

**CÔNG TY CỔ PHẦN SẢN XUẤT THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ
XÂY DỰNG MINH THÀNH**

Báo cáo tài chính
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025
đã được kiểm toán

MỤC LỤC

NỘI DUNG	TRANG
BÁO CÁO CỦA BAN ĐIỀU HÀNH	02 – 03
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	04 – 05
BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	
Bảng cân đối kế toán	06 – 07
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	08
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	09 – 10
Bản thuyết minh Báo cáo tài chính	11 – 35
PHỤ LỤC - Chi tiết các đối tượng công nợ đã xác nhận và chưa xác nhận	36 – 39

BÁO CÁO CỦA BAN ĐIỀU HÀNH

Ban điều hành Công ty Cổ phần Sản xuất Thương mại Dịch vụ Xây dựng Minh Thành (sau đây gọi tắt là “Công ty”) trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025.

Khái quát

Công ty Cổ phần Sản xuất Thương mại Dịch vụ Xây dựng Minh Thành được cổ phần hóa từ Công ty TNHH MTV Sản xuất Thương mại Dịch vụ Xây dựng Minh Thành theo Quyết định số 5228/QĐ-BQP ngày 06/12/2015 của Bộ Quốc Phòng và chính thức trở thành Công ty cổ phần từ ngày 07/12/2017. Công ty hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0300492137 đăng ký lần đầu ngày 04/12/2010 và các giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi do Sở kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp.

Hoạt động chính của Công ty là: Dịch vụ cho thuê, bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt trong xây dựng và xây dựng công trình.

Trụ sở chính của Công ty tại Số 2Bis Nguyễn Thị Minh Khai, Phường Đa Kao, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh (địa chỉ theo đơn vị hành chính mới là 2Bis Nguyễn Thị Minh Khai, Phường Sài Gòn, TP. Hồ Chí Minh).

Thành viên Hội đồng quản trị, Ban Giám đốc và Ban kiểm soát

Hội đồng quản trị

Ông Nguyễn Văn Sang	Chủ tịch
Ông Cao Xuân Minh	Thành viên
Bà Lê Thị Mai Huệ	Thành viên

Ban Giám đốc

Bà Lê Thị Mai Huệ	Giám đốc điều hành	
Ông Trần Quang Hưng	Phó Giám đốc	Đến ngày 01/06/2025
Ông Lâm Văn Sang	Phó Giám đốc	Đến ngày 01/07/2025

Ban Kiểm soát

Bà Hồ Ngọc Anh Thư	Trưởng ban
Bà Trần Thị Thanh Thương	Thành viên
Bà Nguyễn Thị Thuận	Thành viên

Người đại diện theo pháp luật:

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

Ông Nguyễn Văn Sang	Chủ tịch HĐQT
---------------------	---------------

CÔNG TY CỔ PHẦN SẢN XUẤT THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ XÂY DỰNG MINH THÀNH
Địa chỉ: Số 2Bis Nguyễn Thị Minh Khai, Phường Sài Gòn, TP. HCM
Báo cáo của Ban điều hành (tiếp theo)

Kiểm toán viên

Công ty TNHH Kiểm toán NVA đã thực hiện kiểm toán Báo cáo tài chính cho Công ty.

Công bố trách nhiệm của Ban điều hành đối với Báo cáo tài chính

Ban điều hành Công ty chịu trách nhiệm về việc lập Báo cáo tài chính phản ánh trung thực, hợp lý tình hình hoạt động, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm. Trong quá trình lập Báo cáo tài chính, Ban điều hành Công ty cam kết đã tuân thủ các yêu cầu sau:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Đưa ra các đánh giá và dự đoán hợp lý và thận trọng;
- Lập và trình bày các báo cáo tài chính trên cơ sở tuân thủ các chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán và các quy định có liên quan hiện hành;
- Lập các báo cáo tài chính dựa trên cơ sở hoạt động kinh doanh liên tục, trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.
- Thiết lập và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu nhằm hạn chế rủi ro có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn trong việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

Ban điều hành Công ty đảm bảo rằng các sổ kế toán được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính của Công ty, với mức độ trung thực, hợp lý tại bất cứ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính tuân thủ các quy định hiện hành của Nhà nước. Đồng thời có trách nhiệm trong việc bảo đảm an toàn tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn, phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

Ban điều hành Công ty phê chuẩn và cam kết rằng Báo cáo tài chính đính kèm đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31/12/2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực, chế độ kế toán Việt Nam và tuân thủ các quy định hiện hành có liên quan.

Thay mặt Ban điều hành



Nguyễn Văn Sang

Chủ tịch Hội đồng quản trị

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 06 tháng 04 năm 2026



AUDIT AND ASSURANCE

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN NVA
NVA AUDITING COMPANY LIMITED

Số 196 Vũ Tông Phan, Phường Bình Trưng, TP. HCM

Tel : (028) 3910 3908 - (028) 3910 6162

Email: nva@nva.com.vn

Web : www.nva.com.vn

Số: 23.09.1.1/25/BCTC/NVA

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: Quý cổ đông, Hội đồng Quản trị và Ban điều hành
Công ty Cổ phần Sản xuất Thương mại Dịch vụ Xây dựng Minh Thành

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Sản xuất Thương mại Dịch vụ Xây dựng Minh Thành, được lập ngày 06/04/2026, từ trang 06 đến trang 39, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31/12/2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính.

Trách nhiệm của Ban điều hành

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về báo cáo tài chính dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán được thực hiện theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Tuy nhiên, do những vấn đề mô tả tại đoạn “Cơ sở của việc từ chối đưa ra ý kiến”, chúng tôi đã không thể thu thập được đầy đủ bằng chứng kiểm toán thích hợp để làm cơ sở đưa ra ý kiến kiểm toán.

Cơ sở của việc từ chối đưa ra ý kiến

Tới thời điểm phát hành báo cáo này chúng tôi chưa nhận được các thư xác nhận liên quan đến các khoản công nợ phải thu khách hàng ngắn hạn 143 triệu đồng, trả trước cho người bán ngắn hạn 6,1 tỷ đồng, phải thu khác ngắn hạn 8,4 tỷ đồng, phải trả người bán ngắn hạn 4,4 tỷ đồng, người mua trả tiền trước ngắn hạn 1,07 tỷ đồng, phải trả ngắn hạn và dài hạn khác 206 triệu đồng và xác nhận phải thu khách hàng ngắn hạn chênh lệch chưa xử lý 9 tỷ đồng. Công ty cũng chưa đánh giá khả năng thu hồi và xác định tổn thất đối với các khoản nợ phải thu này. Bằng các thủ tục kiểm toán thay thế chúng tôi cũng không thể đưa ra ý kiến về tính chính xác của các khoản công nợ nêu trên. Do đó chúng tôi không thể xác định liệu có cần thiết phải điều chỉnh các số liệu này trên báo cáo tài chính hay không.

Tại thời điểm 31/12/2025 công ty còn theo dõi chi phí sản xuất kinh doanh dở dang của công trình Đường tuần tra biên giới tỉnh Tây Ninh trị giá 6.008.693.327 đồng. Công trình này đã được thi công nghiệm thu hoàn thành bàn giao cho Ban Quản lý dự án đường tuần tra biên giới đưa vào sử dụng từ tháng 8 năm 2022 nhưng chưa ghi giảm khoản mục chi phí dở dang này. Nếu như ghi nhận đúng thì khoản mục Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối (Mã Số 421) và hàng tồn kho (Mã số 141) trên bảng cân đối kế toán đầu năm và cuối năm giảm đi 6.008.693.327 đồng.

Trong danh mục tài sản cố định công ty đang theo dõi có một số tài sản cố định không còn tồn tại với tổng nguyên giá 3.945.110.350 đồng và hao mòn lũy kế 3.921.127.025 đồng. Với tài liệu hiện có chúng tôi không thể đánh giá chính xác về mặt hiện hữu cũng như giá trị các tài sản cố định này, do đó không đánh giá được ảnh hưởng điều chỉnh đến báo cáo tài chính đính kèm.

Trong năm Công ty đã ghi nhận doanh thu cho Công ty Cổ phần Sản xuất Thương mại Dịch vụ Phú Thành thuê Dự án Trụ sở làm việc tổng giá trị là 10.778.177.665 đồng theo các điều kiện trong hợp đồng đã ký kết số 13/2016/HĐTTS và phụ lục 01/13/2016/HĐTTS ngày 01/03/2017. Chúng tôi không thu thập được các hồ sơ liên quan đến việc bàn giao dự án cho thuê nên không xác định được thời điểm và giá trị doanh thu cho thuê tài sản đã ghi nhận có phù hợp hay không, không đánh giá được ảnh hưởng điều chỉnh đến báo cáo tài chính đính kèm.

Từ chối đưa ra ý kiến

Do tầm quan trọng của vấn đề nêu tại đoạn “Cơ sở của việc từ chối đưa ra ý kiến”, chúng tôi không thể thu thập được đầy đủ bằng chứng kiểm toán thích hợp để làm cơ sở đưa ra ý kiến kiểm toán. Do đó, chúng tôi không thể đưa ra ý kiến kiểm toán về báo cáo tài chính đính kèm.



Kiểm toán viên

Nguyễn Chí Thanh
Số giấy CNĐKHN Kiểm toán: 2819-2024-152-1

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 06 tháng 04 năm 2026

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Cuối năm	Đầu năm
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		92.327.480.798	78.715.541.074
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	23.081.042.483	21.306.642.321
1. Tiền	111		1.581.042.483	1.306.642.321
2. Các khoản tương đương tiền	112		21.500.000.000	20.000.000.000
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	V.2	21.151.000.000	1.000.000.000
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		21.151.000.000	1.000.000.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		39.673.976.045	48.853.630.007
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	20.165.138.982	23.368.089.667
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	6.183.486.767	7.251.808.981
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.5	13.625.350.296	18.233.731.359
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.6	(300.000.000)	-
IV. Hàng tồn kho	140		6.008.693.327	7.555.268.746
1. Hàng tồn kho	141	V.7	6.008.693.327	7.555.268.746
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		2.412.768.943	-
1. Thuế GTGT được khấu trừ	152		2.412.768.943	-
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		140.820.960.081	65.477.320.826
I Các khoản phải thu dài hạn	210		374.670.700	520.154.270
1. Phải thu dài hạn khác	216	V.5	374.670.700	520.154.270
II. Tài sản cố định	220		138.142.861.109	8.140.469.135
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.9	138.142.861.109	8.140.469.135
- Nguyên giá	222		175.083.309.784	37.789.830.460
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(36.940.448.675)	(29.649.361.325)
III. Bất động sản đầu tư	230		-	-
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		1.522.945.454	53.607.567.610
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	V.8	1.522.945.454	53.607.567.610
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250		11.130.000	11.130.000
1. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		11.130.000	11.130.000
VI. Tài sản dài hạn khác	260		769.352.818	3.197.999.811
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.10	769.352.818	3.197.999.811
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		233.148.440.879	144.192.861.900

CÔNG TY CỔ PHẦN SẢN XUẤT THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ XÂY DỰNG MINH THÀNH

Địa chỉ: Số 2Bis Nguyễn Thị Minh Khai, Phường Sài Gòn, TP. HCM

BÁO CÁO TÀI CHÍNH**Bảng cân đối kế toán (tiếp theo)**

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Cuối năm	Đầu năm
A. NỢ PHẢI TRẢ	300		161.788.862.032	80.603.847.700
I. Nợ ngắn hạn	310		17.237.580.160	18.262.162.499
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.11	11.863.702.793	13.098.710.641
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.13	1.073.355.333	1.609.813.080
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.14	1.736.875.815	1.821.439.608
4. Phải trả người lao động	314		1.106.323.582	1.175.099.410
5. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.15	174.708.398	44.000.000
6. Quỹ khen thưởng phúc lợi	322		1.282.614.239	513.099.760
II. Nợ dài hạn	330		144.551.281.872	62.341.685.201
1. Phải trả dài hạn khác	337	V.15	5.601.290.000	5.811.190.000
2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.12	138.949.991.872	56.530.495.201
B. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		71.359.578.847	63.589.014.200
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.16	71.359.578.847	63.589.014.200
1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411		37.939.930.000	37.939.930.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		37.939.930.000	37.939.930.000
2. Quỹ đầu tư phát triển	418		16.652.482.321	14.253.331.851
3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		16.767.166.526	11.395.752.349
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		-	-
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		16.767.166.526	11.395.752.349
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		233.148.440.879	144.192.861.900

Người lập biểu

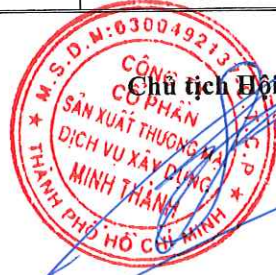


Phạm Công Lập

Kế toán trưởng



Lê Thị Thùy Vân



Chủ tịch Hội đồng quản trị

Nguyễn Văn Sang

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 06 tháng 04 năm 2026

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH
 Năm 2025

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	59.008.990.126	61.300.890.410
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		59.008.990.126	61.300.890.410
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	9.455.720.221	23.046.243.376
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		49.553.269.905	38.254.647.034
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	737.509.392	298.524.143
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	-	19.406.600
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		-	-
8. Chi phí bán hàng	25	VI.5	-	-
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.5	29.289.898.348	21.768.226.703
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		21.000.880.949	16.765.537.874
11. Thu nhập khác	31	VI.6	7.181.500	173.282.668
12. Chi phí khác	32	VI.6	789.542	921.490.041
13. Lợi nhuận khác	40		6.391.958	(748.207.373)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		21.007.272.907	16.017.330.501
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	VI.7	4.240.106.381	4.021.578.152
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		16.767.166.526	11.995.752.349
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.8	4.149	2.432
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	VI.8	4.149	2.432

Người lập biểu



Phạm Công Lập

Kế toán trưởng



Lê Thị Thùy Vân

Chủ tịch Hội đồng quản trị



Nguyễn Văn Sang

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 06 tháng 04 năm 2026

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
 (Theo phương pháp gián tiếp)
 Năm 2025

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		21.007.272.907	16.017.330.501
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		7.291.087.350	1.617.160.779
- Các khoản dự phòng	03		300.000.000	-
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		-	-
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(737.509.392)	(298.524.143)
- Chi phí lãi vay	06		-	-
- Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		27.860.850.865	17.335.967.137
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		6.612.368.589	13.029.383.245
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		1.546.575.419	(1.476.070.415)
- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		(2.467.977.680)	(9.550.128.203)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		2.428.646.993	(268.347.609)
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13		-	-
- Tiền lãi vay đã trả	14		-	-
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(3.776.125.519)	(3.749.370.806)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	-
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		(1.397.900.000)	(1.962.177.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		30.806.438.667	13.359.256.349
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(85.208.857.168)	(238.300.000)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		-	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(20.151.000.000)	(1.000.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		-	-
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-	-
6. Tiền thu hồi góp vốn vào đơn vị khác	26		-	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		737.509.392	298.524.143
Lưu chuyển tiền thuần hoạt động đầu tư	30		(104.622.347.776)	(939.775.857)

CÔNG TY CỔ PHẦN SẢN XUẤT THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ XÂY DỰNG MINH THÀNH
 Địa chỉ: Số 2Bis Nguyễn Thị Minh Khai, Phường Sài Gòn, TP. HCM
BÁO CÁO TÀI CHÍNH
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ (tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		-	-
2. Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	-
3. Tiền thu từ đi vay	33		89.075.492.102	600.515.670
4. Tiền trả nợ gốc vay	34		(6.655.995.431)	-
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(6.829.187.400)	(3.035.194.400)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		75.590.309.271	(2.434.678.730)
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50		1.774.400.162	9.984.801.762
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		21.306.642.321	11.321.840.559
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61			
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70		23.081.042.483	21.306.642.321

Người lập biểu



Phạm Công Lập

Kế toán trưởng



Lê Thị Thùy Vân

Chủ tịch Hội đồng quản trị



Nguyễn Văn Sang

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 06 tháng 04 năm 2026

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH
Năm 2025

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Sản xuất Thương mại Dịch vụ Xây dựng Minh Thành được cổ phần hóa từ Công ty TNHH MTV Sản xuất Thương mại Dịch vụ Xây dựng Minh Thành theo Quyết định số 5228/QĐ-BQP ngày 06/12/2015 của Bộ Quốc Phòng và chính thức trở thành Công ty cổ phần từ ngày 07/12/2017. Công ty hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0300492137 đăng ký lần đầu ngày 04/12/2010 và các giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi do Sở kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp.

Trụ sở chính của Công ty tại Số 2Bis Nguyễn Thị Minh Khai, Phường Đa Kao, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh (địa chỉ theo đơn vị hành chính mới là 2Bis Nguyễn Thị Minh Khai, Phường Sài Gòn, TP. Hồ Chí Minh).

2. Lĩnh vực kinh doanh

Lĩnh vực kinh doanh của Công ty là dịch vụ, thương mại và xây dựng.

3. Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động chính của Công ty là: Dịch vụ cho thuê, bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt trong xây dựng và xây dựng công trình.

4. Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường: 12 tháng

5. Cấu trúc doanh nghiệp

Số lượng nhân viên của Công ty vào ngày 31/12/2025 là: 23 người (tại ngày 31/12/2024 là 28 người).

Công ty không có khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh liên kết và cũng không có đơn vị trực thuộc hạch toán phụ thuộc tại thời điểm kết thúc kỳ kế toán để lập báo cáo tài chính.

6. Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên báo cáo tài chính

Trong năm công ty không có thay đổi về chính sách kế toán so với năm trước nên không có ảnh hưởng đến khả năng so sánh của các thông tin trên báo cáo tài chính.

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

1. Kỳ kế toán

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

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong ghi chép kế toán là đồng Việt Nam (VND).

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng Chế độ Kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC (“Thông tư 200”) hướng dẫn chế độ kế toán cho doanh nghiệp do Bộ tài chính ban hành ngày 22/12/2014 và Thông tư 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 về việc sửa đổi bổ sung Thông tư số 200/2014/TT-BTC do Bộ tài chính ban hành.

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

Công ty đã áp dụng các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và các văn bản hướng dẫn Chuẩn mực đã ban hành. Các báo cáo tài chính được lập và trình bày theo đúng mọi quy định của từng chuẩn mực, thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực và Chế độ kế toán hiện hành đang áp dụng.

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Các loại tỷ giá hối đoái áp dụng trong kế toán

Các nghiệp vụ kinh tế phát sinh bằng ngoại tệ được quy đổi theo tỷ giá tại ngày phát sinh giao dịch. Số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại thời điểm cuối kỳ được quy đổi theo tỷ giá tại ngày này.

Tỷ giá sử dụng để quy đổi các giao dịch phát sinh bằng ngoại tệ là tỷ giá giao dịch thực tế tại thời điểm phát sinh giao dịch. Tỷ giá giao dịch thực tế đối với các giao dịch bằng ngoại tệ được xác định như sau:

- Tỷ giá giao dịch thực tế khi mua bán ngoại tệ (hợp đồng mua bán ngoại tệ giao ngay, hợp đồng kỳ hạn, hợp đồng tương lai, hợp đồng quyền chọn, hợp đồng hoán đổi): Tỷ giá ký kết trong hợp đồng mua, bán ngoại tệ giữa Công ty và ngân hàng.
- Trường hợp hợp đồng không quy định cụ thể tỷ giá thanh toán:
- + Đối với nợ phải thu: Tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi doanh nghiệp chi định khách hàng thanh toán tại thời điểm giao dịch phát sinh.
- + Đối với nợ phải trả: Tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi doanh nghiệp dự kiến giao dịch tại thời điểm giao dịch phát sinh.

CÔNG TY CỔ PHẦN SẢN XUẤT THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ XÂY DỰNG MINH THÀNH

Địa chỉ: Số 2Bis Nguyễn Thị Minh Khai, Phường Sài Gòn, TP. HCM

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Bản thuyết minh báo cáo tài chính (tiếp theo)

+ Đối với các giao dịch mua sắm tài sản hoặc các khoản chi phí được thanh toán ngay bằng ngoại tệ (không qua các tài khoản phải trả) là tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi doanh nghiệp thực hiện thanh toán.

Tỷ giá sử dụng để đánh giá lại số dư các khoản mục có gốc ngoại tệ tại thời điểm cuối kỳ được xác định theo nguyên tắc sau:

+ Đối với các khoản ngoại tệ gửi ngân hàng: Tỷ giá mua của ngân hàng nơi doanh nghiệp mở tài khoản ngoại tệ.

+ Đối với các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được phân loại là tài sản khác: Tỷ giá mua ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi doanh nghiệp thường xuyên có giao dịch tại thời điểm lập Báo cáo tài chính.

Chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong năm từ các giao dịch bằng ngoại tệ được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính hoặc chi phí tài chính. Chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư các khoản mục tiền tệ tại thời điểm cuối năm sau khi được bù trừ chênh lệch tăng với chênh lệch giảm được hạch toán vào doanh thu hoạt động tài chính hoặc chi phí tài chính.

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

Tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn, vàng tiền tệ sử dụng với các chức năng cất trữ giá trị không bao gồm các loại vàng được phân loại là hàng tồn kho sử dụng với mục đích là nguyên vật liệu để sản xuất sản phẩm hoặc hàng hóa để bán.

Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi hoặc đáo hạn không quá 3 tháng kể từ ngày mua, dễ dàng chuyển đổi thành một lượng tiền xác định cũng như không có nhiều rủi ro trong việc chuyển đổi thành tiền.

3. Nguyên tắc ghi nhận các khoản đầu tư tài chính

a. 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 (bao gồm cả các loại tín phiếu, kỳ phiếu), trái phiếu, cổ phiếu ưu đãi bên phát hành bắt buộc phải mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận 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.

Dự phòng giảm giá đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được lập trên cơ sở có bằng chứng chắc chắn cho thấy một phần hoặc toàn bộ khoản đầu tư có thể không thu hồi được, khoản dự phòng được ghi nhận vào chi phí tài chính trong năm.

b. Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác

Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác phản ánh các khoản đầu tư công cụ vốn nhưng Công ty không có quyền kiểm soát, đồng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư. Khoản đầu tư vào công cụ vốn các đơn vị khác được phản ánh theo nguyên giá trừ các khoản dự phòng giảm giá đầu tư.

4. Nguyên tắc ghi nhận các khoản phải thu thương mại và phải thu khác

Các khoản phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi.

Việc phân loại các khoản phải thu là phải thu khách hàng, phải thu khác được thực hiện theo nguyên tắc:

- Phải thu của khách hàng phản ánh các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch bao gồm cả các khoản phải thu về tiền bán hàng xuất khẩu ủy thác cho đơn vị khác.
- Phải thu khác phản ánh các khoản phải thu không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua – bán.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị của các khoản phải thu mà Công ty dự kiến tồn thất có thể xảy ra hoặc không có khả năng thu hồi vào 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 trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

Các khoản phải thu được trình bày ngắn hạn, dài hạn căn cứ theo kỳ hạn còn lại của các khoản phải thu.

5. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho được xác định như sau:

- Nguyên vật liệu, hàng hóa: Bao gồm chi phí mua và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.
- Thành phẩm: Bao gồm chi phí nguyên vật liệu chính, chi phí nhân công trực tiếp, chi phí sản xuất chung có liên quan được phân bổ dựa trên mức độ hoạt động bình thường.
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang: Bao gồm chi phí nguyên vật liệu chính, chi phí nhân công trực tiếp, chi phí sản xuất chung.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho cuối kỳ trừ đi các khoản chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí ước tính cần thiết cho việc tiêu thụ chúng.

Giá trị hàng tồn kho được tính theo phương pháp bình quân gia quyền và được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập cho từng mặt hàng tồn kho có giá gốc lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được. Đối với dịch vụ cung cấp dở dang, việc lập dự phòng giảm giá được tính theo từng loại dịch vụ có mức giá riêng biệt. Tăng, giảm số dư dự phòng giảm giá hàng tồn kho cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào giá vốn hàng bán.

6. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao tài sản cố định hữu hình, vô hình

Tài sản cố định được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định bao gồm toàn bộ các chi phí mà Doanh nghiệp phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu chỉ được ghi tăng nguyên giá tài sản cố định nếu các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản đó. Các chi phí phát sinh không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm.

CÔNG TY CỔ PHẦN SẢN XUẤT THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ XÂY DỰNG MINH THÀNH
Địa chỉ: Số 2Bis Nguyễn Thị Minh Khai, Phường Sài Gòn, TP. HCM
BÁO CÁO TÀI CHÍNH
Bản thuyết minh báo cáo tài chính (tiếp theo)

Khi tài sản cố định 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 năm.

Khấu hao tài sản được trích theo phương pháp đường thẳng. Thời gian khấu hao được ước tính như sau:

Loại tài sản	Thời gian khấu hao (năm)	
	Năm nay	Năm trước
- Nhà cửa, vật kiến trúc	05 - 20	05 - 20
- Phương tiện vận tải, truyền dẫn	05 - 10	05 - 10
- Thiết bị, dụng cụ quản lý	05 - 08	05 - 08

Nguyên giá tài sản cố định và thời gian khấu hao được xác định theo Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25/4/2013 của Bộ Tài chính về hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định và các quy định khác.

7. Nguyên tắc ghi nhận và phân bổ chi phí trả trước

Các chi phí trả trước chỉ liên quan đến chi phí sản xuất kinh doanh năm tài chính hiện tại được ghi nhận là chi phí trả trước ngắn hạn và được tính vào chi phí sản xuất kinh doanh trong năm tài chính.

Việc tính và phân bổ chi phí trả trước dài hạn vào chi phí sản xuất kinh doanh từng kỳ hạch toán được căn cứ vào tính chất, mức độ từng loại chi phí để chọn phương pháp và tiêu thức phân bổ hợp lý. Chi phí trả trước được phân bổ dần vào chi phí sản xuất kinh doanh theo phương pháp đường thẳng.

8. Nguyên tắc ghi nhận và vốn hoá các khoản chi phí đi vay

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm khi phát sinh, trừ chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hoá) khi có đủ các điều kiện quy định trong Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 16 “Chi phí đi vay”.

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hoá), bao gồm các khoản lãi tiền vay, phân bổ các khoản chiết khấu hoặc phụ trội khi phát hành trái phiếu, các khoản chi phí phụ phát sinh liên quan tới quá trình làm thủ tục vay.

9. Nguyên tắc ghi nhận nợ phải trả và chi phí phải trả

Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được. Chi phí phải trả được ghi nhận dựa trên các ước tính hợp lý về số tiền phải trả.

Việc phân loại các khoản nợ phải trả là phải trả người bán và phải trả khác được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- Phải trả người bán phản ánh các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người bán là đơn vị độc lập với Công ty, bao gồm cả các khoản phải trả khi nhập khẩu thông qua người nhận ủy thác.
- Chi phí phải trả phản ánh các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận từ người bán hoặc đã cung cấp cho người mua nhưng chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán và các khoản phải trả cho người lao động về tiền lương nghỉ phép, các khoản chi phí sản xuất kinh doanh phải trích trước.
- Phải trả khác phản ánh các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ.

10. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu

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

Phân phối lợi nhuận

Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp được phân phối cho 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.

Việc phân phối lợi nhuận cho cổ đông được cân nhắc đến các khoản mục phi tiền tệ nằm trong lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể ảnh hưởng đến luồng tiền và khả năng chi trả cổ tức như lãi do đánh giá lại tài sản mang đi góp vốn, lãi do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ, các công cụ tài chính và các khoản mục phi tiền tệ khác.

Cổ tức phải trả cho các cổ đông được ghi nhận là khoản phải trả trong Bảng Cân đối kế toán của Công ty sau khi có Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông thường niên hàng năm và nghị quyết Hội đồng quản trị.

Các quỹ khác

Các quỹ khác được trích lập và sử dụng theo Điều lệ của Công ty và Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông phê chuẩn hàng năm.

11. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu và thu nhập

Doanh thu được ghi nhận khi 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 sau khi trừ đi các khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán và hàng bán bị trả lại. Các điều kiện cụ thể sau đây cũng phải được đáp ứng trước khi ghi nhận doanh thu như sau:

Doanh thu hợp đồng xây dựng

Doanh thu hợp đồng xây dựng được ước tính một cách đáng tin cậy:

- Đối với các hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo tiến độ kế hoạch: Doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành do Công ty tự xác định vào ngày kết thúc kỳ kế toán.
- 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 chủ đầu tư xác nhận và được phản ánh trên hóa đơn đã lập.

Doanh thu bán hàng hóa

Doanh thu bán hàng hóa, thành phẩm được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

- Đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm, 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. Khi hợp đồng qui định người mua được quyền trả lại sản phẩm, hàng hóa đã mua theo những điều kiện cụ thể thì doanh thu chỉ ghi nhận khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại sản phẩm, hàng hóa (trừ trường hợp khách hàng có quyền trả lại hàng hóa dưới hình thức đổi lại để lấy hàng hóa, dịch vụ khác);
- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

Doanh thu hoạt động cho thuê tài sản

Doanh thu cho thuê hoạt động phải được ghi nhận theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời hạn cho thuê, không phụ thuộc vào phương thức thanh toán.

Khoản thanh toán tiền thuê trong tương lai của các hợp đồng thuê hoạt động được theo dõi theo thời gian đã thanh toán.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp việc 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 vào ngày kết thúc kỳ kế toán. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn các điều kiện sau:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng qui định người mua được quyền trả lại dịch vụ đã mua theo những điều kiện cụ thể thì doanh thu chỉ ghi nhận khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại dịch vụ.
- 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 vào ngày kết thúc năm tài chính;
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Tiền lãi

Tiền lãi được ghi nhận trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các tài khoản tiền gửi và lãi suất thực tế từng kỳ.

Các khoản giảm trừ doanh thu

Khoản mục này dùng để phản ánh các khoản được điều chỉnh giảm trừ vào doanh thu bán hàng, cung cấp dịch vụ phát sinh trong năm, gồm: Chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán và hàng bán bị trả lại. Tài khoản này không phản ánh các khoản thuế được giảm trừ vào doanh thu như thuế GTGT đầu ra phải nộp tính theo phương pháp trực tiếp.

Việc điều chỉnh giảm doanh thu được thực hiện như sau:

- Khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán, hàng bán bị trả lại phát sinh cùng kỳ tiêu thụ sản phẩm, hàng hóa dịch vụ được điều chỉnh giảm doanh thu của kỳ phát sinh;
- Trường hợp sản phẩm, hàng hoá, dịch vụ đã tiêu thụ từ các năm trước, đến kỳ sau mới phát sinh chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán hoặc hàng bán bị trả lại thì doanh nghiệp ghi giảm doanh thu theo nguyên tắc:
 - + Nếu sản phẩm, hàng hoá, dịch vụ đã tiêu thụ từ các năm trước, đến kỳ sau phải giảm giá, phải chiết khấu thương mại, bị trả lại nhưng phát sinh trước thời điểm phát hành báo cáo tài chính, kế toán phải coi đây là một sự kiện cần điều chỉnh phát sinh sau ngày lập Bảng cân đối kế toán và ghi giảm doanh thu, trên báo cáo tài chính của kỳ lập báo cáo (năm trước).
 - + Trường hợp sản phẩm, hàng hoá, dịch vụ phải giảm giá, phải chiết khấu thương mại, bị trả lại sau thời điểm phát hành báo cáo tài chính thì doanh nghiệp ghi giảm doanh thu của kỳ phát sinh (kỳ sau).

12. Nguyên tắc ghi nhận giá vốn

Giá vốn hàng bán được ghi nhận phù hợp với doanh thu phát sinh trong năm và đảm bảo nguyên tắc thận trọng.

Giá vốn hàng bán phản ánh trị giá vốn của sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ, bất động sản đầu tư; giá thành sản xuất của sản phẩm xây lắp (đối với doanh nghiệp xây lắp) bán trong năm. Ngoài ra, còn phản ánh các chi phí liên quan đến hoạt động kinh doanh bất động sản đầu tư như: Chi phí khấu hao; chi phí sửa chữa; chi phí nghiệp vụ cho thuê BĐS đầu tư theo phương thức cho thuê hoạt động (trường hợp phát sinh không lớn); tiền sử dụng đất; chi phí nhượng bán, thanh lý BĐS đầu tư...

Khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được tính vào giá vốn hàng bán trên cơ sở số lượng hàng tồn kho và phần chênh lệch giữa giá trị thuần có thể thực hiện được nhỏ hơn giá gốc hàng tồn kho. Khi xác định khối lượng hàng tồn kho bị giảm giá cần phải trích lập dự phòng, kế toán phải loại trừ khối lượng hàng tồn kho đã ký được hợp đồng tiêu thụ (có giá trị thuần có thể thực hiện được không thấp hơn giá trị ghi sổ) nhưng chưa chuyển giao cho khách hàng nếu có bằng chứng chắc chắn về việc khách hàng sẽ không từ bỏ thực hiện hợp đồng.

13. Nguyên tắc ghi nhận chi phí tài chính

Phản ánh những khoản chi phí hoạt động tài chính bao gồm các khoản chi phí hoặc các khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính, chi phí cho vay và đi vay vốn, chi phí góp vốn liên doanh, liên kết, lỗ chuyển nhượng chứng khoán ngắn hạn, chi phí giao dịch bán chứng khoán; Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh, dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác, khoản lỗ phát sinh khi bán ngoại tệ, lỗ tỷ giá hối đoái....

14. Nguyên tắc ghi nhận chi phí bán hàng, chi phí quản lý doanh nghiệp

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

Chi phí quản lý doanh nghiệp phản ánh các chi phí quản lý chung của doanh nghiệp gồm các chi phí về lương nhân viên bộ phận quản lý doanh nghiệp (tiền lương, tiền công, các khoản phụ cấp,...); bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, kinh phí công đoàn, bảo hiểm thất nghiệp của nhân viên quản lý doanh nghiệp; chi phí vật liệu văn phòng, công cụ lao động, khấu hao TSCĐ dùng cho quản lý doanh nghiệp; tiền sử dụng đất, thuế môn bài; khoản lập dự phòng phải thu khó đòi; dịch vụ mua ngoài (điện, nước, điện thoại, fax, bảo hiểm tài sản, cháy nổ...); chi phí bằng tiền khác (tiếp khách, hội nghị khách hàng...).

15. Nguyên tắc ghi nhận chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động bao gồm Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành và Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại.

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành được xác định trên cơ sở thu nhập chịu thuế và thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp trong năm hiện hành.

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại được xác định trên cơ sở số chênh lệch tạm thời thuế và kế toán, các chi phí không được trừ cũng như điều chỉnh các khoản thu nhập không phải chịu thuế và các khoản lỗ được chuyển.

16. Báo cáo bộ phận

Báo cáo theo bộ phận bao gồm bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh hoặc một bộ phận theo khu vực địa lý.

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh: Là một bộ phận có thể phân biệt được của một doanh nghiệp tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ riêng lẻ, một nhóm các sản phẩm hoặc các dịch vụ có liên quan mà bộ phận này chịu rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh khác.

Bộ phận theo khu vực địa lý: Là một bộ phận có thể phân biệt được của một doanh nghiệp tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ trong phạm vi một môi trường kinh tế cụ thể mà bộ phận này có chịu rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh trong các môi trường kinh tế khác.

17. Công cụ tài chính

Ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính: Tại ngày ghi nhận ban đầu, tài sản tài chính được ghi nhận theo giá gốc cộng các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến việc mua sắm tài sản tài chính đó. Tài sản tài chính của

CÔNG TY CỔ PHẦN SẢN XUẤT THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ XÂY DỰNG MINH THÀNH
 Địa chỉ: Số 2Bis Nguyễn Thị Minh Khai, Phường Sài Gòn, TP. HCM
BÁO CÁO TÀI CHÍNH
Bản thuyết minh báo cáo tài chính (tiếp theo)

Công ty bao gồm tiền và các khoản tương đương tiền, các khoản phải thu ngắn hạn, các khoản phải thu khác và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn.

Nợ phải trả tài chính: Tại ngày ghi nhận ban đầu, nợ phải trả tài chính được ghi nhận theo giá gốc trừ đi các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến việc phát hành công nợ tài chính đó. Nợ phải trả tài chính của Công ty bao gồm các khoản phải trả người bán, phải trả khác, chi phí phải và các khoản vay.

Đánh giá lại sau ngày ghi nhận ban đầu

Hiện tại chưa có quy định về đánh giá lại công cụ tài chính sau ghi nhận ban đầu.

18. 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.

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

1. Tiền

	Cuối năm VND	Đầu năm VND
Tiền mặt	211.317.419	317.189.991
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	1.369.725.064	989.452.330
Tiền gửi kỳ hạn dưới 03 tháng	21.500.000.000	20.000.000.000
Cộng	23.081.042.483	21.306.642.321

2. Các khoản đầu tư tài chính

	Cuối năm		Đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn				
Tiền gửi có kỳ hạn 12 tháng (*)	21.151.000.000	21.151.000.000	1.000.000.000	1.000.000.000
Cộng	21.151.000.000	21.151.000.000	1.000.000.000	1.000.000.000

(*) Tổng số dư tiền gửi tiết kiệm đang được thế chấp, cầm cố tại ngân hàng đến ngày 31/12/2025 là 1.051.000.000 VND để bảo đảm nghĩa vụ bảo lãnh, bảo hành công trình xây dựng.

CÔNG TY CỔ PHẦN SẢN XUẤT THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ XÂY DỰNG MINH THÀNH
 Địa chỉ: Số 2Bis Nguyễn Thị Minh Khai, Phường Sài Gòn, TP. HCM
BÁO CÁO TÀI CHÍNH
Bản thuyết minh báo cáo tài chính (tiếp theo)

3. Phải thu khách hàng

	Cuối năm VND	Đầu năm VND
a. Phải thu khách hàng ngắn hạn		
Công ty TNHH đầu tư dịch vụ vận tải Kim Liên	1.673.000.000	1.673.000.000
Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Phát Triển Long Thành Phát	2.020.090.000	1.733.690.000
Công ty TNHH TM-XD Hoàng Long Sơn	2.675.000.000	-
Công ty TNHH tư vấn bất động sản Nam Phong	4.165.804.000	2.647.671.651
Công ty Cổ phần Novareal	182.367.776	9.100.797.310
Công ty Cổ phần SX-TM-DV-XD Phú Thành	5.295.696.000	2.695.696.000
Phải thu các đối tượng khác	4.153.181.206	5.517.234.706
Cộng	20.165.138.982	23.368.089.667
b. Phải thu của khách hàng là bên liên quan		
Công ty TNHH MTV Đông Hải	574.919.000	574.919.000
Công ty TNHH tư vấn bất động sản Nam Phong	4.165.804.000	2.647.671.651

4. Trả trước người bán ngắn hạn

	Cuối năm VND	Đầu năm VND
Công ty Cổ Phần Quản Lý Bất Động Sản Và Đầu tư Sài Gòn	-	775.000.000
Công ty TNHH Đầu Tư Thiết Kế Và Xây Dựng Minh Huy	1.395.046.737	1.395.046.737
Công ty CP xây dựng và khai thác mỏ Phong Sơn	4.196.790.030	4.481.112.244
Các đối tượng khác	591.650.000	600.650.000
Cộng	6.183.486.767	7.251.808.981

CÔNG TY CỔ PHẦN SẢN XUẤT THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ XÂY DỰNG MINH THÀNH
 Địa chỉ: Số 2Bis Nguyễn Thị Minh Khai, Phường Sài Gòn, TP. HCM
BÁO CÁO TÀI CHÍNH
Bản thuyết minh báo cáo tài chính (tiếp theo)

5. Phải thu khác

	Cuối năm VND	Đầu năm VND
a. Phải thu khác ngắn hạn		
Tạm ứng	2.245.258.644	2.757.949.537
Công ty TNHH xuất nhập khẩu và TM-DV Thần Châu	2.269.489.679	2.819.489.679
Bộ Tư lệnh Quân Khu 7	280.000.000	280.000.000
Câu lạc bộ An Phú	1.072.325.512	3.547.013.226
Câu Lạc Bộ Thể Dục Thể Thao 234/3	958.663.662	958.663.662
Phải thu Xí nghiệp xây dựng (công nợ chờ xử lý)	6.143.252.144	6.143.522.144
Phải thu XNXD về việc khoán công trình xây dựng	550.366.878	1.696.025.334
Phải thu khác	105.993.777	31.067.777
Cộng	13.625.350.296	18.233.731.359
b. Phải thu khác dài hạn		
Ký cược, ký quỹ dài hạn	374.670.700	520.154.270
Cộng	374.670.700	520.154.270
c. Phải thu khác là bên liên quan		
Bộ Tư lệnh Quân Khu 7	280.000.000	280.000.000

6. Nợ xấu

	Cuối năm		Đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Công ty CP tập đoàn năng lượng & Nông Ngh nghiệp Việt Nam	300.000.000	300.000.000	-	-
Cộng	300.000.000	300.000.000	-	-

7. Hàng tồn kho

	Cuối năm		Đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (*)	6.008.693.327	-	7.555.268.746	-
Cộng	6.008.693.327	-	7.555.268.746	-

(*) Đây là số dư của Công trình Đường tuần tra biên giới tỉnh Tây Ninh. Công trình này đã được nghiệm thu, bàn giao đưa vào sử dụng theo biên bản nghiệm thu hoàn thành công trình và đưa vào sử dụng số 4351/BB-BQL ngày 03/08/2022 và biên bản nghiệm thu hoàn thành bảo hành công trình số 3980/BB-BQL ngày 27/06/2024.

CÔNG TY CỔ PHẦN SẢN XUẤT THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ XÂY DỰNG MINH THÀNH
 Địa chỉ: Số 2Bis Nguyễn Thị Minh Khai, Phường Sài Gòn, TP. HCM
BÁO CÁO TÀI CHÍNH
Bản thuyết minh báo cáo tài chính (tiếp theo)

8. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	Cuối năm VND	Đầu năm VND
Xây dựng cơ bản dở dang	-	51.941.363.156
- Dự án Trụ sở làm việc Công ty	-	143.259.000
- Dự án nhà xe Trung Đội Tăng Thiết Giáp	1.522.945.454	1.522.945.454
- Dự án khu phức hợp thương mại	-	-
Cộng	1.522.945.454	53.607.567.610

9. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Phương tiện vận tải	Dụng cụ quản lý	Cộng
Nguyên giá				
Số dư đầu năm	35.831.312.332	1.587.818.128	370.700.000	37.789.830.460
Số tăng trong năm	136.145.361.142	1.148.118.182	-	137.293.479.324
- Mua trong năm	-	1.148.118.182	-	1.148.118.182
- Xây dựng cơ bản hoàn thành	136.145.361.142	-	-	136.145.361.142
Số giảm trong năm	-	-	-	-
Số dư cuối năm	171.976.673.474	2.735.936.310	370.700.000	175.083.309.784
Giá trị hao mòn lũy kế				
Số dư đầu năm	27.983.405.892	1.556.545.429	109.410.004	29.649.361.325
Số tăng trong năm	7.121.557.258	103.030.088	66.500.004	7.291.087.350
- Khấu hao trong năm	7.121.557.258	103.030.088	66.500.004	7.291.087.350
Số giảm trong năm	-	-	-	-
Số dư cuối năm	35.104.963.150	1.659.575.517	175.910.008	36.940.448.675
Giá trị còn lại				
Tại ngày đầu năm	7.847.906.440	31.272.699	261.289.996	8.140.469.135
Tại ngày cuối năm	136.871.710.324	1.076.360.793	194.789.992	138.142.861.109

- Nguyên giá TSCĐ cuối năm đã khấu hao hết còn sử dụng: 17.593.231.582 VND.
- Nguyên giá TSCĐ chờ thanh lý: 7.073.832.141 VND (trong đó, Nguyên giá TSCĐ không còn nhưng vẫn theo dõi trong danh mục tài sản của Công ty: 3.945.110.350 VND).

10. Chi phí trả trước dài hạn

	Cuối năm VND	Đầu năm VND
Chi phí tháo dỡ nhà xưởng cũ	-	1.716.924.805
Chi phí sửa chữa tài sản	769.352.818	1.481.075.006
Cộng	769.352.818	3.197.999.811

CÔNG TY CỔ PHẦN SẢN XUẤT THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ XÂY DỰNG MINH THÀNH

Địa chỉ: Số 2Bis Nguyễn Thị Minh Khai, Phường Sài Gòn, TP. HCM

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Bản thuyết minh báo cáo tài chính (tiếp theo)

11. Phải trả người bán ngắn hạn

	Cuối năm		Đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Công ty TNHH đầu tư và tư vấn XD Kiến Phát	-	-	289.009.609	289.009.609
Cty TNHH Nam Bắc Hà	2.111.900.000	2.111.900.000	2.327.900.000	2.327.900.000
Công ty TNHH TM-PT-XD Quang Bào	-	-	958.027.429	958.027.429
Công ty Cổ phần ACC-244	2.800.000.000	2.800.000.000	2.800.000.000	2.800.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng Đa Lộc	2.362.473.833	2.362.473.833	2.362.473.833	2.362.473.833
Công Ty Cổ Phần Thiết Kế Thương Mại Dịch Vụ Xây Dựng Tín Thành	2.040.900.802	2.040.900.802	2.040.900.802	2.040.900.802
Công ty TNHH tư vấn đào tạo xây dựng Phương Nam	1.681.696.232	1.681.696.232	-	-
Phải trả các đối tượng khác	866.731.926	866.731.926	2.320.398.968	2.320.398.968
Cộng	11.863.702.793	11.863.702.793	13.098.710.641	13.098.710.641

12. Vay và nợ thuế tài chính dài hạn

	Cuối năm		Đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
a. Vay dài hạn				
Công ty TNHH Tư vấn Bất động sản Nam Phong (*)	1.600.000.000	1.600.000.000	-	1.600.000.000
Công ty Cổ phần Sản xuất Thương mại Dịch vụ Xây dựng Phú Thành (**)	137.274.751.872	137.274.751.872	89.075.492.102	54.855.255.201
Công ty Cổ phần Đầu tư Cái Mép (***)	75.240.000	75.240.000	-	75.240.000
Cộng	138.949.991.872	138.949.991.872	89.075.492.102	56.530.495.201

CÔNG TY CỔ PHẦN SẢN XUẤT THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ XÂY DỰNG MINH THÀNH

Địa chỉ: Số 2Bis Nguyễn Thị Minh Khai, Phường Sài Gòn, TP. HCM

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Bản thuyết minh báo cáo tài chính (tiếp theo)

	Cuối năm	Đầu năm
	VND	VND
	1.600.000.000	1.600.000.000

b. Vay dài hạn là bên liên quan
Công ty TNHH Tư vấn Bất động sản Nam Phong

(*) Vay Công ty TNHH Tư vấn Bất động sản Nam Phong theo hợp đồng số 01/2017/HĐKT ngày 02/01/2017, Công ty TNHH Tư vấn Bất động sản Nam Phong sẽ cho Công ty vay tiền không lãi suất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng Công trình Căn hộ - văn phòng - Dịch vụ Thương mại Minh Thành gắn liền với khu đất có diện tích khoảng 4.235m² tại địa chỉ 2Bis Nguyễn Thị Minh Khai, Phường Sài Gòn, TP. HCM, số tiền vay tương ứng với tổng mức đầu tư của công trình cao ốc. Số tiền chuyển theo từng đợt tương ứng với tiến độ thực hiện việc xây dựng, thi công của công trình.

(**) Vay Công ty Cổ phần Sản xuất Thương mại Dịch vụ Xây dựng Phú Thành theo hợp đồng số 12/2016/HĐ-MT ngày 26/10/2016 và các phụ lục kèm theo, Công ty Cổ phần Sản xuất Thương mại Dịch vụ Xây dựng Phú Thành sẽ cho Công ty vay tiền không tính lãi để thực hiện dự án đầu tư xây dựng Công trình Trụ sở làm việc Công ty Minh Thành gắn liền với khu đất có diện tích 1.157,7 m² tại địa chỉ 2Bis Nguyễn Thị Minh Khai, Phường Sài Gòn, TP. HCM, số tiền vay tương ứng với tổng mức đầu tư của công trình cao ốc. Số tiền chuyển theo từng đợt tương ứng với tiến độ thực hiện việc xây dựng, thi công của công trình.

(***) Vay Công ty Cổ phần Đầu tư Cái Mép theo Hợp đồng kinh tế số 08/HĐKT ngày 12/04/2016, Công ty Cổ phần Đầu tư Cái Mép sẽ cho Công ty vay tiền không lãi suất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng Công trình trung tâm dịch vụ gắn liền với khu đất có diện tích khoảng 12.000 m² tại địa chỉ 2Bis Nguyễn Thị Minh Khai, Phường Sài Gòn, TP. HCM. Số tiền chuyển theo từng đợt tương ứng với tiến độ thực hiện việc xây dựng, thi công của công trình.

13. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	Cuối năm	Đầu năm
	VND	VND
	921.887.933	921.887.933
	-	446.263.082
	151.467.400	241.662.065
	1.073.355.333	1.609.813.080

Bộ Tư Lệnh Thành Phố Hồ Chí Minh
Công ty TNHH tư vấn thiết kế M8 ADCC
Các đối tượng khác

Cộng

CÔNG TY CỔ PHẦN SẢN XUẤT THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ XÂY DỰNG MINH THÀNH
 Địa chỉ: Số 2Bis Nguyễn Thị Minh Khai, Phường Sài Gòn, TP. HCM
BÁO CÁO TÀI CHÍNH
Bản thuyết minh báo cáo tài chính (tiếp theo)

14. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước

	Đầu năm VND	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp trong năm	Số cuối năm VND
Thuế phải nộp				
Thuế giá trị gia tăng	587.778.847	229.892.939	817.671.786	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	1.233.357.702	4.240.106.381	3.776.125.519	1.697.338.564
Thuế thu nhập cá nhân	303.059	306.259.280	267.025.088	39.537.251
Thuế, phí và lệ phí khác	-	10.000.000	10.000.000	-
Cộng	1.821.439.608	4.786.258.600	4.870.822.393	1.736.875.815

15. Phải trả khác

	Cuối năm VND	Đầu năm VND
a. Ngắn hạn		
Kinh phí công đoàn	79.658.398	-
Bảo hiểm xã hội	-	4.000.000
Phải trả khác	95.050.000	40.000.000
Cộng	174.708.398	44.000.000
b. Dài hạn		
Nhận ký quỹ, ký cược	5.601.290.000	5.811.190.000
Cộng	5.601.290.000	5.811.190.000
c. Phải trả khác là bên liên quan		
Công ty TNHH Tư vấn Bất động sản Nam Phong	3.000.000.000	3.000.000.000

CÔNG TY CỔ PHẦN SẢN XUẤT THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ XÂY DỰNG MINH THÀNH
Địa chỉ: Số 2Bis Nguyễn Thị Minh Khai, Phường Sài Gòn, TP. HCM
BÁO CÁO TÀI CHÍNH
Bản thuyết minh báo cáo tài chính (tiếp theo)

16. Vốn chủ sở hữu

a Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
Số dư đầu năm trước	37.939.930.000	12.510.980.947	5.947.271.868	56.398.182.815
Lãi trong năm trước			11.995.752.349	11.995.752.349
Trích lập các quỹ từ lợi nhuận các năm trước		1.742.350.904	(2.912.077.468)	(1.169.726.564)
Chia cổ tức từ lợi nhuận năm 2023			(3.035.194.400)	(3.035.194.400)
Tạm trích lập các quỹ từ lợi nhuận năm 2024			(600.000.000)	(600.000.000)
Số dư đầu năm nay	37.939.930.000	14.253.331.851	11.395.752.349	63.589.014.200
Lãi trong năm nay			16.767.166.526	16.767.166.526
Trích lập các quỹ từ lợi nhuận năm 2024		2.399.150.470	(4.566.564.949)	(2.167.414.479)
Chia cổ tức từ lợi nhuận năm 2024			(6.829.187.400)	(6.829.187.400)
Số dư cuối năm nay	37.939.930.000	16.652.482.321	16.767.166.526	71.359.578.847

b Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	Cuối năm VND	%	Đầu năm VND	%
Công ty TNHH MTV Đông Hải	17.072.970.000	45,00	17.072.970.000	45,00
Công ty TNHH Tư vấn Bất động sản Nam Phong	587.980.000	1,55	587.980.000	1,55
Ông Nguyễn Cao Trọng	4.347.390.000	11,46	4.347.390.000	11,46
Ông Cao Xuân Minh	5.500.000.000	14,50	5.500.000.000	14,50
Bà Cao Trần Phương Oanh	6.467.390.000	17,05	6.467.390.000	17,05
Các cổ đông khác	3.964.200.000	10,45	3.964.200.000	10,45
Cộng	37.939.930.000	100	37.939.930.000	100

CÔNG TY CỔ PHẦN SẢN XUẤT THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ XÂY DỰNG MINH THÀNH
 Địa chỉ: Số 2Bis Nguyễn Thị Minh Khai, Phường Sài Gòn, TP. HCM
BÁO CÁO TÀI CHÍNH
Bản thuyết minh báo cáo tài chính (tiếp theo)

c Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu

	Năm nay VND	Năm trước VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu	37.939.930.000	37.939.930.000
Vốn góp đầu năm	-	-
Vốn góp tăng trong năm	-	-
Vốn góp giảm trong năm	37.939.930.000	37.939.930.000
Vốn góp cuối năm		

d Cổ phiếu

	Cuối năm	Đầu năm
- Số lượng cổ phiếu được phép phát hành	3.793.993	3.793.993
- Số lượng cổ phiếu đã phát hành	3.793.993	3.793.993
+ Cổ phiếu thường	3.793.993	3.793.993
- Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	3.793.993	3.793.993
+ Cổ phiếu thường	3.793.993	3.793.993
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 đồng.		

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

1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Năm nay VND	Năm trước VND
Doanh thu bán hàng và xây dựng	2.939.153.703	16.214.973.710
Doanh thu cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	56.069.836.423	45.085.916.700
Cộng	59.008.990.126	61.300.890.410

Doanh thu với các bên liên quan: Xem thuyết minh VII.2

2. Giá vốn hàng bán

	Năm nay VND	Năm trước VND
Giá vốn hàng bán và xây dựng	3.040.359.823	15.727.742.441
Giá vốn cung cấp dịch vụ và khác	6.415.360.398	7.318.500.935
Cộng	9.455.720.221	23.046.243.376

CÔNG TY CỔ PHẦN SẢN XUẤT THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ XÂY DỰNG MINH THÀNH
 Địa chỉ: Số 2Bis Nguyễn Thị Minh Khai, Phường Sài Gòn, TP. HCM
BÁO CÁO TÀI CHÍNH
Bản thuyết minh báo cáo tài chính (tiếp theo)

3. Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm nay VND	Năm trước VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	737.509.392	298.524.143
Cộng	737.509.392	298.524.143

4. Chi phí tài chính

	Năm nay VND	Năm trước VND
Lỗ chênh lệch tỷ giá	-	19.406.600
Cộng	-	19.406.600

5. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí nguyên vật liệu, công cụ dụng cụ	-	158.848.963
Chi phí nhân công	5.915.824.315	6.162.454.288
Chi phí/(hoàn nhập) dự phòng	300.000.000	-
Chi phí khấu hao tài sản cố định	7.291.087.350	1.617.160.779
Chi phí khác	15.782.986.683	13.829.762.673
Cộng	29.289.898.348	21.768.226.703

6. Thu nhập khác, chi phí khác

	Năm nay VND	Năm trước VND
a. Thu nhập khác		
Thu nhập khác	7.181.500	173.282.668
Cộng	7.181.500	173.282.668
b. Chi phí khác		
Chi phí vi phạm hành chính	789.542	871.787.732
Chi phí khác	-	49.702.309
Cộng	789.542	921.490.041

7. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp được xác định với thuế suất là 20% trên thu nhập chịu thuế. Quyết toán thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các qui định về thuế đối với nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên Báo cáo tài chính có thể bị thay đổi theo quyết định của cơ quan thuế.

CÔNG TY CỔ PHẦN SẢN XUẤT THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ XÂY DỰNG MINH THÀNH
Địa chỉ: Số 2Bis Nguyễn Thị Minh Khai, Phường Sài Gòn, TP. HCM
BÁO CÁO TÀI CHÍNH
Bản thuyết minh báo cáo tài chính (tiếp theo)

Bảng ước tính mức thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành của doanh nghiệp được trình bày dưới đây:

	Năm nay VND	Năm trước VND
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	21.007.272.907	16.017.330.501
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận chịu thuế thu nhập doanh nghiệp	193.259.000	863.297.093
- Các khoản điều chỉnh tăng	193.259.000	863.297.093
+ Chi phí không được khấu trừ	193.259.000	863.297.093
- Các khoản điều chỉnh giảm	-	-
Tổng lợi nhuận tính thuế	21.200.531.907	16.880.627.594
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	20%	20%
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	4.240.106.381	3.376.125.519
Thuế TNDN bổ sung các năm trước	-	645.452.633
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp trong năm	4.240.106.381	4.021.578.152

8. Lãi trên cổ phiếu

	Năm nay VND	Năm trước VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế	16.767.166.526	11.995.752.349
Các khoản điều chỉnh tăng/(giảm) lợi nhuận kế toán để xác định lãi hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông	(1.024.250.000)	(2.767.414.479)
- Các khoản điều chỉnh tăng	-	-
- Các khoản điều chỉnh giảm (*)	1.024.250.000	2.767.414.479
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông	15.742.916.526	9.228.337.870
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành	3.793.993	3.793.993
Lãi trên cổ phiếu		
- Lãi cơ bản (**)	4.149	2.432
- Lãi suy giảm (**)	4.149	2.432

Không có cổ phiếu phổ thông tiềm tàng suy giảm trong năm và đến ngày lập báo cáo này.

Ghi chú:

- (*) Các khoản điều chỉnh giảm lợi nhuận kế toán trong năm nay là phần quỹ khen thưởng phúc lợi, thưởng Ban điều hành tạm tính theo Kế hoạch phân phối lợi nhuận năm 2025 tại Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông thường niên năm 2025 ngày 26/06/2025. Giá trị chính thức sẽ được điều chỉnh sau khi thông qua Đại hội Đồng cổ đông (nếu có chênh lệch).
- (**) Lãi cơ bản, suy giảm trên cổ phiếu được điều chỉnh do chênh lệch trích quỹ Khen thưởng phúc lợi, thưởng Ban điều hành từ lợi nhuận năm 2024 theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông thường niên năm 2025 ngày 26/06/2025 là 1.743.164.479 đồng (xem thuyết minh VII.8).

CÔNG TY CỔ PHẦN SẢN XUẤT THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ XÂY DỰNG MINH THÀNH
Địa chỉ: Số 2Bis Nguyễn Thị Minh Khai, Phường Sài Gòn, TP. HCM
BÁO CÁO TÀI CHÍNH
Bản thuyết minh báo cáo tài chính (tiếp theo)

9. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu, dụng cụ	-	158.848.963
Chi phí nhân công	6.372.154.073	7.072.975.304
Chi phí khấu hao tài sản cố định	7.291.087.350	1.617.160.779
Chi phí dịch vụ mua ngoài và chi phí khác	22.390.143.271	34.888.034.236
Cộng	36.053.384.694	43.737.019.282

VII. THÔNG TIN KHÁC

1. Thông tin sự kiện sau niên độ

Không có sự kiện trọng yếu nào xảy ra sau ngày lập Báo cáo tài chính đòi hỏi được điều chỉnh hay công bố trên Báo cáo tài chính.

2. Thông tin về các bên liên quan

2.1 Danh mục các bên liên quan

Các bên liên quan	Mối quan hệ
Công ty TNHH MTV Đông Hải	Cổ đông
Bộ Tư lệnh Quân Khu 7	Liên quan đến Công ty TNHH MTV Đông Hải
Công ty TNHH Tư vấn Bất động sản Nam Phong	Cổ đông
Ông Nguyễn Cao Trọng	Cổ đông
Ông Cao Xuân Minh	Cổ đông
Bà Cao Trần Phương Oanh	Cổ đông

Các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan gồm: Chủ tịch Hội đồng quản trị, Ban Giám đốc, kế toán trưởng và các thành viên mật thiết trong gia đình các cá nhân này.

2.2 Giao dịch với bên liên quan

Trong năm Công ty phát sinh các nghiệp vụ với các bên liên quan. Các nghiệp vụ chủ yếu (không bao gồm VAT) như sau:

Các bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Giá trị giao dịch (VND)	
		Năm nay	Năm trước
Công ty TNHH MTV Đông Hải	Chia cổ tức	3.073.134.600	1.365.837.600
Công ty TNHH Tư vấn Bất động sản Nam Phong	Chia cổ tức	105.836.400	607.038.400
	Cho thuê mặt bằng và chi phí liên quan	1.811.789.913	1.822.266.312
Ông Nguyễn Cao Trọng	Chia cổ tức	782.530.200	66.191.200
Ông Cao Xuân Minh	Chia cổ tức	990.000.000	-
Bà Cao Trần Phương Oanh	Chia cổ tức	1.164.130.200	-

CÔNG TY CỔ PHẦN SẢN XUẤT THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ XÂY DỰNG MINH THÀNH
 Địa chỉ: Số 2Bis Nguyễn Thị Minh Khai, Phường Sài Gòn, TP. HCM
BÁO CÁO TÀI CHÍNH
Bản thuyết minh báo cáo tài chính (tiếp theo)

Lương, thù lao của Hội Đồng Quản Trị, Ban Giám Đốc, Ban kiểm soát và kế toán trưởng trong năm như sau:

Họ tên	Chức danh	Năm nay VND	Năm trước VND
Ông Nguyễn Văn Sang	Chủ tịch HĐQT	407.377.200	329.176.427
Ông Cao Xuân Minh	Thành viên HĐQT	60.000.000	60.000.000
Bà Lê Thị Mai Huệ	Giám đốc điều hành	356.608.500	299.501.675
Ông Trần Quang Hưng	Giám đốc - Đến ngày 09/02/2023 và Phó Giám đốc - Từ ngày 10/02/2023 đến ngày 01/06/2025	157.842.000	262.919.260
Ông Lâm Văn Sang	Phó Giám đốc - Đến ngày 01/07/2025	206.605.286	281.699.143
Ông Nguyễn Mạnh Tùng	Phó Giám đốc - Đến ngày 25/10/2023	-	39.232.864
Bà Hồ Ngọc Anh Thư	Trưởng Ban kiểm soát	223.128.896	134.937.950
Bà Trần Thị Thanh Thương	Thành viên Ban kiểm soát	24.000.000	24.000.000
Bà Nguyễn Thị Thuận	Thành viên Ban kiểm soát	24.000.000	24.000.000
Bà Phạm Hoàng Lê	Kế toán trưởng - Đến ngày 31/03/2023	-	2.990.998
Bà Lê Thị Thùy Vân	Kế toán trưởng - Từ ngày 01/04/2023	337.061.456	216.884.752
Tổng cộng		1.796.623.338	1.675.343.069

3. Rủi ro tín dụng

Rủi ro tín dụng là rủi ro mà đối tác sẽ không thực hiện các nghĩa vụ của mình theo quy định của một công cụ tài chính hoặc hợp đồng khách hàng, dẫn đến tổn thất về tài chính. Công ty có rủi ro tín dụng từ các hoạt động kinh doanh của mình (chủ yếu đối với các khoản phải thu khách hàng) và từ hoạt động tài chính của mình bao gồm cả tiền gửi ngân hàng và các công cụ tài chính khác. Phải thu khách hàng: Việc quản lý rủi ro tín dụng khách hàng của Công ty dựa trên các chính sách, thủ tục và quy trình kiểm soát của Công ty có liên quan đến việc quản lý rủi ro tín dụng khách hàng.

Các khoản phải thu khách hàng chưa trả thường xuyên được theo dõi. Các phân tích về khả năng lập dự phòng được thực hiện tại ngày lập báo cáo trên cơ sở từng khách hàng đối với các khách hàng lớn. Trên cơ sở này, Công ty không có rủi ro tập trung về tín dụng.

Tiền gửi ngân hàng: Phần lớn tiền gửi ngân hàng của Công ty được gửi tại các ngân hàng lớn có uy tín ở Việt Nam. Công ty nhận thấy mức độ tập trung rủi ro tín dụng đối với tiền gửi ngân hàng là thấp.

4. Rủi ro thanh khoản

Rủi ro thanh khoản là rủi ro Công ty gặp khó khăn trong việc đáp ứng các nghĩa vụ tài chính do tình trạng thiếu vốn. Rủi ro thanh khoản của Công ty phát sinh chủ yếu do không tương xứng trong các kỳ hạn của tài sản tài chính và các khoản phải trả tài chính.

CÔNG TY CỔ PHẦN SẢN XUẤT THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ XÂY DỰNG MINH THÀNH
 Địa chỉ: Số 2Bis Nguyễn Thị Minh Khai, Phường Sài Gòn, TP. HCM
BÁO CÁO TÀI CHÍNH
Bản thuyết minh báo cáo tài chính (tiếp theo)

Công ty giám sát rủi ro thanh khoản bằng việc duy trì tỷ lệ tiền mặt và các khoản tương đương tiền ở mức mà Ban điều hành cho là đủ để hỗ trợ tài chính cho các hoạt động kinh doanh của Công ty và để giảm thiểu ảnh hưởng của những thay đổi các luồng tiền.

Thông tin thời hạn đáo hạn của nợ phải trả tài chính của Công ty dựa trên các giá trị thanh toán chưa chiết khấu theo hợp đồng như sau:

	Từ 01 năm trở xuống	Từ 01 năm đến 05 năm	Cộng
Số cuối năm	15.954.965.921	144.551.281.872	160.506.247.793
Các khoản vay	-	138.949.991.872	138.949.991.872
Phải trả người bán	11.863.702.793	-	11.863.702.793
Người mua trả tiền trước	1.073.355.333	-	1.073.355.333
Phải trả khác	3.017.907.795	5.601.290.000	8.619.197.795
Số đầu năm	17.749.062.739	62.341.685.201	80.090.747.940
Các khoản vay	-	56.530.495.201	56.530.495.201
Phải trả người bán	13.098.710.641	-	13.098.710.641
Người mua trả tiền trước	1.609.813.080	-	1.609.813.080
Phải trả khác	3.040.539.018	5.811.190.000	8.851.729.018

Công ty cho rằng mức độ tập trung rủi ro đối với việc trả nợ là thấp. Công ty có khả năng thanh toán các khoản nợ đến hạn từ dòng tiền từ hoạt động kinh doanh và tiền thu từ các tài sản tài chính đáo hạn.

5. Rủi ro thị trường

Rủi ro thị trường là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của giá thị trường. Rủi ro thị trường bao gồm 3 loại: Rủi ro ngoại tệ, rủi ro lãi suất và rủi ro về giá khác.

Rủi ro ngoại tệ:

Rủi ro ngoại tệ là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của tỷ giá hối đoái.

Công ty quản lý rủi ro ngoại tệ bằng cách xem xét thị trường hiện hành và dự kiến khi Công ty lập kế hoạch cho các giao dịch trong tương lai bằng ngoại tệ. Công ty giám sát các rủi ro đối với các tài sản và nợ phải trả tài chính bằng ngoại tệ.

Rủi ro lãi suất:

Rủi ro lãi suất là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động do thay đổi lãi suất thị trường. Rủi ro về thay đổi lãi suất thị trường của Công ty chủ yếu liên quan đến các khoản tiền gửi ngắn hạn, các khoản vay.

Công ty quản lý rủi ro lãi suất bằng cách theo dõi chặt chẽ tình hình thị trường có liên quan để xác định chính sách lãi suất hợp lý có lợi cho các mục đích quản lý giới hạn rủi ro của Công ty.

Công ty không thực hiện phân tích độ nhạy đối với lãi suất vì rủi ro do thay đổi lãi suất tại ngày lập báo cáo là không đáng kể hoặc nợ phải trả tài chính có lãi suất cố định.

Rủi ro về giá khác

Rủi ro về giá khác là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của giá thị trường ngoài thay đổi của lãi suất và tỷ giá hối đoái.

6. Thông tin về hoạt động liên tục

Trong năm, không có hoạt động hoặc sự kiện phát sinh nào có ảnh hưởng đáng kể đến khả năng hoạt động liên tục của Công ty. Vì vậy, Báo cáo tài chính của Công ty được lập trên cơ sở giả định Công ty sẽ hoạt động liên tục.

7. Tài sản đảm bảo

Tại thời điểm 31/12/2025 Công ty có thể chấp, cầm cố hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn tại ngân hàng để đảm bảo nghĩa vụ bảo lãnh, bảo hành công trình xây dựng (Xem thuyết minh V.2). Ngoài ra, Công ty không có bất kỳ khoản vay nào tại các ngân hàng, đồng thời Công ty cũng không có nắm giữ tài sản đảm bảo của đơn vị khác.

8. Thông tin khác

Thông tin về dự án xây dựng Trụ sở làm việc Công ty tại 2Bis Nguyễn Thị Minh Khai, Phường Đa Kao, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh (địa chỉ theo đơn vị hành chính mới là 2Bis Nguyễn Thị Minh Khai, Phường Sài Gòn, TP. Hồ Chí Minh):

- Tờ trình 370.Ttr được Bộ tư lệnh Quân khu 7 phê duyệt ngày 30/08/2016 về việc lựa chọn đối tác hợp tác đầu tư xây dựng Trụ sở làm việc Công ty Minh Thành.

- Bộ Tư lệnh Quân khu 7 – Bộ Quốc Phòng đã ban hành quyết định 1835/QĐ-BTL ngày 01/8/2017 về việc phê duyệt dự án đầu tư Trụ sở làm việc Công ty Minh Thành/Quân khu 7, và quyết định 482/QĐ-BTL ngày 1/3/2018 phê duyệt điều chỉnh dự án đầu tư: Tổng diện tích khu đất 1.157,7 m², tổng mức đầu tư 190 tỷ đồng. Nguồn vốn đầu tư được sử dụng từ nguồn vốn đối tác của Công ty CP Sản xuất Thương mại Dịch vụ Phú Thành tài trợ 100% không tính lãi (xem thêm thông tin khoản vay tại thuyết minh số V.12 trang 24 và 25).

- Cục Hậu Cần – Quân khu 7 ra Thông báo số 2898/TB-HC ngày 16/10/2023 kết luận công trình đủ điều kiện nghiệm thu hoàn thành dự án Trụ sở làm việc Công ty Minh Thành của chủ đầu tư để bàn giao công trình đưa vào sử dụng.

- Báo cáo quyết toán dự án hoàn thành đã được Công ty TNHH Kiểm toán Trường Thành xác định vào ngày 27/09/2024 và phụ lục điều chỉnh ngày 01/07/2025 với tổng giá trị chưa bao gồm VAT là 136.145.361.142 đồng.

- Sau khi công trình được thi công hoàn thành, Công ty Sản xuất Thương mại Dịch vụ Phú Thành được thuê lại tài sản để khai thác kinh doanh. Ngày 26/10/2016 Công ty ký hợp đồng cho thuê tài sản số 13/2016/HĐTTS và phụ lục 01/13/2016/HĐTTS ngày 01/03/2017 với Công ty CP Sản xuất Thương mại Dịch vụ Xây dựng Phú Thành: Thời gian thuê 45 năm, giá thuê từ năm đầu đến năm thứ 5 kể từ ngày dự án đưa vào khai thác là 2,6 tỷ đồng/năm cộng thêm giá trị khấu hao hoàn trả hàng năm trên tổng số tiền phát sinh từ vốn vay khi quyết toán dự án, từ năm thứ 6 trở đi giá thuê được điều chỉnh tăng/giảm 5% định kỳ 5 năm 1 lần. Thực tế hiện tại Công ty Sản xuất Thương mại Dịch vụ Phú Thành đang quản lý và khai thác kinh doanh dự án này.

CÔNG TY CỔ PHẦN SẢN XUẤT THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ XÂY DỰNG MINH THÀNH
 Địa chỉ: Số 2Bis Nguyễn Thị Minh Khai, Phường Sài Gòn, TP. HCM
BÁO CÁO TÀI CHÍNH
Bản thuyết minh báo cáo tài chính (tiếp theo)

9. Số liệu so sánh

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 đã được kiểm toán. Số liệu này được điều chỉnh do chênh lệch trích quỹ Khen thưởng phúc lợi, quỹ thưởng Ban điều hành từ lợi nhuận năm 2024 theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông thường niên năm 2025 ngày 26/06/2025 là 1.743.164.479 đồng như sau:

Chỉ tiêu trên Kết quả hoạt động kinh doanh và Bản thuyết minh báo cáo tài chính	Năm 2024 (Sau điều chỉnh)	Năm 2024 (Trước điều chỉnh)	Chênh lệch tăng/(giảm)
Lợi nhuận kế toán sau thuế	11.995.752.349	11.995.752.349	-
Các khoản điều chỉnh tăng/(giảm) lợi nhuận kế toán để xác định lãi hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông	(2.767.414.479)	(1.024.250.000)	(1.743.164.479)
- Các khoản điều chỉnh tăng	-	-	-
- Các khoản điều chỉnh giảm	2.767.414.479	1.024.250.000	1.743.164.479
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông	9.228.337.870	10.971.502.349	(1.743.164.479)
Lãi trên cổ phiếu			
- Lãi cơ bản	2.432	2.892	(459)
- Lãi suy giảm	2.432	2.892	(459)

Người lập biểu



Phạm Công Lập

Kế toán trưởng



Lê Thị Thùy Vân



Chủ tịch Hội đồng quản trị

Nguyễn Văn Sang

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 06 tháng 04 năm 2026

CÔNG TY CỔ PHẦN SẢN XUẤT THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ XÂY DỰNG MINH THÀNH

Địa chỉ: Số 2Bis Nguyễn Thị Minh Khai, Phường Sài Gòn, TP. HCM
BẢO CÁO TÀI CHÍNH

PHỤ LỤC - Chi tiết các đối tượng công nợ đã xác nhận và chưa xác nhận như sau:

STT	Đối tượng	Số dư tại 31/12/2025	Số đã xác nhận	Xác nhận chênh lệch	Số chưa xác nhận
I	Phải thu ngắn hạn của khách hàng				
1	Công ty TNHH MTV Đông Hải	574.919.000	574.919.000	-	-
2	HTX xe du lịch và vận tải Số 4	137.500.000	-	(137.500.000)	-
3	Công ty TNHH XD-TM Kiến Thành	291.564.500	291.564.500	-	-
4	Công ty TNHH đầu tư dịch vụ vận tải Kim Liên	1.673.000.000	793.000.000	(880.000.000)	-
5	Công ty CP đầu tư phát triển Long Thành Phát	2.020.090.000	2.020.090.000	-	-
6	Công ty TNHH tư vấn bất động sản Nam Phong	4.165.804.000	-	(4.165.804.000)	-
7	Công ty Cổ phần Novareal	182.367.776	182.367.776	-	-
8	Công ty TNHH TM-DV Phát Minh Thành	1.430.431.706	1.430.431.706	-	-
9	Công ty TNHH Phúc Vĩnh	294.600.000	294.600.000	-	-
10	Công ty Cổ phần SX-TM-DV-XD Phú Thành	5.295.696.000	1.765.230.000	(3.530.466.000)	143.000.000
11	Công ty Cổ phần đầu tư thương mại P.M.C	143.000.000	-	-	-
12	Công ty TNHH XNK và TM-DV Thân Châu	862.516.000	533.616.000	(328.900.000)	-
13	Công ty CP đầu tư quốc tế Vạn Xuân	358.650.000	358.650.000	-	-
14	Công ty TNHH TM-XD Hoàng Long Sơn	2.675.000.000	2.675.000.000	-	-
15	Công ty TNHH Thương mại Ngô Dung	60.000.000	60.000.000	-	-
	Cộng	20.165.138.982	10.979.468.982	(9.042.670.000)	143.000.000
II	Trả trước cho người bán ngắn hạn				
1	Doanh Nghiệp Tư Nhân Khang Vy Khang	70.000.000	-	-	70.000.000
2	Công ty TNHH thiết bị văn phòng Nhật Tiến Thanh	5.000.000	5.000.000	-	-
3	Đặng Quang Vinh	166.650.000	-	-	166.650.000
4	Công ty TNHH đầu tư thiết kế và xây dựng Minh Huy	1.395.046.737	-	-	1.395.046.737
5	Công ty CP tập đoàn năng lượng & Nông Nghiệp Việt Nam	300.000.000	-	-	300.000.000
6	Công ty CP xây dựng và khai thác mỏ Phong Sơn	4.196.790.030	-	-	4.196.790.030
7	Công ty Cổ phần chứng khoán Rồng Việt	50.000.000	50.000.000	-	-
	Cộng	6.183.486.767	55.000.000	-	6.128.486.767

CÔNG TY CỔ PHẦN SẢN XUẤT THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ XÂY DỰNG MINH THÀNH

Địa chỉ: Số 2Bis Nguyễn Thị Minh Khai, Phường Sài Gòn, TP. HCM
BÁO CÁO TÀI CHÍNH

STT	Đối tượng	Số dư tại 31/12/2025	Số đã xác nhận	Xác nhận chênh lệch	Số chưa xác nhận
XIII	Phải thu ngắn hạn khác				
1	Tam ứng	2.245.258.644	2.245.258.644	-	-
	<i>Bùi Đại Dương</i>	1.274.800.000	1.274.800.000	-	-
	<i>Nguyễn Văn Sang</i>	960.458.644	960.458.644	-	-
	<i>Ngô Văn Tâm</i>	5.000.000	5.000.000	-	-
	<i>Nguyễn Minh Trí</i>	5.000.000	5.000.000	-	-
	<i>Nguyễn Minh Trí</i>	993.777	993.777	-	993.777
2	Cty CP Chứng khoán MB	2.269.489.679	2.269.489.679	-	-
3	Công ty TNHH xuất nhập khẩu và TM-DV Thần Châu	280.000.000	-	-	280.000.000
4	Bộ Tư lệnh Quân Khu 7	1.072.325.512	-	-	1.072.325.512
5	Câu lạc bộ An Phú	958.663.662	-	-	958.663.662
6	Câu Lạc Bộ Thể Dục Thể Thao 234/3	6.143.252.144	-	-	6.143.252.144
7	Phải thu Xí nghiệp xây dựng (công nợ chờ xử lý)	105.000.000	105.000.000	-	-
8	Nhà Khách Đà Lạt	550.366.878	550.366.878	-	-
9	Phải thu XNXD về việc khoán công trình xây dựng	13.625.350.296	5.170.115.201	-	8.455.235.095
	Cộng				
IV	Phải thu dài hạn khác				
	Ký quỹ, ký cược	374.670.700	374.670.700	-	-
	<i>Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh TP. HCM (bảo lãnh thực hiện</i>	354.670.700	354.670.700	-	-
	<i>hợp đồng Công trình Trường mầm non Phước Thiện)</i>				
	<i>CN Xăng dầu SG-Công ty xăng dầu Khu Vực II</i>	20.000.000	20.000.000	-	-
	Cộng	374.670.700	374.670.700	-	-

CÔNG TY CỔ PHẦN SẢN XUẤT THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ XÂY DỰNG MINH THÀNH

Địa chỉ: Số 2Bis Nguyễn Thị Minh Khai, Phường Sài Gòn, TP. HCM
BẢO CAO TÀI CHÍNH

STT	Đối tượng	Số dư tại 31/12/2025	Số đã xác nhận	Xác nhận chênh lệch	Số chưa xác nhận
V	Phải trả người bán ngắn hạn				
1	Công ty TNHH Nam Bắc Hà	2.111.900.000	2.111.900.000	-	-
2	Công ty TNHH tư vấn đào tạo xây dựng Phương Nam	1.681.696.232	1.681.696.232	-	-
3	Công ty TNHH MTV Petrolimex Sài Gòn	12.092.926	12.092.926	-	-
4	Công ty Cổ phần ACC-244	2.800.000.000	2.800.000.000	-	-
5	Công ty Cổ phần đầu tư TM-DV tổng hợp Đa Lộc	2.362.473.833	-	-	2.362.473.833
6	Công ty CP thiết kế TM-DV-XD Tín Thành	2.040.900.802	-	-	2.040.900.802
7	Công ty TNHH kiểm toán Trường Thành	279.720.000	279.720.000	-	-
8	Công ty TNHH xây dựng Sáu Ngân	574.919.000	574.919.000	-	-
	Cộng	11.863.702.793	7.460.328.158	-	4.403.374.635
VI	Người mua trả tiền trước ngắn hạn				
1	Bộ Tư Lệnh Thành Phố Hồ Chí Minh	921.887.933	-	-	921.887.933
2	Công ty CP trải nghiệm Toàn Cầu	1.467.400	-	-	1.467.400
3	Công ty CP đầu tư phát triển TM quốc tế Việt An	150.000.000	-	-	150.000.000
	Cộng	1.073.355.333	-	-	1.073.355.333
VII	Phải trả ngắn hạn khác				
1	Kinh phí công đoàn	79.658.398	79.658.398	-	-
2	Cty CP Đầu Tư Cái Mép	40.000.000	-	-	40.000.000
3	Văn phòng Công ty (cổ tức của CĐ Công đoàn)	55.050.000	55.050.000	-	-
	Cộng	174.708.398	134.708.398	-	40.000.000

CÔNG TY CỔ PHẦN SẢN XUẤT THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ XÂY DỰNG MINH THÀNH

Địa chỉ: Số 2Bis Nguyễn Thị Minh Khai, Phường Sài Gòn, TP. HCM
BẢO CÁO TÀI CHÍNH

STT	Đối tượng	Số dư tại 31/12/2025	Số đã xác nhận	Xác nhận chênh lệch	Số chưa xác nhận
VIII	Phải trả dài hạn khác				
1	Công ty Cổ phần NOVAREAL	1.250.000.000	1.250.000.000	-	-
2	Công ty TNHH tư vấn BĐS Nam Phong	3.000.000.000	3.000.000.000	-	-
3	Công ty TNHH TM DV In Ấn Thuận Hải	240.000.000	240.000.000	-	-
4	Công ty Skymart	165.000.000	-	-	165.000.000
5	Nhà Khách Đà Lạt	60.000.000	60.000.000	-	-
6	HTX Xe DL và Vận Tải Số 4	160.000.000	160.000.000	-	-
7	Công ty Việt Thăng Long	106.290.000	106.290.000	-	-
8	Công ty TNHH TM Ngô Dung	120.000.000	120.000.000	-	-
9	Công ty TNHH TM-XD Hoàng Long Sơn Cộng	500.000.000 5.601.290.000	500.000.000 5.436.290.000	-	165.000.000
IX	Vay và nợ thuê tài chính dài hạn				
1	Công ty TNHH Tư vấn Bất động sản Nam Phong	1.600.000.000	1.600.000.000	-	-
2	Công ty Cổ phần Sản xuất Thương mại Dịch vụ Xây dựng Phú Thành	137.274.751.872	137.274.751.872	-	-
3	Công ty Cổ phần Đầu tư Cái Mép Cộng	75.240.000 138.949.991.872	75.240.000 138.949.991.872	-	-

Người lập biểu



Phạm Công Lập

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 06 tháng 04 năm 2026

Kế toán trưởng



Lê Thị Thùy Vân

Nguyễn Văn Sang

