thao Quận 12	111.218.062	(111.218.062)	111.218.062	(111.218.062)
Các đối tượng khác	668.421.692	(218.126.508)	-	-
Trả trước cho người bán	2.109.517.470	(764.373.429)	-	-
Công ty TNHH Xây dựng Địa chất Khoáng sản Vĩnh An	657.590.946	(328.795.473)	-	-
Các đối tượng khác	1.451.926.524	(435.577.956)	-	-
Tổng	13.368.272.712	(7.284.830.743)	11.850.294.594	(7.018.829.429)
				4.831.465.165
				1.018.569.365
				3.812.895.800



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG SỐ 5
Số 22 Lý Tự Trọng, phường Sài Gòn,
Thành phố Hồ Chí Minh

Mẫu số B 09 - DN
Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP THEO)

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

5.6 Hàng tồn kho

Nguyên vật liệu
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang
Thành phẩm
Tổng

31/12/2025 (VND)		01/01/2025 (VND)	
Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
152.397.035	-	105.307.589	-
336.532.531	-	1.521.153.428	-
879.727.177	-	1.755.837.189	-
1.368.656.743	-	3.382.298.206	-

(i) Chi tiết Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang:

Công trình Trạm biến áp 110KV KCN Vsip3
Công trình kết cấu hoàn thiện 23 căn phố Parasol Niko
Các công trình khác
Tổng

31/12/2025 (VND)		01/01/2025 (VND)	
Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
-	-	1.521.153.428	-
336.532.531	-	-	-
-	-	-	-
336.532.531	-	1.521.153.428	-



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG SỐ 5
Số 22 Lý Tự Trọng, phường Sài Gòn,
Thành phố Hồ Chí Minh

Mẫu số B 09 - DN
Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP THEO)

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

5.7 Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

Đơn vị tính: VND

	Nhà cửa vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị dụng cụ quản lý	Tổng
NGUYÊN GIÁ					
Số dư tại ngày 01/01/2025	11.197.269.266	13.568.953.431	3.871.826.592	271.915.096	28.909.964.385
Tăng trong năm	-	325.925.926	-	-	325.925.926
Mua trong năm	-	325.925.926	-	-	325.925.926
Giảm trong năm	(6.863.332.165)	(1.049.592.599)	-	-	(7.912.924.764)
Thanh lý, nhượng bán	(6.749.383.165)	(1.049.592.599)	-	-	(7.798.975.764)
Giảm khác	(113.949.000)	-	-	-	(113.949.000)
Số dư tại ngày 31/12/2025	4.333.937.101	12.845.286.758	3.871.826.592	271.915.096	21.322.965.547
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ					
Số dư tại ngày 01/01/2025	9.636.928.509	12.422.692.015	3.871.826.592	271.915.096	26.203.362.212
Tăng trong năm	196.304.504	373.309.968	-	-	569.614.472
Khấu hao trong năm	196.304.504	373.309.968	-	-	569.614.472
Giảm trong năm	(6.330.572.489)	(1.034.720.355)	-	-	(7.365.292.844)
Thanh lý, nhượng bán	(6.216.623.489)	(1.034.720.355)	-	-	(7.251.343.844)
Giảm khác	(113.949.000)	-	-	-	(113.949.000)
Số dư tại ngày 31/12/2025	3.502.660.524	11.761.281.628	3.871.826.592	271.915.096	19.407.683.840
GIÁ TRỊ CÒN LẠI					
Tại ngày 01/01/2025	1.560.340.757	1.146.261.416	-	-	2.706.602.173
Tại ngày 31/12/2025	831.276.577	1.084.005.130	-	-	1.915.281.707

Nguyên giá của tài sản cố định hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng với giá trị tại ngày 31/12/2025 là 15.869.714.786 VND (tại ngày 31/12/2024 là 22.779.644.941 VND).

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP THEO)

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

5.8 Tăng, giảm tài sản cố định thuê tài chính

Đơn vị tính: VND

	Máy móc thiết bị	Tổng
NGUYÊN GIÁ		
Số dư tại ngày 01/01/2025	1.148.148.148	1.148.148.148
Tăng trong năm	-	-
Giảm trong năm	-	-
Số dư tại ngày 31/12/2025	<u>1.148.148.148</u>	<u>1.148.148.148</u>
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ		
Số dư tại ngày 01/01/2025	119.598.765	119.598.765
Tăng trong năm	95.679.012	95.679.012
Khấu hao trong năm	95.679.012	95.679.012
Giảm trong năm	-	-
Số dư tại ngày 31/12/2025	<u>215.277.777</u>	<u>215.277.777</u>
GIÁ TRỊ CÒN LẠI		
Tại ngày 01/01/2025	<u>1.028.549.383</u>	<u>1.028.549.383</u>
Tại ngày 31/12/2025	<u>932.870.371</u>	<u>932.870.371</u>

5.9 Tăng, giảm tài sản cố định vô hình

Đơn vị tính: VND

	TSCĐ vô hình khác	Tổng
NGUYÊN GIÁ		
Số dư tại ngày 01/01/2025	1.826.790.811	1.826.790.811
Tăng trong năm	-	-
Giảm trong năm	-	-
Số dư tại ngày 31/12/2025	<u>1.826.790.811</u>	<u>1.826.790.811</u>
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ		
Số dư tại ngày 01/01/2025	1.826.790.811	1.826.790.811
Tăng trong năm	-	-
Giảm trong năm	-	-
Số dư tại ngày 31/12/2025	<u>1.826.790.811</u>	<u>1.826.790.811</u>
GIÁ TRỊ CÒN LẠI		
Tại ngày 01/01/2025	-	-
Tại ngày 31/12/2025	-	-

Nguyên giá của tài sản cố định vô hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31/12/2025 với giá trị là 1.826.790.811 VND (tại ngày 31/12/2024 là: 1.826.790.811 VND).

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP THEO)

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

5.10 Chi phí trả trước

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
a) Ngắn hạn	1.204.725.554	-
Chi phí sửa chữa tài sản cố định	1.183.845.925	-
Chi phí khác	20.879.629	-
b) Dài hạn	11.185.964.771	12.705.816.879
Công cụ dụng cụ	35.992.685	35.395.991
Chi phí mua đất, đền bù để sản xuất khai thác mỏ	1.688.430.000	1.688.430.000
Quyền khai thác mỏ đã giai đoạn 2 (i)	9.410.135.047	10.978.490.888
Các khoản khác	51.407.039	3.500.000
Tổng	12.390.690.325	12.705.816.879

(i) Trong đó, Chi phí cấp quyền khai thác nộp bổ sung cho giai đoạn từ năm 2014-2021 là 11.167.328.371 VND theo Thông báo số 1820/STNMT-TNN,KS&BĐKH ngày 25/3/2022 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai. Công ty tiến hành phân bổ giá trị này trong vòng 8 năm kể từ ngày nhận được thông báo nêu trên dựa trên sản lượng khai thác còn lại của dự án mỏ.

197
Y
+
ÁN
IAM
1-2

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG SỐ 5
Số 22 Lý Tự Trọng, phường Sài Gòn,
Thành phố Hồ Chí Minh

Mẫu số B 09 - DN
Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP THEO)

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

	31/12/2025 (VND)		01/01/2025 (VND)	
	Giá trị ghi số	Số có khả năng trả nợ	Giá trị ghi số	Số có khả năng trả nợ
5.11 Phải trả người bán ngắn hạn				
Công ty Cổ phần Kinh doanh TM Thép Đại Việt	-	-	1.083.880.468	1.083.880.468
Công ty TNHH MTV Quản lý Kinh doanh Nhà TPHCM	-	-	352.600.000	352.600.000
Chi nhánh Vũng Tàu - Công ty Cổ phần thép Nhân Luật Miền Nam	70.000.000	70.000.000	1.258.682.392	1.258.682.392
Công ty Cổ phần Công nghiệp Nam Khang	776.943.183	776.943.183	-	-
Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp	1.006.283.313	1.006.283.313	829.564.790	829.564.790
Các đối tượng khác	2.251.024.358	2.251.024.358	3.628.358.752	3.628.358.752
Tổng	4.104.250.854	4.104.250.854	7.153.086.402	7.153.086.402

5.12 Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	01/01/2025 VND		31/12/2025 VND	
	Số phải nộp trong năm VND	Số đã nộp trong năm VND	Số phải nộp trong năm VND	Số đã nộp trong năm VND
Phải nộp	6.404.176.327	6.015.722.251	7.694.426.520	4.725.472.058
Thuế GTGT phải nộp	3.746.307.070	2.310.834.251	3.935.441.309	2.121.700.012
Thuế thu nhập doanh nghiệp	162.773.745	149.075.224	153.193.386	158.655.583
Thuế thu nhập cá nhân	18.289.619	79.532.558	19.312.910	78.509.267
Thuế tài nguyên	364.288.065	1.575.747.424	1.493.078.426	446.957.063
Thuế nhà đất và tiền thuê đất	1.533.603.909	711.924.065	931.122.950	1.314.405.024
Phí bảo vệ môi trường	578.913.919	1.028.897.150	1.002.565.960	605.245.109
Các loại thuế khác	-	159.711.579	159.711.579	-

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP THEO)

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

5.13 Chi phí phải trả ngắn hạn

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Công trình Paradise Cam Ranh PK15	-	3.794.137.332
Công trình Paradise Cam Ranh PK Maroc	421.273.931	-
Chi phí phải trả khác	1.207.308.764	1.148.199.920
Tổng	1.628.582.695	4.942.337.252

5.14 Phải trả ngắn hạn khác

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Kinh phí công đoàn	40.656.395	141.899.206
Cổ tức phải trả	1.349.961.000	1.349.961.000
Tiền cấp quyền khai thác khoáng sản (i)	10.530.003.679	11.167.328.371
Tiền đặt cọc thuê xưởng	820.000.000	1.441.678.000
Tổng	12.740.621.074	14.100.866.577

Trong đó,

*Phải trả khác ngắn hạn là các bên liên quan
(Chi tiết tại Thuyết minh 7.1)*

688.480.110

688.480.110

(i) Đây là số tiền phải trả cho Cục thuế tỉnh Đồng Nai liên quan đến tiền cấp quyền khai thác khoáng sản như đang được trình bày tại Thuyết minh số 5.10. Hiện tại, Công ty đang làm việc với Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để xử lý các vướng mắc đang liên quan đến việc Truy thu tiền cấp quyền khai thác khoáng sản này.

5.15 Các khoản mục ngoài Bảng Cân đối kế toán tổng hợp

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Nợ khó đòi đã xử lý		
Công ty Cổ phần Tân Thành Mỹ	2.933.873.439	-
Tổng	2.933.873.439	-

(i) Theo biên bản họp Hội đồng Quản trị 2025/BB-HĐQT ngày 25/12/2025 về việc đồng thuận xóa nợ Công ty Cổ phần Tân Thành Mỹ.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP THEO)
 Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

5.16 Vay và nợ thuê tài chính

	31/12/2025 (VND)		01/01/2025 (VND)		Số có khả năng trả nợ
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	
a) Vay ngắn hạn	4.547.999.996	4.547.999.996	11.546.899.854	10.896.899.850	3.897.999.992
- Vay ngắn hạn ngân hàng	4.300.000.004	4.300.000.004	11.298.899.862	10.648.899.858	3.650.000.000
Vay cá nhân (i)	4.300.000.004	4.300.000.004	8.799.999.999	8.149.999.995	3.650.000.000
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Hàng Hải Việt Nam - Chi nhánh Đô Thành	-	-	2.498.899.863	2.498.899.863	-
- Nợ dài hạn đến hạn trả	247.999.992	247.999.992	247.999.992	247.999.992	247.999.992
Công ty Cho thuê tài chính TNHH MTV Quốc tế Chailease (ii)	247.999.992	247.999.992	247.999.992	247.999.992	247.999.992
b) Nợ thuê tài chính dài hạn	227.333.358	227.333.358	-	247.999.992	475.333.350
Công ty Cho thuê tài chính TNHH MTV Quốc tế Chailease (ii)	227.333.358	227.333.358	-	247.999.992	475.333.350
Tổng	4.775.333.354	4.775.333.354	11.546.899.854	11.144.899.842	4.373.333.342

(i) Vay các cá nhân theo các hợp đồng vay vốn, lãi suất quy định theo các hợp đồng vay giao động từ 7%-11%/năm và có thời hạn dưới 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng. Mục đích vay bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh.

(ii) Thuê tài chính Công ty Cho thuê tài chính TNHH MTV Quốc tế Chailease

Số hợp đồng B2310256N3
 Ngày hiệu lực 24/10/2023
 Tài sản vay Máy xúc lật bánh lốp với giá trị bao gồm thuế GTGT là 1.240.000.000 VND
 Mục đích vay Phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh
 Thời hạn vay Theo thời hạn vay trong hợp đồng
 Đảm bảo Tiền ký cược đảm bảo 124.000.000 VND và Máy đào bánh xích BKS 50XA-2921



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP THEO)

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

5.16 Vay và nợ thuế tài chính ngắn hạn (Tiếp theo)

	Năm 2025 (VND)		Năm 2024 (VND)	
	Tổng khoản thanh toán tiền thuế tài chính	Trả nợ gốc	Tổng khoản thanh toán tiền thuế tài chính	Trả nợ gốc
Công ty Cho thuê tài chính TNHH MTV Quốc tế Chailease	320.382.337	72.382.345	345.748.755	97.748.763
Tổng	320.382.337	72.382.345	345.748.755	97.748.763

5.17 Vốn chủ sở hữu

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

	Năm 2025 (VND)		Năm 2024 (VND)	
	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối
Số dư tại ngày 01/01/2024	27.000.000.000	104.470.000	7.134.429.484	1.420.288.442
Lãi trong năm trước	-	-	-	351.171.409
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	(241.680.455)
Số dư tại ngày 31/12/2024	27.000.000.000	104.470.000	7.134.429.484	1.529.779.396
Số dư tại ngày 01/01/2025	27.000.000.000	104.470.000	7.134.429.484	1.529.779.396
Lãi trong năm nay	-	-	-	434.325.090
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi (i)	-	-	-	(351.171.409)
Số dư tại ngày 31/12/2025	27.000.000.000	104.470.000	7.134.429.484	1.612.933.077

Đơn vị tính: VND

(i) Công ty trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi theo Nghị quyết Đại hội đồng thường niên năm 2025 số 81/NQ-CIC5-DHCD ngày 24/4/2025 của Đại hội đồng cổ đông trong đó trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi với giá trị: 351.171.409 VND.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP THEO)

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

5.17 Vốn chủ sở hữu (Tiếp theo)

b. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

Cổ đông	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Tổng Công ty Cổ phần Xây dựng Công nghiệp Việt Nam	13.770.000.000	13.770.000.000
Cổ đông cá nhân và tổ chức khác	13.230.000.000	13.230.000.000
Tổng	27.000.000.000	27.000.000.000

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

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Vốn góp tại đầu năm	27.000.000.000	27.000.000.000
Vốn góp tăng trong năm	-	-
Vốn góp giảm trong năm	-	-
Vốn góp tại cuối năm	27.000.000.000	27.000.000.000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	-	-

d. Cổ phiếu

	31/12/2025	01/01/2025
	Cổ phiếu	Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	2.700.000	2.700.000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	2.700.000	2.700.000
Cổ phiếu phổ thông	2.700.000	2.700.000
Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu được mua lại	(78)	(78)
Cổ phiếu phổ thông	(78)	(78)
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	2.699.922	2.699.922
Cổ phiếu phổ thông	2.699.922	2.699.922
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (VND/cổ phiếu)	10.000	10.000

e. Các quỹ doanh nghiệp

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Quỹ đầu tư phát triển	7.134.429.484	7.134.429.484
Tổng	7.134.429.484	7.134.429.484

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP THEO)

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

6. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH TỔNG HỢP

6.1 Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Doanh thu hoạt động xây dựng	20.810.258.362	50.003.243.026
Doanh thu bán đá	30.467.733.246	21.224.598.930
Doanh thu cho thuê mặt bằng	15.333.637.553	9.151.745.196
Tổng	66.611.629.161	80.379.587.152
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu với các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 7.1)</i>	<i>16.189.955.071</i>	<i>50.084.507.219</i>

6.2 Giá vốn hàng bán

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Giá vốn hoạt động xây dựng	20.299.063.182	48.599.790.132
Giá vốn bán đá	23.501.833.117	17.894.091.112
Giá vốn cho thuê mặt bằng	12.342.862.766	4.635.765.609
Tổng	56.143.759.065	71.129.646.853

6.3 Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay, tiền ký quỹ	82.419.272	97.261.940
Lãi chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	1.313.110	1.881.870
Tổng	83.732.382	99.143.810

6.4 Chi phí hoạt động tài chính

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Chi phí lãi vay	227.760.447	189.330.197
Tổng	227.760.447	189.330.197

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP THEO)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

6.5 Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Chi phí nhân viên quản lý	4.927.957.638	4.641.419.235
Chi phí đồ dùng văn phòng	17.093.441	8.511.797
Thuế phí và lệ phí	5.000.000	5.000.000
Chi phí dự phòng	3.199.874.753	2.070.627.928
Chi phí dịch vụ mua ngoài	976.513.173	1.386.987.466
Chi phí bằng tiền khác	587.924.489	476.102.901
Tổng	9.714.363.494	8.588.649.327

6.6 Lợi nhuận khác

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
<i>Thu nhập khác</i>		
Thanh lý, bán phế liệu, vật tư thu hồi	26.371.727	18.000.000
Thanh lý tài sản cố định	408.091.986	-
Các khoản khác	1.509.409	15.207.591
Tổng	435.973.122	33.207.591
<i>Chi phí khác</i>		
Quyết toán khối lượng theo kiểm toán nhà nước	300.075.537	-
Phạt chậm tiến độ	-	25.000.000
Phạt vi phạm hành chính, chậm nộp thuế	159.711.579	24.795.000
Các khoản khác	2.264.229	21.160.951
Tổng	462.051.345	70.955.951
Lợi nhuận khác	(26.078.223)	(37.748.360)

6.7 Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	8.753.424.368	26.641.301.814
Chi phí nhân công	1.960.924.901	20.989.946.768
Chi phí khấu hao tài sản cố định	665.293.484	667.929.528
Chi phí dự phòng	3.199.874.753	2.070.627.928
Chi phí dịch vụ mua ngoài	26.034.075.011	14.903.639.902
Chi phí bằng tiền khác	207.200.000	348.419.018
Tổng	40.820.792.517	65.621.864.958

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP THEO)

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

6.8 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	583.400.314	533.356.225
Điều chỉnh tăng lợi nhuận trước thuế:	161.975.808	232.610.703
<i>Chi phí không hợp lý hợp lệ</i>	161.975.808	232.610.703
Điều chỉnh giảm lợi nhuận trước thuế:	-	-
Thu nhập chịu thuế	745.376.122	765.966.928
Thu nhập tính thuế	745.376.122	765.966.928
Thuế suất thuế TNDN	20%	20%
Chi phí thuế TNDN hiện hành	149.075.224	153.193.386
Thuế TNDN nộp bổ sung	-	28.991.430
Tổng chi phí Thuế TNDN hiện hành	149.075.224	182.184.816

6.9 Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	Năm 2025	Năm 2024 (Trình bày lại)
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (VND)	434.325.090	351.171.409
Các khoản điều chỉnh giảm:	-	(351.171.409)
<i>Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi</i>	-	(351.171.409)
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông (VND) (i)	434.325.090	-
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ (cổ phiếu)	2.699.922	2.699.922
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	161	-

(i) Tại ngày lập Báo cáo tài chính tổng hợp này, Công ty chưa ước tính được một cách đáng tin cậy số lợi nhuận cho năm kết thúc ngày 31/12/2025 có thể được phân bổ cho Quỹ khen thưởng, phúc lợi. Nếu loại trừ số trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025, lợi nhuận phân bổ cho các cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông sẽ giảm và lãi cơ bản trên cổ phiếu cũng giảm tương ứng.

Công ty xác định lại số trích Quỹ khen thưởng phúc lợi cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 theo tỷ lệ phân phối lợi nhuận năm 2024 của Công ty đã được phê duyệt tại Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông trong năm 2025 như được trình bày tại Thuyết minh số 5.17. Theo đó lãi cơ bản trên cổ phiếu cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 được trình bày lại như sau:

	Số đã trình bày trên báo cáo năm trước	Số trình bày lại	Chênh lệch
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp (VND)	351.171.409	351.171.409	-
Các khoản điều chỉnh giảm:	-	(351.171.409)	(351.171.409)
<i>Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi</i>	-	(351.171.409)	(351.171.409)
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông (VND)	351.171.409	-	(351.171.409)
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ (cổ phiếu)	2.699.922	2.699.922	-
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	130	-	(130)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP THEO)

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

7. THÔNG TIN KHÁC

7.1 Thông tin các bên liên quan

a. Danh sách các bên liên quan:

<u>Bên liên quan</u>	<u>Mối quan hệ</u>
Tổng Công ty Cổ phần Xây dựng Công nghiệp Việt Nam	Công ty mẹ
Công ty con, Công ty liên kết của Tổng Công ty	Cùng Công ty mẹ
Các thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát, Ban Giám đốc, người quản lý khác của Công ty cùng người thân cận trong gia đình của những người này	Ảnh hưởng đáng kể

b. Lương, thù lao và các lợi ích khác của Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Giám đốc và người quản lý khác

Trong đó:

Thù lao thành viên Hội đồng Quản trị và Thư ký

STT	Họ và tên	Chức danh	Năm 2025	Năm 2024
			VND	VND
1	Bà Trần Thị Minh	Chủ tịch	60.000.000	60.000.000
2	Ông Phạm Danh Tuyên	Thành viên	36.000.000	36.000.000
3	Ông Vũ Mạnh Hùng	Thành viên	36.000.000	36.000.000
4	Ông Lê Văn Thuyên	Thành viên	36.000.000	36.000.000
5	Ông Trần Nguyễn Sông Hàn	Thành viên	36.000.000	36.000.000
6	Bà Lê Thị Thanh Thúy	Thư ký	24.000.000	24.000.000
Tổng			228.000.000	228.000.000

Thù lao thành viên Ban kiểm soát

STT	Họ và tên	Chức danh	Năm 2025	Năm 2024
			VND	VND
1	Ông Ngô Đức Cường	Trưởng ban	36.000.000	36.000.000
2	Ông Trần Đức Anh	Thành viên	24.000.000	24.000.000
3	Bà Nguyễn Thị Hồng Hà	Thành viên	24.000.000	24.000.000
Tổng			84.000.000	84.000.000

Tiền lương của Ban Giám đốc và người quản lý khác

STT	Họ và tên	Chức danh	Năm 2025	Năm 2024
			VND	VND
1	Ông Phạm Danh Tuyên	Giám đốc	253.000.000	265.700.000
2	Ông Vũ Mạnh Hùng	Phó Giám đốc	225.000.000	236.800.000
3	Ông Nguyễn Hồng Hải	Kế toán trưởng	216.440.000	227.964.503
Tổng			694.440.000	730.464.503

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP THEO)

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

7.1 Thông tin các bên liên quan (Tiếp theo)

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

Bên liên quan	Tính chất giao dịch	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Giao dịch mua		5.445.443.166	13.800.318.640
Chi nhánh Miền Nam - Tổng Công ty Cổ phần Xây dựng Công nghiệp Việt Nam	Mua hàng hóa vật tư công trình	5.272.156.933	13.697.500.599
	Chi phí khác	173.286.233	102.818.041
Giao dịch bán		16.189.955.071	50.084.507.219
Chi nhánh Miền Nam - Tổng Công ty Cổ phần Xây dựng Công nghiệp Việt Nam	Chi phí quản lý tòa nhà	105.054.570	121.299.584
	Khối lượng xây lắp	16.084.900.501	49.963.207.635

d. Số dư chủ yếu với các bên liên quan

Bên liên quan	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Phải thu khách hàng	8.889.081.756	23.037.309.540
Chi nhánh Miền Nam - Tổng công ty Cổ phần Xây dựng Công nghiệp Việt Nam	8.889.081.756	23.037.309.540
Trả trước cho người bán	986.187.551	484.727.141
Chi nhánh Miền Nam - Tổng công ty Cổ phần Xây dựng Công nghiệp Việt Nam	986.187.551	484.727.141
Phải trả khác	688.480.110	688.480.110
Tổng Công ty Cổ phần Xây dựng Công nghiệp Việt Nam	688.480.110	688.480.110

7.2 Báo cáo bộ phận

Công ty lập Báo cáo bộ phận theo 3 bộ phận phân theo lĩnh vực kinh doanh gồm: Xây dựng công trình, Sản xuất Công nghiệp và lĩnh vực khác gồm có kinh doanh từ cho thuê mặt bằng và hạ tầng chiếm tỷ trọng nhỏ trong hoạt động của Công ty

Báo cáo Kết quả bộ phận cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

	Xây dựng VND	Sản xuất công nghiệp VND	Khác VND	Tổng VND
Tổng doanh thu	20,810,258,362	30,467,733,246	15,333,637,553	66,611,629,161
Giá vốn từng bộ phận	(20,299,063,182)	(23,501,833,117)	(12,342,862,766)	(56,143,759,065)
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	511,195,180	6,965,900,129	2,990,774,787	10,467,870,096
Lợi nhuận từ các khoản đầu tư				83,732,382
Chi phí tài chính (không phân bổ)				(227,760,447)
Chi phí quản lý từng bộ phận (không phân bổ)				(9,714,363,494)
Lợi nhuận khác				(26,078,223)
Lợi nhuận kế toán trước thuế				583,400,314
Thuế thu nhập doanh nghiệp				(149,075,224)
Lợi nhuận trong năm				434,325,090

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP THEO)

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

7.2 Báo cáo bộ phận (Tiếp theo)

Tài sản bộ phận và nợ bộ phận tại ngày 31/12/2025

	Xây dựng VND	Sản xuất công nghiệp VND	Khác VND	Tổng VND
TÀI SẢN				
Tài sản cố định	768.462.071	2.079.690.007	-	2.848.152.078
Các khoản phải thu	43.149.225.828	1.634.399.709	1.763.395.048	46.547.020.585
Hàng tồn kho	364.281.831	1.004.374.912	-	1.368.656.743
Tài sản không thể phân bổ				15.693.630.689
Tổng tài sản				66.457.460.095
NỢ PHẢI TRẢ				
Các khoản phải trả	1.963.782.644	1.523.962.362	-	3.487.745.006
Phải trả tiền vay	4.300.000.004	475.333.350	-	4.775.333.354
Nợ phải trả không phân bổ				22.343.329.174
Tổng nợ phải trả				30.606.407.534

Báo cáo Kết quả bộ phận cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

	Xây dựng VND	Sản xuất công nghiệp VND	Khác VND	Tổng VND
Tổng doanh thu	50.003.243.026	21.224.598.930	9.151.745.196	80.379.587.152
Giá vốn từng bộ phận	(48.599.790.132)	(17.894.091.112)	(4.635.765.609)	(71.129.646.853)
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	1.403.452.894	3.330.507.818	4.515.979.587	9.249.940.299
Lợi nhuận từ các khoản đầu tư				99.143.810
Chi phí tài chính				(189.330.197)
Chi phí quản lý từng bộ phận (không phân bổ)				(8.588.649.327)
Kết quả lợi nhuận khác				(37.748.360)
Lợi nhuận kế toán trước thuế				533.356.225
Thuế thu nhập doanh nghiệp				(182.184.816)
Lợi nhuận trong năm				351.171.409

Tài sản bộ phận và nợ bộ phận tại ngày 01/01/2025

	Xây dựng VND	Sản xuất công nghiệp VND	Khác VND	Tổng VND
TÀI SẢN				
Tài sản cố định	1.482.422.305	2.252.729.251	-	3.735.151.556
Các khoản phải thu	52.983.279.232	36.859.000	993.617.044	54.013.755.276
Hàng tồn kho	1.548.902.728	1.833.395.478	-	3.382.298.206
Tài sản không thể phân bổ				14.037.775.737
Tổng tài sản				75.168.980.775
NỢ PHẢI TRẢ				
Nợ phải trả bộ phận	6.557.807.753	595.278.649	-	7.153.086.402
Phải trả tiền vay	3.650.000.000	723.333.342	-	4.373.333.342
Nợ phải trả không phân bổ				27.874.662.151
Tổng nợ phải trả				39.401.081.895

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP THEO)

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

7.3 Thông tin so sánh

Thông tin so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính tổng hợp cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán CPA VIETNAM - Thành viên Hãng Kiểm toán Quốc tế INPACT.

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 25 tháng 3 năm 2026

Người lập

Kế toán trưởng

Giám đốc

Dương Hoài Nam

Nguyễn Hồng Hải



Phạm Danh Tuyên

