

BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN

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

CÔNG TY CỔ PHẦN THƯƠNG MẠI HÀ TÂY



MỤC LỤC

--- oOo ---

| | 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 - 06 |
| 4. BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH | 07 |
| 5. BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ | 08 |
| 6. BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH | 09 - 38 |



CÔNG TY CỔ PHẦN THƯƠNG MẠI HÀ TÂY

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Ban Tổng Giám đốc trân trọng đệ trình báo cáo này cùng với các Báo cáo tài chính đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

1. Thông tin chung về Công ty:

Thành lập:

Công ty Cổ phần Thương mại Hà Tây ("Công ty") tiền thân là Công ty vật liệu Điện máy và Chắt đốt Hà Tây, được thành lập tháng 10 năm 1991. Đến tháng 10 năm 2003, Công ty Vật liệu Điện máy và Chắt đốt Hà Tây được cổ phần hóa và đổi tên thành Công ty Cổ phần Thương mại Hà Tây được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh cấp lần đầu số 0303000111 ngày 23/10/2003 và được thay đổi số 0500443384 ngày 16/12/2009 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp. Công ty hoạt động theo Giấy chứng nhận ĐKKD điều chỉnh lần 16 ngày 11/03/2025

Hình thức sở hữu vốn:

Công ty Cổ phần Thương mại Hà Tây là công ty cổ phần.

Hoạt động kinh doanh của Công ty:

Kinh doanh Bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê (Chi tiết: Kinh doanh Bất động sản, nhà ở, cho thuê nhà, văn phòng);

Tên viết tắt: Công ty Cổ phần Thương mại Hà Tây

Mã chứng khoán: HTT (Đăng ký giao dịch UpCom)

Trụ sở chính: Tầng 2, Tòa nhà HTT Tower, Số 89 đường Phùng Hưng, Phường Hà Đông, TP. Hà Nội

2. Tình hình tài chính và kết quả hoạt động:

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

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

Thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát, Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng trong kỳ và đến ngày lập báo cáo tài chính gồm có:

Hội đồng Quản trị

| | | |
|-----|--------------------|----------------------------|
| Ông | Đào Văn Chiến | Chủ tịch Hội đồng quản trị |
| Ông | Trần Văn Công | Thành viên |
| Ông | Nguyễn Đức Đình | Thành viên |
| Bà | Đinh Thị Thúy Hằng | Thành viên |
| Bà | Trần Thu Phương | Thành viên |

Ban Kiểm soát

| | | |
|----|----------------------|------------|
| Bà | Lê Thị Mai | Trưởng ban |
| Bà | Nguyễn Thị Hồng Hạnh | Thành viên |
| Bà | Vũ Thị Thanh Thủy | Thành viên |

Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng

| | | |
|-----|-----------------|-------------------|
| Ông | Đào Văn Chiến | Tổng Giám Đốc |
| Ông | Nguyễn Đức Đình | Phó Tổng Giám đốc |
| Ông | Nguyễn Ngọc Hải | Kế toán trưởng |

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và đến ngày lập báo cáo tài chính như sau:

| | | |
|-----|---------------|---------------|
| Ông | Đào Văn Chiến | Tổng Giám Đốc |
|-----|---------------|---------------|

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

5. Kiểm toán độc lập

Chi nhánh Công ty TNHH Kiểm toán và Dịch vụ Tin học Moore Aisc được chỉ định là kiểm toán viên cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025.

6. Cam kết của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm lập các báo cáo tài chính thể hiện trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025. Trong việc soạn lập các báo cáo tài chính này, Ban Tổng Giám đốc đã xem xét và tuân thủ các vấn đề sau đây:

- Chọn lựa các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng một cách nhất quán;
- Thực hiện các xét đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Báo cáo tài chính được lập trên cơ sở hoạt động liên tục, trừ trường hợp không thể giả định rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động liên tục.

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo rằng các sổ sách kế toán thích hợp đã được thiết lập và duy trì để thể hiện tình hình tài chính của Công ty với độ chính xác hợp lý tại mọi thời điểm và làm cơ sở để soạn lập các báo cáo tài chính phù hợp với chế độ kế toán được nêu ở Thuyết minh cho các Báo cáo tài chính. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đối với việc bảo vệ các tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp hợp lý để phòng ngừa và phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

7. Xác nhận

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, chúng tôi xác nhận rằng các Báo cáo tài chính 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 và các Thuyết minh đính kèm được soạn thảo đã thể hiện quan điểm trung thực và hợp lý về tình hình tài chính cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Báo cáo tài chính của Công ty được lập phù hợp với chuẩn mực và hệ thống kế toán Việt Nam.

Hà Nội, ngày 17 tháng 03 năm 2026

Thủy mặt Ban Tổng Giám đốc



Đào Văn Chiến

Tổng Giám đốc

Số: A725108/MOOREAISHN-TC

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP**Kính gửi:****QUÝ CỔ ĐÔNG, HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC
CÔNG TY CỔ PHẦN THƯƠNG MẠI HÀ TÂY**

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Thương mại Hà Tây (gọi tắt là “Công ty”), được lập ngày 17 tháng 03 năm 2026, từ trang 05 đến trang 38, 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 doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

Cơ sở của việc từ chối đưa ra ý kiến

Như đã trình bày ở thuyết minh số 05 mục X phần Thuyết minh báo cáo tài chính: Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, lỗ lũy kế của Công ty là (93.498.248.099 VND), nợ phải trả ngắn hạn đang vượt quá tài sản ngắn hạn là: 40.157.179.409 VND. Công ty đang thiếu hụt vốn lưu động để thanh toán các khoản nợ đến hạn. Các khoản nợ quá hạn thanh toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 của Công ty bao gồm số dư nợ Ngân sách nhà nước là 12.855.242.058 VND; Nợ vay và các khoản nợ phải trả khác: 60.130.206.231 VND. Các yếu tố này dẫn tới nghi ngờ về khả năng tiếp tục hoạt động của Công ty. Khả năng tiếp tục hoạt động của Công ty phụ thuộc vào kế hoạch thu hồi các khoản công nợ, tái cấu trúc các khoản đầu tư, hoàn thành và quyết toán các công trình dở dang để thu hồi tiền, các hỗ trợ tài chính từ các cổ đông và các chủ nợ. Chúng tôi không thể thu thập được bằng chứng thích hợp về các kế hoạch hoạt động này. Do đó chúng tôi không thể xác định liệu báo cáo tài chính của công ty kèm theo được lập với giả định công ty tiếp tục hoạt động liên tục có phù hợp hay không.

Như trình bày tại Thuyết minh số 04: Công ty có khoản phải thu hợp đồng hợp tác kinh doanh với Công ty TNHH Phát triển Rừng Chiến Thắng (nay đã đổi tên thành công ty TNHH MTV Xây dựng Phong Minh) để thực hiện phối hợp trồng cây lâm nghiệp tổng số tiền 39.847.490.000 VND. Đến thời điểm kiểm toán công ty chưa cung cấp được tiến độ thực hiện dự án. Chúng tôi không thể thu thập được các bằng chứng kiểm toán thích hợp liên quan đến giá trị thuần có thể thực hiện được của khoản phải thu này tại ngày 31/12/2025, do đó chúng tôi không thể xác định liệu có cần thiết phải điều chỉnh các số liệu này hay không.

Như đã trình bày tại thuyết minh số 12: Tại ngày 31/12/2025 Công ty có số dư chi phí sản xuất kinh doanh dở dang của dự án khu đô thị mới Trung Văn mở rộng là 79.453.592.845 VND. Đến thời điểm kiểm toán công ty chưa cung cấp được tiến độ thực hiện dự án và khả năng quyết toán công trình. Chúng tôi không thể thu thập được các bằng chứng kiểm toán thích hợp liên quan đến giá trị thuần có thể thực hiện được của các chi phí sản xuất kinh doanh nêu trên tại ngày 31/12/2025, do đó chúng tôi không thể xác định liệu có cần thiết phải điều chỉnh các số liệu này hay không.

Từ chối đưa ra ý kiến

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

Hà Nội, ngày 18 tháng 03 năm 2026

Chi nhánh Công ty TNHH Kiểm toán và Dịch vụ Tin học Moore AISC



Nguyễn Thanh Tùng

Phó Giám đốc

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề
kiểm toán số : 4981-2024-005-1

Phan Công Văn

Kiểm toán viên

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề
kiểm toán số : 5298-2026-005-1

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

| TÀI SẢN | Mã số | Thuyết minh | Số cuối năm | Số đầu năm |
|---|--------------|--------------------|------------------------|------------------------|
| A. TÀI SẢN NGẮN HẠN | 100 | | 7.093.989.850 | 12.909.751.549 |
| I. Tiền và các khoản tương đương tiền | 110 | V.1 | 463.457.816 | 128.941.963 |
| 1. Tiền | 111 | | 463.457.816 | 128.941.963 |
| II. Các khoản phải thu ngắn hạn | 130 | | 6.193.756.997 | 12.220.400.067 |
| 1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng | 131 | V.2a | 6.861.634.623 | 6.636.713.559 |
| 2. Trả trước cho người bán ngắn hạn | 132 | V.3 | 17.750.911.947 | 17.693.659.036 |
| 3. Phải thu nội bộ ngắn hạn | 133 | | - | - |
| 4. Phải thu ngắn hạn khác | 136 | V.4a | 5.532.841.600 | 8.745.057.946 |
| 5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi | 137 | V.5 | (23.951.631.174) | (20.855.030.474) |
| III. Hàng tồn kho | 140 | V.6 | - | - |
| 1. Hàng tồn kho | 141 | | 4.954.487.069 | 5.703.503.913 |
| 2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho | 149 | | (4.954.487.069) | (5.703.503.913) |
| IV. Tài sản ngắn hạn khác | 150 | | 436.775.037 | 560.409.519 |
| 1. Thuế GTGT được khấu trừ | 152 | | 436.775.037 | 560.409.519 |
| B. TÀI SẢN DÀI HẠN | 200 | | 172.504.428.038 | 184.986.531.598 |
| I. Các khoản phải thu dài hạn | 210 | | 39.847.490.000 | 39.847.490.000 |
| 1. Phải thu dài hạn khác | 216 | V.4b | 39.847.490.000 | 40.022.014.000 |
| 2. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi | 219 | V.5 | - | (174.524.000) |
| II. Tài sản cố định | 220 | | 716.498.112 | 1.137.570.628 |
| 1. Tài sản cố định hữu hình | 221 | V.8 | 694.651.514 | 1.098.978.030 |
| - Nguyên giá | 222 | | 6.054.553.818 | 6.054.553.818 |
| - Giá trị hao mòn lũy kế | 223 | | (5.359.902.304) | (4.955.575.788) |
| 2. Tài sản cố định vô hình | 227 | V.9 | 21.846.598 | 38.592.598 |
| - Nguyên giá | 228 | | 167.460.000 | 167.460.000 |
| - Giá trị hao mòn lũy kế | 229 | | (145.613.402) | (128.867.402) |
| III. Bất động sản đầu tư | 230 | V.10 | 47.242.612.989 | 54.054.569.421 |
| - Nguyên giá | 231 | | 59.209.177.206 | 65.965.987.380 |
| - Giá trị hao mòn lũy kế | 232 | | (11.966.564.217) | (11.911.417.959) |
| IV. Tài sản dở dang dài hạn | 240 | | 79.453.592.845 | 89.942.061.027 |
| 1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn | 241 | V.11 | 79.453.592.845 | 79.453.592.845 |
| 2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang | 242 | V.12 | - | 10.488.468.182 |
| V. Tài sản dài hạn khác | 260 | | 5.244.234.091 | 4.840.522 |
| 1. Chi phí trả trước dài hạn | 261 | V.7 | 5.244.234.091 | 4.840.522 |
| TỔNG CỘNG TÀI SẢN | 270 | | 179.598.417.887 | 197.896.283.147 |

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

| NGUỒN VỐN | Mã số | Thuyết minh | Số cuối năm | Số đầu năm |
|--|------------|-------------|------------------------|------------------------|
| C. NỢ PHẢI TRẢ | 300 | | 72.985.448.289 | 83.593.488.180 |
| I. Nợ ngắn hạn | 310 | | 47.251.169.259 | 71.368.599.518 |
| 1. Phải trả cho người bán ngắn hạn | 311 | V.13a | 1.266.779.165 | 1.399.347.408 |
| 2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn | 312 | V.14 | 2.759.608.836 | 2.827.064.674 |
| 3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước | 313 | V.15 | 12.855.242.058 | 14.074.231.109 |
| 5. Chi phí phải trả ngắn hạn | 315 | V.16 | 13.060.274.912 | 19.846.148.962 |
| 6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn | 318 | | - | 33.106.061 |
| 7. Phải trả ngắn hạn khác | 319 | V.17a | 8.595.248.859 | 10.602.399.875 |
| 8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn | 320 | V.18a | 8.713.530.429 | 22.585.816.429 |
| 9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi | 322 | | 485.000 | 485.000 |
| II. Nợ dài hạn | 330 | | 25.734.279.030 | 12.224.888.662 |
| 1. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn | 338 | V.18b | 25.734.279.030 | 12.224.888.662 |
| D. VỐN CHỦ SỞ HỮU | 400 | | 106.612.969.598 | 114.302.794.967 |
| I. Vốn chủ sở hữu | 410 | V.19 | 106.612.969.598 | 114.302.794.967 |
| 1. Vốn góp của chủ sở hữu | 411 | | 200.000.000.000 | 200.000.000.000 |
| - Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết | 411a | | 200.000.000.000 | 200.000.000.000 |
| 2. Thặng dư vốn cổ phần | 412 | | 89.952.229 | 89.952.229 |
| 3. Quỹ đầu tư phát triển | 418 | | 21.265.468 | 21.265.468 |
| 4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối | 421 | | (93.498.248.099) | (85.808.422.730) |
| - LNST chưa phân phối lũy kể đến cuối kỳ trước | 421a | | (85.808.422.730) | (76.224.083.689) |
| - LNST chưa phân phối kỳ này | 421b | | (7.689.825.369) | (9.584.339.041) |
| TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN | 440 | | 179.598.417.887 | 197.896.283.147 |

NGƯỜI LẬP BIỂU



Nguyễn Thị Phương

KẾ TOÁN TRƯỞNG



Nguyễn Ngọc Hải

Hà Nội, ngày 18 tháng 03 năm 2026



Đào Văn Chiến

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

| CHỈ TIÊU | Mã số | Thuyết minh | Năm 2025 | Năm 2024 |
|---|-----------|--------------|-------------------------|------------------------|
| 1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ | 01 | VI.1 | 7.853.621.745 | 5.099.799.539 |
| 2. Các khoản giảm trừ doanh thu | 02 | | - | |
| 3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ | 10 | VI.2 | 7.853.621.745 | 5.099.799.539 |
| 4. Giá vốn hàng bán | 11 | VI.3 | 5.227.586.537 | 4.037.250.474 |
| 5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11) | 20 | | 2.626.035.208 | 1.062.549.065 |
| 6. Doanh thu hoạt động tài chính | 21 | VI.4 | 51.941 | 132.151 |
| 7. Chi phí tài chính | 22 | VI.5 | 2.075.902.274 | 3.051.526.197 |
| <i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i> | 23 | | 2.075.902.274 | 3.051.526.197 |
| 8. Chi phí bán hàng | 25 | | - | |
| 9. Chi phí quản lý doanh nghiệp | 26 | VI.6 | 12.694.687.743 | 7.298.192.918 |
| 10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30 = 20 + (21 - 22) - (25 + 26)) | 30 | | (12.144.502.867) | (9.287.037.899) |
| 11. Thu nhập khác | 31 | VI.7 | 4.633.764.043 | - |
| 12. Chi phí khác | 32 | VI.8 | 179.086.545 | 297.301.140 |
| 13. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32) | 40 | | 4.454.677.498 | (297.301.140) |
| 14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40) | 50 | | (7.689.825.369) | (9.584.339.039) |
| 15. Chi phí thuế TNDN hiện hành | 51 | VI.10 | - | - |
| 16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại | 52 | | - | - |
| 17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52) | 60 | | (7.689.825.369) | (9.584.339.039) |
| 18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu | 70 | VI.11 | (384) | (479) |

Hà Nội, ngày 18 tháng 03 năm 2026

NGƯỜI LẬP BIỂU

Nguyễn Thị Phương

KẾ TOÁN TRƯỞNG

Nguyễn Ngọc Hải



Đào Văn Chiến

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp gián tiếp)

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

| CHỈ TIÊU | Mã số | Thuyết minh | Năm 2025 | Năm 2024 |
|---|-----------|-------------|------------------------|----------------------|
| | | | | |
| I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH | | | | |
| 1. Lợi nhuận trước thuế | 01 | | (7.689.825.369) | (9.584.339.039) |
| 2. Điều chỉnh cho các khoản : | | | | |
| - Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư | 02 | | 2.029.399.805 | 2.099.771.016 |
| - Các khoản dự phòng | 03 | | 2.173.059.856 | 1.672.751.819 |
| - Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư | 05 | | (2.894.667.199) | (132.151) |
| - Chi phí lãi vay | 06 | | 2.075.902.274 | 3.051.526.197 |
| 3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động | 08 | | (4.306.130.633) | (2.760.422.158) |
| - Tăng (-), giảm (+) các khoản phải thu | 09 | | 3.228.200.853 | 3.753.233.698 |
| - Tăng (-), giảm (+) hàng tồn kho | 10 | | 749.016.844 | 525.648.100 |
| - Tăng (+), giảm (-) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập phải nộp) | 11 | | (4.580.669.765) | (1.640.916.177) |
| - Tăng (-), giảm (+) chi phí trả trước | 12 | | 5.249.074.613 | 18.685.828 |
| Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh | 20 | | 339.491.912 | (103.770.709) |
| II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ | | | | |
| 1. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TSDH khác | 22 | | 8.098.244.400 | - |
| 2. Tiền thu từ lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia | 27 | | 51.941 | 132.151 |
| Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư | 30 | | 8.098.296.341 | 132.151 |
| III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH | | | | |
| - Tiền trả nợ gốc vay | 34 | | (8.103.272.400) | (168.420.378) |
| Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính | 40 | | (8.103.272.400) | (168.420.378) |
| Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+ 30 + 40) | 50 | | 334.515.853 | (272.058.936) |
| Tiền và tương đương tiền đầu năm | 60 | | 128.941.963 | 401.000.899 |
| Tiền và tương đương tiền cuối năm (70 = 50+60+61) | 70 | V.1 | 463.457.816 | 128.941.963 |

Hà Nội, ngày 18 tháng 03 năm 2026

NGƯỜI LẬP BIỂU

Nguyễn Thị Phương

KẾ TOÁN TRƯỞNG

Nguyễn Ngọc Hải



Đào Văn Chiến

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP**1. Thành lập**

Công ty Cổ phần Thương mại Hà Tây (“Công ty”) tiền thân là Công ty vật liệu Điện máy và Chất đốt Hà Tây, được thành lập tháng 10 năm 1991. Đến tháng 10 năm 2003, Công ty Vật liệu Điện máy và Chất đốt Hà Tây được cổ phần hóa và đổi tên thành Công ty Cổ phần Thương mại Hà Tây được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh cấp lần đầu số 0303000111 ngày 23/10/2003 và được thay đổi số 0500443384 ngày 16/12/2009 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp. Công ty hoạt động theo Giấy chứng nhận ĐKKD điều chỉnh lần 16 ngày 11/03/2025

Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Thương mại Hà Tây là công ty cổ phần.

Tên viết tắt: Công ty Cổ phần Thương mại Hà Tây

Mã chứng khoán: HTT (Đăng ký giao dịch UpCom)

Trụ sở chính: Tầng 2, Tòa nhà HTT Tower, Số 89 đường Phùng Hưng, Phường Hà Đông, TP. Hà Nội

2. Lĩnh vực kinh doanh

Lĩnh vực kinh doanh là kinh doanh vật liệu xây dựng, Bất động sản, kinh doanh thương mại và các hoạt động khác.

3. Ngành nghề kinh doanh chính

- Kinh doanh Bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê (Chi tiết: Kinh doanh Bất động sản, nhà ở, cho thuê nhà, văn phòng);
- Tư vấn, môi giới, đấu giá Bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất (Chi tiết: Sàn giao dịch Bất động sản);
- Sản xuất xi măng, vôi và thạch cao;
- Sản xuất vật liệu xây dựng từ đất sét;
- Khai thác đá, cát, sỏi, đất sét;
- Hoạt động dịch vụ hỗ trợ kinh doanh khác còn lại chưa được phân vào đâu (Chi tiết: Xuất nhập khẩu các mặt hàng công ty kinh doanh);
- Hoàn thiện công trình xây dựng;
- Xây dựng nhà các loại;
- Xây dựng công trình đường sắt và đường bộ;
- Nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động;
- Bán buôn nhiên liệu rắn, lỏng, khí và các sản phẩm liên quan;
- Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng;
- Bán buôn gạo;
- Bán buôn thực phẩm;
- Bán buôn đồ uống;
- Bán lẻ thực phẩm trong các cửa hàng chuyên doanh;

4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh của Công ty kéo dài trong vòng 12 tháng theo năm tài chính thông thường bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

5. Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp trong năm tài chính có ảnh hưởng đến báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính đã được lập trên cơ sở hoạt động liên tục, với giả định rằng công ty sẽ có thể sử dụng các tài sản và thanh toán các khoản nợ phải trả của công ty trong suốt quá trình hoạt động kinh doanh bình thường trong tương lai gần.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, lỗ lũy kế của Công ty là (93.498.248.099 VND), nợ phải trả ngắn hạn đang vượt quá tài sản ngắn hạn là: 40.157.179.409 VND. Công ty đang thiếu hụt vốn lưu động để thanh toán các khoản nợ đến hạn. Các khoản nợ quá hạn thanh toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 của Công ty bao gồm số dư nợ Ngân sách nhà nước là 12.855.242.05 VND và các khoản nợ vay và các khoản nợ phải trả khác: 60.130.206.231 VND. Các điều kiện này có thể tạo nên yếu tố không chắc chắn có thể ảnh hưởng đến khả năng hoạt động liên tục của công ty. Công ty đang trong quá trình làm việc với các bên cho vay điều chỉnh các điều khoản đã vi phạm của hợp đồng vay cũng như việc xử lý các tài sản thế chấp để thanh toán nợ vay. Do đó, công ty có khả năng hoàn trả các khoản nợ đến hạn. Dựa trên cơ sở này, Ban Tổng Giám đốc công ty vẫn tiến hành lập báo cáo tài chính trên cơ sở đáp ứng giả định hoạt động liên tục.

Báo cáo tài chính được lập chưa bao gồm bất kỳ điều chỉnh nào có thể phát sinh từ kết quả của sự kiện trên.

6. Tổng số nhân viên đến ngày 31 tháng 12 năm 2025: 38 nhân viên. (Ngày 31 tháng 12 năm 2024: 33 nhân viên)

II. NIÊN ĐỘ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN**1. Niên độ kế toán**

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

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Đồng Việt Nam (VND) được sử dụng làm đơn vị tiền tệ để ghi sổ kế toán.

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG**1. 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 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014, thông tư 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 3 năm 2016 sửa đổi bổ sung một số điều thông tư 200/2014/TT-BTC 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.

2. Tuyên bố về việc tuân thủ chuẩn mực kế toán và chế độ kế toán.

Ban Tổng 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 theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014, thông tư 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 3 năm 2016 sửa đổi bổ sung một số điều thông tư 200/2014/TT-BTC cũng như thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG**1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính**

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

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

Tiền bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngân hàng không có kỳ hạn và có kỳ hạn, tiền đang chuyển, vàng tiền tệ.

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

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

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

Việc phân loại các khoản phải thu được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- **Phải thu của khách hàng** phản ánh các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua – bán giữa Tổng Công ty/Doanh nghiệp và người mua là đơn vị độc lập với Công ty bao gồm cả các khoản phải thu về tiền bán hàng xuất khẩu ủy thác cho đơn vị khác.
- **Phải thu nội bộ** phản ánh các khoản phải thu các đơn vị trực thuộc không có tư cách pháp nhân hạch toán phụ thuộc.
- **Phải thu khác** phản ánh các khoản phải thu không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua – bán.

Dự phòng phải thu khó đòi được lập cho từng khoản nợ phải thu khó đòi căn cứ vào tuổi nợ quá hạn của các khoản nợ hoặc dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra, cụ thể như sau:

- Đối với nợ phải thu quá hạn thanh toán:
- Đối với nợ phải thu chưa quá hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi: căn cứ vào dự kiến mức tổn thất để lập dự phòng.

Tăng, giảm số dư dự phòng nợ phải thu khó đòi cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào chi phí quản lý doanh nghiệp

4. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá gốc hàng tồn kho được xác định như sau:

- **Nguyên vật liệu, hàng hóa:** bao gồm chi phí mua và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.
- **Thành phẩm:** bao gồm chi phí nguyên vật liệu, nhân công trực tiếp và chi phí sản xuất chung có liên quan tiếp được phân bổ dựa trên mức độ hoạt động bình thường/chi phí quyền sử dụng đất, các chi phí trực tiếp và các chi phí chung có liên quan phát sinh trong quá trình đầu tư xây dựng thành phẩm bất động sản.
- **Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang:** chỉ bao gồm chi phí nguyên vật liệu chính (hoặc yếu tố chi phí khác cho phù hợp).

Phương pháp lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho: Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập cho từng mặt hàng tồn kho có giá gốc lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong kỳ sản xuất, kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí ước tính cần thiết cho việc tiêu thụ chúng. (Đối với dịch vụ cung cấp dở dang, việc lập dự phòng giảm giá được tính theo từng loại dịch vụ có mức giá riêng biệt.)

Tăng, giảm số dư dự phòng giảm giá hàng tồn kho cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào giá vốn hàng bán.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

5. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao tài sản cố định (TSCĐ)**5.1. Nguyên tắc ghi nhận TSCĐ hữu hình**

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

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

Xác định nguyên giá trong từng trường hợp

Tài sản cố định hữu hình mua sắm

Nguyên giá tài sản cố định bao gồm giá mua (trừ (-) các khoản được chiết khấu thương mại hoặc giảm giá), các khoản thuế (không bao gồm các khoản thuế được hoàn lại) và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng, như chi phí lắp đặt, chạy thử, chuyên gia và các chi phí liên quan trực tiếp khác.

Tài sản cố định hình thành do đầu tư xây dựng theo phương thức giao thầu, nguyên giá là giá quyết toán công trình đầu tư xây dựng, các chi phí liên quan trực tiếp khác và lệ phí trước bạ (nếu có).

Tài sản cố định là nhà cửa, vật kiến trúc gắn liền với quyền sử dụng đất thì giá trị quyền sử dụng đất được xác định riêng biệt và ghi nhận là tài sản cố định vô hình.

Tài sản cố định hữu hình tăng từ các nguồn khác

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình được tài trợ, biếu tặng được ghi nhận ban đầu theo giá trị hợp lý ban đầu. Trường hợp không ghi nhận theo giá trị hợp lý ban đầu thì Công ty ghi nhận theo giá trị danh nghĩa cộng (+) các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

5.2. Nguyên tắc ghi nhận TSCĐ vô hình

Tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá trừ đi (-) giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định vô hình bao gồm toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Chi phí liên quan đến tài sản cố định vô hình phát sinh sau khi ghi nhận ban đầu được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ trừ khi các chi phí này gắn liền với một tài sản cố định vô hình cụ thể và làm tăng lợi ích kinh tế từ các tài sản này.

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

Xác định nguyên giá trong từng trường hợp

Chương trình phần mềm

Chi phí liên quan đến các chương trình phần mềm máy tính không phải là một bộ phận gắn kết với phần cứng có liên quan được vốn hoá. Nguyên giá của phần mềm máy tính là toàn bộ các chi phí mà Công ty đã chi ra tính đến thời điểm đưa phần mềm vào sử dụng.

5.3. Phương pháp khấu hao TSCĐ

Tài sản cố định được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian sử dụng ước tính của tài sản. Thời gian hữu dụng ước tính là thời gian mà tài sản phát huy được tác dụng cho sản xuất kinh doanh.

Thời gian hữu dụng ước tính của các TSCĐ như sau:

| | |
|----------------------------------|------------|
| <i>Máy móc, thiết bị</i> | 3 - 20 năm |
| <i>Thiết bị, dụng cụ quản lý</i> | 3 - 10 năm |
| <i>Tài sản cố định khác</i> | 3 năm |
| <i>Phần mềm quản lý xe</i> | 10 năm |

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

6. Nguyên tắc ghi nhận chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang phản ánh các chi phí liên quan trực tiếp (bao gồm cả chi phí lãi vay) có liên quan phù hợp với chính sách kế toán của Công ty đến các tài sản đang trong quá trình xây dựng, máy móc thiết bị đang lắp đặt để phục vụ cho mục đích sản xuất, cho thuê và quản lý cũng như chi phí liên quan đến việc sửa chữa tài sản cố định đang thực hiện. Các tài sản này được ghi nhận theo giá gốc và không được tính khấu hao.

Chi phí này được kết chuyển ghi tăng tài sản khi công trình hoàn thành, việc nghiệm thu tổng thể đã thực hiện xong, tài sản được bàn giao và đưa vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

7. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao bất động sản đầu tư

Nguyên tắc ghi nhận Bất động sản đầu tư: Bất động sản đầu tư là quyền sử dụng đất, nhà, một phần của nhà hoặc cơ sở hạ tầng thuộc sở hữu của Công ty hay thuê tài chính được sử dụng nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê hoặc chờ tăng giá. Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế.

Nguyên giá của bất động sản đầu tư: Là toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra hoặc giá trị hợp lý của các khoản đưa ra để trao đổi nhằm có được bất động sản đầu tư tính đến thời điểm mua hoặc xây dựng hoàn thành bất động sản đầu tư đó.

Chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được ghi nhận là chi phí kinh doanh trong kỳ, trừ khi chi phí này có khả năng chắc chắn làm cho bất động sản đầu tư tạo ra lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu thì được ghi tăng nguyên giá bất động sản đầu tư.

Khi bất động sản đầu tư được bán, nguyên giá và khấu hao lũy kế được xóa sổ và bất kỳ khoản lãi lỗ nào phát sinh đều được hạch toán vào thu nhập hay chi phí trong kỳ.

Việc chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho thành bất động sản đầu tư chỉ khi chủ sở hữu chấm dứt sử dụng tài sản đó và bắt đầu cho bên khác thuê hoạt động hoặc khi kết thúc giai đoạn xây dựng. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hay hàng tồn kho chỉ khi chủ sở hữu bắt đầu sử dụng tài sản này hoặc bắt đầu triển khai cho mục đích bán. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho không làm thay đổi nguyên giá hay giá trị còn lại của bất động sản tại ngày chuyển đổi.

Bất động sản đầu tư sử dụng để cho thuê: khấu hao được ghi nhận theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính của bất động sản đầu tư đó.

Thời gian hữu dụng ước tính của các bất động sản đầu tư sử dụng cho thuê như sau:

Nhà xưởng, vật kiến trúc

5 - 50 năm

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

8. Nguyên tắc ghi nhận chi phí trả trước

Chi phí trả trước tại Công ty bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. Phương pháp phân bổ chi phí trả trước: Việc tính và phân bổ chi phí trả trước vào chi phí hoạt động kinh doanh từng kỳ theo phương pháp đường thẳng.

Chi phí trả trước của công ty bao gồm các chi phí sau:

Công cụ, dụng cụ: Các công cụ, dụng cụ đã đưa vào sử dụng được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng với thời gian phân bổ không quá 3 năm.

9. Nguyên tắc ghi nhận nợ phải trả

Các khoản nợ 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, phải trả nội bộ 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.
- Phải trả nội bộ phản ánh các khoản phải trả giữa đơn vị cấp trên và đơn vị cấp dưới trực thuộc không có tư cách pháp nhân hạch toán phụ thuộc.
- Phải trả khác phản ánh các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ

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

Giá trị các khoản vay được ghi nhận là tổng số tiền đi vay của các ngân hàng, tổ chức, công ty tài chính và các đối tượng khác (không bao gồm các khoản vay dưới hình thức phát hành trái phiếu hoặc phát hành cổ phiếu ưu đãi có điều khoản bắt buộc bên phát hành phải mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai).

Các khoản nợ phải trả thuê tài chính được ghi nhận là tổng số tiền phải trả tính bằng giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu hoặc giá trị hợp lý của tài sản thuê.

Các khoản vay và nợ phải trả thuê tài chính được theo dõi chi tiết theo từng đối tượng cho vay, cho nợ, từng kế ước vay nợ và từng loại tài sản vay nợ.

11. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

12. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu chưa thực hiện

Doanh thu chưa thực hiện là doanh thu sẽ được ghi nhận tương ứng với phần nghĩa vụ mà Công ty sẽ phải thực hiện trong một hoặc nhiều kỳ kế toán tiếp theo.

Doanh thu chưa thực hiện bao gồm số tiền của khách hàng đã trả trước cho một hoặc nhiều kỳ kế toán về cho thuê tài sản; khoản lãi nhận trước khi cho vay vốn hoặc mua các công cụ nợ; khoản chênh lệch giữa giá bán hàng trả chậm, trả góp theo cam kết với giá bán trả tiền ngay, khoản doanh thu tương ứng với giá trị hàng hóa, dịch vụ hoặc số phải chiết khấu giảm giá cho khách hàng trong chương trình khách hàng truyền thống...

Phương pháp phân bổ doanh thu chưa thực hiện theo nguyên tắc phù hợp với phần nghĩa vụ mà Công ty sẽ phải thực hiện trong một hoặc nhiều kỳ kế toán tiếp theo.

13. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu**Vốn góp của chủ sở hữu**

Vốn góp của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực tế đã góp của các cổ đông/thành viên/chủ sở hữu.

Vốn khác của chủ sở hữu: được hình thành do bổ sung từ kết quả hoạt động kinh doanh, đánh giá lại tài sản và giá trị còn lại giữa giá trị hợp lý của các tài sản được tặng, biếu, tài trợ sau khi trừ các khoản thuế phải nộp (nếu có) liên quan đến các tài sản này.

Nguyên tắc ghi nhận lợi nhuận chưa phân phối

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

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

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

14. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận Doanh thu và thu nhập khác**Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu bán hàng hóa, thành phẩm**

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn năm (5) điều kiện sau: 1. Doanh nghiệp đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa cho người mua; 2. Doanh nghiệp không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa; 3. Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng qui định người mua được quyền trả lại sản phẩm, hàng hoá, đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh thu chỉ được ghi nhận khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại sản phẩm, hàng hoá (trừ trường hợp khách hàng có quyền trả lại hàng hóa dưới hình thức đổi lại để lấy hàng hóa, dịch vụ khác); 4. Doanh nghiệp thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng; 5. Xác định được các chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu của giao dịch cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp dịch vụ được thực hiện trong nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ được căn cứ vào kết quả phân công việc đã hoàn thành vào ngày kết thúc kỳ kế toán.

Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện: 1. Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng qui định người mua được quyền trả lại dịch vụ đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh thu chỉ được ghi nhận khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại dịch vụ đã cung cấp; 2. Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó; 3. Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày kết thúc kỳ kế toán; 4. Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu bán bất động sản

Đối với các công trình, hạng mục công trình mà Công ty là chủ đầu tư: doanh thu bán bất động sản được ghi nhận khi đồng thời thoả mãn 5 điều kiện: 1. Bất động sản đã hoàn thành toàn bộ và bàn giao cho người mua, doanh nghiệp đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản cho người mua; 2. Doanh nghiệp không còn nắm giữ quyền quản lý bất động sản như người sở hữu bất động sản hoặc quyền kiểm soát bất động sản; 3. Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn; 4. Doanh nghiệp đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán bất động sản; 5. Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán bất động sản.

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu hoạt động tài chính

Doanh thu hoạt động tài chính được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời 2 điều kiện: 1. Có khả năng thu được lợi ích từ giao dịch đó; 2. Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.

Doanh thu hoạt động tài chính gồm: tiền lãi, tiền bản quyền, cổ tức, lợi nhuận được chia và doanh thu hoạt động tài chính khác của doanh nghiệp (đầu tư mua bán chứng khoán, thanh lý các khoản vốn góp liên doanh, đầu tư vào công ty liên kết, công ty con, đầu tư vốn khác; lãi tỷ giá hối đoái; Lãi chuyển nhượng vốn)...

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

Khi không thể thu hồi một khoản mà trước đó đã ghi vào doanh thu thì khoản có khả năng không thu hồi được hoặc không chắc chắn thu hồi được đó phải hạch toán vào chi phí phát sinh trong kỳ, không ghi giảm doanh thu.

15. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận giá vốn hàng bán

Giá vốn hàng bán phản ánh trị giá vốn của sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ, bất động sản đầu tư; giá thành sản xuất của sản phẩm xây lắp (đối với doanh nghiệp xây lắp) bán trong kỳ; các chi phí liên quan đến hoạt động kinh doanh bất động sản đầu tư và các chi phí khác được ghi nhận vào giá vốn hoặc ghi giảm giá vốn trong kỳ báo cáo. Giá vốn được ghi nhận tại thời điểm giao dịch phát sinh hoặc khi có khả năng tương đối chắc chắn sẽ phát sinh trong tương lai không phân biệt đã chi tiền hay chưa. Giá vốn hàng bán và doanh thu được ghi nhận đồng thời theo nguyên tắc phù hợp. Các chi phí vượt trên mức tiêu hao bình thường được ghi nhận ngay vào giá vốn theo nguyên tắc thận trọng.

16. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí tài chính

Chi phí tài chính bao gồm: Các khoản chi phí hoặc khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính, chi phí cho vay và đi vay vốn, chi phí góp vốn liên doanh, liên kết, lỗ chuyển nhượng chứng khoán ngắn hạn, chi phí giao dịch bán chứng khoán...; Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính, khoản lỗ phát sinh khi bán ngoại tệ, lỗ tỷ giá hối đoái và các khoản chi phí tài chính khác.

Khoản chi phí tài chính được ghi nhận chi tiết cho từng nội dung chi phí khi thực tế phát sinh trong kỳ và được xác định một cách đáng tin cậy khi có đầy đủ bằng chứng về các khoản chi phí này.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

17. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế TNDN hiện hành, chi phí thuế TNDN hoãn lại

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp bao gồm chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành và chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh trong năm làm căn cứ xác định kết quả hoạt động kinh doanh sau thuế của Công ty trong năm tài chính hiện hành.

Thuế thu nhập hiện hành là khoản thuế được tính dựa trên thu nhập tính thuế. Thu nhập tính thuế chênh lệch so với lợi nhuận kế toán là do điều chỉnh các khoản chênh lệch tạm thời giữa thuế và kế toán, các chi phí không được trừ cũng như điều chỉnh các khoản thu nhập không phải chịu thuế và các khoản lỗ được chuyển.

Các khoản thuế phải nộp ngân sách nhà nước sẽ được quyết toán cụ thể với cơ quan thuế. Chênh lệch giữa số thuế phải nộp theo sổ sách và số liệu kiểm tra quyết toán sẽ được điều chỉnh khi có quyết toán chính thức với cơ quan thuế.

18. Nguyên tắc ghi nhận lãi trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách lấy lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty sau khi trừ đi phần Quỹ khen thưởng và phúc lợi được trích lập trong kỳ chia cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ.

Lãi suy giảm trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (sau khi đã điều chỉnh cho cổ tức của cổ phiếu ưu đãi có quyền chuyển đổi) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ và số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông sẽ được phát hành trong trường hợp tất cả các cổ phiếu phổ thông tiềm năng có tác động suy giảm đều được chuyển thành cổ phiếu phổ thông.

19. Công cụ tài chính**Ghi nhận ban đầu****Tài sản tài chính**

Theo thông tư số 210/2009/TT-BTC ngày 6 tháng 11 năm 2009 ("Thông tư 210"), tài sản tài chính được phân loại một cách phù hợp, cho mục đích thuyết minh trong các báo cáo tài chính, thành tài sản tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, các khoản cho vay và phải thu, các khoản đầu tư giữ đến ngày đáo hạn và tài sản tài chính sẵn sàng để bán. Công ty quyết định phân loại các tài sản tài chính này tại thời điểm ghi nhận lần đầu.

Tại thời điểm ghi nhận lần đầu, tài sản tài chính được xác định theo nguyên giá cộng với chi phí giao dịch trực tiếp có liên quan.

Các tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền và các khoản tiền gửi ngắn hạn, các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác, các khoản cho vay, các công cụ tài chính được niêm yết, không được niêm yết và các công cụ tài chính phái sinh.

Nợ phải trả tài chính

Nợ phải trả tài chính theo phạm vi của Thông tư 210, cho mục đích thuyết minh trong các báo cáo tài chính, được phân loại một cách phù hợp thành các khoản nợ phải trả tài chính được ghi nhận thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, các khoản nợ phải trả tài chính được xác định theo giá trị phân bổ. Công ty xác định việc phân loại các khoản nợ phải trả tài chính tại thời điểm ghi nhận lần đầu.

Tất cả nợ phải trả tài chính được ghi nhận ban đầu theo nguyên giá cộng với các chi phí giao dịch trực tiếp có liên quan.

Nợ phải trả tài chính của Công ty bao gồm các khoản phải trả người bán, các khoản phải trả khác, nợ và vay và các công cụ tài chính phái sinh.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

Giá trị sau ghi nhận lần đầu

Hiện tại không có yêu cầu xác định lại giá trị của các công cụ tài chính sau ghi nhận ban đầu.

Bù trừ các công cụ tài chính

Các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính được bù trừ và giá trị thuần sẽ được trình bày trên các báo cáo tài chính nếu, và chỉ nếu, đơn vị có quyền hợp pháp thi hành việc bù trừ các giá trị đã được ghi nhận này và có ý định bù trừ trên cơ sở thuần, hoặc thu được các tài sản và thanh toán nợ phải trả đồng thời.

20. Bên liên quan

Theo chuẩn mực kế toán số 26 - Thông tin về các bên liên quan tại công ty như sau:

(i) Những doanh nghiệp kiểm soát, hoặc bị kiểm soát trực tiếp hoặc gián tiếp thông qua một hoặc nhiều bên trung gian, hoặc dưới quyền bị kiểm soát chung với doanh nghiệp báo cáo (bao gồm công ty mẹ, công ty con, các công ty con cùng tập đoàn);

(ii) Các công ty liên kết (quy định tại Chuẩn mực kế toán số 07 “Kế toán các khoản đầu tư vào công ty liên kết”);

(iii) Các cá nhân có quyền trực tiếp hoặc gián tiếp biểu quyết ở các doanh nghiệp báo cáo dẫn đến có ảnh hưởng đáng kể tới doanh nghiệp này, kể cả các thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này. Thành viên mật thiết trong gia đình của một cá nhân là những người có thể chi phối hoặc bị chi phối bởi người đó khi giao dịch với doanh nghiệp như quan hệ: Bố, mẹ, vợ, chồng, con, anh, chị em ruột;

(iv) Các nhân viên quản lý chủ chốt có quyền và trách nhiệm về việc lập kế hoạch, quản lý và kiểm soát các hoạt động của doanh nghiệp báo cáo, bao gồm những người lãnh đạo, các nhân viên quản lý của công ty và các thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này;

(v) Các doanh nghiệp do các cá nhân được nêu ở trường hợp (iii) hoặc trường hợp (iv) của Mục 1.3 bài viết này nắm trực tiếp hoặc gián tiếp phần quan trọng quyền biểu quyết hoặc thông qua việc này người đó có thể có ảnh hưởng đáng kể tới doanh nghiệp. Trường hợp này bao gồm những doanh nghiệp được sở hữu bởi những người lãnh đạo hoặc các cổ đông chính của doanh nghiệp báo cáo và những doanh nghiệp có chung một thành viên quản lý chủ chốt với doanh nghiệp báo cáo.

Trong việc xem xét từng mối quan hệ của các bên liên quan cần chú ý tới bản chất của mối quan hệ chứ không chỉ hình thức pháp lý của các quan hệ đó.

21. Nguyên tắc trình bày tài sản, doanh thu, kết quả kinh doanh theo bộ phận

Bộ phận kinh doanh bao gồm bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh và bộ phận theo khu vực địa lý.

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

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

Nhằm phục vụ công tác quản lý, Công ty có quy mô trên toàn quốc nên trình bày báo cáo bộ phận chính yếu theo lĩnh vực kinh doanh, còn báo cáo bộ phận thứ yếu theo khu vực địa lý.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

| 1. Tiền và các khoản tương đương tiền | Số cuối năm | Số đầu năm |
|---------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Tiền | 463.457.816 | 128.941.963 |
| Tiền mặt | 260.853.196 | 94.183.334 |
| Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn | 202.604.620 | 34.758.629 |
| Cộng | 463.457.816 | 128.941.963 |

| 2. Phải thu của khách hàng | Số cuối năm | | Số đầu năm | |
|------------------------------------|----------------------|------------------------|----------------------|------------------------|
| | Giá trị | Dự phòng | Giá trị | Dự phòng |
| Nguyễn Tuấn Anh (*) | - | - | 600.000.000 | (300.000.000) |
| Khách hàng mua nhà HTT Trần Phú | 1.372.000.100 | (1.372.000.100) | 1.372.000.100 | (1.372.000.100) |
| Trần Văn Công (*) | - | - | 3.453.300.000 | (1.726.650.000) |
| Đào Văn Chiến (*) | 4.053.300.000 | (4.053.300.000) | - | - |
| Các khách hàng khác | 1.436.334.523 | (616.215.277) | 1.211.413.459 | (651.013.977) |
| Cộng | 6.861.634.623 | (6.041.515.377) | 6.636.713.559 | (4.049.664.077) |

(*) Thực tế đây là khoản phải thu ông Nguyễn Tuấn Anh, số tiền: 600.000.000 VND và Ông Trần Văn Công, số tiền: 3.453.300.000 VND nhưng đã được ông Đào Văn Chiến nhận nợ thay theo Biên bản thỏa thuận chuyển giao nghĩa vụ trả nợ số 011125/BBTT - 2025 ngày 01/11/2025 và Biên bản chuyển giao nghĩa vụ nợ số 3009/BBTT - 2025 ngày 30/09/2025. Theo đó, ông Đào Văn Chiến có trách nhiệm trả nợ cho Công ty CP Thương mại Hà Tây thay cho ông Nguyễn Tuấn Anh và ông Trần Văn Công.

b. Phải thu của khách hàng là các bên liên quan

| | Mối quan hệ | Số cuối năm | Số đầu năm |
|---------------|-----------------------------|----------------------|------------|
| Đào Văn Chiến | Chủ tịch HĐQT/Tổng Giám đốc | 4.053.300.000 | - |
| Cộng | | 4.053.300.000 | - |

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

| 3. Trả trước cho người bán | Số cuối năm | | Số đầu năm | |
|---|-----------------------|-------------------------|-----------------------|-------------------------|
| | Giá trị | Dự phòng | Giá trị | Dự phòng |
| Ngắn hạn | 17.750.911.947 | (17.046.780.068) | 17.693.659.036 | (14.024.347.149) |
| Công ty CP xây dựng khu nam Hà Nội | 1.215.803.761 | (1.215.803.761) | 1.215.803.761 | (1.215.803.761) |
| Công ty CP xây dựng và Dịch vụ Thương mại Dũng Hằng (*) | - | - | 5.697.685.000 | (2.848.842.500) |
| Đào Văn Chiến (*) | 5.697.685.000 | (5.697.685.000) | - | - |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại và Du lịch Nhật Minh (**) | 6.672.904.366 | (6.672.904.366) | 6.672.904.366 | (6.672.904.366) |
| Các khách hàng khác | 4.164.518.820 | (3.460.386.941) | 4.107.265.909 | (3.286.796.522) |
| Cộng | 17.750.911.947 | (17.046.780.068) | 17.693.659.036 | (14.024.347.149) |

(*) Thực tế đây là khoản phải thu Công ty CP xây dựng và DV TM Dũng Hằng nhưng đã được ông Đào Văn Chiến nhận nợ thay theo Biên bản thỏa thuận chuyển giao nghĩa vụ trả nợ số 300725/BBTT - 2025 ngày 30/07/2025. Theo đó, ông Đào Văn Chiến có trách nhiệm trả nợ cho Công ty CP Thương mại Hà Tây thay cho ông Công ty CP xây dựng và DV TM Dũng Hằng.

(**) Ngày 31/12/2025 Hội đồng quản trị Công ty đã thông qua phương án chuyển giao nghĩa vụ thanh toán công nợ này cho ông Đào Văn Chiến (Chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty) tuy nhiên đến thời điểm này Công ty và ông Chiến vẫn chưa đạt được thỏa thuận 3 bên về chuyển giao nghĩa vụ trả nợ với Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại và Du lịch Nhật Minh

c. Trả trước cho người bán là các bên liên quan

| | | | | |
|---------------|----------------------|----------------------|----------|----------|
| Đào Văn Chiến | 5.697.685.000 | 5.697.685.000 | - | - |
| Cộng | 5.697.685.000 | 5.697.685.000 | - | - |

4. Phải thu khác

| | Số cuối năm | | Số đầu năm | |
|---------------------------|-----------------------|----------------------|-----------------------|----------------------|
| | Giá trị | Dự phòng | Giá trị | Dự phòng |
| a. Ngắn hạn | 5.532.841.600 | (764.335.730) | 8.745.057.946 | (582.619.330) |
| Tạm ứng | 1.814.231.415 | (456.087.724) | 1.463.587.724 | (456.240.774) |
| Phải thu khác (*) | 3.718.610.185 | (308.248.006) | 7.281.470.222 | (126.378.556) |
| b. Dài hạn | 39.847.490.000 | - | 40.022.014.000 | (174.524.000) |
| Phải thu dài hạn khác (*) | 39.847.490.000 | - | 40.022.014.000 | (174.524.000) |
| Cộng | 45.380.331.600 | (764.335.730) | 48.767.071.946 | (757.143.330) |

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

4. Phải thu khác (tiếp theo)

(*) Chi tiết số dư phải thu khác

| | Số cuối năm | | Số đầu năm | |
|---|-----------------------|----------------------|-----------------------|----------------------|
| | Giá trị | Dự phòng | Giá trị | Dự phòng |
| a. Ngắn hạn | 3.718.610.185 | (301.902.556) | 7.281.470.222 | (126.378.556) |
| Ông Đào Văn Chiến (1) | 2.814.736.967 | - | 6.971.498.669 | - |
| Phải thu ngắn hạn khác | 903.873.218 | (301.902.556) | 309.971.553 | (126.378.556) |
| b. Dài hạn | 39.847.490.000 | - | 40.022.014.000 | (174.524.000) |
| Công ty TNHH MTV Xây dựng Phong Minh (Đổi tên từ công ty TNHH Phát triển Rừng Chiến Thắng) (2) | 39.847.490.000 | - | 39.847.490.000 | - |
| Ông Nguyễn Quốc Hà | | | 174.524.000 | (174.524.000) |
| Cộng | 43.566.100.185 | (301.902.556) | 47.303.484.222 | (300.902.556) |
| c. Phải thu khác là các bên liên quan | | | | |
| Ông Đào Văn Chiến | 2.814.736.967 | - | 6.971.498.669 | - |
| Cộng | 2.814.736.967 | - | 6.971.498.669 | - |

(1): Ông Đào Văn Chiến nhận nợ về khoản phải thu của Công ty CP Đầu tư Xây dựng Phúc Hưng từ năm 2017

(2): Công ty TNHH Phát triển Rừng Chiến Thắng được đổi tên thành công ty TNHH MTV Xây dựng Phong Minh từ ngày 23/06/2020.

Theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh giữa công ty CP thương mại Hà Tây và công ty TNHH Phát triển Rừng Chiến Thắng (nay đã đổi tên thành công ty TNHH MTV Xây dựng Phong Minh): Công ty CPTM Hà Tây đồng ý góp vào công ty TNHH Phát triển Rừng Chiến Thắng, số tiền là: 65 tỷ đồng để thực hiện phối hợp trồng cây lâm nghiệp.

Công ty TNHH MTV Xây dựng Phong Minh có trụ sở tại bản Nậm Đanh, xã Nậm Sò, tỉnh Lai Châu.

5. Nợ xấu - Dự phòng phải thu khó đòi (xem phụ lục 1)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

| 6. Hàng tồn kho | Số cuối năm | | Số đầu năm | |
|-----------------|----------------------|------------------------|----------------------|------------------------|
| | Giá gốc | Dự phòng | Giá gốc | Dự phòng |
| Hàng hoá | 4.954.487.069 | (4.954.487.069) | 5.703.503.913 | (5.703.503.913) |
| Cộng | 4.954.487.069 | (4.954.487.069) | 5.703.503.913 | (5.703.503.913) |

Giá trị hàng tồn kho ứ đọng, kém, mất phẩm chất không có khả năng tiêu thụ:

| | Số cuối năm | Số đầu năm |
|-------------|----------------------|----------------------|
| Hàng hoá | 4.954.487.069 | 5.703.503.913 |
| Cộng | 4.954.487.069 | 5.703.503.913 |

Tình hình biến động dự phòng giảm giá hàng tồn kho như sau:

| | Năm 2025 | Năm 2024 |
|--------------------|------------------------|------------------------|
| Số đầu năm | (5.703.503.913) | (6.229.152.013) |
| Hoàn nhập dự phòng | 749.016.844 | 525.648.100 |
| Số cuối năm | (4.954.487.069) | (5.703.503.913) |

7. Chi phí trả trước

| | Số cuối năm | Số đầu năm |
|----------------------------|----------------------|------------------|
| Chi phí trả trước dài hạn | 5.244.234.091 | 4.840.522 |
| Công cụ, dụng cụ xuất dùng | - | 4.840.522 |
| Chi phí sửa chữa TSCĐ | 5.244.234.091 | - |
| Cộng | 5.244.234.091 | 4.840.522 |

8. Tài sản cố định hữu hình

| Khoản mục | Máy móc thiết bị | Thiết bị quản lý | TSCĐ khác | Tổng cộng |
|-------------------------------|------------------|------------------|------------|---------------|
| Nguyên giá | | | | |
| Số dư đầu năm | 5.965.617.818 | 50.000.000 | 38.936.000 | 6.054.553.818 |
| Số dư cuối năm | 5.965.617.818 | 50.000.000 | 38.936.000 | 6.054.553.818 |
| Giá trị hao mòn lũy kế | | | | |
| Số dư đầu năm | 4.877.239.031 | 50.000.000 | 28.336.757 | 4.955.575.788 |
| <i>Khấu hao trong năm</i> | 393.727.273 | - | 10.599.243 | 404.326.516 |
| Số dư cuối năm | 5.270.966.304 | 50.000.000 | 38.936.000 | 5.359.902.304 |
| Giá trị còn lại | | | | |
| Số dư đầu năm | 1.088.378.787 | - | 10.599.243 | 1.098.978.030 |
| Số dư cuối năm | 694.651.514 | - | - | 694.651.514 |

* Giá trị còn lại của TSCĐHH đã dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: 0 VND

* Nguyên giá tài sản cố định hữu hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 2.117.281.091 VND

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

9. Tài sản cố định vô hình

| Khoản mục | Phần mềm quản lý xe | Tổng cộng |
|-------------------------------|---------------------|-------------|
| Nguyên giá | | |
| Số dư đầu năm | 167.460.000 | 167.460.000 |
| Số dư cuối năm | 167.460.000 | 167.460.000 |
| Giá trị hao mòn lũy kế | | |
| Số dư đầu năm | 128.867.402 | 128.867.402 |
| <i>Khấu hao trong năm</i> | 16.746.000 | 16.746.000 |
| Số dư cuối năm | 145.613.402 | 145.613.402 |
| Giá trị còn lại | | |
| Số dư đầu năm | 38.592.598 | 38.592.598 |
| Số dư cuối năm | 21.846.598 | 21.846.598 |

* Giá trị còn lại của TSCĐVH đã dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: 0 VND

* Nguyên giá tài sản cố định vô hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 0 VND

10. Tăng, giảm bất động sản đầu tư**a. Bất động sản đầu tư cho thuê**

| Khoản mục | Sàn TM tháp A, B Trần Phú | Tầng hầm Số 7 Trần Phú | Sàn TM+ hầm 89 Phùng Hưng | Tổng cộng |
|---------------------------------|---------------------------|------------------------|---------------------------|-----------------|
| Nguyên giá | | | | |
| Số dư đầu năm | 14.889.426.741 | 2.579.034.724 | 48.497.525.915 | 65.965.987.380 |
| <i>Thanh lý, nhượng bán (*)</i> | (6.756.810.174) | - | - | (6.756.810.174) |
| Số dư cuối năm | 8.132.616.567 | 2.579.034.724 | 48.497.525.915 | 59.209.177.206 |
| Giá trị hao mòn lũy kế | | | | |
| Số dư đầu năm | 3.214.099.541 | 655.252.011 | 8.042.066.407 | 11.911.417.959 |
| <i>Khấu hao trong năm</i> | 331.413.274 | 64.475.868 | 1.212.438.148 | 1.608.327.290 |
| <i>Thanh lý, nhượng bán</i> | (1.553.181.032) | - | - | (1.553.181.032) |
| Số dư cuối năm | 1.992.331.783 | 719.727.879 | 9.254.504.555 | 11.966.564.217 |
| Giá trị còn lại | | | | |
| Số dư đầu năm | 11.675.327.200 | 1.923.782.713 | 40.455.459.508 | 54.054.569.421 |
| Số dư cuối năm | 6.140.284.784 | 1.859.306.845 | 39.243.021.360 | 47.242.612.989 |

(*) Trong năm Công ty tiến hành thanh lý nhượng bán Tài sản đảm bảo để trả khoản vay cho bà Nguyễn Thị Như Hồng theo giá Đấu giá thanh lý của Ngân hàng BIDV Thăng Long

Giá trị còn lại cuối năm của BĐSĐT dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo khoản vay: 18.861.943.655 VND

Nguyên giá BĐSĐT đã khấu hao hết nhưng vẫn cho thuê: 0 VND.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

11. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn

| | Số cuối năm | | Số đầu năm | |
|--|-----------------------|------------------------|-----------------------|------------------------|
| | Giá gốc | Giá trị có thể thu hồi | Giá gốc | Giá trị có thể thu hồi |
| Dự án khu đô thị mới Trung Văn mở rộng (*) | 79.453.592.845 | (*) | 79.453.592.845 | (*) |
| Cộng | 79.453.592.845 | - | 79.453.592.845 | - |

(*) Dự án Khu đô thị mới Trung Văn mở rộng tại phường Trung Văn, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội do liên danh : Công ty CP Đầu tư - Xây dựng Hà Nội, Công ty CP Thương mại Hà Tây và Công ty CP Đầu tư Xây dựng Phúc Hưng cùng hợp tác thực hiện theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 69/2015/HĐHTĐT ngày 20/7/2015. Tổng mức đầu tư của dự án là 2.174.505.000.000 đồng, trong đó Công ty CP Thương mại Hà Tây góp 126 tỷ đồng.

Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dự án đã thực hiện là chi phí đền bù, giải phóng mặt bằng.

Từ thời điểm 31/12/2021 dự án đã tạm dừng hoạt động. Tuy nhiên đơn vị chưa có Biên bản làm việc với chủ đầu tư xác định mức độ bồi thường mà công ty được hưởng đồng thời đơn vị chưa thực hiện xác định dự phòng tổn thất đối với dự án.

12. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

| | Số đầu năm | Chi phí phát sinh trong năm | Kết chuyển vào chi phí chờ phân bổ trong năm | Số cuối năm |
|-------------------------|-----------------------|-----------------------------|--|-------------|
| | | | | |
| - Chi phí sửa chữa TSCĐ | 10.488.468.182 | | (10.488.468.182) | - |
| Cộng | 10.488.468.182 | - | (10.488.468.182) | - |

13. Phải trả người bán

| | Số cuối năm | | Số đầu năm | |
|--|----------------------|-----------------------|----------------------|-----------------------|
| | Giá trị | Số có khả năng trả nợ | Giá trị | Số có khả năng trả nợ |
| Công ty TNHH dịch vụ bảo vệ Hoàng Gia Ngọc | 352.400.000 | (*) | 352.400.000 | (*) |
| Công ty TNHH thang máy HUYNDAI Thành Công Việt Nam | 835.497.000 | (*) | 835.497.000 | (*) |
| Phải trả người bán khác | 211.450.408 | (*) | 646.578.419 | (*) |
| Cộng | 1.399.347.408 | (*) | 1.834.475.419 | (*) |

b. Số nợ quá hạn chưa thanh toán

| | | | | |
|--|----------------------|------------|----------------------|------------|
| Công ty TNHH dịch vụ bảo vệ Hoàng Gia Ngọc | 352.400.000 | (*) | 352.400.000 | (*) |
| Công ty TNHH thang máy HUYNDAI Thành Công Việt Nam | 835.497.000 | (*) | 835.497.000 | (*) |
| Phải trả người bán khác | 106.134.273 | (*) | 106.134.273 | (*) |
| Cộng | 1.294.031.273 | (*) | 1.294.031.273 | (*) |

(*): Đơn vị không thể đưa ra ước tính về số dư phải trả có khả năng trả nợ do công ty đang trong quá trình tái cơ cấu về tổ chức kinh doanh và quản lý tài chính.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

| 14. Người mua trả tiền trước | Số cuối năm | Số đầu năm |
|---|----------------------|----------------------|
| Ngắn hạn | 2.759.608.836 | 2.827.064.674 |
| Ban Quản lý số 7 Trần Phú | 1.560.753.591 | 1.493.784.175 |
| Nguyễn Văn Nhã | 186.000.000 | 186.000.000 |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Sunrise | 500.000.000 | 500.000.000 |
| Người mua trả tiền trước khác | 512.855.245 | 647.280.499 |
| Cộng | 2.759.608.836 | 2.827.064.674 |

15. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước

| | Số đầu năm | Số phải nộp trong năm | Số đã thực nộp trong năm | Số cuối năm |
|--|-----------------------|-----------------------|--------------------------|-----------------------|
| Thuế phải nộp | | | | |
| Thuế GTGT đầu ra | 886.920.499 | 107.597.949 | - | 994.518.448 |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp | 32.000.000 | - | - | 32.000.000 |
| Thuế nhà đất và tiền thuê đất | - | 16.440.000 | 16.440.000 | - |
| Các loại thuế khác | - | 4.000.000 | 4.000.000 | - |
| Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác | 13.155.310.610 | - | 1.326.587.000 | 11.828.723.610 |
| Cộng | 14.074.231.109 | 128.037.949 | 1.347.027.000 | 12.855.242.058 |

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

| | | |
|--|-----------------------|-----------------------|
| 16. Chi phí phải trả ngắn hạn | Số cuối năm | Số đầu năm |
| <i>Trích trước chi phí lãi vay</i> | <i>13.060.274.912</i> | <i>19.846.148.962</i> |
| Ngân hàng TMCP Phương Đông - chi nhánh Hà Nội | 9.700.942.493 | 8.460.253.715 |
| Ngân hàng TMCP Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn VN - CN Mỹ Đình | - | 8.940.917.515 |
| Bà Nguyễn Thị Như Hồng | 3.359.332.418 | 2.444.977.732 |
| Ông Nguyễn Đức Đình - Bên liên quan | 319.748.983 | - |
| Cộng | 13.060.274.912 | 19.846.148.962 |
| c. Trong đó, Trích trước chi phí phải trả các bên liên quan | | |
| - Ông Nguyễn Đức Đình - lãi vay phải trả | 319.748.983 | - |
| Cộng | 319.748.983 | - |

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

| 17. Phải trả khác | Số cuối năm | Số đầu năm |
|--|----------------------|-----------------------|
| Ngắn hạn | | |
| Bảo hiểm xã hội | - | 207.592.244 |
| Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn | 617.861.092 | 617.861.092 |
| Các khoản phải trả, phải nộp khác (*) | 7.977.387.767 | 9.776.946.539 |
| Cộng | 8.595.248.859 | 10.602.399.875 |
| (*) Chi tiết phải trả phải nộp khác | | |
| | Số cuối năm | Số đầu năm |
| Ban QL số 7 Trần Phú (Chi phí bảo trì) | 1.557.144.242 | 1.557.144.242 |
| Ban quản trị 89 Phùng Hưng (Chi phí bảo trì) | 5.588.318.437 | 5.588.318.437 |
| Công ty TNHH Đầu tư phát triển hạ tầng VN | 200.000.000 | 400.000.000 |
| Các khoản phải trả, phải nộp khác | 631.925.088 | 2.231.480.573 |
| Cộng | 7.977.387.767 | 9.776.943.252 |

| 18. Vay và nợ thuê tài chính | Số cuối năm | | Số đầu năm | |
|--|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| | Giá trị | Số có khả năng trả nợ | Giá trị | Số có khả năng trả nợ |
| a. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn | 8.713.530.429 | - | 22.585.816.429 | 13.872.286.000 |
| Ngân hàng thương mại cổ phần Phương Đông, chi nhánh Hà Nội, PGD Trảng An (1) | 8.713.530.429 | (*) | 8.713.530.429 | (*) |
| Ngân hàng TMCP Nông nghiệp và phát triển nông thôn VN (2) | - | - | 13.872.286.000 | 13.872.286.000 |
| b. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn | 25.734.279.030 | 25.734.279.030 | 12.224.888.662 | 12.224.888.662 |
| Bà Nguyễn Thị Như Hồng (3) | 4.121.616.262 | 4.121.616.262 | 12.224.888.662 | 12.224.888.662 |
| Ông Nguyễn Đức Đình - Bên liên quan (2) | 21.612.662.768 | 21.612.662.768 | - | - |
| Cộng | 34.447.809.459 | 25.734.279.030 | 34.810.705.091 | 26.097.174.662 |

(*): Các khoản vay này đã quá hạn thanh toán và công ty đang đàm phán lại với các Ngân hàng để điều chỉnh lại thời hạn thanh toán.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

18.1 Thuyết minh các khoản vay ngân hàng**(1) Ngân hàng TMCP Phương Đông - chi nhánh Hà Nội**

Hợp đồng tín dụng số 0001/2018/HĐTDHM ngày 08/01/2018

- Hạn mức tín dụng 15.000.000.000 VND

- Thời hạn cho vay: 12 tháng

- Lãi suất cho vay: Lãi suất cơ sở + Biên độ lãi suất,

- Mục đích vay vốn: Bổ sung vốn để thực hiện dự án tòa nhà hỗn hợp Trung tâm dịch vụ thương mại và nhà ở tại số 89 Phùng Hưng, phường Phúc La, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội. Khoản vay này được đảm bảo bằng việc thế chấp: Tài sản thế chấp là BĐS tại thửa 682 tờ bản đồ số 07 ở địa chỉ Thôn An Thọ, xã An Khánh, huyện Hoài Đức, Hà Nội và tài sản gắn liền; BĐS tại thửa 86-3 tờ bản đồ số 4 ở địa chỉ tổ 4, phường Long Biên, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội và tài sản gắn liền; 4 sản TTTM và văn phòng giao dịch tại số 7 Trần Phú, Hà Đông, Hà Nội; 5 sản thương mại thuộc dự án tại 89 Phùng Hưng, Hà Đông, Hà Nội.

Số dư nợ vay tại ngày 31/12/2025 là: 8.713.530.429 VND.

Đến thời điểm 31/12/2025 khoản vay này đã quá hạn thanh toán. Công ty đang trong quá trình làm việc với Ngân hàng để gia hạn thời gian thanh toán.

(2) Ông Nguyễn Đức Đình

Khoản vay này đã được chuyển từ Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn VN sang ông Nguyễn Đức Đình theo HĐ mua bán nợ số 112025 ngày 7/11/2025 giữa ông Nguyễn Đức Đình và Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn VN. Số tiền: 21.612.662.768 (Trong đó gốc vay là: 14.854.456.000; Lãi vay còn phải trả là: 6.758.206.768 VND). Khoản vay với ô Đình có thời hạn 3 năm, lãi suất 10%/năm. Tài sản đảm bảo là các quyền sử dụng đất dịch vụ, văn phòng tại các địa chỉ 201- tầng 2; 401,402-tầng 4 và 302-tầng 3 -thuộc Tòa nhà hỗn hợp trung tâm dịch vụ thương mại và nhà ở, số 89 Phùng Hưng, phường Phúc La, quận Hà Đông, Hà Nội)

(Khoản nợ gốc Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn theo Hợp đồng tín dụng số 1410-LAV201800162 ngày 13/04/2018. Món vay này có tài sản bảo đảm tiền vay là bất động sản thuộc quyền sở hữu, sử dụng hợp pháp của Công ty Cổ phần Thương mại Hà Tây tại địa chỉ: 201- Tầng 2; 302 -Tầng 3; 401,402 - Tầng 4 - dịch vụ, văn phòng, nhà trẻ - tòa nhà hỗn hợp trung tâm dịch vụ thương mại và nhà ở - số 89 Phùng Hưng, P. Phúc La, Q. Hà Đông, TP. Hà Nội.

(3) Bà Nguyễn Thị Như Hồng

Vay bà Nguyễn Thị Như Hồng theo Hợp đồng vay vốn số 01/01/2023/HĐVV ngày 02/01/2023: số tiền vay 12.224.888.662 đồng; thời hạn vay: 2 năm; lãi suất 10%/năm. Tài sản đảm bảo: công trình 3B-01 trung tâm thương mại và văn phòng giao dịch 624,7m² thuộc tòa nhà đa năng dịch vụ Thương mại và nhà ở tại thửa đất số 370, tờ bản đồ số 51-57, ở địa chỉ số 7 đường Trần Phú, phường Văn Quán, Hà Đông, Hà Nội.

- Số dư nợ vay tại ngày 31/12/2025: 4.121.616.262 VND

19. Vốn chủ sở hữu**1. Bảng đối chiếu biến động của Vốn chủ sở hữu: xem trang Phụ lục số 02****2. Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận**

Vốn góp của chủ sở hữu

Vốn góp đầu năm

200.000.000.000

200.000.000.000

Vốn góp tăng trong năm

-

-

Vốn góp giảm trong năm

-

-

Vốn góp cuối năm

200.000.000.000

200.000.000.000

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

| 3. Cổ phiếu | Số cuối năm | Số đầu năm |
|--|--------------------|-------------------|
| Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành | | |
| Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng | 20.000.000 | 20.000.000 |
| <i>Cổ phiếu phổ thông</i> | 20.000.000 | 20.000.000 |
| <i>Cổ phiếu ưu đãi</i> | | |
| Số lượng cổ phiếu đang lưu hành | 20.000.000 | 20.000.000 |
| <i>Cổ phiếu phổ thông</i> | 20.000.000 | 20.000.000 |
| <i>Cổ phiếu ưu đãi</i> | | |
| Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: đồng Việt Nam/cổ phiếu. | 10.000 | 10.000 |
| 4. Các quỹ của doanh nghiệp | Số cuối năm | Số đầu năm |
| Quỹ đầu tư phát triển | 21.265.468 | 21.265.468 |
| Cộng | 21.265.468 | 21.265.468 |

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

| 1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ | Năm 2025 | Năm 2024 |
|--|---------------|---------------|
| Doanh thu bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ | 7.853.621.745 | 5.099.799.539 |
| Cộng | 7.853.621.745 | 5.099.799.539 |
| 2. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ | Năm 2025 | Năm 2024 |
| Doanh thu bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ | 7.853.621.745 | 5.099.799.539 |
| Cộng | 7.853.621.745 | 5.099.799.539 |
| 3. Giá vốn hàng bán | Năm 2025 | Năm 2024 |
| Giá vốn của hàng hóa đã bán và dịch vụ đã cung cấp | 5.227.586.537 | 4.037.250.474 |
| Cộng | 5.227.586.537 | 4.037.250.474 |
| 4. Doanh thu hoạt động tài chính | Năm 2025 | Năm 2024 |
| Lãi tiền gửi không kỳ hạn | 51.941 | 132.151 |
| Cộng | 51.941 | 132.151 |
| 5. Chi phí tài chính | Năm 2025 | Năm 2024 |
| Chi phí lãi vay | 2.075.902.274 | 3.051.526.197 |
| Cộng | 2.075.902.274 | 3.051.526.197 |

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

| | Năm 2025 | Năm 2024 |
|---|-----------------------|-----------------------|
| 6. Chi phí quản lý doanh nghiệp | | |
| Chi phí cho nhân viên | 3.965.940.996 | 4.127.958.253 |
| Chi phí vật tư văn phòng, CCDC | 4.840.522 | 18.685.828 |
| Chi phí sửa chữa TSCĐ | 5.244.234.091 | - |
| Chi phí khấu hao tài sản cố định | 421.072.516 | 450.621.329 |
| Thuế, phí và lệ phí | 20.440.000 | 18.063.220 |
| Trích lập/(Hoàn nhập) dự phòng phải thu khó đòi | 2.922.076.700 | 2.198.399.919 |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài | 104.720.234 | 97.200.000 |
| Các chi phí khác | 11.362.684 | 387.264.369 |
| Cộng | 12.694.687.743 | 7.298.192.918 |
| 7. Thu nhập khác | | |
| Lãi thanh lý, nhượng bán tài sản cố định, bất động sản đầu tư | 2.894.615.258 | - |
| Thu nhập khác | 1.739.148.785 | - |
| Cộng | 4.633.764.043 | - |
| 8. Chi phí khác | | |
| Chi khác cho cán bộ CNV | 31.750.000 | - |
| Chi phạt, chi không hợp lệ khác | 147.336.545 | 5.453.892 |
| Chi phí khác | - | 291.847.248 |
| Cộng | 179.086.545 | 297.301.140 |
| 9. Chi phí sản xuất, kinh doanh theo yếu tố | | |
| Chi phí nguyên liệu, vật liệu | 4.840.522 | 544.333.928 |
| Chi phí nhân công | 3.965.940.996 | 4.127.958.253 |
| Thuế, phí và lệ phí | 20.440.000 | 18.063.220 |
| Trích lập/(Hoàn nhập) dự phòng | 2.173.059.856 | 1.576.573.930 |
| Chi phí khấu hao tài sản cố định | 2.029.399.806 | 2.099.771.013 |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài | 6.390.247.887 | 2.481.748.882 |
| Chi phí khác bằng tiền | 11.362.684 | 386.506.469 |
| Cộng | 14.595.291.750 | 11.234.955.695 |

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

10. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp trong năm được dự tính như sau:

| | Năm 2025 | Năm 2024 |
|---|-----------------|-----------------|
| 1. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế | (7.689.825.369) | (9.584.339.039) |
| 2. Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận chịu thuế thu nhập doanh nghiệp: | 5.391.570.636 | 297.301.140 |
| 2.1. Các khoản điều chỉnh tăng | 5.391.570.636 | 297.301.140 |
| 3. Thu nhập chịu thuế (3=1+2) | (2.298.254.733) | (9.287.037.899) |
| 4. Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp | 20% | 20% |
| 5. Tổng Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành | - | - |

11. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

| | Năm 2025 | Năm 2024 |
|--|-----------------|-----------------|
| Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp | (7.689.825.369) | (9.584.339.039) |
| Các khoản điều chỉnh tăng hoặc giảm | - | - |
| Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông | (7.689.825.369) | (9.584.339.039) |
| Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân gia quyền trong năm | 20.000.000 | 20.000.000 |
| Lãi cơ bản trên cổ phiếu | (384) | (479) |

VII. MỤC TIÊU VÀ CÁC CHÍNH SÁCH QUẢN LÝ RỦI RO TÀI CHÍNH

Các rủi ro chính từ công cụ tài chính bao gồm rủi ro thị trường, rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản

Ban Tổng Giám đốc xem xét và áp dụng các chính sách quản lý cho những rủi ro nói trên như sau:

1. Rủi ro thị trường

Rủi ro thị trường là rủi ro mà giá trị hợp lý của các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của giá thị trường. Rủi ro thị trường có ba loại rủi ro: rủi ro lãi suất, rủi ro tiền tệ và rủi ro về giá khác, chẳng hạn như rủi ro về giá cổ phần. Công cụ tài chính bị ảnh hưởng bởi rủi ro thị trường bao gồm các khoản vay và nợ, tiền gửi, các khoản đầu tư sẵn sàng để bán.

Các phân tích độ nhạy này đã được lập trên cơ sở giá trị các khoản nợ thuần, tỷ lệ giữa các khoản nợ có lãi suất cố định và các khoản nợ có lãi suất thả nổi và tỷ lệ tương quan giữa các công cụ tài chính có gốc ngoại tệ là không thay đổi

1.1. Rủi ro lãi suất

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

Công ty quản lý rủi ro lãi suất bằng cách phân tích tình hình cạnh tranh trên thị trường để có được các lãi suất có lợi cho mục đích của Công ty và vẫn nằm trong giới hạn quản lý rủi ro của mình.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

Độ nhạy đối với lãi suất

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

1.2. Rủi ro ngoại tệ

Rủi ro ngoại tệ là rủi ro mà giá trị hợp lý của các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của tỷ giá ngoại tệ. Công ty chịu rủi ro do sự thay đổi của tỷ giá hối đoái liên quan trực tiếp đến các hoạt động kinh doanh của công ty bằng các đơn vị tiền tệ khác Đồng Việt Nam.

Công ty quản lý rủi ro ngoại tệ bằng cách xem xét tình hình thị trường hiện hành và dự kiến khi Công ty lập kế hoạch cho các nghiệp vụ trong tương lai bằng ngoại tệ. Công ty không sử dụng bất kỳ công cụ tài chính phái sinh để phòng ngừa rủi ro ngoại tệ của mình.

Độ nhạy đối với ngoại tệ

Công ty không thực hiện phân tích độ nhạy đối với ngoại tệ vì rủi ro do thay đổi ngoại tệ tại ngày lập báo cáo tài chính là không đáng kể

1.3 Rủi ro về bất động sản

Công ty đã xác định được các rủi ro sau liên quan đến danh mục đầu tư bất động sản: (i) việc chi phí các dự án phát triển có thể tăng nếu có sự chậm trễ trong quá trình lập kế hoạch. Công ty thuê các chuyên gia cố vấn chuyên về các yêu cầu lập kế hoạch cụ thể trong phạm vi đề án nhằm giảm các rủi ro có thể phát sinh trong quá trình lập kế hoạch; (ii) rủi ro giá trị hợp lý của danh mục đầu tư bất động sản do các yếu tố cơ bản của thị trường và người mua.

2. Rủi ro tín dụng

Rủi ro tín dụng là rủi ro mà một bên tham gia trong một công cụ tài chính hoặc hợp đồng khách hàng không thực hiện các nghĩa vụ của mình, dẫn đến tổn thất về tài chính. Công ty có rủi ro tín dụng từ các hoạt động sản xuất kinh doanh của mình (chủ yếu đối với các khoản phải thu khách hàng) và từ hoạt động tài chính của mình, bao gồm tiền gửi ngân hàng, nghiệp vụ ngoại hối và các công cụ tài chính khác.

Phải thu khách hàng

Công ty giảm thiểu rủi ro tín dụng bằng cách chi giao dịch với các đơn vị có khả năng tài chính tốt công ty thường xuyên theo dõi chặt chẽ nợ phải thu để đôn đốc thu hồi. Trên cơ sở này và khoản phải thu của Công ty liên quan đến nhiều khách hàng khác nhau nên rủi ro tín dụng không tập trung vào một khách hàng nhất định.

Tiền gửi ngân hàng

Công ty chủ yếu duy trì số tiền gửi tại các ngân hàng lớn có uy tín ở Việt Nam. Công ty nhận thấy mức độ tập trung rủi ro tín dụng đối với tiền gửi ngân hàng là thấp.

3. Rủi ro thanh khoản

Rủi ro thanh khoản là rủi ro Công ty gặp khó khăn khi thực hiện các nghĩa vụ tài chính do thiếu vốn. Rủi ro thanh khoản của Công ty chủ yếu phát sinh từ việc các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính có các thời điểm đáo hạn lệch nhau.

Công ty giám sát rủi ro thanh khoản thông qua việc duy trì một lượng tiền mặt và các khoản tương đương tiền và các khoản vay ngân hàng ở mức mà Ban Tổng Giám đốc cho là đủ để đáp ứng cho các hoạt động của Công ty và để giảm thiểu ảnh hưởng của những biến động về luồng tiền.

Bảng dưới đây tổng hợp thời hạn thanh toán của các khoản nợ phải trả tài chính của Công ty dựa trên các khoản thanh toán dự kiến theo hợp đồng theo cơ sở chưa được chiết khấu:

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

| Số cuối năm | Dưới 1 năm | Từ 1-5 năm | Trên 5 năm | Tổng cộng |
|---|-----------------------|-----------------------|------------|-----------------------|
| Các khoản vay và nợ | 8.713.530.429 | 25.734.279.030 | - | 34.447.809.459 |
| Phải trả người bán | 1.266.779.165 | - | - | 1.266.779.165 |
| Các khoản phải trả, phải nộp khác và chi phí phải trả | 21.655.523.771 | - | - | 21.655.523.771 |
| Cộng | 31.635.833.365 | 25.734.279.030 | - | 57.370.112.395 |
| Số đầu năm | | | | |
| Các khoản vay và nợ | 22.585.816.429 | 12.224.888.662 | - | 34.810.705.091 |
| Phải trả người bán | 1.399.347.408 | - | - | 1.399.347.408 |
| Các khoản phải trả, phải nộp khác và chi phí phải trả | 30.448.545.550 | - | - | 30.448.545.550 |
| Cộng | 54.433.709.387 | 12.224.888.662 | - | 66.658.598.049 |

Công ty có đủ khả năng tiếp cận các nguồn vốn và các khoản vay đến hạn thanh toán trong vòng 12 tháng có thể được tái tục với các bên cho vay hiện tại.

VIII. TÀI SẢN TÀI CHÍNH VÀ NỢ PHẢI TRẢ TÀI CHÍNH

Giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính được phản ánh theo giá trị mà công cụ tài chính có thể chuyển đổi trong một giao dịch hiện tại giữa các bên tham gia, ngoại trừ trường hợp bắt buộc phải bán hoặc thanh lý.

Công ty sử dụng phương pháp và giả định sau đây được dùng để ước tính giá trị hợp lý:

Giá trị hợp lý của tiền mặt và tiền gửi ngắn hạn, các khoản phải thu khách hàng, các khoản phải trả người bán và nợ phải trả ngắn hạn khác tương đương với giá trị ghi sổ của các khoản mục này do những công cụ này có kỳ hạn ngắn.

(Chi tiết trình bày tại Phụ lục 3)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

IX. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC**1. Các sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán**

Không có sự kiện nào phát sinh sau ngày kết thúc năm/kỳ tài chính yêu cầu phải điều chỉnh số liệu hoặc công bố trong Báo cáo tài chính.

2. Giao dịch và số dư với các bên liên quan

Các bên liên quan với Công ty bao gồm: các thành viên quản lý chủ chốt, các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt và các bên liên quan khác.

a. Thông tin các bên liên quan**Bên liên quan****Mối quan hệ**

Ông Đào Văn Chiến

Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc

Ông Nguyễn Đức Đình

Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc

Ngoài các giao dịch và số dư với Ông Nguyễn Đức Đình đã được trình bày tại TM V.16 và V.18 công ty có các giao dịch và số dư với các bên liên quan sau đây:

b. Số dư với bên liên quan

| Các khoản phải thu | 31/12/2025 | 01/01/2025 |
|--------------------|----------------|---------------|
| Ông Đào Văn Chiến | 19.238.626.333 | 6.971.498.669 |

Trong năm 2025, Hội đồng quản trị đã họp và thông qua phương án chuyển giao nghĩa vụ nợ phải thu khó đòi một số các khách hàng cho ông Chiến. Ông Chiến sẽ đứng ra nhận nợ thay cho các đối tượng có công nợ phải thu khó đòi sau:

| | Số tiền nhận nợ thay |
|--|-------------------------|
| Nguyễn Tuấn Anh | 600.000.000 |
| Trần Văn Công | 3.453.300.000 |
| Công ty CP Xây dựng và Dịch vụ Thương mại Dũng Hằng | 5.697.685.000 |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại và Du lịch Nhật Minh | 6.672.904.366 |
| Tổng | 16.423.889.366 |

Trong năm, Ông Chiến, Công ty và các đối tượng trên đã làm các thủ tục triển khai kí các biên bản 3 bên thỏa thuận chuyển giao nghĩa vụ thanh toán công nợ phải trả với Công ty cho ông Chiến. Đến thời điểm 31/12/2025 có ba đơn vị đã kí kết thỏa thuận chuyển giao nghĩa vụ thanh toán công nợ cho ông Chiến, chỉ có Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại và Du lịch Nhật Minh vẫn chưa thống nhất với thỏa thuận ba bên nên chưa kí kết thỏa thuận chuyển giao nghĩa vụ thanh toán công nợ. Tuy nhiên theo Giấy cam kết trả nợ của ông Đào Văn Chiến gửi Công ty ngày 31/12/2025 Ông Chiến vẫn nhận nợ toàn bộ công nợ trên và cam kết thanh toán công nợ trên trong thời hạn 3 năm theo tiến độ: hai năm đầu tiên mỗi năm 6 tỷ đồng, phần còn lại thanh toán hết vào năm thứ ba.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

c. Giao dịch với bên liên quan

| | Năm 2025 | Năm 2024 |
|-----------------------------|---------------|---------------|
| Ông Đào Văn Chiến | | |
| Thanh toán tiền cho công ty | 3.933.097.000 | 3.610.400.000 |

d. Thu nhập của Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc

| | Chức vụ | Tính chất thu nhập | Năm 2025 | Năm 2024 |
|-----------------------|--|--------------------|--------------------|--------------------|
| | | | | |
| + Ông Đào Văn Chiến | Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc | Tiền lương | 118.080.614 | 138.700.626 |
| + Ông Nguyễn Đức Đình | Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc | Tiền lương | 132.583.436 | 145.800.000 |
| Cộng | | | 250.664.050 | 284.500.626 |

3. Trình bày tài sản, doanh thu, kết quả kinh doanh theo bộ phận

Ban Tổng Giám đốc của Công ty xác định rằng, việc ra các quyết định quản lý của Công ty chủ yếu dựa trên các loại sản phẩm, dịch vụ mà Công ty cung cấp chứ không dựa trên khu vực địa lý mà Công ty cung cấp sản phẩm, dịch vụ. Do vậy, báo cáo chính yếu của Công ty là theo lĩnh vực kinh doanh.

(chi tiết trình bày tại Phụ lục 3)

4. Thông tin so sánh

Số liệu so sánh là số liệu của Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 đã được Chi nhánh Công ty TNHH Kiểm toán và Dịch vụ Tin học Moore AISC kiểm toán.

5. Thông tin về hoạt động liên tục: Công ty vẫn tiếp tục hoạt động trong tương lai.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, lỗ lũy kế của Công ty là (93.498.248.099) VND, nợ phải trả ngắn hạn đang vượt quá tài sản ngắn hạn là: 40.157.179.409 VND. Công ty đang thiếu hụt vốn lưu động để thanh toán các khoản nợ đến hạn. Các khoản nợ quá hạn thanh toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 của Công ty chủ yếu là số dư nợ Ngân sách nhà nước là 12.855.242.058 VND; nợ vay và các khoản nợ phải trả khác.

Khả năng tiếp tục hoạt động của Công ty phụ thuộc vào kế hoạch thu hồi các khoản công nợ, tái cấu trúc các khoản đầu tư, hoàn thành và quyết toán các công trình dở dang để thu hồi tiền, các hỗ trợ tài chính từ các cổ đông và các chủ nợ. Ban Tổng Giám đốc đang thực hiện các kế hoạch để đảm bảo khả năng tiếp tục hoạt động của công ty.

NGƯỜI LẬP BIỂU

Nguyễn Thị Phương

KẾ TOÁN TRƯỞNG

Nguyễn Ngọc Hải

Hà Nội, ngày 17 tháng 03 năm 2026



Đào Văn Chiến

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

Phụ lục 1**V.5. Nợ xấu**

| | Số cuối năm | | Số đầu năm | |
|--|-----------------------|------------------------|-----------------------|------------------------|
| | Giá gốc | Giá trị có thể thu hồi | Giá gốc | Giá trị có thể thu hồi |
| Phải thu ngắn hạn của khách hàng | 6.769.634.623 | 20.000.008 | 6.021.515.369 | 1.035.990.000 |
| + Trần Văn Công | - | - | 3.453.300.000 | 1.035.990.000 |
| + Đào Văn Chiến (*) | 4.053.300.000 | - | - | - |
| + Khách hàng mua nhà chưa thanh toán | 2.716.334.623 | 20.000.008 | 2.568.215.369 | - |
| Trả trước cho người bán | 16.551.151.570 | 113.490.742 | 17.601.985.605 | 1.732.480.500 |
| + Công ty cổ phần đầu tư xây dựng và du lịch Việt Nam | 843.324.430 | - | 843.324.430 | - |
| + Công ty CP xây dựng và DV TM Dũng Hằng | - | - | 5.697.685.000 | 1.709.305.500 |
| + Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại và Du lịch Nhật Minh | 6.672.904.366 | - | 6.672.904.366 | - |
| + Công ty CP Xây dựng Khu nam Hà Nội | 1.215.803.761 | - | 1.215.803.761 | - |
| + Đào Văn Chiến (*) | 5.697.685.000 | - | - | - |
| + Các khách hàng khác | 2.121.434.013 | 113.490.742 | 3.172.268.048 | 23.175.000 |
| Các khoản phải thu khác | 1.240.701.180 | 476.365.450 | 794.490.280 | 794.490.280 |
| Phải thu dài hạn khác | - | - | 174.524.000 | - |
| + Nguyễn Quốc Hòa | - | - | 174.524.000 | - |
| Tổng cộng | 24.561.487.373 | 609.856.200 | 24.592.515.254 | 3.562.960.780 |

(*): Ông Trần Văn Chiến nhận nợ thay cho Công ty CP Xây dựng và DV TM Dũng Hằng : 5.697.685.000 VND; Ông Trần Văn Công: 3.453.300.000 VND, Ông Nguyễn Tuấn Anh: 600.000.000 VND. Các khách hàng trên đã quá hạn thanh toán trên 3 năm.



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

Phụ lục số 02:

V.19. Vốn chủ sở hữu**1. Bảng đối chiếu biến động của Vốn chủ sở hữu**

| Khoản mục | Vốn góp của chủ sở hữu | Thặng dư vốn cổ phần | Quỹ đầu tư phát triển | Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối | Cộng |
|----------------------|------------------------|----------------------|-----------------------|-----------------------------------|-----------------|
| Số dư tại 01/01/2024 | 200.000.000.000 | 89.952.229 | 21.265.468 | (76.224.080.404) | 123.887.137.293 |
| Lỗi năm trước | | | | (9.584.339.039) | (9.584.339.039) |
| Số dư tại 31/12/2024 | 200.000.000.000 | 89.952.229 | 21.265.468 | (85.808.419.443) | 114.302.798.254 |
| Số dư tại 01/01/2025 | 200.000.000.000 | 89.952.229 | 21.265.468 | (85.808.419.443) | 114.302.798.254 |
| Lỗi năm nay | | | | (7.689.828.656) | (7.689.828.656) |
| Số dư tại 31/12/2025 | 200.000.000.000 | 89.952.229 | 21.265.468 | (93.498.248.099) | 106.612.969.598 |

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

Phụ lục 3**VIII. Tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính:**

Bảng dưới đây trình bày giá trị ghi sổ và giá trị hợp lý của các công cụ tài chính được trình bày trong báo cáo tài chính của Công ty.

| | Giá trị ghi sổ | | | | Giá trị hợp lý | |
|--------------------------------------|-----------------------|------------------------|-----------------------|----------------------|-----------------------|-----------------------|
| | Số cuối năm | | Số đầu năm | | Số cuối năm | Số đầu năm |
| | Giá trị | Dự phòng | Giá trị | Dự phòng | | |
| Tài sản tài chính | | | | | | |
| - Phải thu khách hàng | 6.861.634.623 | (6.041.515.377) | 6.636.713.559 | - | 820.119.246 | 6.636.713.559 |
| - Phải thu khác | 45.380.331.600 | (764.335.730) | 48.767.071.946 | (757.143.330) | 44.615.995.870 | 48.009.928.616 |
| - Tiền và các khoản tương đương tiền | 463.457.816 | - | 128.941.963 | - | 463.457.816 | 128.941.963 |
| - Tài sản tài chính khác | | | | | | |
| TỔNG CỘNG | 52.705.424.039 | (6.805.851.107) | 55.532.727.468 | (757.143.330) | 45.899.572.932 | 54.775.584.138 |
| Nợ phải trả tài chính | | | | | | |
| - Vay và nợ | 34.447.809.459 | - | 34.810.705.091 | - | 34.447.809.459 | 34.810.705.091 |
| - Phải trả người bán | 1.266.779.165 | - | 1.399.347.408 | - | 1.266.779.165 | 1.399.347.408 |
| - Phải trả khác | 8.595.248.859 | - | 10.602.396.588 | - | 8.595.248.859 | 10.602.396.588 |
| TỔNG CỘNG | 44.309.837.483 | - | 46.812.449.087 | - | 44.309.837.483 | 46.812.449.087 |

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

Phụ lục 4

IX. Trình bày tài sản, doanh thu, kết quả kinh doanh theo bộ phận

Ban Tổng Giám đốc Công ty xác định rằng, việc ra các quyết định quản lý của Công ty chủ yếu dựa trên các loại sản phẩm, dịch vụ mà Công ty cung cấp chứ không dựa trên khu vực địa lý mà Công ty cung cấp sản phẩm, dịch vụ. Do vậy báo cáo chính yếu của Công ty là theo lĩnh vực kinh doanh.

Báo cáo bộ phận chính yếu: theo lĩnh vực kinh doanh

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Công ty báo cáo hoạt động theo các bộ phận kinh doanh: Công ty phân tích chi tiết các chỉ tiêu theo bộ phận như sau:

| Chỉ tiêu | Bán hàng và cung cấp dịch vụ | Tổng cộng |
|---|------------------------------|-------------------------|
| 1. Doanh thu thuần | | |
| - Doanh thu thuần từ bán hàng bán ra bên ngoài | 7.853.621.745 | 7.853.621.745 |
| 2. Chi phí | 17.922.274.279 | 17.922.274.279 |
| - Giá vốn | 5.227.586.537 | 5.227.586.537 |
| - Chi phí phân bổ | 12.694.687.743 | 12.694.687.743 |
| 3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh | (10.068.652.534) | (10.068.652.534) |
| 4. Tổng chi phí đã phát sinh để mua TSCĐ | | |
| 5. Tài sản bộ phận | 179.161.642.850 | 179.161.642.850 |
| 6. Tài sản không phân bổ | 436.775.037 | 436.775.037 |
| Tổng tài sản | 179.598.417.887 | 179.598.417.887 |
| 7. Nợ phải trả bộ phận | 38.537.153.830 | 38.537.153.830 |
| 8. Nợ phải trả không phân bổ | 34.448.294.459 | 34.448.294.459 |
| Tổng nợ phải trả | 72.985.448.289 | 72.985.448.289 |