

**CÔNG TY TNHH MỘT THÀNH VIÊN XÂY
DỰNG BÌNH MINH**

BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN

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



Được kiểm toán bởi:

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN THÁI BÌNH DƯƠNG (PACIFIC AUDIT)

CÔNG TY TNHH MỘT THÀNH VIÊN XÂY DỰNG BÌNH MINH

MỤC LỤC

Trang

1. BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	01 - 02
2. BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	03 - 04
3. BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN	05 - 07
4. BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH	08
5. BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ	09
6. BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH	10 - 36



BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty TNHH Một thành viên Xây dựng Bình Minh (sau đây gọi tắt là 'Công ty') trình bày Báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính đã được kiểm toán của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025.

1. Thông tin chung về Công ty

Công ty TNHH MTV Xây dựng Bình Minh được chuyển đổi từ Công ty xây dựng và sản xuất vật liệu xây dựng thành lập tại Việt Nam theo Giấy chứng nhận kinh doanh số 0300425814 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 19 tháng 06 năm 2006 (cấp thay đổi lần thứ 10 ngày 27 tháng 11 năm 2025 do Sở Tài chính Thành phố Hồ Chí Minh cấp).

Chủ sở hữu: Tổng Công ty Xây dựng Sài Gòn - Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên

Vốn điều lệ của Công ty là: 88.819.000.000 đồng

Vốn chủ sở hữu tại ngày 31/12/2025 là: 88.819.000.000 đồng

Trụ sở chính: Tầng 16 Cao ốc Bình Minh, số 706A Đường Võ Nguyên Giáp, Phường Tăng Nhơn Phú, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

Mã số thuế: 0300425814

Lĩnh vực kinh doanh: Xây dựng, thương mại, dịch vụ

Mô hình hoạt động: Doanh nghiệp Nhà nước

Ngành nghề kinh doanh:

Hoạt động chính của Công ty là Thi công xây dựng các công trình công nghiệp và dân dụng (không hoạt động tại trụ sở chi nhánh); San lấp mặt bằng; Thi công lắp đặt hệ thống điện công trình, hệ thống phòng cháy chữa cháy, chống sét cho các công trình dân dụng và công nghiệp (trừ gia công cơ khí, tái chế phế thải và xi mạ điện tại trụ sở chi nhánh) và Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác. Ngoài ra Công ty còn có dịch vụ cho thuê kho, văn phòng,...

2. Tình hình tài chính và kết quả hoạt động

Tình hình tài chính và kết quả hoạt động trong năm của Công ty được trình bày trong các báo cáo tài chính đính kèm.

3. Thành viên Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng:

Hội đồng thành viên	Chức vụ
- Ông Cao Thu	Chủ tịch Hội đồng Thành viên Nghỉ hưu tháng 04/2025
- Ông Nguyễn Chí Thành	Chủ tịch Hội đồng Thành viên Bổ nhiệm tháng 10/2025
- Ông Châu Vĩnh Thuận An	Thành viên Hội đồng thành viên

Kiểm soát viên

- Bà Nguyễn Thị Thanh Huyền	Kiểm soát viên
-----------------------------	----------------

Ban Tổng Giám đốc và kế toán trưởng:

- Ông Châu Vĩnh Thuận An	Tổng Giám đốc
- Ông Trương Nam Hùng	Phó Tổng Giám đốc
- Ông Nguyễn Điền Châu	Phó Tổng Giám đốc
- Ông Bùi Xuân Vinh	Phó Tổng Giám đốc
- Bà Nguyễn Thị Tuyết Tâm	Kế toán trưởng

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm tài chính và đến ngày lập báo cáo tài chính là Ông Châu Vĩnh Thuận An - Tổng Giám đốc.



BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

4. Sự kiện sau ngày kết thúc niên độ

Không có bất kỳ một nghiệp vụ, một sự kiện, một vấn đề bất thường phát sinh từ sau ngày kết thúc niên độ đến ngày lập báo cáo này có ảnh hưởng trọng yếu đến báo cáo của Ban Tổng Giám đốc, đến kết quả hoạt động trong năm tài chính hiện hành.

5. Kiểm toán độc lập

Công ty TNHH Kiểm toán Thái Bình Dương đã thực hiện kiểm toán báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 và bày tỏ nguyện vọng tiếp tục được chỉ định là kiểm toán viên độc lập cho Công ty.

6. Công bố trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc đối với Báo cáo tài chính

Ban Tổng Giám đốc 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 trong năm. Trong quá trình lập Báo cáo tài chính, Ban Tổng Giám đốc 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.
- Các chuẩn mực kế toán được tuân thủ, không có những áp dụng sai lệch đến mức cần phải được công bố và giải thích cho báo cáo tài chính này; những nội dung cần thuyết minh đã được thuyết minh cho báo cáo tài chính.
- 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.

Ban Tổng Giám đốc 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 Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm trong việc bảo đảm an toàn tài sản và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn, phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

7. Cam kết

Ban Tổng Giám đốc cam kết rằng Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty TNHH Một thành viên Xây dựng Bình Minh cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025, kết quả hoạt động kinh doanh, cũng như 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.

Ngày 27 tháng 02 năm 2026

Thay mặt và Đại diện Ban Tổng Giám đốc



Châu Vĩnh Thuận An
Tổng Giám đốc

Số 005./2026/BCKiTTTC-TBD

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

**Kính gửi: HỘI ĐỒNG THÀNH VIÊN VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC
CÔNG TY TNHH MỘT THÀNH VIÊN XÂY DỰNG BÌNH MINH**

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính kèm theo của Công ty TNHH Một thành viên Xây dựng Bình Minh, được lập ngày 27 tháng 02 năm 2026, từ trang 05 đến trang 36, 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 và hợp lý báo cáo tài chính của Công ty theo chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán 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 thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả 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 của chúng tôi.

Ý kiến của kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty TNHH Một thành viên Xây dựng Bình Minh tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với 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.

Vấn đề khác

Trong năm, Công ty đã trích trước chi phí lãi phải trả cho Dự án Đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật đô thị Khu dân cư Nam Sài Gòn (DA 6B) tại thuyết minh V.19b do Dự án thuộc diện kiến nghị bị thu hồi đất. Nên khả năng, Công ty không thể thực hiện được Dự án do vướng vào qui định kinh doanh ngành nghề chính và hiện tại Dự án chưa được Ban ngành cấp phép gia hạn thời gian thực hiện Dự án. Công ty đã thu tiền góp vốn của các nhà đầu tư và ghi nhận doanh chưa thực hiện tại thuyết minh V.22. Tuy nhiên, khoản chi phí trích trước này Công ty đã loại trừ trước khi tính thuế thu nhập doanh nghiệp.

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 27 tháng 02 năm 2026

ĐẠI DIỆN CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN THÁI BÌNH DƯƠNG (PACIFIC AUDIT)

Giám đốc

Kiểm toán viên



NGUYỄN THÀNH ĐỨC

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 1498-2023-196-1

NGUYỄN THỊ BÍCH THỦY

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 1725-2023-196-1



CÔNG TY TNHH MỘT THÀNH VIÊN XÂY DỰNG BÌNH MINH

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

				Đơn vị tính: VND	
TÀI SẢN	MÃ SỐ	THUYẾT MINH	31/12/2025	01/01/2025	
A-TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		262.003.998.343	319.725.560.126	
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110		54.936.648.282	26.373.170.454	
1. Tiền	111	V.01	29.936.648.282	11.373.170.454	
2. Các khoản tương đương tiền	112		25.000.000.000	15.000.000.000	
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		40.000.000.000	50.000.000.000	
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	V.02a	40.000.000.000	50.000.000.000	
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		124.744.568.758	222.406.087.135	
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.03a	76.094.751.046	124.117.859.595	
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.04	3.706.976.315	3.618.628.513	
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn (tạm ứng thi công)	135	V.05	-	3.677.757.964	
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.06a	49.038.708.147	93.330.089.944	
5. Dự phòng các khoản phải thu khó đòi	137	V.07a	(4.095.866.750)	(2.338.248.881)	
IV. Hàng tồn kho	140	V.08	40.216.789.192	20.941.189.432	
1. Hàng tồn kho	141		40.216.789.192	20.941.189.432	
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-	
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		2.105.992.111	5.113.105	
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		-	-	
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152	V.10	1.291.051.238	-	
3. Thuế và các khoản khác phải thu NN	153	V.17a	814.940.873	5.113.105	
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		134.309.935.533	131.073.546.195	
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		796.000.000	74.000.000	
2. Phải thu dài hạn khác	216	V.06b	796.000.000	74.000.000	
II. Tài sản cố định	220		1.187.056.954	1.131.538.535	
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.13	1.187.056.954	1.131.538.535	
Nguyên giá	222		4.620.629.780	4.124.629.780	
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(3.433.572.826)	(2.993.091.245)	
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-	
3. Tài sản cố định vô hình	227		-	-	

CÔNG TY TNHH MỘT THÀNH VIÊN XÂY DỰNG BÌNH MINH

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

				Đơn vị tính: VND
III. Bất động sản đầu tư	230	V.14	32.551.838.355	33.638.756.055
Nguyên giá	231		48.717.567.759	48.717.567.759
Giá trị hao mòn lũy kế	232		(16.165.729.404)	(15.078.811.704)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		52.120.386.953	52.005.594.473
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241	V.11	52.120.386.953	52.005.594.473
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250	V.02b	42.625.463.946	42.257.116.120
1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		39.380.166.000	39.380.166.000
2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		4.425.000.000	4.425.000.000
3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(1.179.702.054)	(1.548.049.880)
4. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
VI. Tài sản dài hạn khác	260		5.029.189.325	1.966.541.012
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.09b	4.247.105.241	1.184.456.928
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	V.12	782.084.084	782.084.084
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		396.313.933.876	450.799.106.321

6759
GTY
IHH
TOÁ
H DƯỠ
HỒ C

CÔNG TY TNHH MỘT THÀNH VIÊN XÂY DỰNG BÌNH MINH

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	MÃ SỐ	THUYẾT MINH	31/12/2025	01/01/2025
C- NỢ PHẢI TRẢ	300		297.017.543.526	354.452.545.471
I. Nợ ngắn hạn	310		143.584.460.430	217.699.684.737
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.15a	9.436.709.186	3.882.193.698
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.16a	10.477.548.864	25.464.956.371
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.17b	42.874.904	1.535.871.620
4. Phải trả người lao động	314	V.18	5.869.837.670	2.660.560.945
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.19a	14.173.563.891	23.195.276.398
6. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.20a	86.696.097.990	134.668.058.242
7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.25a	11.937.297.811	19.708.193.230
8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	V.23	4.950.530.114	6.584.574.233
II. Nợ dài hạn	330		153.433.083.096	136.752.860.734
1. Người mua trả tiền trước dài hạn	332	V.16b	42.203.200.000	40.720.000.000
2. Chi phí phải trả dài hạn	333	V.19b	33.507.070.647	22.605.158.000
3. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	V.21a	33.507.137.489	33.507.137.489
4. Phải trả dài hạn khác	337	V.20b	2.115.000.000	2.115.000.000
5. Dự phòng phải trả dài hạn	342	V.22	40.751.812.919	36.429.742.204
6. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343	V.24	1.348.862.041	1.375.823.041
D- VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		99.296.390.350	96.346.560.850
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.26	99.296.390.350	96.346.560.850
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		88.819.000.000	88.819.000.000
2. Quỹ đầu tư phát triển	418		10.477.390.350	7.527.560.850
3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		-	-
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		396.313.933.876	450.799.106.321

Các thuyết minh đính kèm là một bộ phận không tách rời của báo cáo tài chính.

Ngày 27 tháng 02 năm 2026

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc





Đặng Thị Phúc Diễm

Nguyễn Thị Tuyết Tâm

Châu Vĩnh Thuận An

CÔNG TY TNHH MỘT THÀNH VIÊN XÂY DỰNG BÌNH MINH

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

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

(Phương pháp trực tiếp)

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	MS	TM	NĂM 2025	NĂM 2024
1	2	3	4	5
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	01		166.713.932.254	81.437.710.623
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	02		(113.676.499.942)	(38.882.517.157)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03		(24.153.260.710)	(16.578.522.703)
4. Tiền chi trả lãi vay	04		(1.073.395.181)	(999.074.017)
5. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06		4.099.883.321	7.974.405.579
6. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07		(98.310.668.622)	(29.702.317.872)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động sản xuất, kinh doanh	20		(66.400.508.880)	3.249.684.453
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		-	-
2. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(153.000.000.000)	(122.000.000.000)
3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		163.000.000.000	87.500.000.000
4. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		92.734.882.127	88.805.770.762
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		102.734.882.127	54.305.770.762
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
1. Tiền thu từ đi vay	33	VII.01	111.797.838.778	45.384.314.327
2. Tiền trả nợ gốc vay	34	VII.02	(119.568.734.197)	(46.156.599.369)
3. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		-	(48.249.916.949)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(7.770.895.419)	(49.022.201.991)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)	50		28.563.477.828	8.533.253.224
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		26.373.170.454	17.839.917.230
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70		54.936.648.282	26.373.170.454

Các thuyết minh đính kèm là một bộ phận không tách rời của báo cáo tài chính.

Ngày 27 tháng 02 năm 2026

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc



Đặng Thị Phúc Diễm

Nguyễn Thị Tuyết Tâm

Châu Vĩnh Thuận An