

**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY LẬP BƯU ĐIỆN
MIỀN TRUNG**

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



CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY LẮP BỤI ĐIỆN MIỀN TRUNG

Địa chỉ: 50B Nguyễn Du, Phường Hải Châu, Thành phố Đà Nẵng, Việt Nam

MỤC LỤC

	Trang
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	1 – 2
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	3 – 4
BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	
Bảng cân đối kế toán	5 – 6
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	7
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	8
Bản thuyết minh báo cáo tài chính	9 – 34

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY LẬP BƯU ĐIỆN MIỀN TRUNG

Địa chỉ: 50B Nguyễn Du, Phường Hải Châu, Thành phố Đà Nẵng, Việt Nam

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Xây lắp Bưu điện Miền Trung (dưới đây gọi tắt là "Công ty") trình bày báo cáo này cùng với các báo cáo tài chính đính kèm đã được kiểm toán của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025.

Các thành viên Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc trong năm và vào ngày lập báo cáo này của Công ty bao gồm:

Hội đồng quản trị

<u>Tên</u>	<u>Chức vụ</u>
Ông Nguyễn Văn Duy	Chủ tịch
Bà Nguyễn Thị Phương Thảo	Thành viên
Ông Dương Thái Xuyên	Thành viên
Ông Trần Mạnh Hưởng	Thành viên
Ông Trần Chu Toàn	Thành viên

Ban kiểm soát

<u>Tên</u>	<u>Chức vụ</u>
Bà Lương Thị Mỹ Hạnh	Trưởng ban
Ông Nguyễn Văn Đạt	Thành viên
Bà Lê Thị Thanh Nga	Thành viên

Ban Tổng Giám đốc

<u>Tên</u>	<u>Chức vụ</u>
Ông Nguyễn Văn Duy	Tổng Giám đốc
Ông Dương Thái Xuyên	Phó Tổng Giám đốc

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật trong năm và vào ngày lập báo cáo này của Công ty là ông Nguyễn Văn Duy, Tổng Giám đốc.

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập báo cáo tài chính hằng năm phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính cũng như kết quả kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm. Trong việc lập báo cáo tài chính này, Ban Tổng 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 xét đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ chuẩn mực kế toán áp dụng cho Công ty 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 hay không;
- Lập báo cáo tài chính trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể giả định rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động liên tục; và
- Thiết kế và duy trì hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu cho mục đích lập và trình bày báo cáo tài chính hợp lý nhằm hạn chế sai sót và gian lận.

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo rằng các sổ sách kế toán được ghi chép phù hợp và lưu giữ đầy đủ để phản ánh một cách hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại bất kỳ thời điểm nào và báo cáo tài chính được lập tuân thủ các 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. Ban Tổng Giám đốc Công ty cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn tài sản của Công ty và thực hiện những biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và vi phạm khác.

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY LẬP BƯU ĐIỆN MIỀN TRUNG

Địa chỉ: 50B Nguyễn Du, Phường Hải Châu, Thành phố Đà Nẵng, Việt Nam

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (TIẾP THEO)

Ban Tổng Giám đốc xác nhận rằng Công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên khi lập báo cáo tài chính.

KIỂM TOÁN VIÊN

Báo cáo tài chính kèm theo được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán - Thẩm định giá và Tư vấn ECOVIS AFA VIỆT NAM (Trụ sở chính: Số 142 đường Xô Viết Nghệ Tĩnh, Phường Hòa Cường, Thành phố Đà Nẵng, Việt Nam; Điện thoại: (84) 0236.363.3333; Fax: (84) 0236.363.3338; Website: www.ecovis.com/vietnam/audit).

CÔNG BỐ BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Ban Tổng Giám đốc Công ty xác nhận rằng, ngoại trừ các vấn đề được nêu trong báo cáo kiểm toán kèm theo, báo cáo tài chính kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2025, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các 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.

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc



Nguyễn Văn Duy
Tổng Giám đốc

Đà Nẵng, ngày 31 tháng 03 năm 2026

Số: 252/2026/BCKT-E.AFA

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: Các cổ đông
Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc
CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY LẬP BƯU ĐIỆN MIỀN TRUNG

Báo cáo kiểm toán về báo cáo tài chính

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Xây lắp Bưu điện Miền Trung (dưới đây gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 31 tháng 03 năm 2026 từ trang 5 đến trang 34 bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực hợp lý báo cáo tài chính của Công ty theo các 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 Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ

- Như trình bày tại mục (*) thuyết minh số 4.6 của bản thuyết minh báo cáo tài chính, một số khoản công nợ phải thu của Công ty tại ngày 31/12/2025 với giá trị 60.252.155.351 VND đã quá hạn thanh toán theo hợp đồng gốc trên 3 năm, Công ty đã đánh giá trích lập dự phòng cho các đối tượng nêu trên với giá trị là 382.775.499 VND (Tại ngày 31/12/2024 với giá trị 70.306.069.102 VND đã quá hạn theo hợp đồng gốc, trong đó số dư quá hạn từ 2 đến 3 năm là 69.080.761.404 VND, số dư công nợ quá hạn trên 3 năm là 1.225.307.698 VND, Công ty chưa đánh giá khả năng thu hồi và trích lập dự phòng). Chúng tôi không thu thập được đầy đủ bằng chứng kiểm toán thích hợp về khả năng thu hồi của các công nợ nêu trên, do đó chúng tôi không thể xác định được liệu có cần thiết phải điều chỉnh khoản mục "Dự phòng nợ phải thu ngắn hạn khó đòi" hay không, cũng như ảnh hưởng đến những khoản mục có liên quan trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025.

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (TIẾP THEO)

2. Như trình bày tại điểm (*) thuyết minh số 4.7 của bản thuyết minh Báo cáo tài chính, một số công trình dở dang tồn đọng lâu năm chưa được nghiệm thu với tổng giá trị dở dang tại ngày 31/12/2025 là 5.431.604.524 VND (tại ngày 31/12/2024 là 4.323.503.524 VND), Công ty chưa đánh giá giá trị thuần có thể thực hiện được của giá trị dở dang cuối năm làm cơ sở xác định dự phòng giảm giá hàng tồn kho (nếu có). Chúng tôi không thu thập được đầy đủ các bằng chứng thích hợp về giá trị thuần có thể thực hiện được liên quan đến giá trị dở dang nêu trên. Theo đó, chúng tôi không thể đánh giá được liệu có cần thiết phải điều chỉnh số liệu này hay không, cũng như ảnh hưởng của chúng đến các khoản mục khác có liên quan đến báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025.

Ý kiến kiểm toán ngoại trừ

Theo ý kiến chúng tôi, ngoại trừ ảnh hưởng của các vấn đề nêu tại đoạn "Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ", báo cáo tài chính đính kèm đã phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các 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.



Kim Văn Việt

Phó Tổng Giám đốc

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề
kiểm toán số 1486-2023-240-1

Người được ủy quyền

Công ty TNHH Kiểm toán - Thẩm định giá và Tư vấn ECOVIS AFA VIỆT NAM

Đà Nẵng, ngày 31 tháng 03 năm 2026

Lê Văn Hoàng

Kiểm toán viên

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề
kiểm toán số 5399-2025-240-1

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31/12/2025

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	TM	Tại ngày 31/12/2025	Tại ngày 01/01/2025
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		175.045.111.480	145.853.690.569
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	4.1	11.539.992.055	13.366.296.964
1. Tiền	111		11.539.992.055	13.366.296.964
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	-
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		2.490.282.010	1.704.035.131
1. Chứng khoán kinh doanh	121		-	-
2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	4.2	2.490.282.010	1.704.035.131
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		137.496.974.736	116.539.857.617
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	4.3	127.427.447.067	105.106.826.433
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	4.4	5.394.794.835	7.252.045.929
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	4.5	7.396.052.761	6.902.305.182
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	4.6	(2.721.319.927)	(2.721.319.927)
IV. Hàng tồn kho	140	4.7	23.410.603.700	14.125.493.776
1. Hàng tồn kho	141		23.410.603.700	14.125.493.776
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		107.258.979	118.007.081
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	4.8	107.258.979	91.883.037
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		-	26.124.044
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		6.860.065.289	5.558.882.086
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		-	-
II. Tài sản cố định	220		4.182.962.767	3.063.278.479
1. Tài sản cố định hữu hình	221	4.9	1.446.856.445	290.896.157
Nguyên giá	222		4.413.045.766	3.118.162.399
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(2.966.189.321)	(2.827.266.242)
2. Tài sản cố định vô hình	227	4.10	2.736.106.322	2.772.382.322
Nguyên giá	228		3.174.168.000	3.129.168.000
Giá trị hao mòn lũy kế	229		(438.061.678)	(356.785.678)
III. Bất động sản đầu tư	230	4.11	2.420.051.355	2.493.143.355
1. Nguyên giá	231		2.814.000.000	2.814.000.000
2. Giá trị hao mòn lũy kế	232		(393.948.645)	(320.856.645)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		-	-
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250		-	-
VI. Tài sản dài hạn khác	260		257.051.167	2.460.252
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	4.8	257.051.167	2.460.252
2. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		181.905.176.769	151.412.572.655

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP THEO)

Tại ngày 31/12/2025

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	TM	Tại ngày 31/12/2025	Tại ngày 01/01/2025
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		166.524.828.517	136.241.690.157
I. Nợ ngắn hạn	310		166.524.828.517	136.241.690.157
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	4.12	54.736.261.297	22.214.948.674
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	4.13	5.022.010.666	11.586.518.735
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	4.14	1.764.152.316	2.359.046.191
4. Phải trả người lao động	314	4.15	2.263.084.880	2.496.340.271
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	4.16	1.608.379.560	14.000.000
6. Phải trả ngắn hạn khác	319	4.17	10.188.438.851	12.632.998.896
7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	4.18	90.557.197.596	84.613.978.078
8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		385.303.351	323.859.312
II. Nợ dài hạn	330		-	-
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		15.380.348.252	15.170.882.498
I. Vốn chủ sở hữu	410	4.19	15.380.348.252	15.170.882.498
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		9.987.660.000	9.987.660.000
Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		9.987.660.000	9.987.660.000
Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Quỹ đầu tư phát triển	418		4.460.007.496	4.460.007.496
3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		932.680.756	723.215.002
LNST chưa phân phối lũy kế đến CK trước	421a		19.511.363	19.511.363
LNST chưa phân phối kỳ này	421b		913.169.393	703.703.639
II. Nguồn kinh phí, quỹ khác	430		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		181.905.176.769	151.412.572.655



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

Nguyễn Văn Duy
 Tổng Giám đốc
 Đà Nẵng, ngày 31 tháng 03 năm 2026

Tôn Thiện Toàn
 Kế toán trưởng

Lương Thị Mỹ Hạnh
 Người lập

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY LẬP BƯU ĐIỆN MIỀN TRUNG

Địa chỉ: 50B Nguyễn Du, Phường Hải Châu, Thành phố Đà Nẵng, Việt Nam

Mẫu số B 02 – DN(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính)**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**

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

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã	TM	Năm 2025	Năm 2024
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	5.1	288.221.387.932	138.656.832.398
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		288.221.387.932	138.656.832.398
4. Giá vốn hàng bán	11	5.2	274.548.181.298	127.644.418.046
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		13.673.206.634	11.012.414.352
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	5.3	2.359.674.403	4.144.774.309
7. Chi phí tài chính	22	5.4	4.573.008.900	4.573.775.928
<i>Trong đó, chi phí lãi vay</i>	23		4.573.008.900	4.553.055.714
8. Chi phí bán hàng	25	5.5	1.911.909.744	2.386.889.585
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	5.6	6.871.492.683	6.302.432.790
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		2.676.469.710	1.894.090.358
11. Thu nhập khác	31	5.7	218.661	5.773.592
12. Chi phí khác	32	5.8	230.240.544	140.993.540
13. Lợi nhuận khác	40		(230.021.883)	(135.219.948)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		2.446.447.827	1.758.870.410
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	5.10	1.533.278.434	1.055.166.771
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		913.169.393	703.703.639
19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	4.19.5	914	600
20. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	4.19.6	914	600



Nguyễn Văn Duy
Tổng Giám đốc

Đà Nẵng, ngày 31 tháng 03 năm 2026

Tôn Thiện Toàn
Kế toán trưởng

Lương Thị Mỹ Hạnh
Người lập

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

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

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Năm 2025	Năm 2024
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		2.446.447.827	1.758.870.410
2. Điều chỉnh cho các khoản				
Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		293.291.079	269.796.208
Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		(2.231.110.430)	(3.921.667.979)
Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(62.530.667)	(223.106.330)
Chi phí lãi vay	06		4.573.008.900	4.553.055.714
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động	08		5.019.106.709	2.436.948.023
Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(18.699.882.645)	47.398.342.208
Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(9.285.109.924)	(5.259.748.789)
Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		24.215.345.025	(8.709.292.460)
Tăng giảm chi phí trả trước	12		(269.966.857)	18.863.324
Tiền lãi vay đã trả	14		(4.725.190.931)	(4.721.933.649)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(1.206.966.625)	(1.383.871.394)
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	15.400.000
Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(43.000.000)	(68.000.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(4.995.665.248)	29.726.707.263
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
1. Tiền chi để mua sắm XD TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(1.339.883.367)	-
2. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(1.208.356.774)	(63.666.867)
3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		422.109.895	2.408.238.356
4. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	-
5. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		62.530.667	223.106.330
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(2.063.599.579)	2.567.677.819
III LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
1. Tiền thu từ đi vay	33	6.1	205.468.304.332	112.154.428.414
2. Tiền trả nợ gốc vay	34	6.2	(199.525.084.814)	(136.545.644.251)
3. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(710.259.600)	(729.619.240)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		5.232.959.918	(25.120.835.077)
LƯU CHUYỂN TIỀN THUẦN TRONG NĂM	50		(1.826.304.909)	7.173.550.005
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60		13.366.296.964	6.180.650.486
Ảnh hưởng thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	12.096.473
TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN CUỐI NĂM	70		11.539.992.055	13.366.296.964



Nguyễn Văn Duy
Tổng Giám đốc

Đà Nẵng, ngày 31 tháng 03 năm 2026

Tôn Thiện Toàn
Kế toán trưởng

Lương Thị Mỹ Hạnh
Người lập

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

1.1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Xây lắp Bưu điện Miền Trung (sau đây gọi là tắt "Công ty") được thành lập theo Quyết định số 164/QĐ-BCVT ngày 07/10/2003 của Bộ trưởng Bộ Bưu chính Viễn thông trên cơ sở cổ phần hóa Công ty Xây lắp và Phát triển Bưu điện thuộc Bưu điện Thành phố Đà Nẵng. Công ty được đổi tên từ Công ty Cổ phần Viễn thông Tin học Đà Nẵng theo Quyết định số 274/QĐ ngày 21 tháng 06 năm 2005 của Hội đồng quản trị. Công ty hoạt động theo giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0400458940 ngày 30 tháng 01 năm 2004 của Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Đà Nẵng. Từ khi thành lập đến nay, Công ty đã 11 lần điều chỉnh Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp và lần điều chỉnh gần đây nhất vào ngày 25 tháng 04 năm 2024.

Vốn điều lệ theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp là 9.987.660.000 VND.

Trụ sở chính đăng ký hoạt động kinh doanh của Công ty được đặt tại 50B Nguyễn Du, Phường Hải Châu, Thành phố Đà Nẵng, Việt Nam.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là: 37 (31/12/2024: 33).

1.2. Lĩnh vực kinh doanh

Xây lắp và thương mại.

1.3. Ngành nghề kinh doanh

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

- Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác. Chi tiết: Xây dựng các công trình chuyên ngành, công nghiệp và dân dụng gồm: Xây dựng các công trình chuyên ngành bưu chính viễn thông, điện tử, tin học thông gió, điều hòa và cấp thoát nước; Xây dựng các công trình công nghiệp, dân dụng và trang trí nội ngoại thất; Xây dựng nền móng công trình, kết cấu hạ tầng các công trình cầu đường, sân bay bên cảng, đê điều, đường dây và trạm biến thế điện, cột ăng ten;
- Bán lẻ thiết bị nghe nhìn trong các cửa hàng chuyên doanh;
- Xây dựng nhà các loại. Chi tiết: Xây dựng công trình dân dụng – công nghiệp;
- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê;
- Khách sạn. Chi tiết: kinh doanh cơ sở lưu trú du lịch;
- Bán lẻ thiết bị viễn thông trong các cửa hàng chuyên doanh;
- Bán buôn thiết bị và linh kiện điện tử, viễn thông;
- Đại lý du lịch;
- Điều hành tour du lịch;
- Sản xuất vật liệu xây dựng và những vật liệu khác phục vụ cho hoạt động của doanh nghiệp và nhu cầu xây dựng dân dụng; Kinh doanh xuất nhập khẩu vật tư thiết bị, máy xây dựng, trang thiết bị nội thất, cáp viễn thông và các vật tư khác; Cung cấp các dịch vụ: Tư vấn, thiết kế, dịch vụ lao động, đầu tư; Đầu tư trong các lĩnh vực: Bưu chính viễn thông, công nghiệp, nhà ở và các lĩnh vực đầu tư khác; Tư vấn, lập dự án đầu tư xây dựng; Khảo sát, thiết kế công trình bưu chính, viễn thông, điện tử, tin học, công nghiệp và dân dụng; Thực hiện các dịch vụ hỗ trợ xây dựng, giám sát thi công; Bảo trì, bảo dưỡng các thiết bị thuộc chuyên ngành bưu chính, viễn thông, tin học, điện, điện tử; Sản xuất vật tư, vật liệu bưu chính viễn thông.

1.4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

Số liệu so sánh là số liệu của Báo cáo tài chính đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024.

2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH

2.1. Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Báo cáo tài chính kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND), theo nguyên tắc giá gốc và phù hợp với các chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định hiện hành khác về kế toán tại Việt Nam.

2.2. Hình thức sổ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng hình thức kế toán Nhật ký chung.

2.3. Kỳ kế toán năm

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

2.4. Đơn vị tiền tệ trong kế toán

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

3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU ĐƯỢC ÁP DỤNG

3.1. Các ước tính kế toán

Việc lập báo cáo tài chính yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định có ảnh hưởng đến các số liệu về tài sản, nợ phải trả và việc trình bày các tài sản và nợ tiềm tàng tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 cũng như các khoản doanh thu, chi phí cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2025. Mặc dù các ước tính kế toán được lập bằng tất cả sự hiểu biết của Ban Tổng Giám đốc, số thực tế phát sinh có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

3.2. Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng, tiền đang chuyển, các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi không quá 3 tháng kể từ ngày đầu tư, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong việc chuyển đổi thành tiền tại thời điểm báo cáo.

3.3. Đầu tư tài chính

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn gồm các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng năm và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác.

Khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy một phần hay toàn bộ khoản đầu tư có thể không thu hồi được thì số tổn thất đó được ghi nhận vào chi phí tài chính trong năm.

3.4. Nợ phải thu

Nguyên tắc ghi nhận

Các khoản phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu khách hàng và các khoản phải thu khác sau khi trừ đi các khoản dự phòng được lập cho các khoản nợ phải thu khó đòi.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Nguyên tắc dự phòng phải thu khó đòi

Tại thời điểm lập báo cáo tài chính, dự phòng nợ phải thu khó đòi được lập cho các khoản nợ phải thu đã quá hạn thanh toán và các khoản nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng có khả năng không thu hồi được đúng hạn với mức trích lập phù hợp với các quy định hiện hành. Việc xác định thời gian quá hạn của khoản nợ phải thu được xác định là khó đòi phải trích lập dự phòng được căn cứ vào thời gian trả nợ gốc theo hợp đồng mua, bán ban đầu, không tính đến việc gia hạn nợ giữa các bên.

Tăng hoặc giảm số dự tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh

3.5. Hàng tồn kho

Nguyên tắc ghi nhận 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 mua, chi phí chế biến và các chi phí khác để mang hàng tồn kho đến đúng điều kiện và địa điểm hiện tại của chúng. Trong trường hợp các sản phẩm được sản xuất, giá gốc bao gồm tất cả các chi phí nguyên vật liệu trực tiếp, chi phí nhân công trực tiếp và chi phí sản xuất chung dựa trên tình hình hoạt động bình thường.

Chi phí mua của hàng tồn kho bao gồm giá mua, các loại thuế không được hoàn lại, chi phí vận chuyển, bốc xếp, bảo quản trong quá trình mua hàng và các chi phí khác có liên quan trực tiếp đến việc mua hàng tồn kho. Các khoản chiết khấu thương mại và giảm giá hàng mua do hàng mua không đúng quy cách, phẩm chất được trừ (-) khỏi chi phí mua.

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.

Phương pháp xác định giá trị hàng tồn kho

Giá gốc của hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền và được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

Phương pháp lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho

Tại ngày lập báo cáo tài chính riêng, dự phòng giảm giá hàng tồn kho được trích lập cho hàng tồn kho bị hư hỏng, kém phẩm chất, lỗi thời, chậm luân chuyển và hàng tồn kho có giá gốc ghi trên sổ kế toán cao hơn giá trị thuần có thể thực hiện.

Số tăng hoặc giảm dự phòng giảm giá hàng tồn kho được hạch toán vào giá vốn hàng bán trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được thực hiện trên cơ sở từng mặt hàng tồn kho. Đối với dịch vụ cung cấp dở dang, việc lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho được tính theo từng loại dịch vụ có mức giá riêng biệt.

3.6. Tài sản cố định hữu hình

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

Nguyên tắc ghi nhận và xác định giá trị ban đầu

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và toàn bộ các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Trường hợp mua tài sản cố định được kèm thêm thiết bị, phụ tùng thay thế thì xác định và ghi nhận riêng thiết bị, phụ tùng thay thế theo giá trị hợp lý và được trừ (-) khỏi nguyên giá tài sản cố định hữu hình.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Phương pháp khấu hao

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng dự tính của tài sản.

Thời gian khấu hao ước tính cho một số nhóm tài sản như sau:

Năm 2025

▪ Nhà cửa, vật kiến trúc	30 năm
▪ Máy móc, thiết bị	2 – 6 năm
▪ Phương tiện vận tải, truyền dẫn	6 năm
▪ Thiết bị, dụng cụ quản lý	3 năm

3.7. Tài sản cố định vô hình

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

Nguyên tắc ghi nhận và xác định giá trị ban đầu

Nguyên giá là toàn bộ các chi phí mà doanh nghiệp bỏ ra để có được tài sản cố định vô hình tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sử dụng theo dự tính.

Nguyên tắc kế toán các tài sản cố định vô hình

Quyền sử dụng đất

Quyền sử dụng đất được trình bày theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế là giá trị quyền sử dụng diện tích đất tại số 50B Nguyễn Du, Phường Hải Châu, Thành phố Đà Nẵng với thời hạn 50 năm kể từ ngày 06/02/2009.

Phần mềm máy vi tính

Phần mềm máy vi tính không phải là cấu phần không thể thiếu của phần cứng thì được ghi nhận như tài sản cố định vô hình và được khấu hao theo thời gian sử dụng hữu ích.

3.8. Cho thuê tài sản

Cho thuê hoạt động

Tài sản cho thuê hoạt động được ghi nhận trên bảng cân đối kế toán theo cách phân loại tài sản của Công ty.

Chi phí trực tiếp ban đầu để tạo ra doanh thu từ nghiệp vụ cho thuê hoạt động được ghi nhận ngay vào chi phí trong kỳ khi phát sinh phân bổ dần vào chi phí trong suốt thời hạn cho thuê theo thời hạn của hợp đồng thuê. Doanh thu cho thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời hạn thuê, không phụ thuộc vào phương thức thanh toán.

Khấu hao tài sản cho thuê hoạt động được thực hiện trên cơ sở nhất quán với chính sách khấu hao của bên cho thuê áp dụng đối với những tài sản tương tự.

3.9. Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế. Đối với bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá, Công ty không trích khấu hao mà xác định tổn thất do giảm giá trị.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Nguyên tắc ghi nhận bất động sản đầu tư

Nguyên giá bất động sản đầu tư là toàn bộ các chi phí bằng tiền hoặc tương đương tiền mà doanh nghiệp phải bỏ ra hoặc giá trị hợp lý của các khoản đưa ra để trao đổi nhằm có được bất động sản đầu tư tính đến thời điểm mua hoặc xây dựng hình thành bất động sản đầu tư đó. Nguyên giá của bất động sản đầu tư bao gồm cả các chi phí giao dịch liên quan trực tiếp ban đầu.

Phương pháp khấu hao bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư được khấu hao theo phương pháp đường thẳng

Thời gian khấu hao ước tính cho một số nhóm bất động sản như sau:

- Quyền sử dụng đất 50 năm

3.10. Chi phí trả trước

Chi phí trả trước được phân loại là chi phí trả trước ngắn hạn và chi phí trả trước dài hạn theo kỳ hạn gốc và chủ yếu là chi phí liên quan đến giá vốn công cụ, dụng cụ và chi phí thuê mặt bằng,.... Các khoản này được phân bổ trong thời gian trả trước của chi phí hoặc trong khoảng thời gian mà lợi ích kinh tế được dự kiến tạo ra.

Các loại chi phí sau đây được hạch toán vào chi phí trả trước để phân bổ dần vào kết quả hoạt động kinh doanh:

- Tiền thuê mặt bằng trả trước được phân bổ theo thời hạn thuê;
- Công cụ, dụng cụ được phân bổ dần từ 1 năm đến 3 năm vào kết quả hoạt động kinh doanh;
- Các chi phí trả trước khác: Căn cứ vào tính chất, mức độ chi phí, Công ty lựa chọn phương pháp và tiêu thức phân bổ phù hợp trong thời gian mà lợi ích kinh tế được dự kiến tạo ra.

3.11. Nợ phải trả

Nợ phải trả được phân loại là phải trả người bán và phải trả khác theo nguyên tắc: Phải trả người bán là khoản phải trả có tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua bán hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người bán là đơn vị độc lập với người mua; Các khoản phải trả còn lại được phân loại là phải trả khác.

Các khoản nợ phải trả được theo dõi theo kỳ hạn gốc, kỳ hạn còn lại tại thời điểm báo cáo, theo nguyên tệ và theo từng đối tượng.

Nợ phải trả được ghi nhận không thấp hơn nghĩa vụ phải thanh toán.

3.12. Chi phí đi vay

Nguyên tắc vốn hóa chi phí đi vay

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua, đầu tư xây dựng hoặc sản xuất những tài sản cần một thời gian tương đối dài để hoàn thành đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh được vốn hóa vào nguyên giá tài sản cho đến khi tài sản đó được đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh.

Các khoản thu nhập phát sinh từ việc đầu tư tạm thời các khoản vay được ghi giảm nguyên giá tài sản có liên quan.

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

3.13. Chi phí phải trả

Các khoản chi phí phải trả được ghi nhận cho giá trị phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán trong kỳ báo cáo nhưng thực tế chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán, được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của kỳ báo cáo.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Chi phí phải trả của Công ty là chi phí thi công các công trình xây lắp và chi phí lãi vay. Chi phí thi công các công trình được ước tính dựa trên các hợp đồng liên quan đến chi phí thực tế đã phát sinh. Chi phí lãi vay dự trả được ước tính trên số dư gốc vay và lãi suất vay theo các hợp đồng tín dụng.

3.14. Nguồn 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.

Quỹ dự trữ

Các quỹ dự trữ từ lợi nhuận sau thuế được trích lập theo qui định trong Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên hàng năm.

Cổ tức

Cổ tức được ghi nhận là một khoản phải trả vào ngày công bố cổ tức.

Phân phối lợi nhuận

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp có thể được phân phối cho các cổ đông sau khi được Đại hội cổ đông thông qua và sau khi đã trích lập các quỹ dự phòng theo Điều lệ Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

3.15. Doanh thu, thu nhập khác

Doanh thu bán hàng

Doanh thu bán hàng được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản đã thu hoặc sẽ thu được. Trong hầu hết các trường hợp doanh thu được ghi nhận khi chuyển giao cho người mua phần lớn rủi ro và lợi ích kinh tế gắn liền với quyền sở hữu hàng hóa.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phần công việc hoàn thành vào ngày lập bảng cân đối kế toán của kỳ đó.

Doanh thu hợp đồng xây dựng

Doanh thu từ hợp đồng xây dựng được ghi nhận theo chính sách kế toán về hợp đồng xây dựng như trình bày mục 3.16 dưới đây.

Lãi tiền gửi

Lãi tiền gửi được ghi nhận trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các tài khoản tiền gửi và lãi suất áp dụng.

Thanh lý, nhượng bán tài sản cố định

Thu nhập từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định là phần chênh lệch giữa hoàn thu từ việc thanh lý, nhượng bán tài sản cố định, cao hơn giá trị còn lại của tài sản cố định và chi phí thanh lý.

3.16. Hợp đồng xây dựng

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng có thể được ước tính một cách đáng tin cậy, doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành tại

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

ngày kết thúc kỳ kế toán theo tỷ lệ phần trăm giữa chi phí phát sinh của phần công việc đã hoàn thành tại thời điểm kết thúc kỳ kế toán so với tổng chi phí dự toán của hợp đồng, ngoại trừ trường hợp chi phí này không tương đương với phần khối lượng xây lắp đã hoàn thành. Khoản chi phí này có thể bao gồm các chi phí phụ thêm, các khoản bồi thường và chi thường thực hiện hợp đồng theo thỏa thuận 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 được hoàn trả là tương đối chắc chắn;
- Chi phí của hợp đồng chỉ được ghi nhận là chi phí trong kỳ khi các chi phí này đã phát sinh.

3.17. Giá vốn hàng bán

Giá vốn hàng bán và cung cấp dịch vụ là tổng chi phí phát sinh của thành phẩm, hàng hóa, dịch vụ, giá thành sản xuất của sản phẩm xây lắp bán ra trong kỳ 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.

3.18. Chi phí tài chính

Chi phí tài chính phản ánh những khoản chi phí phát sinh trong năm chủ yếu bao gồm chi phí đi vay và lỗ chênh lệch tỷ giá.

3.19. Chi phí bán hàng và quản lý doanh nghiệp

Chi phí bán hàng phản ánh các chi phí thực tế phát sinh trong quá trình cung cấp dịch vụ, bao gồm các chi phí đóng gói, vận chuyển và các chi phí mua ngoài khác.

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; 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).

3.20. Thuế

Thuế thu nhập doanh nghiệp

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp (TNDN) hiện hành

Chi phí thuế TNDN hiện hành được xác định trên cơ sở thu nhập tính thuế và thuế suất thuế TNDN trong năm hiện hành là 20%.

Thuế giá trị gia tăng

Thuế giá trị gia tăng của các hàng hóa và dịch vụ do Công ty cung cấp được tính theo mức thuế như sau:

- Áp dụng mức thuế suất 10% đối với hoạt động xây lắp;
- Các hoạt động khác áp dụng theo mức thuế suất quy định hiện hành.

Công ty được áp dụng mức thuế suất thuế GTGT 8% đối với dịch vụ xây lắp, các hàng hóa, dịch vụ khác chịu thuế 10% kể từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/12/2025 theo quy định tại Nghị định 180/2024/NĐ-CP ngày 31/12/2024 và Nghị định 174/2025/NĐ-CP ngày 30/06/2025 của Chính phủ.

Các loại thuế khác

Áp dụng theo các luật thuế hiện hành tại Việt Nam.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

3.21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận sau thuế của Công ty sau khi trích quỹ khen thưởng, phúc lợi cho tổng số bình quân số cổ phiếu phổ thông lưu hành trong kỳ, không bao gồm số cổ phiếu được Công ty mua lại và giữ làm cổ phiếu ngân quỹ.

3.22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu

Lãi suy giảm trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận sau thuế của Công ty sau khi trích quỹ khen thưởng, phúc lợi cho tổng số bình quân số cổ phiếu phổ thông lưu hành trong kỳ và tổng số cổ phiếu phổ thông dự kiến được phát hành thêm, không bao gồm số cổ phiếu được Công ty mua lại và giữ làm cổ phiếu ngân quỹ.

3.23. Báo cáo bộ phận

Một bộ phận là một hợp phần có thể xác định riêng biệt của Công ty tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ riêng lẻ, một nhóm sản phẩm hoặc dịch vụ có liên quan (bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh), hoặc tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ trong một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận theo khu vực địa lý), mỗi bộ phận này có rủi ro và lợi ích kinh tế khác biệt với các bộ phận kinh doanh khác hoặc khác với các bộ phận kinh doanh trong các môi trường kinh tế khác.

Căn cứ vào thực tế hoạt động tại Công ty, Ban Tổng Giám đốc đánh giá rằng các lĩnh vực kinh doanh cũng như các môi trường kinh tế cụ thể theo khu vực địa lý không có sự khác biệt trong việc gánh chịu rủi ro và lợi ích kinh tế. Công ty hoạt động trong một bộ phận kinh doanh chính là thương mại và xây lắp và bộ phận địa lý chính là Việt Nam.

3.24. Các bên liên quan

Các bên liên quan là các doanh nghiệp, các cá nhân, trực tiếp hay gián tiếp qua một hoặc nhiều trung gian, có quyền kiểm soát Công ty hoặc chịu sự kiểm soát của Công ty, hoặc cùng chung sự kiểm soát với Công ty. Công ty liên kết, các cá nhân trực tiếp hoặc gián tiếp nắm quyền biểu quyết của Công ty dẫn đến có ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty, những nhân sự quản lý chủ chốt bao gồm các Giám đốc, các cán bộ điều hành của Công ty, những thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này hoặc các công ty liên kết với các cá nhân này cũng được coi là các bên liên quan.

4. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**4.1. Tiền và các khoản tương đương tiền**

	Tại ngày		Tại ngày	
	31/12/2025		01/01/2025	
	Ngoại tệ	VND	Ngoại tệ	VND
- Tiền mặt tại quỹ		1.032.393.941		490.031.606
+ VND		1.032.393.941		490.031.606
- Tiền gửi ngân hàng		10.507.598.114		12.876.265.358
+ VND		10.507.598.114		11.844.160.290
+ USD	- #	-	40.715,81 #	1.032.105.068
Cộng		11.539.992.055		13.366.296.964

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY LẮP BƯU ĐIỆN MIỀN TRUNG

Địa chỉ: 50B Nguyễn Du, Phường Hải Châu, Thành phố Đà Nẵng, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**4.2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn**

	Tại ngày 31/12/2025		Tại ngày 01/01/2025	
	VND		VND	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
Ngắn hạn:				
Tiền gửi có kỳ hạn trên 3 tháng đến 12 tháng	2.490.282.010	2.490.282.010	1.704.035.131	1.704.035.131
Cộng	2.490.282.010	2.490.282.010	1.704.035.131	1.704.035.131

4.3. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	Tại ngày 31/12/2025	Tại ngày 01/01/2025
	VND	VND
Công ty CP Điện gió Hướng Hiệp 1 (*)	58.636.991.216	67.405.880.786
CN Miền Trung CTCP Tập đoàn ĐTXD Đông Đô - BQP tại TP Đà Nẵng	-	1.668.600.000
Viễn thông TP. Hồ Chí Minh - CN Tập đoàn Bưu chính Viễn thông Việt Nam	7.584.007.752	1.614.310
Công ty CP Đầu tư Xây dựng và Phát triển Nông nghiệp Việt Nam	4.451.473.824	-
Công ty CP Xây lắp Bưu điện Miền Trung Số 1	2.143.167.295	6.030.409.380
Viễn thông Đắk Lắk - Tập đoàn Bưu chính Viễn thông VN	2.337.334.671	6.797.307.498
Công ty CP Thiết bị điện Trần Lê	26.600.745.502	2.008.349.983
Các khách hàng khác	25.673.726.807	21.194.664.476
Cộng	127.427.447.067	105.106.826.433
Trong đó: Phải thu khách hàng là các bên liên quan - Xem thêm mục 7	2.143.167.295	6.030.409.380

(*) Theo Biên bản thỏa thuận 3 bên về việc cản trừ công nợ ngày 07/10/2023, giữa Công ty CP Xây lắp Bưu điện Miền Trung với Công ty CP điện gió Hướng Hiệp 1 và Dongfang Electric International Corporation, cụ thể, Công ty CP Điện gió Hướng Hiệp 1 sẽ có trách nhiệm thanh toán phần công nợ của Dongfang Electric International Corporation số tiền 6.528.777 USD (tương đương 152.838.669.570 VND) cho Công ty CP Xây lắp Bưu điện Miền Trung. Số dư công nợ của Công ty CP Điện gió Hướng Hiệp 1 tại ngày 31/12/2025 và tính đến thời điểm công bố báo cáo tài chính này, là 58.636.991.215 VND.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

4.4. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	Tại ngày 31/12/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng HQD	1.272.130.201	521.408.000
Công ty CP Công nghệ Viễn thông VITECO	-	4.352.340.300
Công ty TNHH Ngọc Diệp tỉnh Điện Biên	1.492.229.954	-
Công ty CP SX TM DV Kỹ thuật Phương Nam	-	1.000.000.000
Shenzhen Sosen Innovation Technology Co., Ltd	557.903.280	-
Các đối tượng khác	2.072.531.400	1.378.297.629
Cộng	5.394.794.835	7.252.045.929

4.5. Phải thu ngắn hạn khác

	Tại ngày 31/12/2025 VND		Tại ngày 01/01/2025 VND	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Tạm ứng	5.305.726.432	-	5.220.542.385	-
Cầm cố, thế chấp, ký quỹ, ký cược	276.016.682	-	297.067.393	-
Phải thu khác	1.814.309.647	227.975.389	1.384.695.404	227.975.389
Cộng	7.396.052.761	227.975.389	6.902.305.182	227.975.389

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY LẬP BƯU ĐIỆN MIỀN TRUNG

Địa chỉ: 50B Nguyễn Du, phường Hải Châu, Thành phố Đà Nẵng, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**4.6. Nợ xấu**

	Tại ngày 31/12/2025 VND		Tại ngày 01/01/2025 VND	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Tổng giá trị các khoản phải thu quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi	62.619.354.929	59.898.035.002	71.388.244.499	68.666.924.572
Cộng	62.619.354.929	59.898.035.002	71.388.244.499	68.666.924.572

Thời gian và giá trị các khoản nợ phải thu quá hạn theo từng đối tượng được chi tiết như sau:

	Tại ngày 31/12/2025 VND		Tại ngày 01/01/2025 VND	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Thời gian quá hạn	Giá trị có thể thu hồi
Tổng công ty CP Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam (Vinaconex)	556.992.780	-	Trên 3 năm	-
Công ty CP Điện gió Hường Hiệp 1 (*)	58.636.991.216	58.636.991.216	Trên 3 năm	67.405.880.786
Tổng Công ty Xây dựng Trường Sơn (*)	1.225.307.698	842.532.199	Trên 3 năm	842.532.199
Công ty CP Công nghệ và Thiết bị truyền thông EMI-TEC	165.165.000	-	Trên 3 năm	-
Công ty CP Hạ tầng Viễn thông CMC	217.474.252	-	Trên 3 năm	-
Ban Quản lý Phát triển mạng VTN tại các tỉnh miền Trung	310.065.325	-	Trên 3 năm	-
Lê Trọng Sỹ (*)	389.856.437	389.856.437	Trên 3 năm	389.856.437
Nguyễn Công Tân	90.329.542	-	Trên 3 năm	-
Lê Đức Hiếu	58.599.609	-	Trên 3 năm	-
Lê Văn Đức	26.260.401	-	Trên 3 năm	-
Các đối tượng khác	942.312.669	28.655.150	Trên 3 năm	28.655.150
Cộng	62.619.354.929	59.898.035.002		71.388.244.499
				68.666.924.572

(*) Công ty chưa đánh giá trích lập dự phòng cho công nợ phải thu Công ty CP Điện gió Hường Hiệp 1 và nợ phải thu ông Lê Trọng Sỹ. Công ty đã đánh giá trích lập dự phòng cho công nợ Tổng Công ty Xây dựng Trường Sơn với giá trị là 382.775.499 VND.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

4.7. Hàng tồn kho

	Tại ngày 31/12/2025		Tại ngày 01/01/2025	
	VND		VND	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	29.125.600	-	29.125.600	-
Chi phí SXKD dở dang	20.457.414.095	-	10.943.090.303	-
Hàng hóa	2.924.064.005	-	3.153.277.873	-
Cộng	23.410.603.700	-	14.125.493.776	-

(*) Trong số dự chi phí sản xuất kinh doanh dở dang cuối năm 2025, có bao gồm một số dự án, công trình tồn đọng lâu năm chưa được nghiệm thu với giá trị là 5.431.604.524 VND.

Không có hàng tồn kho ứ đọng, kém, mất phẩm chất không có khả năng tiêu thụ tại thời điểm cuối năm.

Không có hàng tồn kho dùng để thế chấp, cầm cố bảo đảm các khoản phải trả tại thời điểm cuối năm.

4.8. Chi phí trả trước

	Tại ngày 31/12/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Ngắn hạn:		
Công cụ dụng cụ chờ phân bổ	103.790.026	45.177.727
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	3.468.953	46.705.310
Cộng	107.258.979	91.883.037
Dài hạn:		
Công cụ, dụng cụ chờ phân bổ	38.882.885	-
Chi phí sửa chữa VP	106.887.953	-
Chi phí khác	111.280.329	2.460.252
Cộng	257.051.167	2.460.252

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY LẬP BƯU ĐIỆN MIỀN TRUNG

Địa chỉ: 50B Nguyễn Du, phường Hải Châu, Thành phố Đà Nẵng, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**4.9. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình**

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Máy móc, thiết bị VND	Phương tiện vận tải, truyền dẫn VND	Thiết bị, dụng cụ quản lý VND	Cộng VND
Nguyên giá:					
Tại ngày 01/01/2025	932.889.686	1.059.070.585	958.228.855	167.973.273	3.118.162.399
Tăng trong năm	-	1.294.883.367	-	-	1.294.883.367
Tại ngày 31/12/2025	932.889.686	2.353.953.952	958.228.855	167.973.273	4.413.045.766
Giá trị hao mòn lũy kế:					
Tại ngày 01/01/2025	726.332.340	1.032.961.319	958.228.855	109.743.728	2.827.266.242
Khấu hao trong năm	30.901.956	81.536.271	-	26.484.852	138.923.079
Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-
Tại ngày 31/12/2025	757.234.296	1.114.497.590	958.228.855	136.228.580	2.966.189.321
Giá trị còn lại:					
Tại ngày 01/01/2025	206.557.346	26.109.266	-	58.229.545	290.896.157
Tại ngày 31/12/2025	175.655.390	1.239.456.362	-	31.744.693	1.446.856.445

Nguyên giá TSCĐ hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại thời điểm cuối năm là 2.105.818.168 VND.

Giá trị còn lại của TSCĐ hữu hình dùng để cầm cố, thế chấp bảo đảm các khoản vay tại thời điểm cuối năm là 0 VND.

Không có TSCĐ hữu hình chờ thanh lý tại thời điểm cuối năm.

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY LẬP BƯU ĐIỆN MIỀN TRUNG

Địa chỉ: 50B Nguyễn Du, phường Hải Châu, Thành phố Đà Nẵng, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**4.10. Tăng, giảm tài sản cố định vô hình**

Khoản mục	Quyền sử dụng đất VND	Phần mềm máy tính VND	Cộng VND
Nguyên giá:			
Tại ngày 01/01/2025	3.129.168.000		3.129.168.000
Tăng trong năm	-	45.000.000	45.000.000
Tại ngày 31/12/2025	3.129.168.000	45.000.000	3.174.168.000
Giá trị hao mòn lũy kế:			
Tại ngày 01/01/2025	356.785.678	-	356.785.678
Khấu hao trong năm	81.276.000	-	81.276.000
Tại ngày 31/12/2025	438.061.678	-	438.061.678
Giá trị còn lại:			
Tại ngày 01/01/2025	2.772.382.322	-	2.772.382.322
Tại ngày 31/12/2025	2.691.106.322	45.000.000	2.736.106.322

Tài sản cố định vô hình là quyền sử dụng đất tại địa chỉ số 50B Nguyễn Du, Phường Thạch Thang, Quận Hải Châu, Thành phố Đà Nẵng. Tài sản đã được thế chấp để đảm bảo các khoản vay tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh sông Hàn.

Không có TSCĐ vô hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại thời điểm cuối năm.

Giá trị còn lại cuối năm của TSCĐ vô hình dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo cho các khoản vay là 2.691.106.322 VND.

4.11. Tăng, giảm bất động sản đầu tư

Khoản mục	Tại ngày 31/12/2025 VND	Tăng trong năm VND	Giảm trong năm VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Bất động sản đầu tư cho thuê:				
Nguyên giá:				
Quyền sử dụng đất	2.814.000.000	-	-	2.814.000.000
Cộng	2.814.000.000	-	-	2.814.000.000
Giá trị hao mòn lũy kế:				
Quyền sử dụng đất	393.948.645	73.092.000	-	320.856.645
Cộng	393.948.645	73.092.000	-	320.856.645
Giá trị còn lại:				
Quyền sử dụng đất	2.420.051.355			2.493.143.355
Cộng	2.420.051.355			2.493.143.355

Giá trị còn lại cuối năm của bất động sản đầu tư là 2.420.051.355 VND đã được dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo cho các khoản vay.

Nguyên giá bất động sản đầu tư đã khấu hao hết nhưng vẫn cho thuê là 0 VND.

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY LẬP BƯU ĐIỆN MIỀN TRUNG

Địa chỉ: 50B Nguyễn Du, phường Hải Châu, Thành phố Đà Nẵng, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Tại ngày báo cáo, Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư nắm giữ để cho thuê để thuyết minh trong báo cáo tài chính do chuẩn mực Kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện chưa có hướng dẫn về cách tính giá trị hợp lý sử dụng các kỹ thuật định giá. Giá trị hợp lý của các bất động sản đầu tư này có thể khác với giá trị ghi sổ.

4.12. Phải trả người bán ngắn hạn

	Tại ngày 31/12/2025		Tại ngày 01/01/2025	
	VND		VND	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Công ty Cổ phần Xây lắp Bưu điện Miền Trung Số 1	6.876.938.867	6.876.938.867	2.486.938.867	2.486.938.867
Công ty TNHH Thiên Hòa An	-	-	3.763.584.000	3.763.584.000
Công ty CP Hoàng Hà Phú	4.803.195.747	4.803.195.747	4.803.195.747	4.803.195.747
Công ty CP Sản xuất Thương mại Dịch vụ Kỹ thuật Phương Nam	7.754.023.948	7.754.023.948	-	-
HUANSENG PHOTOVOLTAIC (JIANG SU) CO.,LTD	5.090.447.818	5.090.447.818	-	-
JA SOLAR INTERNATIONAL LIMITED	5.607.776.834	5.607.776.834	-	-
Các đối tượng khác	24.603.878.083	24.603.878.083	11.161.230.060	11.161.230.060
Cộng	54.736.261.297	54.736.261.297	22.214.948.674	22.214.948.674
Trong đó: Phải trả người bán là các bên liên quan - Xem thêm mục 7	6.876.938.867	6.876.938.867	2.486.938.867	2.486.938.867

4.13. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	Tại ngày 31/12/2025	Tại ngày 01/01/2025
	VND	VND
Công ty Cổ phần Tổng Công ty Tân Hoàn Cầu	857.256.000	2.525.856.000
Công ty Cổ phần ITC	-	4.401.243.000
TCT Mạng lưới Viettel - CN Tập đoàn Công nghiệp-Viễn thông Quân đội	2.009.510.886	1.457.474.810
Ban QLDA Điện nông thôn Miền trung - CN Tổng công ty Điện lực Miền trung	960.947.381	-
Các khách hàng khác	1.194.296.399	3.201.944.925
Cộng	5.022.010.666	11.586.518.735

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY LẬP BƯU ĐIỆN MIỀN TRUNG

Địa chỉ: 50B Nguyễn Du, phường Hải Châu, Thành phố Đà Nẵng, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**4.14. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước**

	Tại ngày 31/12/2025 VND	Trong năm VND		Tại ngày 01/01/2025 VND
	Phải nộp	Phải nộp	Đã nộp/ Khấu trừ	Phải nộp
Thuế GTGT đầu ra phải nộp	337.249.272	24.569.792.704	25.490.403.459	1.257.860.027
Thuế GTGT hàng nhập khẩu	-	10.406.511.893	10.406.511.893	-
Thuế xuất nhập khẩu	-	59.195.080	59.195.080	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	1.381.478.580	1.533.278.434	1.206.966.625	1.055.166.771
Thuế thu nhập cá nhân	45.424.464	490.267.088	490.862.017	46.019.393
Thuế môn bài	-	2.000.000	2.000.000	-
Cộng	1.764.152.316	37.061.045.199	37.655.939.074	2.359.046.191

4.15. Phải trả người lao động

	Tại ngày 31/12/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Tiền lương, thưởng phải trả cán bộ CNV	2.263.084.880	2.496.340.271
Cộng	2.263.084.880	2.496.340.271

4.16. Chi phí phải trả ngắn hạn

	Tại ngày 31/12/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Trích trước tiền thuê nhà	-	14.000.000
Trích trước chi phí công trình	1.608.379.560	-
Cộng	1.608.379.560	14.000.000

4.17. Phải trả ngắn hạn khác

	Tại ngày 31/12/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Phải trả cho các chủ nhiệm công trình	6.080.477.619	7.045.416.154
BHXH, BHYT, BHTN, KPCĐ	23.140.337	23.140.337
Cổ tức, lợi nhuận phải trả	200.410.000	311.410.000
Phải trả lãi vay cá nhân	273.835.000	426.017.031
Phải trả khác	3.610.575.895	4.827.015.374
Cộng	10.188.438.851	12.632.998.896

Trong đó: Phải trả ngắn hạn khác là các bên liên quan -
Xem thêm mục 7

	157.164.000	141.814.000
--	-------------	-------------

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY LẬP BƯU ĐIỆN MIỀN TRUNG

Địa chỉ: 50B Nguyễn Du, phường Hải Châu, Thành phố Đà Nẵng, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**4.18. Vay và nợ thuế tài chính ngắn hạn**

	Tại ngày 31/12/2025		Trong năm		Tại ngày 01/01/2025	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Sông Hàn	43.250.989.611	43.250.989.611	189.919.395.337	190.852.277.814	44.183.872.088	44.183.872.088
Ông Nguyễn Văn Duy	19.108.539.985	19.108.539.985	5.518.163.995	3.351.054.000	16.941.429.990	16.941.429.990
Ông Trần Chu Toàn	2.370.000.000	2.370.000.000	2.200.000.000	-	170.000.000	170.000.000
Bà Trần Thị Tuyết Hương	13.700.000.000	13.700.000.000	200.000.000	-	13.500.000.000	13.500.000.000
Cá nhân khác	12.127.668.000	12.127.668.000	7.630.745.000	5.321.753.000	9.818.676.000	9.818.676.000
Cộng	90.557.197.596	90.557.197.596	205.468.304.332	199.525.084.814	84.613.978.078	84.613.978.078

Trong đó, vay và nợ thuế tài chính với các bên liên quan - Xem thêm mục 7

	21.478.539.985	21.478.539.985	7.718.163.995	3.351.054.000	17.111.429.990	17.111.429.990
--	----------------	----------------	---------------	---------------	----------------	----------------

- Vay ngắn hạn Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Sông Hàn theo hợp đồng tín dụng hạn mức ngày 14/01/2025, hạn mức 80.000.000.000 VND, thời hạn cấp hạn mức 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng tín dụng. Mục đích sử dụng vốn vay là: Bổ sung vốn lưu động, bảo lãnh, mở L/C. Lãi suất cho vay được xác định theo từng Hợp đồng tín dụng cụ thể. Hình thức đảm bảo: Quyền sử dụng đất tại 50B Nguyễn Du, Phường Thạch Thang, Quận Hải Châu, Thành phố Đà Nẵng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 108482 do UBND Thành phố Đà Nẵng cấp ngày 06/02/2009 theo Hợp đồng Thế chấp bất động sản số 01/2020/7609489/HĐĐĐ ngày 16/09/2020; Hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn số 08/2015/HDTG ngày 12/05/2015 và phụ lục HĐ số 01/2017/7609489; Hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn số 01/2017/7609489 ngày 04/04/2017.

- Vay cá nhân: Các khoản vay, mượn cá nhân có thời hạn từ 6 tháng đến 12 tháng, lãi suất cho vay 7%/năm, lãi suất mượn 0%, hợp đồng được tự động gia hạn. Mục đích vay để bổ sung vốn lưu động thực hiện sản xuất kinh doanh. Các khoản vay này không có tài sản đảm bảo.

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY LẬP BƯU ĐIỆN MIỀN TRUNG

Địa chỉ: 50B Nguyễn Du, phường Hải Châu, Thành phố Đà Nẵng, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**4.19. Vốn chủ sở hữu****4.19.1. Bảng biến động vốn chủ sở hữu**

	Các khoản mục thuộc vốn chủ sở hữu			Cộng VND
	Vốn góp của chủ sở hữu VND	Quỹ đầu tư phát triển VND	LNST chưa phân phối VND	
Tại ngày 01/01/2024	9.987.660.000	4.460.007.496	950.182.540	15.397.850.036
Lãi trong năm trước	-	-	703.703.639	703.703.639
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	(131.658.377)	(131.658.377)
Chia cổ tức	-	-	(799.012.800)	(799.012.800)
Tại ngày 01/01/2025	9.987.660.000	4.460.007.496	723.215.002	15.170.882.498
Lãi trong năm nay	-	-	913.169.393	913.169.393
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi (*)	-	-	(104.444.039)	(104.444.039)
Chia cổ tức (*)	-	-	(599.259.600)	(599.259.600)
Tại ngày 31/12/2025	9.987.660.000	4.460.007.496	932.680.756	15.380.348.252

(*) Công ty phân phối lợi nhuận sau thuế năm 2024 theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 ngày 27/06/2025.

4.19.2. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

	Tại ngày 31/12/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Ông Nguyễn Văn Duy	5.606.500.000	5.606.500.000
Tập đoàn Bưu chính - Viễn thông Việt Nam	1.500.000.000	1.500.000.000
Các cổ đông khác	2.881.160.000	2.881.160.000
Cộng	9.987.660.000	9.987.660.000

4.19.3. Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Vốn góp đầu năm	9.987.660.000	9.987.660.000
Vốn góp tăng trong năm	-	-
Vốn góp giảm trong năm	-	-
Vốn góp cuối năm	9.987.660.000	9.987.660.000

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY LẬP BƯU ĐIỆN MIỀN TRUNG

Địa chỉ: 50B Nguyễn Du, phường Hải Châu, Thành phố Đà Nẵng, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**4.19.4. Cổ phiếu**

	Tại ngày 31/12/2025	Tại ngày 01/01/2025
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	998.766	998.766
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng:	998.766	998.766
- Cổ phiếu phổ thông	998.766	998.766
- Cổ phiếu ưu đãi (được phân loại là vốn chủ sở hữu)	-	-
Số lượng cổ phiếu được mua lại (cổ phiếu quỹ)	-	-
- Cổ phiếu phổ thông	-	-
- Cổ phiếu ưu đãi (được phân loại là vốn chủ sở hữu)	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành:	998.766	998.766
- Cổ phiếu phổ thông	998.766	998.766
- Cổ phiếu ưu đãi (được phân loại là vốn chủ sở hữu)	-	-
Mệnh giá cổ phần đang lưu hành: 10.000 VND/cổ phần		

4.19.5. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Lãi sau thuế của cổ đông của Công ty	913.169.393	703.703.639
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	104.444.039
Lãi sau thuế để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	913.169.393	599.259.600
Số cổ phần lưu hành bình quân trong năm	998.766	998.766
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	914	600

Số liệu trích Quỹ khen thưởng phúc lợi năm 2024 được trình bày lại dựa trên Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 về việc phân phối lợi nhuận năm 2024. Theo đó, lãi cơ bản trên cổ phiếu năm 2024 được trình bày lại là 600 VND/cổ phiếu (Số đã trình bày ở báo cáo năm trước là 705 VND/cổ phiếu).

Điều lệ và Nghị quyết đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 của công ty chưa quy định cụ thể tỷ lệ trích lập quỹ khen thưởng phúc lợi. Theo đó, lợi nhuận sau thuế TNDN để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu năm 2025 là toàn bộ lãi sau thuế của cổ đông Công ty, các chỉ tiêu này của năm 2025 có thể sẽ thay đổi khi Công ty có quyết định về việc trích quỹ trong tương lai.

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY LẬP BƯU ĐIỆN MIỀN TRUNG

Địa chỉ: 50B Nguyễn Du, phường Hải Châu, Thành phố Đà Nẵng, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**4.19.6. Lãi suy giảm trên cổ phiếu**

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Lãi sau thuế của cổ đông của Công ty	913.169.393	703.703.639
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	104.444.039
Lãi để tính lãi suy giảm trên cổ phiếu	<u>913.169.393</u>	<u>599.259.600</u>
Số lượng cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong năm	998.766	998.766
Số lượng cổ phiếu phổ thông dự kiến được phát hành thêm	-	-
Số lượng cổ phiếu để tính lãi suy giảm trên cổ phiếu	<u>998.766</u>	<u>998.766</u>
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	<u>914</u>	<u>600</u>

Số liệu trích Quỹ khen thưởng phúc lợi năm 2024 được trình bày lại dựa trên Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 về việc phân phối lợi nhuận năm 2024. Theo đó, lãi cơ bản trên cổ phiếu năm 2024 được trình bày lại là 600 VND/cổ phiếu (Số đã trình bày ở báo cáo năm trước là 705 VND/cổ phiếu).

Điều lệ và Nghị quyết đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 của công ty chưa quy định cụ thể tỷ lệ trích lập quỹ khen thưởng phúc lợi. Theo đó, lợi nhuận sau thuế TNDN để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu năm 2025 là toàn bộ lãi sau thuế của cổ đông Công ty, các chỉ tiêu này của năm 2025 có thể sẽ thay đổi khi Công ty có quyết định về việc trích quỹ trong tương lai.

4.19.7. Cổ tức

Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông năm 2025 đã thông qua kế hoạch chia cổ tức năm 2024 với số tiền 599.259.600 VND (tương đương 6% vốn điều lệ).

4.19.8. Các quỹ của doanh nghiệp

	Quỹ đầu tư phát triển VND
Tại ngày 01/01/2025	4.460.007.496
Trích trong năm	-
Chi trong năm	-
Tại ngày 31/12/2025	<u>4.460.007.496</u>

4.20. Các khoản mục ngoài bảng cân đối kế toán

	Tại ngày 31/12/2025	Tại ngày 01/01/2025
Ngoại tệ các loại + USD	-	40.715,81

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

5.1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Doanh thu bán hàng hoá	238.114.529.150	106.062.196.095
Doanh thu xây lắp	39.001.022.982	22.875.446.579
Doanh thu cung cấp dịch vụ khác	11.105.835.800	9.719.189.724
Cộng	288.221.387.932	138.656.832.398
Trong đó, doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các bên liên quan – Xem thêm mục 7	1.303.520.648	8.737.532.388

5.2. Giá vốn hàng bán

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Giá vốn bán hàng hoá	227.220.120.963	99.117.216.036
Giá vốn xây lắp	36.828.007.728	21.972.103.710
Giá vốn cung cấp dịch vụ khác	10.500.052.607	6.555.098.300
Cộng	274.548.181.298	127.644.418.046

5.3. Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Lãi tiền gửi ngân hàng	62.530.667	223.106.330
Lãi chênh lệch tỷ giá trong thanh toán	66.033.306	-
Lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư cuối năm	2.231.110.430	3.921.667.979
Cộng	2.359.674.403	4.144.774.309

5.4. Chi phí tài chính

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Chi phí lãi vay	4.573.008.900	4.553.055.714
Lỗ chênh lệch tỷ giá trong thanh toán	-	20.720.214
Cộng	4.573.008.900	4.573.775.928

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

5.5. Chi phí bán hàng

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Chi phí nhân viên bán hàng	914.737.143	985.893.061
Chi phí dụng cụ, đồ dùng	-	17.421.818
Chi phí dịch vụ mua ngoài	696.118.047	1.023.175.139
Chi phí bằng tiền khác	301.054.554	360.399.567
Cộng	1.911.909.744	2.386.889.585

5.6. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Chi phí nhân viên quản lý	2.879.145.864	2.870.270.950
Chi phí đồ dùng văn phòng	126.868.976	146.006.549
Chi phí khấu hao TSCĐ	186.082.715	102.962.518
Chi phí dịch vụ mua ngoài	132.300.882	294.969.712
Chi phí bằng tiền khác	3.547.094.246	2.888.223.061
Cộng	6.871.492.683	6.302.432.790

5.7. Thu nhập khác

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Thu nhập từ xử lý số dư	218.661	3.973.592
Thu nhập kiểm kê thừa	-	1.800.000
Cộng	218.661	5.773.592

5.8. Chi phí khác

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Truy thu, phạt vi phạm hành chính về thuế	219.614.040	61.867.663
Phạt vi phạm hợp đồng kinh tế	6.352.500	-
Chi phí khác	4.274.004	79.125.877
Cộng	230.240.544	140.993.540

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

5.9. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu, công cụ	16.191.960.625	7.235.650.839
Chi phí nhân công	40.634.497.503	23.963.267.493
Chi phí khấu hao tài sản cố định	293.291.079	269.796.208
Chi phí dịch vụ mua ngoài	4.109.241.036	6.908.519.858
Chi phí bằng tiền khác	4.396.796.311	4.286.312.315
Cộng	65.625.786.554	42.663.546.713

5.10. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	2.446.447.827	1.758.870.410
Cộng: Các khoản điều chỉnh tăng	6.692.055.501	7.438.631.425
- Thủ lao HĐQT không trực tiếp điều hành	102.000.000	102.000.000
- Chi phí không hợp lý, hợp lệ khác	401.980.996	297.193.116
- Lãi vay vượt 30% Ebitda theo nghị định 132/2020/NĐ-CP về GDLK	2.266.406.526	2.381.798.599
- Lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư cuối năm trước	3.921.667.979	4.657.639.710
Trừ: Các khoản điều chỉnh giảm	2.231.110.430	3.921.667.979
- Lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư cuối năm nay	2.231.110.430	3.921.667.979
	-	-
Thu nhập tính thuế từ hoạt động kinh doanh	6.907.392.898	5.275.833.856
Thuế suất thuế TNDN hiện hành	20%	20%
Chi phí thuế TNDN hiện hành	1.533.278.434	1.055.166.771
Trong đó:		
- Chi phí thuế TNDN tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	1.381.478.580	1.055.166.771
- Điều chỉnh chi phí thuế TNDN của các năm trước vào chi phí thuế TN hiện hành năm nay	151.799.854	-

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

6. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO LƯU CHUYÊN TIỀN TỆ

6.1. Số tiền đi vay thực thu trong năm

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường	205.468.304.332	112.154.428.414
Cộng	205.468.304.332	112.154.428.414

6.2. Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	199.525.084.814	136.545.644.251
Cộng	199.525.084.814	136.545.644.251

7. THÔNG TIN VỀ CÁC BÊN CÓ LIÊN QUAN

Danh sách các bên liên quan

- Công ty CP Xây lắp Bưu điện Miền Trung số 1
- HĐQT và Ban Tổng Giám đốc

Mối quan hệ

- Cùng nhân sự quản lý chủ chốt
Nhân sự quản lý chủ chốt

Tại ngày lập bảng cân đối kế toán, số dư phải trả với các bên liên quan như sau:

	Tại ngày 31/12/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Phải thu khách hàng ngắn hạn Công ty CP Xây lắp Bưu điện Miền Trung Số 1	2.143.167.295	6.030.409.380
Cộng - Xem thêm mục 4.3	2.143.167.295	6.030.409.380

	Tại ngày 31/12/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Phải trả người bán ngắn hạn Công ty CP Xây lắp Bưu điện Miền Trung Số 1	6.876.938.867	2.486.938.867
Cộng - Xem thêm mục 4.12	6.876.938.867	2.486.938.867

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

	Tại ngày 31/12/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Phải trả ngắn hạn khác		
Ông Nguyễn Văn Duy	114.754.000	99.404.000
Ông Trần Chu Toàn	42.410.000	42.410.000
Cộng - Xem thêm mục 4.17	157.164.000	141.814.000

	Tại ngày 31/12/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Gốc vay, mượn ngắn hạn		
Ông Nguyễn Văn Duy	19.108.539.985	16.941.429.990
Ông Trần Chu Toàn	2.370.000.000	170.000.000
Cộng - Xem thêm mục 4.18	21.478.539.985	17.111.429.990

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

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Công ty CP Xây lắp Bưu điện Miền Trung Số 1		
Bán hàng hóa, dịch vụ - xem thêm mục 5.1	1.303.520.648	8.737.532.388
Mua hàng hóa, dịch vụ	6.650.000.000	1.244.567.000
	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Ông Nguyễn Văn Duy		
Nhận tiền vay, mượn - Xem thêm mục 4.18	5.518.163.995	4.553.198.990
Trả lại tiền vay, mượn - Xem thêm mục 4.18	3.351.054.000	31.797.172.779
	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Ông Trần Chu Toàn		
Nhận tiền vay, mượn - Xem thêm mục 4.18	2.200.000.000	-
Trả lại tiền vay, mượn - Xem thêm mục 4.18	-	1.000.000.000

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY LẬP BƯU ĐIỆN MIỀN TRUNG

Địa chỉ: 50B Nguyễn Du, phường Hải Châu, Thành phố Đà Nẵng, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Thù lao của các thành viên Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát:

<u>Họ và tên</u>	<u>Chức danh</u>	<u>Năm 2025 VND</u>	<u>Năm 2024 VND</u>
Ông Nguyễn Văn Duy	Chủ tịch HĐQT	36.000.000	36.000.000
Bà Nguyễn Thị Phương Thảo	Thành viên HĐQT	36.000.000	36.000.000
Ông Dương Thái Xuyên	Thành viên HĐQT	36.000.000	36.000.000
Ông Trần Chu Toàn	Thành viên HĐQT	36.000.000	36.000.000
Ông Trần Mạnh Hưởng	Thành viên HĐQT	36.000.000	36.000.000
Bà Lương Thị Mỹ Hạnh	Trưởng BKS	36.000.000	36.000.000
Ông Nguyễn Văn Đạt	Thành viên BKS	30.000.000	30.000.000
Bà Lê Thị Thanh Nga	Thành viên BKS	30.000.000	30.000.000

Tiền lương, thưởng và các khoản thu nhập khác của các thành viên Ban Tổng Giám đốc, Ban kiểm soát:

<u>Họ và tên</u>	<u>Chức danh</u>	<u>Năm 2025 VND</u>	<u>Năm 2024 VND</u>
Ông Nguyễn Văn Duy	Tổng Giám đốc	363.662.432	419.450.008
Ông Dương Thái Xuyên	Phó Tổng Giám đốc	150.000.000	196.000.000
Bà Lương Thị Mỹ Hạnh	Trưởng BKS	102.000.000	136.000.000
Ông Nguyễn Văn Đạt	Thành viên BKS	268.126.298	316.241.831
Bà Lê Thị Thanh Nga	Thành viên BKS	-	-

8. CAM KẾT THEO CÁC HỢP ĐỒNG THUÊ HOẠT ĐỘNG

Công ty cho thuê mặt bằng theo hợp đồng thuê hoạt động. Hợp đồng cho thuê có kỳ hạn 36 tháng.

	<u>Năm 2025 VND</u>	<u>Năm 2024 VND</u>
Doanh thu cho thuê hoạt động (cho thuê mặt bằng) ghi nhận trong năm	120.000.000	120.000.000

Khoản thu cho thuê hoạt động thể hiện số tiền cho thuê một phần diện tích đất tại số 50B Nguyễn Du, phường Hải Châu, Thành phố Đà Nẵng, Việt Nam.

9. CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH

Không có các sự kiện quan trọng xảy ra sau ngày kết thúc năm tài chính đến ngày phát hành báo cáo tài chính.



Nguyễn Văn Duy
Tổng Giám đốc

Đà Nẵng, ngày 31 tháng 03 năm 2026

Tôn Thiện Toàn
Kế toán trưởng

Lương Thị Mỹ Hạnh
Người lập