

**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG VÀ CHÉ BIẾN LƯƠNG THỰC VĨNH HÀ**  
**BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN**

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

**Tháng 3 năm 2026**

**MỤC LỤC**

<b><u>NỘI DUNG</u></b>	<b><u>TRANG</u></b>
BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC	1 - 2
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	3 - 4
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN TỔNG HỢP	5 - 6
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH TỔNG HỢP	7
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ TỔNG HỢP	8
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP	9 - 38

102  
CỔ  
KIẾ  
V  
TNP

**BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC**

Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Xây dựng và Chế biến Lương thực Vĩnh Hà (gọi tắt là “Công ty”) đệ trình báo cáo này cùng với báo cáo tài chính tổng hợp của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025.

**HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN GIÁM ĐỐC**

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

**Hội đồng Quản trị**

Ông Lê Văn Thành	Chủ tịch
Ông Nguyễn Anh Dũng	Thành viên
Bà Lưu Thị Tuyết Mai	Thành viên
Ông Nguyễn Văn Toàn	Thành viên
Bà Đỗ Thị Hồng Thùy	Thành viên

**Ban Giám đốc**

Ông Nguyễn Văn Toàn	Giám đốc
Ông Nguyễn Khắc Quý	Phó Giám đốc
Ông Lê Hải Long	Phó Giám đốc
Bà Nguyễn Thị Kim Thanh	Phó Giám đốc (Bổ nhiệm từ ngày 01 tháng 11 năm 2025)

**Người đại diện pháp luật**

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và cho đến thời điểm lập báo cáo này như sau:

<b>Họ và tên</b>	<b>Chức vụ</b>
Ông Nguyễn Văn Toàn	Giám đốc

**TRÁCH NHIỆM CỦA BAN GIÁM ĐỐC**

Ban Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập báo cáo tài chính tổng hợp trong năm phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm phù hợp với 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 tổng hợp. Trong việc lập các báo cáo tài chính tổng hợp này, Ban Giám đốc được yêu cầu phải:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán;
- Đưa ra các xét đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các nguyên tắc kế toán thích hợp có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu cần được công bố và giải thích trong báo cáo tài chính tổng hợp hay không;
- Lập báo cáo tài chính tổng hợp trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh; và
- Thiết kế và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu cho mục đích lập và trình bày báo cáo tài chính tổng hợp hợp lý nhằm hạn chế rủi ro và gian lận.

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

Ban Giám đốc cam kết đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập báo cáo tài chính tổng hợp.

**BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC (TIẾP THEO)**

**TRÁCH NHIỆM CỦA BAN GIÁM ĐỐC (TIẾP THEO)**

Theo ý kiến của Ban Giám đốc, báo cáo tài chính tổng hợp đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm 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 tổng hợp.

Thay mặt và đại diện cho Ban Giám đốc,



*[Handwritten signature]*

**Nguyễn Văn Toàn**

**Giám đốc**

*Hà Nội, ngày 09 tháng 3 năm 2026*

Số: 049 /VACO/BCKIT.NV2

## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

**Kính gửi:** Các Cổ đông, Hội đồng Quản trị và Ban Giám đốc  
Công ty Cổ phần Xây dựng và Chế biến Lương thực Vĩnh Hà

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính tổng hợp kèm theo của Công ty Cổ phần Xây dựng và Chế biến Lương thực Vĩnh Hà (gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 09 tháng 3 năm 2026, từ trang 05 đến trang 38, bao gồm Bảng cân đối kế toán tổng hợp tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ tổng hợp cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính tổng hợp (gọi chung là "báo cáo tài chính tổng hợp").

### *Trách nhiệm của Ban Giám đốc*

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính tổng hợp 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 tổng hợp và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo việc lập và trình bày báo cáo tài chính tổng hợp không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

### *Trách nhiệm của Kiểm toán viên*

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

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

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

### *Ý kiến của Kiểm toán viên*

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính tổng hợp 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 cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với 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 tổng hợp.

## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (TIẾP THEO)

### Vấn đề cần nhấn mạnh

Như trình bày tại Thuyết minh số 14 phần Thuyết minh báo cáo tài chính tổng hợp - Tăng, giảm tài sản cố định vô hình, Công ty đang ghi nhận tài sản cố định vô hình nguyên giá là 5.558.625.000 VND, đây là quyền sử dụng đất tại ấp Tân Ba, xã Thái Hòa, huyện Tân Uyên, tỉnh Bình Dương với diện tích đất sử dụng là 22.062 m<sup>2</sup>, thời hạn sử dụng đất 30 năm Công ty mua của Công ty TNHH Tân Uyên - do Ngân hàng TMCP Xuất nhập khẩu Việt Nam làm đại diện hợp đồng theo Hợp đồng mua bán tài sản gắn liền với đất ngày 30 tháng 8 năm 2010. Toàn bộ quyền sử dụng đất theo hợp đồng này được Công ty TNHH Tân Uyên thế chấp tại Ngân hàng TMCP Xuất nhập khẩu Việt Nam (bên đại diện nhận thế chấp) và Ngân hàng TMCP Á Châu - Hội sở. Tại thời điểm phát hành báo cáo tài chính tổng hợp này, Công ty chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do phía đối tác có liên quan chưa cung cấp đầy đủ hồ sơ cần thiết cho thủ tục đăng ký chuyển quyền.

Như trình bày tại Thuyết minh số 36 phần Thuyết minh báo cáo tài chính tổng hợp - Thông tin khác, Công ty chưa nhận được số tiền thanh toán là 59,95 tỷ VND từ Công ty TNHH Thương mại và Dịch vụ Đại Phước theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 01-2016/HĐHTKD-VHF-ĐP ngày 22 tháng 12 năm 2016 do vướng mắc về đất đai nên dự án chưa triển khai được. Công ty chưa ghi nhận bất kỳ điều chỉnh nào liên quan đến giao dịch này trong báo cáo tài chính tổng hợp.

Ý kiến của chúng tôi không liên quan đến các vấn đề này.

### Vấn đề khác

Báo cáo tài chính tổng hợp cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 của Công ty đã được kiểm toán bởi một công ty kiểm toán độc lập khác. Báo cáo kiểm toán số 021/2024/BCKT-FACHN để ngày 10 tháng 3 năm 2025 đưa ra ý kiến kiểm toán chấp nhận toàn phần.



**Nguyễn Phương Lan**  
Phó Tổng Giám đốc  
Số Giấy CN ĐKHN Kiểm toán: 0917-2023-156-1  
Thay mặt và đại diện cho  
**CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VACO**  
Hà Nội, ngày 09 tháng 03 năm 2026

**Nguyễn Thị Huyền**  
Kiểm toán viên  
Số Giấy CN ĐKHN Kiểm toán: 3652-2026-156-1

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN TỔNG HỢP**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>A - TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>340.837.212.902</b>	<b>321.905.238.624</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>5</b>	<b>17.656.376.145</b>	<b>9.966.980.910</b>
1. Tiền	111		9.656.376.145	9.966.980.910
2. Các khoản tương đương tiền	112		8.000.000.000	-
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>	<b>6</b>	<b>166.650.000.000</b>	<b>176.600.000.000</b>
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		166.650.000.000	176.600.000.000
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>60.578.844.816</b>	<b>54.905.673.242</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	7	85.638.053.479	75.143.732.008
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	8	2.155.572.241	7.746.421.406
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	9	7.397.637.221	6.687.937.953
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	10	(34.612.418.125)	(34.672.418.125)
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>		<b>85.664.823.082</b>	<b>76.464.909.574</b>
1. Hàng tồn kho	141	11	87.680.796.832	77.754.814.562
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		(2.015.973.750)	(1.289.904.988)
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>10.287.168.859</b>	<b>3.967.674.898</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	12	135.335.148	171.441.254
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		3.592.542.399	2.627.472.063
3. Thuế và các khoản phải thu Nhà nước	153	19	6.559.291.312	1.168.761.581
<b>B - TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>36.020.133.456</b>	<b>36.588.383.456</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>1.614.161.458</b>	<b>866.661.458</b>
1. Trả trước cho người bán dài hạn	212		69.239.458	129.239.458
2. Phải thu dài hạn khác	216	9	1.544.922.000	737.422.000
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>3.377.379.916</b>	<b>2.948.189.116</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	13	3.372.997.528	2.670.419.714
- Nguyên giá	222		23.095.879.177	24.416.548.159
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(19.722.881.649)	(21.746.128.445)
2. Tài sản cố định vô hình	227	14	4.382.388	277.769.402
- Nguyên giá	228		5.786.890.000	5.786.890.000
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(5.782.507.612)	(5.509.120.598)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	<b>15</b>	<b>3.377.773.171</b>	<b>4.331.279.674</b>
- Nguyên giá	231		31.169.032.576	31.169.032.576
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(27.791.259.405)	(26.837.752.902)
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>6.512.265.424</b>	<b>6.512.265.424</b>
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	16	6.512.265.424	6.512.265.424
<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	<b>6</b>	<b>15.141.369.600</b>	<b>15.141.369.600</b>
1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		15.141.369.600	15.141.369.600
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>5.997.183.887</b>	<b>6.788.618.184</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	12	5.997.183.887	6.788.618.184
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)</b>	<b>270</b>		<b>376.857.346.358</b>	<b>358.493.622.080</b>

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN TỔNG HỢP (TIẾP THEO)**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>C - NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>145.894.171.467</b>	<b>129.768.810.738</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>145.224.732.062</b>	<b>128.313.339.513</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	17	11.876.099.531	37.526.133.054
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	18	8.171.714.435	1.100.000.000
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	19	245.302.698	1.072.010.458
4. Phải trả người lao động	314		-	51.632.228
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315		631.199.818	115.879.081
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	20	4.109.075.265	5.545.577.633
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	21	654.908.567	394.315.850
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	22	119.390.662.354	82.386.481.051
9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		145.769.394	121.310.158
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>669.439.405</b>	<b>1.455.471.225</b>
1. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		47.380.320	47.380.320
2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	20	340.909.085	1.159.090.905
3. Phải trả dài hạn khác	337	21	281.150.000	249.000.000
<b>D - VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>230.963.174.891</b>	<b>228.724.811.342</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>23</b>	<b>230.963.174.891</b>	<b>228.724.811.342</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		215.000.000.000	215.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		215.000.000.000	215.000.000.000
2. Quỹ đầu tư phát triển	418		9.026.623.088	8.779.350.022
3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		6.936.551.803	4.945.461.320
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		-	4.945.461.320
- LNST chưa phân phối năm nay	421b		6.936.551.803	-
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)</b>	<b>440</b>		<b>376.857.346.358</b>	<b>358.493.622.080</b>



Nguyễn Văn Toàn  
Giám đốc

Hà Nội, ngày 09 tháng 3 năm 2026

Bùi Thị Thu Hiền  
Kế toán trưởng

Bùi Thị Thu Hiền  
Người lập biểu

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH TỔNG HỢP**  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 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	25	630.583.017.173	579.958.791.074
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		10.855.037.078	11.471.291.279
<b>3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b> (10 = 01 - 02)	<b>10</b>		<b>619.727.980.095</b>	<b>568.487.499.795</b>
4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	11	26	581.060.609.708	545.240.358.432
<b>5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b> (20 = 10 - 11)	<b>20</b>		<b>38.667.370.387</b>	<b>23.247.141.363</b>
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	27	22.424.273.968	21.483.381.349
7. Chi phí tài chính	22	28	5.204.663.562	3.721.388.703
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		4.515.040.786	3.113.723.246
8. Chi phí bán hàng	25	29	24.954.394.591	15.710.638.171
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	30	24.471.773.348	20.588.581.684
<b>10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh</b> {30 = 20 + (21 - 22) - (25 + 26)}	<b>30</b>		<b>6.460.812.854</b>	<b>4.709.914.154</b>
11. Thu nhập khác	31		497.946.304	258.097.058
12. Chi phí khác	32		22.207.355	22.549.892
<b>13. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)</b>	<b>40</b>		<b>475.738.949</b>	<b>235.547.166</b>
<b>14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b> (50 = 30 + 40)	<b>50</b>		<b>6.936.551.803</b>	<b>4.945.461.320</b>
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	32	-	-
<b>16. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp</b> (60 = 50 - 51)	<b>60</b>		<b>6.936.551.803</b>	<b>4.945.461.320</b>
17. Lợi cơ bản trên cổ phiếu	70	34	323	207



Nguyễn Văn Toàn  
Giám đốc

Hà Nội, ngày 09 tháng 3 năm 2026

Bùi Thị Thu Hiền  
Kế toán trưởng

Bùi Thị Thu Hiền  
Người lập biểu

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

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

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Năm nay	Năm trước
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	6.936.551.803	4.945.461.320
2. Điều chỉnh cho các khoản			
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02	1.889.186.374	2.058.274.500
- Các khoản dự phòng	03	666.068.762	1.155.356.144
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04	(5.333.768)	(5.902.485)
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(20.898.443.623)	(20.030.853.398)
- Chi phí lãi vay	06	4.515.040.786	3.113.723.246
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	(6.896.929.666)	(8.763.940.673)
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09	(14.147.186.750)	(17.998.328.994)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10	(9.925.982.270)	(3.948.135.564)
- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	(19.912.194.944)	(24.964.878.707)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12	827.540.403	1.212.896.570
- Tiền lãi vay đã trả	14	(4.502.252.756)	(3.069.658.191)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16	121.000.000	116.000.000
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	(343.813.830)	(321.116.000)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>	<b>(54.779.819.813)</b>	<b>(57.737.161.559)</b>
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>			
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác	21	(1.378.042.926)	(584.459.821)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TSDH khác	22	223.812.182	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(129.650.000.000)	(132.600.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	139.600.000.000	124.500.000.000
5. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	21.114.845.909	20.803.894.494
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>	<b>29.910.615.165</b>	<b>12.119.434.673</b>
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>			
1. Tiền thu từ đi vay	33	373.641.252.123	338.275.571.902
2. Tiền trả nợ gốc vay	34	(336.637.070.820)	(284.678.506.582)
3. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(4.450.915.188)	(7.417.590.017)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>	<b>32.553.266.115</b>	<b>46.179.475.303</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50 = 20 + 30 + 40)</b>	<b>50</b>	<b>7.684.061.467</b>	<b>561.748.417</b>
<b>Tiền và tương đương tiền đầu năm</b>	<b>60</b>	<b>9.966.980.910</b>	<b>9.399.330.008</b>
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	5.333.768	5.902.485
<b>Tiền và tương đương tiền cuối năm (70 = 50 + 60 + 61)</b>	<b>70</b>	<b>17.656.376.145</b>	<b>9.966.980.910</b>

Nguyễn Văn Loan  
Giám đốc

Hà Nội, ngày 09 tháng 3 năm 2026

Bùi Thị Thu Hiền  
Kế toán trưởng

Bùi Thị Thu Hiền  
Người lập biểu

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính tổng hợp kèm theo

### 1. THÔNG TIN KHÁI QUÁT

#### Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Xây dựng và Chế biến Lương thực Vĩnh Hà (gọi tắt là "Công ty") là doanh nghiệp được cổ phần hóa từ doanh nghiệp Nhà nước theo Quyết định số 3528/QĐ-BNN-ĐMDN ngày 16 tháng 5 năm 2005 của Bộ trưởng Bộ Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn. Công ty được Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp Giấy Chứng nhận đăng ký kinh doanh lần đầu số 0103014682 ngày 23 tháng 11 năm 2006 và thay đổi lần thứ 07 số 0100102830 ngày 06 tháng 5 năm 2022.

Vốn điều lệ của Công ty theo Giấy Chứng nhận đăng ký kinh doanh gần nhất là 215.000.000.000 VND.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 118 người (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 là 117 người).

#### Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính

Ngành nghề kinh doanh của Công ty là:

- ✓ Bán buôn đồ điện gia dụng, đèn và bộ đèn điện; Bán buôn tre, nứa, gỗ cây và gỗ chế biến;
- ✓ Bán buôn xi măng; Bán buôn gạch, đá, cát, sỏi; Bán buôn kính xây dựng; Bán buôn sơn, vecni;
- ✓ Bán buôn gạch ốp lát và thiết bị vệ sinh; Bán buôn đồ ngũ kim;
- ✓ Bán lẻ đồ ngũ kim trong các cửa hàng chuyên doanh; Bán lẻ sơn, màu, vecni trong các cửa hàng chuyên doanh; Bán lẻ xi măng, gạch, ngói, đá, cát, sỏi và vật liệu xây dựng khác trong các cửa hàng chuyên doanh; Bán lẻ gạch ốp lát, thiết bị vệ sinh trong các cửa hàng chuyên doanh;
- ✓ Bán buôn máy móc, thiết bị và phụ tùng máy văn phòng;
- ✓ Bốc xếp hàng hóa; Vận tải bằng đường bộ; Xây dựng công trình và kỹ thuật dân dụng khác như đường thủy, bến cảng và các công trình trên sông, các cảng du lịch, cửa cống, đập và đê;
- ✓ Hoàn thiện công trình xây dựng; Lắp đặt hệ thống cấp thoát nước, lò sưởi và điều hòa không khí; Hoạt động xây dựng chuyên dụng khác như chống thấm cho các công trình dân dụng, công nghiệp;
- ✓ Chế biến nông sản, lương thực, thực phẩm; Thương nghiệp bán buôn, bán lẻ lương thực, nông sản, vật tư nông nghiệp (không bao gồm thuốc bảo vệ thực vật, thuốc thú y) và kinh doanh tổng hợp;
- ✓ Sản xuất nước giải khát; Đại lý bán buôn, bán lẻ gas, chất đốt; Kinh doanh và sản xuất bao bì thực phẩm; Kinh doanh bất động sản (không bao gồm hoạt động tư vấn về giá đất);
- ✓ Bán buôn, bán lẻ và đại lý sắt thép, ống thép kim loại màu;
- ✓ Xuất nhập khẩu trực tiếp lương thực, thực phẩm; Xây dựng công trình dân dụng và hạng mục công trình công nghiệp; Công nghiệp sản xuất vật liệu xây dựng; Nuôi trồng thủy, hải sản;
- ✓ Dịch vụ dạy nghề công nhân kỹ thuật, giới thiệu việc làm; Dịch vụ ăn uống, nhà hàng;
- ✓ Cho thuê bất động sản, nhà, kho bãi; Kinh doanh vận tải, đại lý vận tải đường bộ, đường thủy.

Hoạt động chính của Công ty là:

- ✓ Chế biến nông sản, lương thực, thực phẩm; Thương nghiệp bán buôn, bán lẻ lương thực, nông sản, vật tư nông nghiệp (không bao gồm thuốc bảo vệ thực vật, thuốc thú y) và kinh doanh tổng hợp;
- ✓ Cho thuê bất động sản, nhà, kho bãi.

#### Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường của Công ty được thực hiện trong thời gian không quá 12 tháng.

#### Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên báo cáo tài chính tổng hợp

Thông tin trên báo cáo tài chính tổng hợp của Công ty có thể so sánh được. Số liệu so sánh là số liệu được trình bày trên báo cáo tài chính tổng hợp đã được kiểm toán bởi một công ty kiểm toán độc lập khác cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024.

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

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính tổng hợp kèm theo

### 1. THÔNG TIN KHÁI QUÁT (TIẾP THEO)

#### Cấu trúc doanh nghiệp

Tại ngày cuối năm, Công ty có các đơn vị trực thuộc, hạch toán phụ thuộc như sau:

STT	Đơn vị	Địa chỉ
1	Xí nghiệp xuất nhập khẩu 1	Tổ 1, khu phố Ba Đình, phường Tân Đông Hiệp, thành phố Hồ Chí Minh
2	Trung tâm dịch vụ giới thiệu sản phẩm Vĩnh Hà	Số 9A, đường Vĩnh Tuy, phường Vĩnh Tuy, thành phố Hà Nội
3	Xí nghiệp chế biến nông sản thực phẩm Vĩnh Tuy	Số 9A, đường Vĩnh Tuy, phường Vĩnh Tuy, thành phố Hà Nội
4	Xí nghiệp xây dựng số 2	Số 9A, đường Vĩnh Tuy, phường Vĩnh Tuy, thành phố Hà Nội
5	Trung tâm kinh doanh lương thực Gia Lâm	Số 1, ngõ 100, phố Sài Đồng, phường Phúc Lợi, thành phố Hà Nội
6	Trung tâm kinh doanh lương thực Thanh Trì	Số 2, đường Nguyễn Bồ, xã Thanh Trì, thành phố Hà Nội

Tại ngày cuối năm, Công ty có Công ty liên doanh như sau:

Đơn vị	Trụ sở	Tỷ lệ sở hữu	Tỷ lệ biểu quyết	Hoạt động
Công ty TNHH FTC-TungShing	Hà Nội	30%	30%	Tổ chức kinh doanh cho thuê văn phòng, dịch vụ văn phòng.

### 2. NĂM TÀI CHÍNH, CHUẨN MỰC KẾ TOÁN VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

#### Năm tài chính

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 hàng năm.

Báo cáo tài chính tổng hợp này được lập cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025.

#### Chế độ Kế toán áp dụng

Công ty áp dụng các Chuẩn mực Kế toán, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 3 năm 2016; Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 và các thông tư hướng dẫn thực hiện Chuẩn mực Kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày báo cáo tài chính tổng hợp.

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

Ban Giám đốc đảm bảo đã tuân thủ yêu cầu của các Chuẩn mực Kế toán, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 3 năm 2016; Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 cũng như các thông tư hướng dẫn thực hiện Chuẩn mực Kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập báo cáo tài chính tổng hợp.

Báo cáo tài chính tổng hợp kèm theo không nhằm phản ánh tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận chung tại các nước khác ngoài Việt Nam.

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

*Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính tổng hợp kèm theo*

#### 3. HƯỚNG DẪN KẾ TOÁN MỚI ĐÃ BAN HÀNH NHƯNG CHƯA ÁP DỤNG

Ngày 27 tháng 10 năm 2025, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 99/2025/TT-BTC (“Thông tư 99”) hướng dẫn chế độ kế toán doanh nghiệp. Thông tư này sẽ có hiệu lực thi hành kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 và áp dụng cho năm tài chính bắt đầu từ hoặc sau ngày 01 tháng 01 năm 2026. Thông tư này thay thế cho các Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ kế toán doanh nghiệp, Thông tư số 75/2015/TT-BTC ngày 18 tháng 5 năm 2015 của Bộ Tài chính về sửa đổi, bổ sung Điều 128 Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính, Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 3 năm 2016 về sửa đổi, bổ sung một số Điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính. Ban Giám đốc Công ty đang đánh giá mức độ ảnh hưởng của việc áp dụng Thông tư 99 đến các báo cáo tài chính tổng hợp trong tương lai của Công ty.

#### 4. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

##### **Cơ sở lập báo cáo tài chính tổng hợp**

Báo cáo tài chính tổng hợp được lập trên cơ sở kế toán dồn tích (trừ các thông tin liên quan đến các luồng tiền).

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

##### **Ước tính kế toán**

Việc lập báo cáo tài chính tổng hợp tuân thủ theo các Chuẩn mực Kế toán, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến lập và trình bày báo cáo tài chính tổng hợp yêu cầu Ban Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày lập báo cáo tài chính tổng hợp cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt kỳ kế toán. Mặc dù các ước tính kế toán được lập bằng tất cả sự hiểu biết của Ban Giám đốc, số thực tế phát sinh có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

##### **Đánh giá và ghi nhận theo giá trị hợp lý**

Luật Kế toán đã có hiệu lực từ ngày 01 tháng 01 năm 2017, trong đó bao gồm quy định về đánh giá và ghi nhận theo giá trị hợp lý, tuy nhiên chưa có hướng dẫn cụ thể cho vấn đề này. Theo đó, Ban Giám đốc đã xem xét và áp dụng như sau:

- Công cụ tài chính được ghi nhận và đánh giá lại theo giá trị hợp lý trên cơ sở giá gốc trừ đi các khoản dự phòng cần trích lập (nếu có) theo quy định hiện hành;*
- Các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được đánh giá theo tỷ giá giao dịch thực tế;*
- Bất động sản đầu tư xác định được giá trị hợp lý được trình bày cụ thể tại Thuyết minh số 15;*
- Đối với tài sản và nợ phải trả (ngoài các mục a, b và c trên đây) Công ty không có cơ sở để xác định được giá trị một cách đáng tin cậy; do đó, Công ty đang ghi nhận theo giá gốc.*

##### **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 bao gồm tiền, các khoản tương đương tiền, các khoản phải thu khách hàng, phải thu khác, các khoản ký quỹ và các khoản đầu tư tài chính.

**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, các khoản chi phí phải trả, các khoản nợ thuê tài chính và các khoản vay.

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

*Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính tổng hợp kèm theo*

### 4. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP THEO)

#### **Công cụ tài chính (Tiếp theo)**

##### ***Đánh giá lại sau lần ghi nhận ban đầu***

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

#### **Tiền và các khoản tương đương tiền**

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, các khoản tiền gửi không kỳ hạn, các khoản đầu tư ngắn hạn, có khả năng thanh khoản cao, dễ dàng chuyển đổi thành tiền và ít rủi ro liên quan đến việc biến động giá trị.

#### **Các khoản đầu tư tài chính**

##### ***Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn***

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn là các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn mà Công ty có ý định và khả năng giữ đến ngày đáo hạn.

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 tổng hợp trên cơ sở dự thu. Lãi được hưởng trước khi Công ty nắm giữ được ghi giảm trừ vào giá gốc tại thời điểm mua.

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

Dự phòng phải thu khó đòi của các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành.

##### ***Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết***

Công ty liên kết là một công ty mà Công ty có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải là công ty con hay công ty liên doanh của Công ty. Ảnh hưởng đáng kể thể hiện ở quyền tham gia vào việc đưa ra các quyết định về chính sách tài chính và hoạt động của bên nhận đầu tư nhưng không có ảnh hưởng về mặt kiểm soát hoặc đồng kiểm soát những chính sách này.

Công ty ghi nhận ban đầu khoản đầu tư vào công ty liên kết theo giá gốc. Công ty hạch toán vào thu nhập trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp khoản được chia từ lợi nhuận thuần lũy kế của bên nhận đầu tư phát sinh sau ngày đầu tư. Các khoản khác mà Công ty nhận được ngoài lợi nhuận được chia được coi là phần thu hồi các khoản đầu tư và được ghi nhận là khoản giảm trừ giá gốc đầu tư.

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công ty liên kết được trích lập khi công ty liên kết bị lỗ với mức trích lập bằng chênh lệch giữa vốn góp thực tế của các bên tại công ty con, công ty liên doanh, liên kết và vốn chủ sở hữu thực có nhân với tỷ lệ góp vốn của Công ty so với tổng số vốn góp thực tế của các bên tại công ty con, công ty liên doanh, liên kết.

Tăng, giảm số dự phòng tổn thất đầu tư vào công ty liên kết cần phải trích lập tại ngày kết thúc kỳ kế toán được ghi nhận vào chỉ phí tài chính.

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

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính tổng hợp kèm theo

### 4. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP THEO)

#### Nợ phải thu

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

Dự phòng phải thu khó đòi được trích lập cho những khoản nợ phải thu đã quá hạn thanh toán từ sáu tháng trở lên, hoặc các khoản nợ phải thu mà người nợ khó có khả năng thanh toán do bị thanh lý, phá sản hay các khó khăn tương tự.

#### Hàng tồn kho

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

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho của Công ty được trích lập theo các quy định hiện hành. Theo đó, Công ty được phép trích lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho lỗi thời, hỏng, kém phẩm chất và trong trường hợp giá gốc của hàng tồn kho cao hơn giá trị thuần có thể thực hiện được tại ngày kết thúc niên độ kế toán.

#### Tài sản cố định hữu hình và khấu hao

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

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

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

	Thời gian khấu hao (Số năm)
Nhà cửa, vật kiến trúc	10 - 30
Máy móc, thiết bị	03 - 08
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	06 - 10
Thiết bị dụng cụ quản lý	03
Tài sản cố định hữu hình khác	04 - 06

#### Tài sản cố định vô hình và khấu hao

##### Quyền sử dụng đất

Tài sản cố định vô hình thể hiện giá trị quyền sử dụng đất và được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Quyền sử dụng đất được phân bổ theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian sử dụng lô đất.

Tài sản cố định vô hình khác là phần mềm kế toán được ghi nhận ban đầu theo giá mua và được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính.

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

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính tổng hợp kèm theo

### 4. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP THEO)

#### Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư là kho tàng, nhà xưởng do Công ty nắm giữ nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá của bất động sản đầu tư được mua bao gồm giá mua và các chi phí liên quan trực tiếp như phí dịch vụ tư vấn về luật pháp liên quan, thuế trước bạ và chi phí giao dịch liên quan khác. Nguyên giá bất động sản đầu tư tự xây là giá trị quyết toán công trình hoặc các chi phí liên quan trực tiếp của bất động sản đầu tư.

Bất động sản đầu tư được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trên thời gian hữu dụng ước tính của tài sản, cụ thể như sau:

	Thời gian khấu hao (Số năm)
Nhà cửa, vật kiến trúc	10 - 25
Kho tàng	07 - 20

#### Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Các tài sản đang trong quá trình xây dựng phục vụ mục đích sản xuất, cho thuê, quản lý hoặc cho các mục đích khác được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm các chi phí cần thiết để hình thành tài sản bao gồm chi phí xây lắp, thiết bị, chi phí khác có liên quan phù hợp với chính sách kế toán của Công ty. Các chi phí này sẽ được chuyển sang nguyên giá tài sản cố định theo giá tạm tính (nếu chưa có quyết toán được phê duyệt) khi các tài sản được bàn giao đưa vào sử dụng.

#### Các khoản trả trước dài hạn

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. Chi phí trả trước của Công ty bao gồm các chi phí sau:

Chi phí hợp tác kinh doanh tại 231 Cầu Giấy: Bao gồm các chi phí xây dựng dự án tại 231 Cầu Giấy, Công ty tiến hành phân bổ theo phương pháp đường thẳng theo thời gian hợp tác.

Công cụ, dụng cụ: Các công cụ, dụng cụ đã đưa vào sử dụng được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng với thời gian phân bổ không quá 36 tháng.

Chi phí sửa chữa, cải tạo tài sản: Là các chi phí dùng để sửa chữa, cải tạo tài sản cố định nhằm phục hồi công năng của tài sản cố định, không nhằm tăng năng suất hay công năng của tài sản, được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng với thời gian phân bổ không quá 36 tháng.

Chi phí khác: Chi phí khác là các chi phí son, cước, phí dịch vụ,... Công ty dự kiến phân bổ theo phương pháp đường thẳng không quá 36 tháng.

#### Các khoản 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 phải trả là phải trả người bán, chi phí phải trả 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.

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

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính tổng hợp kèm theo

### 4. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP THEO)

#### Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả (Tiếp theo)

- Chi phí phải trả phản ánh các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được 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.

#### Doanh thu bán hàng

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

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

#### Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu của giao dịch về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phần công việc đã hoàn thành tại ngày của Bảng cân đối kế toán tổng hợp của kỳ đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện sau:

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

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.

Lãi từ các khoản đầu tư được ghi nhận khi Công ty có quyền nhận khoản lãi.

#### 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 ngày kết thúc niên độ kế toán được tính bằng tỷ lệ phần trăm giữa chi phí phát sinh của phần công việc đã hoàn thành tại ngày kết thúc niên độ 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 được ước tính một cách đáng tin cậy, 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 đi vay

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

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

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính tổng hợp kèm theo

### 4. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP THEO)

#### Thuế

Thuế thu nhập doanh nghiệp thể hiện tổng giá trị của số thuế phải trả hiện tại và số thuế hoãn lại.

Số thuế hiện tại phải trả được tính dựa trên thu nhập chịu thuế trong kỳ. Thu nhập chịu thuế khác với lợi nhuận thuần được trình bày trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp vì không bao gồm các khoản thu nhập hay chi phí tính thuế hoặc được khấu trừ trong các năm khác (bao gồm cả lỗ mang sang, nếu có) và ngoài ra không bao gồm các chi tiêu không chịu thuế hoặc không được khấu trừ.

Thuế thu nhập hoãn lại được tính trên các khoản chênh lệch giữa giá trị ghi sổ của các khoản mục tài sản dựa trên phương pháp bảng cân đối kế toán tổng hợp. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phải được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời còn tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để sử dụng các khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ.

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho kỳ tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào kết quả kinh doanh và chỉ được ghi vào vốn chủ sở hữu nếu liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả được bù trừ khi Công ty có quyền hợp pháp để bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và khi các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế và Công ty có dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Công ty có khoản lỗ lũy kế (chưa quyết toán thuế) là 19.459.410.849 VND được sử dụng để khấu trừ vào lợi nhuận trong tương lai (tối đa là 5 năm kể từ năm phát sinh lỗ). Tuy nhiên, Công ty chưa ghi nhận khoản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại cho khoản lỗ tính thuế trên do Công ty chưa chắc chắn về kế hoạch lợi nhuận trong tương lai.

Các loại thuế khác được áp dụng theo các luật thuế hiện hành tại Việt Nam.

#### 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.

Danh sách bên liên quan trong năm của Công ty:

#### Bên liên quan

Tổng Công ty Lương thực Miền Bắc  
Công ty Cổ phần Lương thực Hà Bắc  
Công ty Cổ phần Lương thực Sơn La  
Công ty Cổ phần Lương thực Hưng Yên  
Công ty TNHH Xây dựng HTB  
Hội đồng Quản trị, Ban Giám đốc, Ban kiểm soát, Kế toán trưởng

#### Mối quan hệ

Công ty mẹ  
Cùng Công ty mẹ  
Cùng Công ty mẹ  
Cùng Công ty mẹ  
Cổ đông có ảnh hưởng đáng kể  
Quản lý chủ chốt

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

*Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính tổng hợp kèm theo*

**5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
	VND	VND
Tiền mặt	802.735.777	584.230.980
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	8.853.640.368	9.382.749.930
Các khoản tương đương tiền (i)	8.000.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b><u>17.656.376.145</u></b>	<b><u>9.966.980.910</u></b>

Ghi chú:

- (i) Khoản tiền gửi tiết kiệm có kỳ hạn gốc dưới 3 tháng tại Ngân hàng TMCP, lãi suất 4,7%/năm.

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

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính tổng hợp kèm theo

**6. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH**

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc VND	Giá trị ghi sổ VND	Giá gốc VND	Giá trị ghi sổ VND
<b>a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn</b>	<b>166.650.000.000</b>	<b>166.650.000.000</b>	<b>176.600.000.000</b>	<b>176.600.000.000</b>
- Tiền gửi có kỳ hạn (i):	166.650.000.000	166.650.000.000	176.600.000.000	176.600.000.000
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Tây Hồ	43.200.000.000	43.200.000.000	40.500.000.000	40.500.000.000
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - CN Hà Nội	40.000.000.000	40.000.000.000	40.000.000.000	40.000.000.000
Ngân hàng TMCP Lọc Phát Việt Nam - CN Đông Đô	50.950.000.000	50.950.000.000	48.600.000.000	48.600.000.000
Ngân hàng TMCP Quân đội - CN Thăng Long	11.000.000.000	11.000.000.000	22.000.000.000	22.000.000.000
Ngân hàng TMCP Quốc dân	10.000.000.000	10.000.000.000	-	-
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Tràng Tiền	9.500.000.000	9.500.000.000	18.500.000.000	18.500.000.000
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thương Tín - CN Lò Đúc	2.000.000.000	2.000.000.000	2.000.000.000	2.000.000.000
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - CN Hà Thành	-	-	5.000.000.000	5.000.000.000

Ghi chú:

(i) Là các khoản tiền gửi có kỳ hạn gốc trên 03 tháng và kỳ hạn còn lại không quá 12 tháng kể từ thời điểm lập báo cáo tại các ngân hàng thương mại cổ phần với lãi suất từ 4,21% - 6,2%/năm.

Các khoản tiền gửi có kỳ hạn tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội và Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Tây Hồ được sử dụng làm tài sản đảm bảo cho khoản vay tại Thuyết minh số 22.

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

*Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính tổng hợp kèm theo*

**6. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá trị hợp lý VND	Giá trị hợp lý VND
b) Đầu tư vào Công ty liên doanh	15.141.369.600	-	(i)	15.141.369.600
Công ty TNHH FTC - Tungshing	15.141.369.600	-	-	15.141.369.600

Ghi chú:

**Thông tin chi tiết về các khoản đầu tư công ty liên doanh tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 như sau:**

Theo hợp đồng liên doanh ngày 05 tháng 3 năm 1994 và hợp đồng liên doanh ngày 16 tháng 6 năm 2008 ký giữa Công ty Tungshing Development INC, hai bên đồng ý thành lập Công ty TNHH FTC - Tungshing nhằm mục đích xây dựng Tòa nhà văn phòng cho thuê và kinh doanh dịch vụ văn phòng trên 2.448 m<sup>2</sup> tại số 2 - 4 Ngõ Quyền, phường Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội. Trong đó:

- Công ty góp vốn 1.370.880 USD với tỷ lệ phần vốn góp là 30% bằng giá trị quyền sử dụng 2.448 m<sup>2</sup> đất (tại số 2 - 4 Ngõ Quyền, phường Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội) trong 45 năm 5 tháng. Công ty Tungshing Development INC góp vốn 3.198.720 USD với tỷ lệ phần vốn góp là 70% bằng tiền mặt.
- Công ty TNHH FTC - Tungshing có thể trả toàn bộ hoặc một phần lợi nhuận của Công ty cho các Bên nửa năm một lần sau khi đã trả tất cả các loại thuế, phí và các khoản nợ, trích một phần lợi nhuận vào các quỹ phù hợp với quy định của pháp luật. Theo hợp đồng liên doanh, các khoản lợi nhuận của công ty liên doanh sẽ được Hội đồng thành viên quyết định và trả cho Công ty theo tỷ lệ như sau: Từ năm 01 đến năm 10 là 30%; Từ năm 11 đến năm 20 là 35%; Từ năm 21 đến năm 30 là 40%; Từ năm 31 đến khi hết hạn giấy phép là 45%.
- Khi Dự án kết thúc thời hạn theo Giấy chứng nhận đầu tư, các tài sản cố định của Công ty TNHH FTC - Tungshing sẽ được chuyển toàn bộ cho Công ty mã Công ty không phải trả thêm một khoản gì nữa cho Công ty Tungshing Development INC.

**(i) Xác định giá trị hợp lý các khoản đầu tư tài chính dài hạn:**

Do các quy định hiện hành chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính, nên giá trị hợp lý của khoản đầu tư vào Công ty liên doanh chưa niêm yết chưa xác định được do chưa đủ các thông tin cần thiết để đánh giá giá trị hợp lý.

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

*Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính tổng hợp kèm theo*

**7. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
	VND	VND
Công ty TNHH Đầu tư Quốc tế Anico	23.495.943.000	12.271.192.000
Công ty Cổ phần Thương mại Nông sản Đức Lợi	20.421.354.200	20.421.354.200
Công ty TNHH Hiếu Nam	10.265.645.691	5.093.572.380
Công ty Cổ phần Phát triển Tân Thành	5.170.284.533	5.170.284.533
Công ty TNHH Dinh dưỡng Quốc tế Việt Đức	4.031.276.000	5.886.000.000
Doanh nghiệp Tư nhân Minh Ân	3.537.595.843	3.537.595.843
Công ty TNHH Phát triển Thương mại Hà Thị	2.315.975.235	
Công ty Cổ phần Cavico Cầu Hầm	1.754.014.091	1.754.014.091
Các đối tượng khác	14.645.964.886	21.009.718.961
<b>Cộng</b>	<b>85.638.053.479</b>	<b>75.143.732.008</b>

**8. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
	VND	VND
Công ty TNHH Vĩnh Kiên	976.656.770	-
Công ty TNHH NGK Coca-Cola Việt Nam	502.634.782	-
Công ty TNHH Colgate-Palmolive (Việt Nam)	318.298.966	-
Công ty TNHH Kimberly Clark Việt Nam	-	3.044.237.832
Công ty Prairie Creek Grain	-	2.687.139.784
Công ty Enerfo Pte. Ltd	-	1.025.748.360
Các đối tượng khác	357.981.723	989.295.430
<b>Cộng</b>	<b>2.155.572.241</b>	<b>7.746.421.406</b>

**9. PHẢI THU KHÁC**

	<u>Số cuối năm</u>		<u>Số đầu năm</u>	
	<u>Giá trị</u>	<u>Dự phòng</u>	<u>Giá trị</u>	<u>Dự phòng</u>
	VND	VND	VND	VND
<b>a) Ngắn hạn</b>	<b>7.397.637.221</b>	<b>-</b>	<b>6.687.937.953</b>	<b>-</b>
- Ký cược, ký quỹ	1.838.481.927	-	3.754.800.000	-
- Thuế tạm tính mua tài sản Bình Dương	880.952.382	-	880.952.382	-
- Chi nhánh Công ty TNHH Kimberly - Clark Việt Nam	1.741.889.318	-	1.461.566.107	-
- Công ty TNHH Thương mại và Dịch vụ Đại Phước (i)	1.289.389.899	-	-	-
- Lãi dự thu tiền gửi	1.170.690.959	-	533.860.275	-
- Phải thu các đối tượng khác	476.232.736	-	56.759.189	-
<b>b) Dài hạn</b>	<b>1.544.922.000</b>	<b>-</b>	<b>737.422.000</b>	<b>-</b>
- Tạm ứng (ii)	652.422.000	-	737.422.000	-
- Ký cược, ký quỹ	892.500.000	-	-	-

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

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính tổng hợp kèm theo

**9. PHẢI THU KHÁC (TIẾP THEO)**

Ghi chú:

- (i) Thể hiện khoản tiền thuê thuê đất năm 2025 mà Công ty đã nộp thay cho Công ty TNHH Thương mại và Dịch vụ Đại Phước
- (ii) Thể hiện khoản tạm ứng cho bà Nguyễn Kim Thanh (nhận nợ từ ông Nguyễn Văn Toàn) để làm các thủ tục thực hiện các dự án tại Thuyết minh số 16.

**10. NỢ XẤU**

	Số cuối năm			Số đầu năm		
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Thời gian quá hạn	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Thời gian quá hạn
	VND	VND	Năm	VND	VND	Năm
Công ty Cổ phần Thương mại Nông sản Đức Lợi	20.421.354.200	-	Trên 3 năm	20.421.354.200	-	Trên 3 năm
Công ty Cổ phần Phát triển Tân Thành	5.170.284.533	-	Trên 3 năm	5.170.284.533	-	Trên 3 năm
Doanh nghiệp tư nhân Minh Ân	3.537.595.843	-	Trên 3 năm	3.537.595.843	-	Trên 3 năm
Công ty Cổ phần Đồng Xanh	1.979.930.000	-	Trên 3 năm	1.979.930.000	-	Trên 3 năm
Công ty TNHH Phúc Thịnh	1.680.000.000	-	Trên 3 năm	1.680.000.000	-	Trên 3 năm
Công ty Cổ phần Xây dựng Cavico Cầu Hàm	1.754.014.091	-	Trên 3 năm	1.754.014.091	-	Trên 3 năm
Công ty TNHH Thảo Yên	69.239.458	-	Trên 3 năm	129.239.458	-	Trên 3 năm
<b>Cộng</b>	<b>34.612.418.125</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>34.672.418.125</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

**11. HÀNG TỒN KHO**

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Hàng mua đang đi đường	-	-	24.628.018.719	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (i)	14.341.581.841	-	1.719.687.696	-
Hàng hóa	73.339.214.991	(2.015.973.750)	51.407.108.147	(1.289.904.988)
<b>Cộng</b>	<b>87.680.796.832</b>	<b>(2.015.973.750)</b>	<b>77.754.814.562</b>	<b>(1.289.904.988)</b>

Trong năm, Công ty thực hiện hoàn nhập dự phòng giảm giá hàng tồn kho tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 đã được bán trong năm với giá trị là 1.289.904.988 VND; đồng thời trích lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho đối với các hàng hóa suy giảm giá trị, với giá trị là 2.015.973.750 VND.

Ghi chú:

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

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Dự án gói thầu 15 căn liền kề và 4 căn biệt thự (Phú Thọ)	8.430.585.685	-
Dự án gói thầu 17 căn nhà ở liền kề (Việt Trì)	4.129.792.286	-
Dự án gói thầu 02 căn biệt thự (Việt Trì)	1.731.281.922	-
Dự án Công an Tỉnh Bình Định	-	1.719.687.696
Dự án khác	49.921.948	-
<b>Cộng</b>	<b>14.341.581.841</b>	<b>1.719.687.696</b>

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

*Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính tổng hợp kèm theo*

**12. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC**

**Chi phí trả trước**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
	VND	VND
<b>a) Chi phí trả trước ngắn hạn</b>	<b>135.335.148</b>	<b>171.441.254</b>
Cộng cụ dụng cụ chờ phân bổ	113.565.787	140.737.169
Các khoản khác	21.769.361	30.704.085
<b>b) Chi phí trả trước dài hạn</b>	<b>5.997.183.887</b>	<b>6.788.618.184</b>
Cộng cụ dụng cụ chờ phân bổ	1.154.399.117	1.190.734.893
Chi phí hợp tác kinh doanh tại 231 Cầu Giấy (i)	2.820.050.721	2.905.506.804
Chi phí cải tạo, sửa chữa tài sản dài hạn	1.669.117.392	2.557.678.504
Các khoản khác	353.616.657	134.697.983

**Ghi chú:**

- (i) Chi phí hợp tác kinh doanh tại 231 Cầu Giấy bao gồm các khoản chi phát sinh trong quá trình chuyển đổi mục đích sử dụng đất nhằm ký kết hợp đồng hợp tác kinh doanh với Công ty TNHH Thương mại và Dịch vụ Đại Phước.

Theo hợp đồng, thời gian hợp tác với Công ty TNHH Thương mại và Dịch vụ Đại Phước là 42 năm kể từ ngày 01 tháng 12 năm 2016 (trước đó, Công ty hợp tác với Công ty Cổ phần Địa ốc A.C.B trong thời hạn 50 năm kể từ ngày nhận bàn giao mặt bằng lô đất và được cấp phép đầu tư, giấy phép xây dựng). Chi tiết về thông tin hợp tác kinh doanh xem tại Thuyết minh số 36.

Công ty phân bổ chi phí theo thời gian hợp tác.

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

*Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính tổng hợp kèm theo*

**13. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỔ ĐỊNH HỮU HÌNH**

	Nhà cửa, vật kiến trúc		Máy móc, thiết bị		Phương tiện vận tải, truyền dẫn		Thiết bị, dụng cụ quản lý		TSCĐ hữu hình khác		Tổng cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	
<b>NGUYÊN GIÁ</b>											
Số đầu năm	13.807.499.189	1.065.169.029	9.032.814.553	45.636.364	465.429.024	24.416.548.159					
Tăng trong năm	66.025.000	-	1.187.017.926	-	125.000.000	1.378.042.926					
Thanh lý trong năm	(1.146.745.000)	-	(1.551.966.908)	-	-	(2.698.711.908)					
Số cuối năm	12.726.779.189	1.065.169.029	8.667.865.571	45.636.364	590.429.024	23.095.879.177					
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>											
Số đầu năm	13.250.510.017	976.731.711	7.201.926.988	44.006.502	272.953.227	21.746.128.445					
Khấu hao trong năm	212.015.522	17.714.280	391.792.601	1.629.862	39.140.592	662.292.857					
Thanh lý trong năm	(1.146.745.000)	-	(1.538.794.653)	-	-	(2.685.539.653)					
Số cuối năm	12.315.780.539	994.445.991	6.054.924.936	45.636.364	312.093.819	19.722.881.649					
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>											
Số đầu năm	556.989.172	88.437.318	1.830.887.565	1.629.862	192.475.797	2.670.419.714					
Số cuối năm	410.998.650	70.723.038	2.612.940.635	-	278.335.205	3.372.997.528					

Nguyên giá của tài sản cố định hữu hình bao gồm các tài sản cố định đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng với giá trị tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 13.062.640.010 VND (Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 là 13.644.439.255 VND).

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

*Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính tổng hợp kèm theo*

**14. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH**

	<u>Quyền sử dụng đất</u>	<u>Phần mềm máy tính</u>	<u>Tổng cộng</u>
	VND	VND	VND
<b>NGUYÊN GIÁ</b>			
Số đầu năm	5.686.890.000	100.000.000	5.786.890.000
Số cuối năm	5.686.890.000	100.000.000	5.786.890.000
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>			
Số đầu năm	5.409.120.598	100.000.000	5.509.120.598
Khấu hao trong năm	273.387.014	-	273.387.014
Số cuối năm	5.682.507.612	100.000.000	5.782.507.612
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>			
Số đầu năm	277.769.402	-	277.769.402
Số cuối năm	4.382.388	-	4.382.388

Nguyên giá của tài sản cố định vô hình bao gồm các tài sản đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng với giá trị tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 100.000.000 VND (Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 là 100.000.000 VND).

Công ty đang ghi nhận tài sản cố định vô hình nguyên giá là 5.558.625.000 VND, đây là quyền sử dụng đất tại ấp Tân Ba, xã Thái Hòa, huyện Tân Uyên, tỉnh Bình Dương với diện tích đất sử dụng là 22.062 m<sup>2</sup>, thời hạn sử dụng đất 30 năm Công ty mua của Công ty TNHH Tân Uyên - do Ngân hàng TMCP Xuất nhập khẩu Việt Nam làm đại diện hợp đồng theo Hợp đồng mua bán tài sản gắn liền với đất ngày 30 tháng 8 năm 2010. Toàn bộ quyền sử dụng đất theo hợp đồng này được Công ty TNHH Tân Uyên thế chấp tại Ngân hàng TMCP Xuất nhập khẩu Việt Nam (bên đại diện nhận thế chấp) và Ngân hàng TMCP Á Châu - Hội sở. Tại thời điểm phát hành báo cáo tài chính tổng hợp này, Công ty chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do phía đối tác có liên quan chưa cung cấp đầy đủ hồ sơ cần thiết cho thủ tục đăng ký chuyển quyền.

**15. TĂNG, GIẢM BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ**

	<u>Kho tàng</u>	<u>Nhà cửa, vật kiến trúc</u>	<u>Tổng cộng</u>
	VND	VND	VND
<b>NGUYÊN GIÁ</b>			
Số đư đầu năm	27.095.692.802	4.073.339.774	31.169.032.576
Số đư cuối năm	27.095.692.802	4.073.339.774	31.169.032.576
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>			
Số đư đầu năm	23.423.558.004	3.414.194.898	26.837.752.902
Khấu hao trong năm	786.292.856	167.213.647	953.506.503
Số đư cuối năm	24.209.850.860	3.581.408.545	27.791.259.405
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>			
Số đư đầu năm	3.672.134.798	659.144.876	4.331.279.674
Số đư cuối năm	2.885.841.942	491.931.229	3.377.773.171

Theo quy định tại Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 05 - *Bất động sản đầu tư*, giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 cần được trình bày. Tuy nhiên, Công ty không thu thập được thông tin tài sản so sánh phù hợp vì vậy chưa xác định được giá trị hợp lý này; do đó, chưa trình bày giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tại ngày 31 tháng 12 năm 2025. Hiện tại, Công ty vẫn đang tìm kiếm công ty tư vấn độc lập phù hợp để đánh giá giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư.

Nguyên giá của bất động sản đầu tư bao gồm các tài sản đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng với giá trị tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 12.673.689.906 VND (Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 là 11.815.039.906 VND).

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

*Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính tổng hợp kèm theo*

**16. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
	VND	VND
Công trình 9A Vĩnh Tuy + 780 Minh Khai	4.825.661.186	4.825.661.186
Công trình Số 10 Thị trấn Văn Điển	1.686.604.238	1.686.604.238
<b>Cộng</b>	<b>6.512.265.424</b>	<b>6.512.265.424</b>

Theo Quyết định số 3621/QĐ-UBND ngày 01 tháng 7 năm 2025 của Ủy ban Nhân dân Thành phố Hà Nội về việc phê duyệt cập nhật danh mục các dự án đầu tư xây dựng nhà ở, khu đô thị trong các kế hoạch phát triển nhà ở của Thành phố giai đoạn 2021 - 2025, hai dự án của Công ty đã được đưa vào danh mục này. Hiện tại, Công ty đang chờ các cơ quan chức năng xem xét, quyết định về việc triển khai dự án.

**17. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

	<u>Số cuối năm</u>		<u>Số đầu năm</u>	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
<b>a) Phải trả người bán ngắn hạn là đối tượng khác</b>	<b>11.810.099.531</b>	<b>11.810.099.531</b>	<b>37.526.133.054</b>	<b>37.526.133.054</b>
Công ty TNHH Phát triển Thương mại Hà Thị	3.016.053.100	3.016.053.100	-	-
Ngân hàng Xuất nhập khẩu Việt Nam	3.250.000.000	3.250.000.000	3.250.000.000	3.250.000.000
Chi nhánh Công ty TNHH Kimberly - Clark Việt Nam tại thành phố Hà Nội	752.436.163	752.436.163	2.275.650.254	2.275.650.254
ENERFO PTE. Ltd	-	-	7.149.340.082	7.149.340.082
Prairie Creek Grain Company	-	-	6.234.327.350	6.234.327.350
Đối tượng khác	4.791.610.268	4.791.610.268	18.616.815.368	18.616.815.368
<b>b) Phải trả người bán ngắn hạn là bên liên quan</b>	<b>66.000.000</b>	<b>66.000.000</b>	-	-
Công ty Cổ phần Lương thực Sơn La	66.000.000	66.000.000	-	-
<b>Cộng</b>	<b>11.876.099.531</b>	<b>11.876.099.531</b>	<b>37.526.133.054</b>	<b>37.526.133.054</b>

**18. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
	VND	VND
Công ty Cổ phần Xây dựng Thương mại và Dịch vụ Phú Đức	5.730.067.936	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Quốc tế An Phước	2.270.000.000	-
Đối tượng khác	171.646.499	1.100.000.000
<b>Cộng</b>	<b>8.171.714.435</b>	<b>1.100.000.000</b>

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

*Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính tổng hợp kèm theo*

**19. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP/PHẢI THU NHÀ NƯỚC**

	Số đầu năm	Số phải nộp/thu trong năm	Số đã thực nộp/thu trong năm	Số cuối năm
	VND	VND	VND	VND
<b>a) Phải nộp</b>				
Thuế giá trị gia tăng	900.814.168	1.595.615.762	2.291.544.856	204.885.074
Thuế thu nhập cá nhân	171.196.290	486.575.046	617.353.712	40.417.624
Thuế nhà đất, tiền thuê đất và tiền thuế sử dụng đất phi nông nghiệp	-	10.281.403.148	10.281.403.148	-
Các loại thuế khác	-	27.531.385	27.531.385	-
<b>Cộng</b>	<b>1.072.010.458</b>	<b>12.391.125.341</b>	<b>13.217.833.101</b>	<b>245.302.698</b>
<b>b) Phải thu</b>				
Thuế thu nhập doanh nghiệp	1.166.151.759	-	-	1.166.151.759
Thuế thu nhập cá nhân	2.609.822	981.208	-	3.591.030
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	-	-	5.389.548.523	5.389.548.523
<b>Cộng</b>	<b>1.168.761.581</b>	<b>981.208</b>	<b>5.389.548.523</b>	<b>6.559.291.312</b>

**20. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN**

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
<b>a) Ngắn hạn</b>		
Doanh thu trả trước cho thuê kho	1.940.938.637	1.642.320.455
Doanh thu nhận trước lãi tiền gửi có kỳ hạn (i)	2.168.136.628	3.232.009.525
Doanh thu hợp đồng hợp tác kinh doanh	-	671.247.653
<b>b) Dài hạn</b>	<b>340.909.085</b>	<b>1.159.090.905</b>
Doanh thu trả trước cho thuê kho	340.909.085	1.159.090.905

Ghi chú:

(i) Thể hiện khoản tiền lãi nhận trước của các hợp đồng tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn.

**21. PHẢI TRẢ KHÁC**

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
<b>a) Phải trả ngắn hạn khác</b>		
Nhận ký quỹ, ký cược	348.230.000	370.380.000
Đối tượng khác	306.678.567	23.935.850
<b>b) Phải trả dài hạn khác</b>	<b>281.150.000</b>	<b>249.000.000</b>
Nhận ký quỹ, ký cược	281.150.000	249.000.000

**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG VÀ CHẾ BIẾN LƯƠNG THỰC VĨNH HÀ**

Số 9A, đường Vĩnh Tuy, phường Vĩnh Tuy, thành phố Hà Nội

**MÃ SỐ B09-DN**

Ban hành theo Thông tư số 200/TT-BTC  
ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính

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

*Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính tổng hợp kèm theo*

**22. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH NGÂN HÀNG**

	Số cuối năm		Trong năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giảm	Tăng	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
<b>Vay ngắn hạn</b>	<b>119.390.662.354</b>	<b>119.390.662.354</b>	<b>336.637.070.820</b>	<b>373.641.252.123</b>	<b>82.386.481.051</b>	<b>82.386.481.051</b>
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Tây Hồ (i)	81.191.490.852	81.191.490.852	224.658.330.477	238.124.774.298	67.725.047.031	67.725.047.031
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Trảng Tiền	-	-	13.990.914.784	13.990.914.784	-	-
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - CN Hà Nội (ii)	35.809.171.502	35.809.171.502	86.787.825.559	107.935.563.041	14.661.434.020	14.661.434.020
Vay cá nhân (iii)	2.390.000.000	2.390.000.000	11.200.000.000	13.590.000.000	-	-

Ghi chú:

(i) Hợp đồng tín dụng hạn mức số 04/2025/6022503/HDTD ngày 17 tháng 9 năm 2025 giữa Công ty với Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Tây Hồ, hạn mức cấp tín dụng 130 tỷ VND, thời hạn cấp hạn mức kể từ ngày ký Hợp đồng tín dụng hạn mức đến hết ngày 17 tháng 9 năm 2026. Mục đích bổ sung vốn lưu động, bảo lãnh, phát hành L/C. Thời hạn cho vay/thời hạn bảo lãnh/thời hạn L/C, lãi suất, phí được xác định theo từng Hợp đồng tín dụng cụ thể, Hợp đồng cấp bảo lãnh cụ thể, L/C được phát hành.

Hợp đồng cấp hạn mức thấu chi số 01/2025/6022503/HDTD ngày 03 tháng 7 năm 2025 giữa Công ty với Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Tây Hồ, hạn mức thấu chi 23 tỷ VND, thời hạn hiệu lực của hạn mức thấu chi kể từ ngày ký Hợp đồng cấp hạn mức thấu chi đến hết ngày 02 tháng 7 năm 2026. Mục đích bổ sung vốn ngắn hạn thiếu hụt tạm thời trong hoạt động sản xuất kinh doanh và không thuộc các nhu cầu vốn không được cho vay quy định trong Hợp đồng cấp hạn mức thấu chi. Lãi suất trong hạn 4,8%/năm (được áp dụng trong thời hạn hiệu lực của hợp đồng thấu chi).

Các khoản vay Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Tây Hồ có tài sản đảm bảo theo các Hợp đồng đảm bảo số 01/2025/6022503/HĐĐB và Hợp đồng đảm bảo số 03/2025/6022503/HĐĐB với tổng giá trị tài sản đảm bảo là 46,5 tỷ VND.



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

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính tổng hợp kèm theo

**22. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN (TIẾP THEO)**

Ghi chú (Tiếp theo):

- (ii) Hợp đồng tín dụng số 1500LAV202402951 ngày 10 tháng 12 năm 2024 giữa Công ty với Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội, hạn mức cấp tín dụng 56 tỷ VND, thời hạn cấp hạn mức 12 tháng kể từ ngày ký Hợp đồng tín dụng. Mục đích bổ sung vốn lưu động phục vụ kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2024 - 2025 của Công ty. Thời hạn cho vay theo từng giấy nhận nợ cụ thể, lãi suất theo từng giấy nhận nợ. Khoản vay có tài sản đảm bảo là Hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn số 01/2021/HĐTG/NHNo-LTVH trị giá 40 tỷ VND ngày 02 tháng 02 năm 2021.
- (iii) Các khoản vay cá nhân để bổ sung vốn lưu động với lãi suất 0 - 5%/năm, thời hạn từ 02 - 03 tháng, các khoản vay không có tài sản đảm bảo.

**23. VỐN CHỦ SỞ HỮU**

**a) Thay đổi trong vốn chủ sở hữu**

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Quỹ đầu tư phát triển	LNST chưa phân phối	Tổng cộng
	VND	VND	VND	VND
Số dư đầu năm trước	215.000.000.000	8.367.715.643	8.232.687.584	231.600.403.227
Lợi nhuận trong năm	-	-	4.945.461.320	4.945.461.320
Phân phối lợi nhuận	-	411.634.379	(8.232.687.584)	(7.821.053.205)
<b>Số dư đầu năm này</b>	<b>215.000.000.000</b>	<b>8.779.350.022</b>	<b>4.945.461.320</b>	<b>228.724.811.342</b>
Lợi nhuận trong năm	-	-	6.936.551.803	6.936.551.803
Phân phối lợi nhuận (i)	-	247.273.066	(4.945.461.320)	(4.698.188.254)
<b>Số dư cuối năm này</b>	<b>215.000.000.000</b>	<b>9.026.623.088</b>	<b>6.936.551.803</b>	<b>230.963.174.891</b>

Ghi chú:

- (i) Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên 2025 số 01/NQ-ĐHDCĐ19/VHF ngày 16 tháng 4 năm 2025 phân phối lợi nhuận như sau:

- Trích Quỹ Đầu tư phát triển: 247.273.066 VND.
- Trích Quỹ Khen thưởng phúc lợi: 247.273.066 VND.
- Chia Cổ tức cho các cổ đông: 4.450.915.188 VND

Trong năm, Công ty đã chi trả bằng tiền toàn bộ 4.450.915.188 VND số cổ tức năm 2024 đã phân phối lợi nhuận.

**b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu**

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Số tiền (VND)	Tỷ lệ (%)	Số tiền (VND)	Tỷ lệ (%)
Tổng Công ty Lương thực miền Bắc	109.650.000.000	51,00%	109.650.000.000	51,00%
Công ty TNHH Xây dựng HTB	51.520.000.000	23,96%	51.520.000.000	23,96%
Bà Thái Thị Mỹ Sang	41.999.000.000	19,53%	41.999.000.000	19,53%
Các cổ đông khác	11.831.000.000	5,51%	11.831.000.000	5,51%
<b>Cộng</b>	<b>215.000.000.000</b>	<b>100,00%</b>	<b>215.000.000.000</b>	<b>100,00%</b>

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

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính tổng hợp kèm theo

**23. VỐN CHỦ SỞ HỮU (TIẾP THEO)**

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

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
- Vốn góp đầu năm	215.000.000.000	215.000.000.000
- Vốn góp tăng trong năm	-	-
- Vốn góp cuối năm	215.000.000.000	215.000.000.000

d) Cổ phiếu

	Số cuối năm	Số đầu năm
	Cổ phiếu	Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	21.500.000	21.500.000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	21.500.000	21.500.000
- Cổ phiếu phổ thông	21.500.000	21.500.000
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	21.500.000	21.500.000
- Cổ phiếu phổ thông	21.500.000	21.500.000
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (VND)	10.000	10.000

**24. CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN TỔNG HỢP**

<i>Ngoại tệ các loại</i>	Số cuối năm	Số đầu năm
USD	5.697,55	6.719,48

**25. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ**

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Doanh thu bán hàng	556.316.002.178	527.894.102.171
Doanh thu cung cấp dịch vụ	37.301.814.833	35.116.434.273
Doanh thu hợp đồng xây dựng	36.965.200.162	16.948.254.630
<b>Cộng</b>	<b>630.583.017.173</b>	<b>579.958.791.074</b>
<b>Các khoản giảm trừ doanh thu</b>	<b>10.855.037.078</b>	<b>11.471.291.279</b>
<i>Trong đó:</i>		
- Chiết khấu thương mại	10.847.797.665	11.471.291.279
- Hàng bán bị trả lại	7.239.413	-
<b>Doanh thu thuần</b>	<b>619.727.980.095</b>	<b>568.487.499.795</b>

**26. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP**

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Giá vốn hàng bán	530.981.886.052	506.574.285.125
Giá vốn cung cấp dịch vụ	12.976.185.686	21.345.875.296
Giá vốn hợp đồng xây dựng	36.376.469.208	16.074.841.867
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	726.068.762	1.245.356.144
<b>Cộng</b>	<b>581.060.609.708</b>	<b>545.240.358.432</b>

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

*Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính tổng hợp kèm theo*

**27. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH**

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	8.705.405.141	8.983.691.524
Lợi nhuận từ hoạt động đầu tư	11.982.398.555	11.047.161.874
Lãi chênh lệch tỷ giá	899.058.925	492.145.283
Doanh thu tài chính khác	837.411.347	960.382.668
<b>Cộng</b>	<b>22.424.273.968</b>	<b>21.483.381.349</b>

**28. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Lãi tiền vay	4.515.040.786	3.113.723.246
Lỗ chênh lệch tỷ giá	689.622.776	607.665.457
<b>Cộng</b>	<b>5.204.663.562</b>	<b>3.721.388.703</b>

**29. CHI PHÍ BÁN HÀNG**

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Chi phí nhân công	10.084.308.486	6.432.391.169
Chi phí khấu hao	274.779.380	239.513.687
Chi phí dịch vụ mua ngoài	8.510.551.216	5.609.652.831
Chi phí khác bằng tiền	6.084.755.509	3.429.080.484
<b>Cộng</b>	<b>24.954.394.591</b>	<b>15.710.638.171</b>

**30. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP**

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Chi phí nhân công	12.637.051.053	10.104.791.559
Chi phí công cụ, dụng cụ, vật liệu	841.811.923	1.195.244.134
Chi phí khấu hao	301.537.947	432.620.047
Thuế, phí và lệ phí	213.328.169	350.919.837
(Hoàn nhập) dự phòng	(60.000.000)	(90.000.000)
Chi phí dịch vụ mua ngoài	3.369.554.473	2.795.108.727
Chi phí khác bằng tiền	7.168.489.783	5.799.897.380
<b>Cộng</b>	<b>24.471.773.348</b>	<b>20.588.581.684</b>

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

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính tổng hợp kèm theo

**31. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ**

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Chi phí nhân công	23.279.137.671	16.955.910.210
Chi phí công cụ dụng cụ, vật liệu	49.647.342.420	1.483.964.965
Chi phí khấu hao	1.889.186.374	2.058.274.500
Chi phí dịch vụ mua ngoài	21.875.597.363	25.483.105.616
Chi phí khác bằng tiền	14.769.453.150	13.015.457.159
Chi phí dự phòng	666.068.762	1.155.356.144
<b>Cộng</b>	<b>112.126.785.740</b>	<b>60.152.068.594</b>

**32. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH**

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
<b>Lợi nhuận trước thuế</b>	<b>6.936.551.803</b>	<b>4.945.461.320</b>
<b>Điều chỉnh cho thu nhập chịu thuế</b>	<b>(11.568.944.057)</b>	<b>(10.732.209.475)</b>
<i>Trừ: Thu nhập không chịu thuế</i>	<i>11.982.398.555</i>	<i>11.047.161.874</i>
<i>Cộng: Các khoản chi phí không được khấu trừ</i>	<i>413.454.498</i>	<i>314.952.399</i>
<b>Thu nhập chịu thuế</b>	<b>(4.632.392.254)</b>	<b>(5.786.748.155)</b>
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	20%	20%
<b>Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

Ngoài các khoản chi phí không được trừ trên, Công ty đã xác định thuế thu nhập doanh nghiệp trong năm trên cơ sở đánh giá lợi nhuận kế toán không còn sự khác biệt đáng kể so với lợi nhuận cho mục đích tính thuế thu nhập doanh nghiệp. Việc xác định thuế thu nhập của Công ty căn cứ vào các quy định hiện hành về thuế. Tuy nhiên, những quy định này thay đổi theo từng thời kỳ và việc xác định sau cùng về thuế thu nhập doanh nghiệp tùy thuộc vào kết quả kiểm tra của cơ quan thuế có thẩm quyền.

**33. LỖ VÀ THỜI GIAN CHUYỂN LỖ**

Công ty có các khoản lỗ tính thuế thu nhập doanh nghiệp có thể được sử dụng để khấu trừ vào lợi nhuận trong tương lai như sau:

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	(Trình bày lại) VND
Các khoản lỗ lũy kế	(19.459.410.849)	(16.477.110.199)
<b>Lỗ lũy kế được chuyển trong tương lai</b>	<b>(19.459.410.849)</b>	<b>(16.477.110.199)</b>

Kế hoạch chuyển lỗ các khoản lỗ lũy kế đến ngày 31 tháng 12 năm 2025 để tính thuế thu nhập doanh nghiệp phụ thuộc vào kết quả hoạt động kinh doanh trong tương lai của Công ty. Do Công ty chưa dự tính được khi nào sẽ có lợi nhuận để chuyển lỗ trong thời gian tới nên Công ty chưa ghi nhận thuế thu nhập hoãn lại phải trả tương ứng trên báo cáo tài chính tổng hợp này. Các khoản lỗ này (nếu không được chuyển lỗ hàng năm) sẽ đáo hạn theo lịch biểu sau:

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

*Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính tổng hợp kèm theo*

**33. LỖ VÀ THỜI GIAN CHUYỂN LỖ (TIẾP THEO)**

Năm phát sinh lỗ	Thời gian chuyển lỗ	Tình trạng	Số lỗ tính thuế được chuyển	Số lỗ tính thuế đã chuyển	Số lỗ còn được chuyển (Trình bày lại)
			VND	VND	VND
2021	2026	Đã quyết toán	(3.790.856.148)	-	(3.790.856.148)
2022	2027	Chưa quyết toán	(3.148.822.119)	-	(3.148.822.119)
2023	2028	Chưa quyết toán	(2.100.592.173)	-	(2.100.592.173)
2024	2029	Chưa quyết toán	(5.786.748.155)	-	(5.786.748.155)
2025	2030	Chưa quyết toán	(4.632.392.254)	-	(4.632.392.254)
<b>Cộng</b>			<b>(19.459.410.849)</b>	<b>-</b>	<b>(19.459.410.849)</b>

**34. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU**

Việc tính toán lãi cơ bản trên cổ phiếu phân bổ cho các cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty được thực hiện trên cơ sở các số liệu sau:

	Năm nay	Năm trước (Trình bày lại)
	VND	VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	6.936.551.803	4.945.461.320
Phân phối quỹ khen thưởng phúc lợi, đầu tư phát triển	-	494.546.132
Lợi nhuận phân bổ cho các cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	6.936.551.803	4.450.915.188
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	21.500.000	21.500.000
<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>	<b>323</b>	<b>207</b>

Tại thời điểm phát hành báo cáo này, Công ty chưa có kế hoạch phân phối lợi nhuận cho năm 2025; do đó, chưa có cơ sở để xác định các khoản điều chỉnh lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông.

Lãi cơ bản trên cổ phiếu năm trước được trình bày lại do Công ty trích quỹ khen thưởng, phúc lợi theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 số 01/NQ- ĐHĐCĐ19/VHF ngày 16 tháng 4 năm 2025. Lãi cơ bản trên cổ phiếu năm trước trước trình bày lại là 230.

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

*Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính tổng hợp kèm theo*

**35. NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN**

Trong năm, ngoài Thuyết minh số 17, Công ty có các số dư và giao dịch chủ yếu sau với bên liên quan:

	Mối liên hệ	Năm nay VND	Năm trước VND
<b>Bán hàng hóa</b>		<b>6.607.920.000</b>	<b>34.055.185.000</b>
Tổng Công ty Lương thực Miền Bắc	Công ty mẹ	6.607.920.000	34.055.185.000
<b>Thu tiền bán hàng</b>		<b>6.657.955.000</b>	<b>34.005.150.000</b>
Tổng Công ty Lương thực Miền Bắc	Công ty mẹ	6.657.955.000	34.005.150.000
<b>Mua hàng hóa, cung cấp dịch vụ</b>		<b>17.981.187.125</b>	<b>47.556.853.500</b>
Công ty Cổ phần Lương thực Hưng Yên	Cùng Công ty mẹ	162.000.000	164.410.000
Công ty Cổ phần Lương thực Sơn La	Cùng Công ty mẹ	60.000.000	13.513.750.000
Công ty Cổ phần Lương thực Hà Bắc - Chi nhánh Đồng Tháp	Cùng Công ty mẹ	6.582.890.000	33.870.173.500
Công ty Cổ phần Lương thực Yên Bái	Cùng Công ty mẹ	11.176.297.125	-
Công ty Cổ phần Bột mỳ Vinafood 1	Cùng Công ty mẹ	-	8.520.000
<b>Thanh toán tiền mua hàng, phí dịch vụ</b>		<b>17.921.187.125</b>	<b>47.456.853.500</b>
Công ty Cổ phần Lương thực Sơn La	Cùng Công ty mẹ	-	13.413.750.000
Công ty Cổ phần Lương thực Hà Bắc - Chi nhánh Đồng Tháp	Cùng Công ty mẹ	6.582.890.000	33.870.173.500
Công ty Cổ phần Lương thực Hưng Yên	Cùng Công ty mẹ	162.000.000	164.410.000
Công ty Cổ phần Lương thực Yên Bái	Cùng Công ty mẹ	11.176.297.125	-
Công ty Cổ phần Bột mỳ Vinafood 1	Cùng Công ty mẹ	-	8.520.000
<b>Chia cổ tức</b>		<b>4.221.496.388</b>	<b>7.026.972.196</b>
Tổng Công ty Lương thực Miền Bắc	Công ty mẹ	2.269.966.746	3.778.803.601
Công ty TNHH Xây dựng HTB	Cổ đông lớn	1.066.563.491	1.775.296.751
Bà Thái Thị Mỹ Sang	Cổ đông lớn	869.460.405	1.447.059.497
Ông Lê Văn Thành	Chủ tịch	207.019	344.624
Ông Nguyễn Anh Dũng	Thành viên	683.164	1.137.260
Ông Nguyễn Văn Toàn	Thành viên kiêm Giám đốc	1.925.280	3.205.004
Ông Nguyễn Khắc Quý	Phó Giám đốc	1.138.606	1.895.433
Ông Lê Hải Long	Phó Giám đốc	7.618.311	12.682.168
Bà Bùi Thị Thu Hiền	Kế toán trưởng	3.933.367	6.547.858

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

*Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính tổng hợp kèm theo*

**35. NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (TIẾP THEO)**

*Thù lao Hội đồng Quản trị, thu nhập Ban Giám đốc, Ban Kiểm soát, Kế toán trưởng*

Thu nhập của Hội đồng Quản trị, Ban Giám đốc, Kế toán trưởng	Chức vụ	Năm nay	Năm trước
		VND	VND
Ông Lê Văn Thành	Chủ tịch	429.600.004	444.836.252
Ông Nguyễn Anh Dũng	Thành viên	391.200.000	321.666.566
Bà Lưu Thị Tuyết Mai	Thành viên	36.000.000	36.000.000
Bà Đỗ Thị Hồng Thủy	Thành viên	36.000.000	36.000.000
Ông Nguyễn Văn Toàn	Thành viên kiêm Giám đốc	399.392.516	386.431.072
Ông Nguyễn Khắc Quý	Phó Giám đốc	294.642.580	278.950.431
Ông Lê Hải Long	Phó Giám đốc	278.952.000	278.950.430
Bà Nguyễn Thị Kim Thanh	Phó Giám đốc (Bổ nhiệm từ 01/11/2025)	266.739.497	-
Bà Bùi Thị Thu Hiền	Kế toán trưởng	274.999.741	316.586.599
<b>Cộng</b>		<b>2.407.526.338</b>	<b>2.099.421.350</b>
<b>Thu nhập Ban Kiểm soát</b>			
Bà Nguyễn Thị Trang	Trưởng Ban Kiểm soát	24.000.000	16.000.000
Bà Vũ Diệu Thủy	Thành viên	267.403.122	229.331.447
Ông Hoàng Hùng	Thành viên	24.000.000	24.000.000
<b>Cộng</b>		<b>315.403.122</b>	<b>269.331.447</b>

**36. THÔNG TIN KHÁC**

**Hợp đồng hợp tác kinh doanh không hình thành pháp nhân:**

- i. Theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 114/HĐHTKD ngày 16 tháng 7 năm 2009, Công ty và Công ty Cổ phần Địa ốc A.C.B cùng hợp tác kinh doanh trong việc xây dựng Tòa nhà văn phòng tại 231 Cầu Giấy, thời hạn hợp tác là 50 năm kể từ ngày nhận bàn giao mặt bằng lô đất và được cấp phép đầu tư, giấy phép xây dựng. Công ty góp quyền sử dụng đất tại 231 Cầu Giấy, Công ty Cổ phần Địa ốc A.C.B bỏ vốn đầu tư xây dựng dự án. Công ty Cổ phần Địa ốc A.C.B có quyền tự quyết định các hoạt động đầu tư xây dựng, khai thác, kinh doanh trong khuôn khổ dự án, được quyền quản lý, sử dụng, khai thác cũng như các quyết định khác có liên quan đến công trình. Tại ngày 21 tháng 7 năm 2017, Công ty và Công ty Cổ phần Địa ốc A.C.B thanh lý hợp đồng nêu trên và bàn giao toàn bộ dự án cho bên nhận chuyển nhượng là Công ty TNHH Thương mại và Dịch vụ Đại Phước.
- ii. Ngày 22 tháng 12 năm 2016, Công ty và Công ty TNHH Thương mại và Dịch vụ Đại Phước ký Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 01-2016/HĐHTKD-VHF-ĐP ngày 22 tháng 12 năm 2016, theo đó hai bên cùng hợp tác kinh doanh trong việc xây dựng Tòa nhà văn phòng tại 231 Cầu Giấy, thời hạn hợp tác là 42 năm kể từ ngày 01 tháng 12 năm 2016 không hình thành pháp nhân; Công ty góp quyền sử dụng đất tại 231 Cầu Giấy, Công ty TNHH Thương mại và Dịch vụ Đại Phước bỏ vốn đầu tư xây dựng dự án. Tiền thuê đất trả hàng năm do Công ty TNHH Thương mại và Dịch vụ Đại Phước chi trả, Công ty nộp vào ngân sách Nhà nước. Công ty TNHH Thương mại và Dịch vụ Đại Phước có quyền tự quyết định các hoạt động đầu tư xây dựng, khai thác, kinh doanh trong khuôn khổ dự án, được quyền quản lý, sử dụng, khai thác cũng như các quyết định khác có liên quan đến công trình.

Công ty được hưởng lợi nhuận cố định không phụ thuộc vào kết quả kinh doanh và tiến độ thực hiện xây dựng dự án với số tiền là 1.960.637.552 VND/năm và tổng lợi nhuận trong thời gian hợp tác khoảng 76,5 tỷ VND sẽ được Công ty TNHH Thương mại và Dịch vụ Đại Phước thanh toán trước ngày 30 tháng 12 năm 2020. Đến ngày phát hành báo cáo kiểm toán này, Công ty chưa nhận được số tiền thanh toán còn lại là 59,95 tỷ VND. Công ty chưa ghi nhận điều chỉnh nào liên quan đến giao dịch này trong Báo cáo tài chính tổng hợp.

Một phần diện tích của dự án bị nhà nước thu hồi nên hai bên chưa thực hiện triển khai được dự án.

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

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính tổng hợp kèm theo

### 37. CAM KẾT THUÊ HOẠT ĐỘNG

Công ty được giao đất và ký một số các hợp đồng thuê đất với các cơ quan nhà nước có thẩm quyền tại thành phố Hà Nội; thời gian thuê đất từ 10 - 50 năm để phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh. Tiền thuê đất được trả hàng năm theo đơn giá được thông báo bởi Cơ quan thuế; tổng số tiền thuê đất tối thiểu phải trả hàng năm khoảng 13 tỷ VND.

Trong đó:

- Diện tích đất tại 231 Cầu Giấy được Công ty dùng để hợp tác kinh doanh với Công ty TNHH Thương mại và Dịch vụ Đại Phước theo Thuyết minh số 36 - Thông tin khác tại phần Thuyết minh báo cáo tài chính tổng hợp. Tiền thuê đất tối thiểu phải trả hàng năm khoảng 1 tỷ VND.

### 38. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH

#### Quản lý rủi ro vốn

Công ty quản lý nguồn vốn nhằm đảm bảo rằng Công ty có thể vừa hoạt động liên tục vừa tối đa hóa lợi ích của chủ sở hữu thông qua tối ưu hóa số dư nguồn vốn và công nợ.

Cấu trúc vốn của Công ty gồm có các khoản nợ thuần (bao gồm các khoản vay trừ đi tiền và các khoản tương đương tiền) và phần vốn của chủ sở hữu (bao gồm vốn góp, các quỹ dự trữ, lợi nhuận sau thuế chưa phân phối).

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, hệ số đòn bẩy tài chính của Công ty như sau:

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Các khoản vay	119.390.662.354	82.386.481.051
Trừ: Tiền và các khoản tương đương tiền	17.656.376.145	9.966.980.910
Nợ thuần	101.734.286.209	72.419.500.141
Vốn chủ sở hữu	230.963.174.891	228.724.811.342
<b>Tỷ lệ nợ thuần trên vốn chủ sở hữu</b>	<b>44,05%</b>	<b>31,66%</b>

#### Các chính sách kế toán chủ yếu

Chi tiết các chính sách kế toán chủ yếu và các phương pháp mà Công ty áp dụng (bao gồm các tiêu chí để ghi nhận, cơ sở xác định giá trị và cơ sở ghi nhận các khoản thu nhập và chi phí) đối với từng loại tài sản tài chính, công nợ tài chính được trình bày tại Thuyết minh số 4.

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

*Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính tổng hợp kèm theo*

**38. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

**Các loại công cụ tài chính**

	Giá trị ghi sổ		Giá trị hợp lý	
	Số cuối năm	Số đầu năm	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND	VND	VND
<b>Tài sản tài chính</b>				
Tiền và các khoản tương đương tiền	17.656.376.145	9.966.980.910	17.656.376.145	9.966.980.910
Phải thu khách hàng và phải thu khác	59.315.772.575	47.159.251.836	59.315.772.575	47.159.251.836
Đầu tư tài chính	181.791.369.600	191.741.369.600	181.791.369.600	191.741.369.600
<b>Cộng</b>	<b>258.763.518.320</b>	<b>248.867.602.346</b>	<b>258.763.518.320</b>	<b>248.867.602.346</b>
<b>Công nợ tài chính</b>				
Các khoản vay	119.390.662.354	82.386.481.051	119.390.662.354	82.386.481.051
Phải trả người bán và phải trả khác	12.812.158.098	38.169.448.904	12.812.158.098	38.169.448.904
Chi phí phải trả	631.199.818	115.879.081	631.199.818	115.879.081
<b>Cộng</b>	<b>132.834.020.270</b>	<b>120.671.809.036</b>	<b>132.834.020.270</b>	<b>120.671.809.036</b>

Thông tư số 210/2009/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 06 tháng 11 năm 2009 (“Thông tư 210”) cũng như các quy định hiện hành chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và công nợ tài chính nên Công ty chưa đánh giá giá trị hợp lý của tài sản tài chính và công nợ tài chính tại ngày kết thúc niên độ kế toán. Thông tư 210 yêu cầu áp dụng Chuẩn mực Báo cáo tài chính Quốc tế về việc trình bày báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính nhưng không đưa ra hướng dẫn tương đương cho việc đánh giá và ghi nhận công cụ tài chính bao gồm cả áp dụng giá trị hợp lý, nhằm phù hợp với Chuẩn mực Báo cáo tài chính Quốc tế.

**Mục tiêu quản lý rủi ro tài chính**

Công ty đã xây dựng hệ thống quản lý rủi ro nhằm phát hiện và đánh giá các rủi ro mà Công ty phải chịu, thiết lập các chính sách và quy trình kiểm soát rủi ro ở mức chấp nhận được. Hệ thống quản lý rủi ro được xem xét lại định kỳ nhằm phản ánh những thay đổi của điều kiện thị trường và hoạt động của Công ty.

Rủi ro tài chính bao gồm rủi ro thị trường, rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản.

**Rủi ro thị trường**

Hoạt động kinh doanh của Công ty sẽ chịu rủi ro thị trường, bao gồm rủi ro tỷ giá, rủi ro lãi suất, rủi ro về giá hàng hóa, rủi ro tín dụng và các rủi ro về giá khác như cổ phiếu.

**Quản lý rủi ro lãi suất**

Công ty chịu rủi ro lãi suất phát sinh từ các khoản vay chịu lãi suất đã được ký kết. Rủi ro này sẽ được Công ty quản lý bằng cách duy trì ở mức độ hợp lý các khoản vay và phân tích tình hình cạnh tranh trên thị trường để có được lãi suất có lợi cho Công ty từ các nguồn cho vay thích hợp.

**Rủi ro tín dụng**

Rủi ro tín dụng xảy ra khi một khách hàng hoặc đối tác không đáp ứng được các nghĩa vụ trong hợp đồng dẫn đến các tổn thất tài chính cho Công ty. Công ty có chính sách tín dụng phù hợp và thường xuyên theo dõi tình hình để đánh giá xem Công ty có chịu rủi ro tín dụng hay không. Công ty không có bất kỳ rủi ro tín dụng trọng yếu nào với các khách hàng hoặc đối tác bởi vì các khoản phải thu đến từ một số lượng lớn khách hàng hoạt động trong nhiều ngành khác nhau và phân bố ở các khu vực địa lý khác nhau.

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

*Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính tổng hợp kèm theo*

**38. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

***Quản lý rủi ro thanh khoản***

Mục đích quản lý rủi ro thanh khoản nhằm đảm bảo đủ nguồn vốn để đáp ứng các nghĩa vụ tài chính hiện tại và trong tương lai. Tình thanh khoản cũng được Công ty quản lý nhằm đảm bảo mức phụ trội giữa công nợ đến hạn và tài sản đến hạn trong kỳ ở mức có thể được kiểm soát đối với số vốn mà Công ty tin rằng có thể tạo ra trong kỳ đó. Chính sách của Công ty là theo dõi thường xuyên các yêu cầu về thanh khoản hiện tại và dự kiến trong tương lai nhằm đảm bảo Công ty duy trì đủ mức dự phòng tiền mặt, các khoản vay và đủ vốn mà chủ sở hữu cam kết góp nhằm đáp ứng các quy định về tình thanh khoản ngắn hạn và dài hạn hơn.

Các bảng dưới đây trình bày chi tiết các mức đáo hạn theo hợp đồng còn lại đối với tài sản tài chính và công nợ tài chính phi phái sinh và thời hạn thanh toán như đã được thỏa thuận. Các bảng này được trình bày dựa trên dòng tiền chưa chiết khấu của tài sản tài chính gồm lãi từ các tài sản đó, nếu có và dòng tiền chưa chiết khấu của công nợ tài chính tính theo ngày sớm nhất mà Công ty phải trả. Các bảng này trình bày dòng tiền của các khoản gốc và tiền lãi. Việc trình bày thông tin tài sản tài chính phi phái sinh là cần thiết để hiểu được việc quản lý rủi ro thanh khoản của Công ty khi tình thanh khoản được quản lý trên cơ sở công nợ và tài sản thuần.

	<u>Dưới 1 năm</u>	<u>Từ 5 năm trở lên</u>	<u>Tổng</u>
	VND	VND	VND
<b>Số cuối năm</b>			
Tiền và các khoản tương đương tiền	17.656.376.145	-	17.656.376.145
Phải thu khách hàng và phải thu khác	59.315.772.575	-	59.315.772.575
Đầu tư tài chính	166.650.000.000	15.141.369.600	181.791.369.600
<b>Cộng</b>	<b>243.622.148.720</b>	<b>15.141.369.600</b>	<b>258.763.518.320</b>
<b>Số cuối năm</b>			
Các khoản vay	119.390.662.354	-	119.390.662.354
Phải trả người bán và phải trả khác	12.531.008.098	281.150.000	12.812.158.098
Chi phí phải trả	631.199.818	-	631.199.818
<b>Cộng</b>	<b>132.552.870.270</b>	<b>281.150.000</b>	<b>132.834.020.270</b>
<b>Chênh lệch thanh khoản thuần</b>	<b>111.069.278.450</b>	<b>14.860.219.600</b>	<b>125.929.498.050</b>
	<u>Dưới 1 năm</u>	<u>Từ 5 năm trở lên</u>	<u>Tổng</u>
	VND	VND	VND
<b>Số đầu năm</b>			
Tiền và các khoản tương đương tiền	9.966.980.910	-	9.966.980.910
Phải thu khách hàng và phải thu khác	47.159.251.836	-	47.159.251.836
Đầu tư tài chính	176.600.000.000	15.141.369.600	191.741.369.600
<b>Cộng</b>	<b>233.726.232.746</b>	<b>15.141.369.600</b>	<b>248.867.602.346</b>
<b>Số đầu năm</b>			
Các khoản vay	82.386.481.051	-	82.386.481.051
Phải trả người bán và phải trả khác	37.920.448.904	249.000.000	38.169.448.904
Chi phí phải trả	115.879.081	-	115.879.081
<b>Cộng</b>	<b>120.422.809.036</b>	<b>249.000.000</b>	<b>120.671.809.036</b>
<b>Chênh lệch thanh khoản thuần</b>	<b>113.303.423.710</b>	<b>14.892.369.600</b>	<b>128.195.793.310</b>

Ban Giám đốc đánh giá mức tập trung rủi ro thanh khoản ở mức thấp. Ban Giám đốc tin tưởng rằng Công ty có thể tạo ra đủ nguồn tiền để đáp ứng các nghĩa vụ tài chính khi đến hạn.

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

*Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính tổng hợp kèm theo*

**39. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ TỔNG HỢP**

**Thông tin bổ sung cho các khoản phi tiền tệ**

Tiền thu lãi tiền gửi, cổ tức và lợi nhuận được chia trong năm (Mã số 27) không bao gồm 1.170.690.959 VND là Lãi dự thu phát sinh trong năm chưa được nhận; đã bao gồm 533.860.275 VND là lãi dự thu phát sinh trong năm trước được nhận vào năm nay. Vì vậy, khoản chênh lệch tương ứng đã được điều chỉnh trên chỉ tiêu tăng/giảm các khoản phải thu (Mã số 09) trên Báo cáo lưu chuyển tiền tệ tổng hợp.



**Nguyễn Văn Toàn**  
Giám đốc

Hà Nội, ngày 09 tháng 3 năm 2026

**Bùi Thị Thu Hiền**  
Kế toán trưởng

**Bùi Thị Thu Hiền**  
Người lập biểu

