

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ
ĐÔ THỊ VINAHUD**

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



MỤC LỤC

	Trang
BÁO CÁO CỦA BAN ĐIỀU HÀNH	1 - 3
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	4 - 5
BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	
Bảng cân đối kế toán	5 - 6
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	7
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	8
Thuyết minh Báo cáo tài chính	9 - 34



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ VINAHUD

Tòa nhà Vinahud, số 105 phố Nguyễn Bá Khoản, phường Yên Hòa, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO CỦA BAN ĐIỀU HÀNH

Ban Điều hành Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Vinahud (sau đây gọi tắt là "Công ty") trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính riêng của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025.

THÔNG TIN CÔNG TY

Công ty hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty Cổ phần số 0102294285, đăng ký lần đầu ngày 19/06/2007 và thay đổi lần thứ 12 ngày 07/11/2022 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội (nay là Sở Tài chính thành phố Hà Nội) cấp.

Công ty có trụ sở chính tại tòa nhà Vinahud, số 105 phố Nguyễn Bá Khoản, phường Yên Hòa, thành phố Hà Nội.

CÁC THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN KIỂM SOÁT VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Các thành viên của Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc trong năm tài chính và cho đến thời điểm lập báo cáo này gồm:

Hội đồng quản trị

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm/ miễn nhiệm
Ông Trương Quang Minh	Chủ tịch HĐQT	
Ông Phan Anh Tuấn	Thành viên	
Ông Bùi Thanh Sơn	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 08/10/2025
Ông Bùi Việt Anh	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 08/10/2025

Ban kiểm soát

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm/ miễn nhiệm
Ông Mai Kiên	Trưởng Ban Kiểm soát	
Bà Nguyễn Thị Liễu	Thành viên	
Bà Phạm Thanh Huyền	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 08/10/2025
Bà Nguyễn Thị Miên	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 08/10/2025

Ban Tổng Giám đốc

Họ và tên	Chức vụ
Ông Phan Anh Tuấn	Phó Tổng Giám đốc

Đại diện pháp luật

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm tài chính và cho đến thời điểm lập báo cáo này là ông Trương Quang Minh – Chủ tịch Hội đồng quản trị.

KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Quốc tế được chỉ định là kiểm toán viên thực hiện kiểm toán Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 của Công ty.

BÁO CÁO CỦA BAN ĐIỀU HÀNH (tiếp theo)

CÔNG BỐ TRÁCH NHIỆM CỦA BAN ĐIỀU HÀNH ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Ban Điều hành Công ty có trách nhiệm lập báo cáo tài chính riêng phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng. Trong việc lập báo cáo tài chính riêng này, Ban Điều hành được yêu cầu phải:

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

Ban Điều hành Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng sổ kế toán được ghi chép một cách phù hợp để phản ánh một cách hợp lý tình hình tài chính riêng của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng báo cáo tài chính riêng tuân thủ chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng. Ban Điều hành cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.

Ban Điều hành xác nhận rằng Công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập báo cáo tài chính riêng.

PHÊ DUYỆT BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Ban Điều hành phê duyệt Báo cáo tài chính riêng đính kèm. Báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng của Công ty tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng và các luồng lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng.

Thay mặt và đại diện cho Hội đồng quản trị,



Ông Trương Quang Minh

Chủ tịch Hội đồng quản trị

Hà Nội, ngày 27 tháng 03 năm 2026

Số: 2910/2025/BCTC/IAV

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: Các cổ đông
Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Vinahud

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính riêng kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Vinahud (sau đây gọi tắt là "Công ty") được lập ngày ngày 27 tháng 03 năm 2026, từ trang 05 đến trang 34, bao gồm: Bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 31/12/2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh Báo cáo tài chính riêng kèm theo.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ

Năm 2024, Công ty thanh lý khoản đầu tư tại Công ty TNHH Mê Linh Thịnh Vượng và ghi nhận lãi từ giao dịch chuyển nhượng này số tiền 130.000.000.000 VND. Chúng tôi không thu thập được đầy đủ bằng chứng thích hợp để đưa ra ý kiến về tính hợp lý của khoản lãi chuyển nhượng này và ảnh hưởng của nó đến số liệu so sánh cũng như các chỉ tiêu liên quan tại Báo cáo tài chính riêng (nếu có).

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (tiếp theo)

Ý kiến kiểm toán ngoại trừ

Theo ý kiến của chúng tôi, ngoại trừ ảnh hưởng của vấn đề nêu tại đoạn "Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ", báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính riêng của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Vinahud tại ngày 31/12/2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng.

Vấn đề cần nhấn mạnh

Chúng tôi lưu ý người đọc đến thuyết minh số 2.2 – Giả định về hoạt động liên tục, tại ngày 31/12/2025, Khả năng thanh toán ngắn hạn và khả năng hoạt động liên tục của Công ty có khả năng bị ảnh hưởng. Tuy nhiên, Ban Điều hành khẳng định Công ty vẫn tiếp tục hoạt động kinh doanh do Công ty đã có kế hoạch thanh lý các khoản đầu tư tài chính dài hạn để đảm bảo được dòng tiền cho các hoạt động sản xuất kinh doanh và Báo cáo tài chính năm 2025 được lập dựa trên giả định Công ty tiếp tục hoạt động là phù hợp.

Ý kiến của chúng tôi không liên quan đến vấn đề nhấn mạnh trên.

Vấn đề khác

Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Vinahud đã được kiểm toán bởi Kiểm toán viên của Công ty kiểm toán khác. Kiểm toán viên đưa ra ý kiến kiểm toán ngoại trừ đối với Báo cáo tài chính riêng đính kèm vào ngày 16/07/2025. Cơ sở ý kiến kiểm toán ngoại trừ như sau:

+ Kiểm toán viên không thu thập đủ bằng chứng kiểm toán để đưa ra ý kiến về: Tính chính xác của số dư "Chi phí phải trả dài hạn" tại ngày 31/12/2024, "Chi phí tài chính" năm 2024 đối với khoản phí quản lý tài khoản phải trả Ngân hàng TMCP Tiên Phong; tính hợp lý của khoản lãi thanh lý khoản đầu tư tại Công ty TNHH Mê Linh Thịnh Vượng.



DƯƠNG VĂN THIỆU

Phó Giám đốc

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 5353-2025-283-1

Thay mặt và đại diện cho

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ ĐỊNH GIÁ QUỐC TẾ

Hà Nội, ngày 27 tháng 03 năm 2026

NGUYỄN PHƯƠNG THỦY

Kiểm toán viên

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 4567-2022-283-1

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		50.743.232.514	90.248.185.337
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	4.1	4.199.348.683	814.548.645
1. Tiền	111		4.199.348.683	814.548.645
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		-	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		20.297.623.790	56.726.988.768
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	4.2	19.579.047.360	50.120.912.338
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	4.3	310.795.422	192.295.422
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	4.4	506.898.746	6.512.898.746
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(99.117.738)	(99.117.738)
IV. Hàng tồn kho	140	4.5	18.961.212.274	32.706.647.924
1. Hàng tồn kho	141		19.844.973.929	33.590.409.579
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		(883.761.655)	(883.761.655)
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		7.285.047.767	-
1. Thuế GTGT được khấu trừ	152		7.148.233.213	-
2. Thuế và các khoản phải thu Nhà nước	153	4.14	136.814.554	-
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		1.553.094.421.439	1.559.344.691.844
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		8.000.000	3.000.000
1. Phải thu dài hạn khác	216	4.4	8.000.000	3.000.000
II. Tài sản cố định	220		31.864.366.381	34.679.049.367
1. Tài sản cố định hữu hình	221	4.9	21.243.160.279	23.734.692.505
- Nguyên giá	222		35.954.593.592	35.954.593.592
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(14.711.433.313)	(12.219.901.087)
2. Tài sản cố định vô hình	227	4.6	10.621.206.102	10.944.356.862
- Nguyên giá	228		15.592.024.335	15.592.024.335
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(4.970.818.233)	(4.647.667.473)
III. Bất động sản đầu tư	230	4.7	9.357.402.003	10.301.087.307
- Nguyên giá	231		18.833.581.928	18.833.581.928
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(9.476.179.925)	(8.532.494.621)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		-	-
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250	4.10	1.509.411.699.233	1.509.412.917.669
1. Đầu tư vào công ty con	251		1.474.975.000.000	1.474.975.000.000
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		35.000.000.000	35.000.000.000
3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(563.300.767)	(562.082.331)
VI. Tài sản dài hạn khác	260		2.452.953.822	4.948.637.501
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	4.8	2.452.953.822	4.948.637.501
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	270		1.603.837.653.953	1.649.592.877.181

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		1.587.693.946.563	1.538.242.215.277
I. Nợ ngắn hạn	310		1.572.736.939.716	853.831.235.825
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	4.11	2.322.248.265	68.888.822.796
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	4.15	11.000.000	-
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	4.14	1.785.698.274	2.906.672.379
4. Phải trả người lao động	314		377.491.165	472.332.672
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	4.12	39.181.402.071	192.256.662.475
6. Phải trả ngắn hạn khác	319	4.13	699.894.839.867	160.878.437.867
7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	4.15	827.571.452.438	426.835.500.000
8. Quỹ khen thưởng phúc lợi	322		1.592.807.636	1.592.807.636
II. Nợ dài hạn	330		14.957.006.847	684.410.979.452
1. Chi phí phải trả dài hạn	333	4.12	14.851.506.847	86.305.479.452
2. Phải trả dài hạn khác	337	4.13	105.500.000	105.500.000
3. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	4.15	-	598.000.000.000
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		16.143.707.390	111.350.661.904
I. Vốn chủ sở hữu	410	4.16	16.143.707.390	111.350.661.904
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		380.000.000.000	380.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		380.000.000.000	380.000.000.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		(4.034.545.455)	(4.034.545.455)
3. Quỹ đầu tư phát triển	418		4.412.975.001	4.412.975.001
4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		(364.234.722.156)	(269.027.767.642)
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		(269.027.767.642)	(164.556.130.967)
- LNST chưa phân phối năm nay	421b		(95.206.954.514)	(104.471.636.675)
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)	440		1.603.837.653.953	1.649.592.877.181



Người lập biểu
Nguyễn Thị Mỹ Duyên



Kế toán trưởng
Khương Thị Hương




Chủ tịch Hội đồng quản trị
Trương Quang Minh
Hà Nội, Việt Nam
Ngày 27 tháng 03 năm 2026

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG

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

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
			VND	VND
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	5.1	41.776.459.368	197.423.007.845
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	10		41.776.459.368	197.423.007.845
4. Giá vốn hàng bán	11	5.2	35.426.310.953	184.593.861.420
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		6.350.148.415	12.829.146.425
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	5.3	5.738.062	130.001.272.712
7. Chi phí tài chính	22	5.4	89.509.403.993	231.907.129.744
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		65.186.401.248	182.157.583.496
8. Chi phí bán hàng	25	5.5	363.147.570	316.262.880
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	5.6	9.810.501.954	12.806.005.690
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30=20+(21-22)-(25+26))	30		(93.327.167.040)	(102.198.979.177)
11. Thu nhập khác	31	5.7	100.000.000	32.667.435
12. Chi phí khác	32	5.8	897.522.269	657.219.442
13. Lợi nhuận khác (40=31-32)	40		(797.522.269)	(624.552.007)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		(94.124.689.309)	(102.823.531.184)
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	5.9	1.082.265.205	1.648.105.491
16. (Thu nhập)/chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)	60		(95.206.954.514)	(104.471.636.675)

Người lập biểu
Nguyễn Thị Mỹ Duyên

Kế toán trưởng
Khương Thị Hương



Chủ tịch Hội đồng quản trị
Trương Quang Minh
Hà Nội, Việt Nam
Ngày 27 tháng 03 năm 2026

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025
(theo phương pháp gián tiếp)

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Năm nay VND	Năm trước VND
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		(94.124.689.309)	(102.823.531.184)
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		3.758.368.290	3.841.955.573
- Các khoản dự phòng	03		1.218.436	(52.698.323.725)
- (Lãi)/lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(5.738.062)	(130.001.272.712)
- Chi phí lãi vay	06		65.186.401.248	182.277.818.509
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		(25.184.439.397)	(99.403.353.539)
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		29.139.317.211	(42.888.438.525)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		13.745.435.650	(1.107.056.167)
- Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		400.344.971.929	56.234.909.168
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		2.495.683.679	2.736.059.932
- Tiền lãi vay đã trả	14		(218.261.661.652)	(141.252.531.083)
- Thuế TNDN đã nộp	15		(1.636.197.882)	(22.900.000)
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		-	(6.000.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		200.643.109.538	(225.709.310.214)
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	1.080.000.000.000
2. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		5.738.062	1.272.712
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		5.738.062	1.080.001.272.712
1. Tiền thu từ đi vay	33	6.1	1.546.055.850.000	226.937.000.000
2. Tiền trả nợ gốc vay	34	6.2	(1.743.319.897.562)	(1.081.791.646.726)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(197.264.047.562)	(854.854.646.726)
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50		3.384.800.038	(562.684.228)
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60		814.548.645	1.377.232.873
Tiền và tương đương tiền cuối năm	70		4.199.348.683	814.548.645

Người lập biểu
Nguyễn Thị Mỹ Duyên

Kế toán trưởng
Khương Thị Hương



Chủ tịch Hội đồng quản trị
Trương Quang Minh
Hà Nội, Việt Nam
Ngày 27 tháng 03 năm 2026

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

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

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1.1 Hình thức sở hữu vốn

Công ty hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty Cổ phần số 0102294285, đăng ký lần đầu ngày 19/06/2007 và thay đổi lần thứ 12 ngày 07/11/2022 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội (nay là Sở Tài chính thành phố Hà Nội) cấp.

Công ty có trụ sở chính tại tòa nhà Vinahud, số 105 phố Nguyễn Bá Khoản, phường Yên Hòa, thành phố Hà Nội.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 18 người (ngày 31 tháng 12 năm 2024: 20 người).

1.2 Lĩnh vực kinh doanh

Lĩnh vực kinh doanh của Công ty là: Kinh doanh Bất động sản, thương mại và cho thuê văn phòng.

1.3 Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

1.4 Đặc điểm hoạt động của Công ty trong năm có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính riêng

Trong năm tài chính kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, không có hoạt động nào có ảnh hưởng đáng kể đến các chỉ tiêu trên Báo cáo tài chính riêng của Công ty

1.5 Cấu trúc công ty

Tại ngày 31/12/2025, Công ty có các Công ty con như sau:

Tên công ty	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ biểu quyết
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xuân Phú Hải (i)	Đà Nẵng	Kinh doanh Bất động sản	49,00%	99,9866%
Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Friends	Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	100,00%	100,00%

(i) Tỷ lệ vốn góp và tỷ lệ quyền biểu quyết trong Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xuân Phú Hải ("Công ty Xuân Phú Hải") khác nhau là do Công ty kiểm soát Công ty Xuân Phú Hải gián tiếp thông qua Công ty con của Công ty là Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Friends và Công ty sở hữu trực tiếp 49,00% vốn điều lệ Công ty Xuân Phú Hải.

Tại ngày 31/12/2025, Công ty có các Công ty liên kết như sau:

Tên công ty	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ biểu quyết
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Viên Nam	Phú Thọ	Kinh doanh bất động sản	35%	35%

1.6 Tuyên bố về khả năng so sánh trên báo cáo tài chính

Số liệu trình bày trong Báo cáo tài chính riêng của năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 đảm bảo tính so sánh thông tin với số liệu tương ứng của năm trước.

2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH VÀ NĂM TÀI CHÍNH

2.1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính riêng

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

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

2.2. Giả định hoạt động liên tục

Tại ngày 31/12/2025, Công ty đang có khoản lỗ lũy kế là 364.234.722.156 đồng (tại ngày 01/01/2025 khoản lỗ lũy kế là 269.027.767.642 đồng), đồng thời ngày 31/12/2025 chỉ tiêu Tài sản ngắn hạn đang nhỏ hơn Nợ ngắn hạn, khả năng thanh toán ngắn hạn của Công ty có thể không được đảm bảo. Các vấn đề trên có thể ảnh hưởng đến khả năng hoạt động liên tục của Công ty. Tuy nhiên, Ban Điều hành khẳng định Công ty vẫn tiếp tục hoạt động kinh doanh do Công ty đã có kế hoạch thanh lý các khoản đầu tư tài chính dài hạn để đảm bảo được dòng tiền cho các hoạt động sản xuất kinh doanh và Báo cáo tài chính năm 2025 được lập dựa trên giả định Công ty tiếp tục hoạt động là phù hợp.

2.3. Năm tài chính

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Ước tính kế toán

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

3.2 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

3.3 Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh, liên kết

Đầu tư vào Công ty con

Công ty con là các công ty do Công ty kiểm soát. Việc kiểm soát đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các công ty này.

Công ty liên kết

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

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

Các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh, công ty liên kết được trình bày trong Bảng cân đối kế toán theo giá gốc trừ đi các khoản dự phòng giảm giá (nếu có). Dự phòng giảm giá của các khoản đầu tư được thực hiện khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy có sự suy giảm giá trị của các khoản đầu tư này tại ngày kết thúc năm tài chính.

3.4 Các khoản phải thu

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

Dự phòng phải thu khó đòi được 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, hoặc các khoản nợ phải thu mà người nợ khó có khả năng thanh toán do bị thanh lý, phá sản hay các khó khăn tương tự.

3.5 Hàng tồn kho

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

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

Giá trị thuần có thể thực hiện được được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm cùng chi phí tiếp thị, bán hàng và phân phối phát sinh.

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

3.6 Tài sản cố định hữu hình

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

Nguyên giá tài sản cố định hình thành do mua sắm bao gồm giá mua và toàn bộ các chi phí khác liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Đối với tài sản cố định hình thành do đầu tư xây dựng cơ bản theo phương thức giao thầu hoặc tự xây dựng và sản xuất, nguyên giá là giá quyết toán công trình xây dựng theo quy chế quản lý đầu tư và xây dựng hiện hành, các chi phí khác có liên quan trực tiếp và lệ phí trước bạ (nếu có). Trường hợp dự án đã hoàn

thành và đưa vào sử dụng nhưng quyết toán chưa được phê duyệt, nguyên giá tài sản cố định được ghi nhận theo giá tạm tính trên cơ sở chi phí thực tế đã bỏ ra để có được tài sản cố định. Nguyên giá tạm tính sẽ được điều chỉnh theo giá quyết toán được các cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng.

Khấu hao được trích theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính phù hợp với quy định tại Thông tư 45/2013/TT-BTC ngày 25/04/2013 được sửa đổi, bổ sung theo quy định tại Thông tư 147/2016/TT-BTC ngày 13/10/2016 và Thông tư 28/2017/TT-BTC ngày 12/04/2017 về hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định. Chi tiết như sau:

	Số năm
Nhà cửa vật kiến trúc	17 – 30
Máy móc thiết bị	10
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	03 – 06
Thiết bị văn phòng quản lý	06 – 10

Các khoản lãi, lỗ phát sinh khi thanh lý, bán tài sản là chênh lệch giữa thu nhập từ thanh lý và chi phí thanh lý tài sản và được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

3.7 Tài sản cố định vô hình

Tài sản cố định vô hình được thể hiện theo nguyên giá trừ 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.

Tài sản cố định vô hình của Công ty bao gồm:

Quyền sử dụng đất

Quyền sử dụng đất là toàn bộ các chi phí thực tế Công ty đã chi ra có liên quan trực tiếp tới đất sử dụng, bao gồm: tiền chi ra để có quyền sử dụng đất, chi phí cho đền bù, giải phóng mặt bằng, san lấp mặt bằng, lệ phí trước bạ,.... Quyền sử dụng đất được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong 48 năm.

3.8 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.

Các chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được ghi nhận vào chi phí, 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.

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

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 được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Số năm khấu hao của bất động sản đầu tư như sau:

	<u>Số năm</u>
Nhà và quyền sử dụng đất	17,5
Cơ sở hạ tầng	10

3.9 Chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều năm tài chính. 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 03 năm.

Chi phí khác

Các chi phí khác được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng với thời gian phân bổ không quá 03 năm

3.10 Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả

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

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

- Phải trả người bán phản ánh các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người bán là đơn vị độc lập với Công ty.
- 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. Khi các chi phí đó phát sinh thực tế, nếu có chênh lệch với số đã trích, kế toán tiến hành ghi bổ sung hoặc ghi giảm chi phí tương ứng với phần chênh lệch.
- Phải trả khác phản ánh các khoản phải trả không có tính thương mại và phần tiền lãi trả chậm khi công ty chưa thực hiện trả tiền cho nhà cung cấp.

3.11 Vay và nợ phải trả thuê tài chính

Các khoản vay được theo dõi theo từng đối tượng cho vay, từng kế ước vay nợ và kỳ hạn phải trả của các khoản vay. Trường hợp vay nợ bằng ngoại tệ thì thực hiện theo dõi chi tiết theo nguyên tệ.

3.12 Chi phí đi vay

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm khi phát sinh, trừ khi được vốn hoá theo quy định của Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 16 "Chi phí đi vay". Theo đó, chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua, đầu tư xây dựng hoặc sản xuất những tài sản cần một thời gian tương đối dài để hoàn thành đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh được cộng vào nguyên giá tài sản cho đến khi tài sản đó được đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh. Các khoản thu nhập phát sinh từ việc đầu tư tạm thời các khoản vay được ghi giảm nguyên giá tài sản có liên quan. Đối với khoản

vay riêng phục vụ việc xây dựng tài sản cố định, bất động sản đầu tư, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng.

3.13 Vốn chủ sở hữu

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

Thặng dư vốn cổ phần phản ánh khoản chênh lệch giữa mệnh giá và giá phát hành cổ phiếu (kể cả các trường hợp tái phát hành cổ phiếu quỹ) và có thể là thặng dư dương (nếu giá phát hành cao hơn mệnh giá) hoặc thặng dư âm (nếu giá phát hành thấp hơn mệnh giá).

3.14 Phân phối lợi nhuận

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 quy 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.

3.15 Ghi nhận doanh thu và thu nhập

Doanh thu bán hàng hóa

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

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

Doanh thu 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 phần công việc đã hoàn thành vào ngày kết thúc năm tài chính. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả các điều kiện sau:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày kết thúc năm tài chính;
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động

Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động được ghi nhận theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê. Tiền cho thuê nhận trước của nhiều kỳ được phân bổ vào doanh thu phù hợp với thời gian cho thuê.

Doanh thu hoạt động tài chính

Tiền lãi

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

3.16 Giá vốn bán hàng và cung cấp dịch vụ

Giá vốn dịch vụ cung cấp là tổng chi phí phát sinh của dịch vụ cung cấp trong năm, được ghi nhận theo nguyên tắc phù hợp với doanh thu và nguyên tắc thận trọng.

3.17 Chi phí quản lý doanh nghiệp

Chi phí quản lý doanh nghiệp phản ánh các chi phí thực tế phát sinh trong quá trình quản lý chung của Công ty chủ yếu bao gồm các chi phí về lương nhân viên bộ phận quản lý; bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, kinh phí công đoàn, bảo hiểm thất nghiệp của nhân viên quản lý; chi phí vật liệu văn phòng; chi phí khấu hao; chi phí dự phòng; dịch vụ mua ngoài và chi phí khác.

3.18 Thuế thu nhập doanh nghiệp

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

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

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

3.19 Báo cáo bộ phận

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh là một phần có thể xác định riêng biệt tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ và 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 phần có thể xác định riêng biệt tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ trong phạm vi một môi trường kinh tế cụ thể và có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh trong các môi trường kinh tế khác.

3.20 Các bên liên quan

Các bên được coi là liên quan nếu một bên có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định tài chính và hoạt động. Các bên cũng được coi là bên liên quan nếu cùng được kiểm soát chung hoặc cùng chịu sự ảnh hưởng đáng kể chung.

Trong việc xem xét mối quan hệ của các bên liên quan, bản chất của mối quan hệ được chú trọng nhiều hơn hình thức pháp lý.

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

4.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Tiền mặt	2.878.732.524	72.238.816
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	1.320.616.159	742.309.829
	4.199.348.683	814.548.645

4.2 Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Công ty TNHH Thiết bị Hùng Phát	-	21.771.934.871
Công ty TNHH Một thành viên Fonte Việt Nam	-	12.465.829.145
Công ty CP Tập đoàn Lý A Đường	5.866.309.647	3.018.677.906
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Xuân Phú Hải	20.549.732	3.627.285.997
Các khoản phải thu khách hàng khác	13.692.187.981	9.237.184.419
	19.579.047.360	50.120.912.338
Phải thu ngắn hạn của khách hàng với các bên liên quan (chi tiết Thuyết minh số 7.3)	5.886.859.379	6.645.963.903

4.3 Trả trước cho người bán ngắn hạn

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Các khoản trả trước cho người bán khác	310.795.422	192.295.422
	310.795.422	192.295.422

4.4 Phải thu khác

4.4.1 Phải thu ngắn hạn khác

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Tạm ứng	-	-	6.006.000.000	-
Phải thu Tổng Công ty CP Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam về thu chi phí vật tư thi công dự án NO5	396.781.008	-	396.781.008	-
Phải thu khác	110.117.738	(99.117.738)	110.117.738	(99.117.738)
	506.898.746	(99.117.738)	6.512.898.746	(99.117.738)

4.4.2 Phải thu dài hạn khác

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Ký cược, ký quỹ	8.000.000	-	3.000.000	-
	8.000.000	-	3.000.000	-

4.5 Hàng tồn kho

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Công cụ dụng cụ	199.769.129	-	199.769.129	-
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang (*)	19.645.204.800	(883.761.655)	19.645.204.800	(883.761.655)
Hàng hóa	-	-	13.745.435.650	-
	19.844.973.929	(883.761.655)	33.590.409.579	(883.761.655)

(*) Chi tiết Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang như sau:

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Mặt bằng tầng 2 CT2 - Dự án khu văn phòng và nhà ở 536A Minh Khai (i)	18.761.443.145	18.761.443.145
Dự án khác	883.761.655	883.761.655
	19.645.204.800	19.645.204.800

(i) Quyền tài sản liên quan đến mặt bằng tầng 2 CT2 – Dự án Khu văn phòng và nhà ở 536A Minh Khai đang được thế chấp để đảm bảo cho các khoản vay tại Ngân hàng (xem thuyết minh số 4.15).

4.6 Tăng giảm Tài sản cố định vô hình

	Quyền sử dụng đất VND	Tổng VND
NGUYÊN GIÁ		
Số dư đầu kỳ	15.592.024.335	15.592.024.335
Số dư cuối kỳ	15.592.024.335	15.592.024.335
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ		
Số dư đầu kỳ	4.647.667.473	4.647.667.473
Khấu hao trong kỳ	323.150.760	323.150.760
Số dư cuối kỳ	4.970.818.233	4.970.818.233
GIÁ TRỊ CÒN LẠI		
Tại ngày đầu kỳ	10.944.356.862	10.944.356.862
Tại ngày cuối kỳ	10.621.206.102	10.621.206.102

- Nguyên giá TSCĐ vô hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31/12/2025 là 0 VND, tại ngày 01/01/2025 là 0 VND;

- Giá trị còn lại TSCĐ vô hình dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo khoản vay tại ngày 31/12/2025 là 10.621.206.102 VND, tại ngày 01/01/2025 là 10.944.356.862 VND.

4.7 Bất động sản đầu tư

	Nhà và quyền sử dụng đất VND	Cơ sở hạ tầng VND	Tổng VND
NGUYÊN GIÁ			
Số dư đầu kỳ	16.514.492.819	2.319.089.109	18.833.581.928
Số dư cuối kỳ	<u>16.514.492.819</u>	<u>2.319.089.109</u>	<u>18.833.581.928</u>
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ			
Số dư đầu kỳ	6.213.405.512	2.319.089.109	8.532.494.621
Tăng trong kỳ			
- Trích khấu hao trong kỳ	943.685.304	-	943.685.304
Số dư cuối kỳ	<u>7.157.090.816</u>	<u>2.319.089.109</u>	<u>9.476.179.925</u>
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
Tại ngày đầu kỳ	<u>10.301.087.307</u>	<u>-</u>	<u>10.301.087.307</u>
Tại ngày cuối kỳ	<u>9.357.402.003</u>	<u>-</u>	<u>9.357.402.003</u>

- Nguyên giá Bất động sản đầu tư đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31/12/2025 là 2.319.089.109 VND, tại ngày 01/01/2025 là 2.319.089.109 VND;

- Giá trị còn lại Bất động sản đầu tư dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo khoản vay tại ngày 31/12/2025 là 9.357.402.003 VND, tại ngày 01/01/2025 là 10.301.087.307 VND.

Theo quy định tại Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 05 "Bất động sản đầu tư", giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tại ngày kết thúc năm tài chính cần phải được trình bày. Tuy nhiên, Công ty hiện chưa xác định được giá trị hợp lý của các bất động sản đầu tư do chưa có điều kiện để thực hiện.

4.8 Chi phí trả trước dài hạn

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	2.320.141.967	4.662.300.231
Chi phí sửa chữa	132.811.855	255.407.419
Các khoản khác	-	30.929.851
	<u>2.452.953.822</u>	<u>4.948.637.501</u>

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ VINAHUD
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

Mẫu số B 09 - DN

4.9 Tăng, giảm Tài sản cố định hữu hình

	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Máy móc thiết bị VND	Phương tiện vận tải VND	Thiết bị văn phòng VND	Tổng VND
NGUYÊN GIÁ					
Số dư đầu kỳ	23.758.757.555	4.739.633.998	2.275.876.909	5.180.325.130	35.954.593.592
Số dư cuối kỳ	<u>23.758.757.555</u>	<u>4.739.633.998</u>	<u>2.275.876.909</u>	<u>5.180.325.130</u>	<u>35.954.593.592</u>
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ					
Số dư đầu kỳ	8.689.052.755	753.715.526	1.934.868.240	842.264.566	12.219.901.087
Tăng trong kỳ	1.287.348.444	442.879.836	279.297.234	482.006.712	2.491.532.226
- <i>Khấu hao trong kỳ</i>	1.287.348.444	442.879.836	279.297.234	482.006.712	2.491.532.226
Số dư cuối kỳ	<u>9.976.401.199</u>	<u>1.196.595.362</u>	<u>2.214.165.474</u>	<u>1.324.271.278</u>	<u>14.711.433.313</u>
GIÁ TRỊ CÒN LẠI					
Tại ngày đầu kỳ	15.069.704.800	3.985.918.472	341.008.669	4.338.060.564	23.734.692.505
Tại ngày cuối kỳ	<u>13.782.356.356</u>	<u>3.543.038.636</u>	<u>61.711.435</u>	<u>3.856.053.852</u>	<u>21.243.160.279</u>

- Nguyên giá TSCĐ hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31/12/2025 là 1.923.944.452 VND, tại ngày 01/01/2025 là 1.923.944.452 VND;

- Giá trị còn lại TSCĐ hữu hình dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo khoản vay tại ngày 31/12/2025 là 13.782.356.356 VND, tại ngày 01/01/2025 là 15.069.704.800 VND.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐỒ THỊ VINAHUD
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

Mẫu số B 09 - DN

4.10 Đầu tư tài chính dài hạn

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Đầu tư vào công ty con	1.474.975.000.000	-	1.474.975.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xuân Phú Hải	285.600.000.000	(i)	285.600.000.000	(i)
Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Friends	1.189.375.000.000	(i)	1.189.375.000.000	(i)
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	35.000.000.000	(563.300.767)	35.000.000.000	(562.082.331)
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Viên Nam	35.000.000.000	(563.300.767)	35.000.000.000	(562.082.331)
	1.509.975.000.000	(563.300.767)	1.509.975.000.000	(562.082.331)

Giá trị hợp lý

(i) Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư do chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý.

4.11 Phải trả người bán ngắn hạn

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
Công ty CP Tập đoàn EVERLAND	-	-	30.284.890.692	30.284.890.692
Công ty CP Tư vấn và Đầu tư LOTUS Việt Nam	-	-	12.102.746.150	12.102.746.150
Công ty CP Tập Đoàn MBG	-	-	15.655.850.530	15.655.850.530
Công ty CP Mê Linh Homes	-	-	6.430.091.460	6.430.091.460
CN Công ty cổ phần Dược Phẩm Nam Hà	1.100.000.000	1.100.000.000	1.100.000.000	1.100.000.000
Các nhà cung cấp khác	1.222.248.265	1.222.248.265	3.315.243.964	3.315.243.964
	2.322.248.265	2.322.248.265	68.888.822.796	68.888.822.796

4.12 Chi phí phải trả

4.12.1 Chi phí phải trả ngắn hạn

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Trích trước chi phí lãi vay	39.042.174.327	192.117.434.731
Các khoản khác	139.227.744	139.227.744
	39.181.402.071	192.256.662.475
Chi phí phải trả ngắn hạn của các bên liên quan (chi tiết Thuyết minh số 7.3)	19.354.314.173	2.880.863.497

4.12.2 Chi phí phải trả dài hạn

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Phí quản lý tài khoản (i)	-	86.305.479.452
Trích trước chi phí lãi vay	14.851.506.847	-
	14.851.506.847	86.305.479.452

(i) Phải trả theo hợp đồng quản lý tài khoản ngày 17/3/2023 và các văn bản bổ sung ký với Ngân hàng TMCP Tiên Phong nhằm thực hiện các dịch vụ mà Tổ chức Quản lý Tài khoản cung cấp. Tỷ lệ tính phí, thời hạn và phương thức thanh toán được thực hiện theo từng văn bản thỏa thuận thu phí của Ngân hàng. Tại thời điểm lập Báo cáo này, Công ty đã thanh toán hết phí quản lý tài khoản phải trả.

4.13 Phải trả khác

4.13.1 Phải trả ngắn hạn khác

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Kinh phí công đoàn	55.732.953	55.732.953
Phải trả về hợp tác kinh doanh	696.428.999.703	158.004.597.703
<i>Công ty CP Mê Linh Homes (i)</i>	150.000.000.000	73.704.598.000
<i>Công ty CP Văn phòng phẩm Cửu Long (ii)</i>	9.999.999.703	9.999.999.703
<i>Công ty CP Đầu tư và Phát triển Sơn Long (iii)</i>	74.300.000.000	74.300.000.000
<i>Công ty CP VNI INVEST (iv)</i>	104.129.000.000	-
<i>Công ty TNHH Đầu tư và xây dựng FRIENDS (v)</i>	358.000.000.000	-
Thủ lao HĐQT, Ban kiểm soát	2.821.400.000	2.229.400.000
Các khoản phải trả, phải nộp khác	588.707.211	588.707.211
	699.894.839.867	160.878.437.867
Phải trả ngắn hạn khác của các bên liên quan (chi tiết Thuyết minh số 7.3)	432.300.000.000	74.300.000.000

(i) Phải trả theo hợp đồng hợp tác kinh doanh ngày 15/08/2025 để thực hiện và phát triển các hoạt động đầu tư, kinh doanh đủ điều kiện theo quy định của pháp luật của Công ty. Số tiền hợp tác đầu tư 150.000.000.000 VND. Mức tỷ suất lợi tức hợp tác theo phụ lục 01 ngày 29/12/2025 là 11,2%/năm. Thời hạn hợp tác không quá 12 tháng kể từ ngày ký Hợp đồng.

(ii) Phải trả theo hợp đồng hợp tác kinh doanh ngày 28/11/2009 nhằm mục đích triển khai Dự án đầu tư xây dựng văn phòng và nhà ở tại 536A Minh Khai, quận Hai Bà Trưng, thành Phố Hà Nội và biên bản thống nhất phương án phân chia lợi nhuận ngày 26/12/2018. Công ty sẽ tiến hành thanh toán nốt số tiền phải trả cho Công ty Cổ phần Văn phòng Cửu Long khi hai bên cùng nhau bán/cho thuê phần nhà trẻ + sảnh đón trả trẻ tại tòa nhà CT2 – Dự án 536A Minh Khai.

(iii) Phải trả theo hợp đồng hợp tác kinh doanh ngày 15/6/2023 và các phụ lục để thực hiện và phát triển các hoạt động đầu tư, kinh doanh hợp pháp của Công ty. Số tiền hợp tác đầu tư 74.300.000.000 VND. Căn cứ theo thực tế triển khai hợp tác và lợi nhuận thu được từ việc hợp tác, các bên sẽ ký kết Phụ lục Hợp đồng để thống nhất tỷ lệ phân chia lợi nhuận mà mỗi bên nhận được.

(iv) Phải trả theo hợp đồng hợp tác kinh doanh số 1001/2025/HTKD/VNI-VHD ngày 10/01/2025 và các phụ lục để thực hiện và phát triển các hoạt động đầu tư, kinh doanh hợp pháp của Công ty. Số tiền hợp tác đầu tư: 104.129.000.000 VND. Căn cứ theo thực tế triển khai hợp tác và lợi nhuận thu được từ việc hợp tác, các bên sẽ ký kết Phụ lục Hợp đồng để thống nhất tỷ lệ phân chia lợi nhuận mà mỗi bên nhận được.

(v) Phải trả theo hợp đồng hợp tác kinh doanh ngày 15/08/2025 để thực hiện và phát triển các hoạt động kinh doanh đủ điều kiện theo quy định của pháp luật của Công ty. Số tiền hợp tác đầu tư 358.000.000.000 VND. Mức tỷ suất lợi tức hợp tác theo phụ lục 01 ngày 29/12/2025 là 11,2%/năm. Thời hạn hợp tác không quá 12 tháng kể từ ngày ký Hợp đồng.

4.13.2 Phải trả dài hạn khác

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	105.500.000	105.500.000
	105.500.000	105.500.000

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ VINAHUD
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

Mẫu số B 09 - DN

4.14 Thuế và các khoản phải thu, phải nộp Nhà nước	Số cuối năm		Phát sinh trong kỳ		Số đầu năm	
	Phải thu	Phải nộp	Số đã nộp	Số phải nộp	Phải thu	Phải nộp
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Thuế GTGT	-	276.514.618	546.141.895	272.520.414	-	550.136.099
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	1.071.278.926	1.636.197.882	1.082.265.205	-	1.625.211.603
Thuế thu nhập cá nhân	-	437.904.730	146.114.975	385.062.718	-	198.956.987
Thuế nhà đất, tiền thuế đất	136.814.554	-	283.381.633	309.238.200	(346.617.596)	183.946.475
Thuế môn bài	-	-	3.000.000	3.000.000	-	-
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	-	348.421.215	-	-	348.421.215
	136.814.554	1.785.698.274	2.963.257.600	2.052.086.537	(346.617.596)	2.906.672.379

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.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ VINAHUD
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

Mẫu số B 09 - DN

4.15 Vay và nợ thuê tài chính

4.15.1 Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn

	Số đầu năm		Trong kỳ		Số cuối năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Vay ngắn hạn	74.835.500.000	74.835.500.000	1.348.791.802.438	596.055.850.000	827.571.452.438	827.571.452.438
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Xuân Phú Hải (i)	11.880.000.000	11.880.000.000	395.100.000.000	-	406.980.000.000	406.980.000.000
Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn An Sơn	-	-	30.000.000.000	30.000.000.000	-	-
Công ty CP T&N Financial Group (ii)	20.555.500.000	20.555.500.000	-	-	20.555.500.000	20.555.500.000
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Hoàn Kiếm Công ty cổ phần Mê Linh Homes	42.400.000.000	42.400.000.000	-	42.400.000.000	-	-
Vay các cá nhân (iii)	-	-	1.500.000.000	-	1.500.000.000	1.500.000.000
Vay dài hạn đến hạn trả	352.000.000.000	352.000.000.000	922.191.802.438	523.655.850.000	398.535.952.438	398.535.952.438
Ngân hàng TMCP Tiên Phong (iv)	352.000.000.000	352.000.000.000	598.000.000.000	950.000.000.000	-	-
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	426.835.500.000	426.835.500.000	1.946.791.802.438	1.546.055.850.000	827.571.452.438	827.571.452.438
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn là các bên liên quan (chi tiết Thuyết minh số 7.3)	11.880.000.000	11.880.000.000			406.980.000.000	406.980.000.000

4.15.2 Vay và nợ thuế tài chính dài hạn

	Số đầu năm		Trong kỳ		Số cuối năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ VND	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ VND
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Vay Dài hạn	598.000.000.000	598.000.000.000	-	598.000.000.000	-	-
Ngân hàng TMCP Tiên Phong (iv)	598.000.000.000	598.000.000.000	-	598.000.000.000	-	-
Vay và nợ thuế tài chính dài hạn	598.000.000.000	598.000.000.000	-	598.000.000.000	-	-
Vay và nợ thuế tài chính dài hạn	598.000.000.000	598.000.000.000	-	598.000.000.000	-	-

Thông tin chi tiết các khoản vay:

(i) Khoản vay Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xuân Phú Hải bao gồm các hợp đồng sau:

- Vay Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xuân Phú Hải theo hợp đồng vay số 1701/HĐV/XPH-VHD ngày 17/01/2025 và phụ lục. Số tiền vay: 352.000.000.000 VND. Mục đích vay: Phục vụ sản xuất kinh doanh hợp pháp của Công ty; Lãi suất vay: 4,0 - 4,5%/năm. Thời gian vay: 15 tháng.
- Vay Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xuân Phú Hải theo hợp đồng vay số 2105/HĐV/XPH-VHD ngày 21/05/2025. Số tiền vay: 13.100.000.000 VND. Mục đích vay: Phục vụ sản xuất kinh doanh hợp pháp của Công ty; Lãi suất vay: 4,5%/năm. Thời gian vay: 12 tháng.
- Vay Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xuân Phú Hải theo hợp đồng từng lần. Số tổng tiền vay: 11.880.000.000 VND. Mục đích vay: Phục vụ sản xuất kinh doanh hợp pháp của Công ty; Lãi suất vay: 6%/năm. Thời gian vay: 12 tháng.

(ii) Khoản vay Công ty cổ phần T&N Financial Group bao gồm các hợp đồng sau:

- Khoản vay Công ty cổ phần T&N Financial Group theo hợp đồng số 3112/2024/HĐCV/TNF-VHD ngày 31/12/2024 và các phụ lục gia hạn. Số tiền vay: 555.500.000 VND. Mục đích: Sử dụng vào các mục đích hợp pháp theo quy định của pháp luật. Lãi suất: 12%/năm. Thời hạn vay: Đến hết ngày 31/03/2026.
- Khoản vay Công ty cổ phần T&N Financial Group theo hợp đồng số 2406/2024/HĐCV/TNF-VHD ngày 24/06/2024 và các phụ lục gia hạn. Số tiền vay: 20.000.000.000 VND. Mục đích: Sử dụng vào các mục đích hợp pháp theo quy định của pháp luật. Lãi suất: 12%/năm. Thời hạn vay: Đến hết ngày 24/03/2026.

(iii) Số dư tại thời điểm 31/12/2025 là Khoản vay cá nhân theo hợp đồng vay số 03/2025/HĐCV/BTC-VHD ngày 12/08/2025, thông tin chi tiết như sau:

- Số tiền vay: 906.535.952.438 VND.
- Thời hạn: 06 tháng kể từ ngày kí hợp đồng.
- Lãi suất: 4%/năm.
- Mục đích: thực hiện các hoạt động kinh doanh hợp pháp của Công ty.

(iv) Khoản vay Ngân hàng TMCP Tiên Phong theo các hợp đồng vay số 03/2023/HDTD/TTDT MB ngày 17/03/2023 và Văn bản sửa đổi bổ sung số 03/2023/HDTD/TTDT MB/SD01 ngày 13/04/2023.

- Số tiền vay: 950.000.000.000 VND.
- Thời hạn: 84 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên.
- Lãi suất: 11%/năm tại ngày nhận nợ và điều chỉnh 03 tháng/lần.
- Mục đích: Thanh toán tiền mua 1 phần vốn góp tại Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Friends từ Công ty CP Tập đoàn R&H để sở hữu quyền phát triển Dự án Khu du lịch tại phường Điện Dương, thị xã Điện Bàn, tỉnh Quảng Nam (Grand Mercure Hội An) - Chủ đầu là Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Xuân Phú Hải.
- Biện pháp bảo đảm: Các tài sản của Công ty con như cổ phần thuộc sở hữu của Công ty, quyền tài sản liên quan đến các hợp đồng chuyển nhượng vốn góp tại Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Friends, quyền tài sản phát sinh từ dự án Khu du lịch tại phường Điện Dương, thị xã Điện Bàn, tỉnh Quảng Nam (Grand Mercure Hội An).

Tính đến thời điểm lập báo cáo này, Công ty đã tất toán toàn bộ số dư 598.000.000.000 VND cho Ngân hàng TMCP Tiên Phong.

4.16 Vốn chủ sở hữu

4.16.1 Bảng đối chiếu biến động Vốn chủ sở hữu

	Vốn góp của chủ sở hữu VND	Thặng dư vốn cổ phần VND	Quỹ đầu tư phát triển VND	LNST chưa phân phối VND	Tổng VND
Số dư đầu năm trước	380.000.000.000	(4.034.545.455)	4.412.975.001	(164.556.130.967)	215.822.298.579
Giảm trong năm	-	-	-	(104.471.636.675)	(104.471.636.675)
Số dư cuối năm trước	<u>380.000.000.000</u>	<u>(4.034.545.455)</u>	<u>4.412.975.001</u>	<u>(269.027.767.642)</u>	<u>111.350.661.904</u>
Số dư đầu năm nay	380.000.000.000	(4.034.545.455)	4.412.975.001	(269.027.767.642)	111.350.661.904
Giảm trong năm	-	-	-	(95.206.954.514)	(95.206.954.514)
Số dư cuối năm nay	<u>380.000.000.000</u>	<u>(4.034.545.455)</u>	<u>4.412.975.001</u>	<u>(364.234.722.156)</u>	<u>16.143.707.390</u>

4.16.2 Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Vốn thực góp VND	Tỷ lệ %	Vốn thực góp VND	Tỷ lệ %
Vốn góp từ các cổ đông	380.000.000.000	100%	380.000.000.000	100%
	380.000.000.000	100%	380.000.000.000	100%

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

	Năm nay VND	Năm trước VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
Vốn góp đầu năm	380.000.000.000	380.000.000.000
Vốn góp tăng trong năm	-	-
Vốn góp giảm trong năm	-	-
Vốn góp cuối năm	380.000.000.000	380.000.000.000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	-	-

4.16.4 Cổ phiếu

	Số cuối năm Cổ phiếu	Số đầu năm Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	38.000.000	38.000.000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	38.000.000	38.000.000
- Cổ phiếu phổ thông	38.000.000	38.000.000
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu được mua lại	-	-
- Cổ phiếu phổ thông	-	-
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	38.000.000	38.000.000
- Cổ phiếu phổ thông	38.000.000	38.000.000
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND/cổ phiếu.

4.16.5 Phân phối lợi nhuận

	Năm nay VND	Năm trước VND
Lợi nhuận đầu năm chưa phân phối	(269.027.767.642)	(164.556.130.967)
Lợi nhuận từ hoạt động sản xuất kinh doanh năm nay	(95.206.954.514)	(104.471.636.675)
Các khoản khác điều chỉnh giảm lợi nhuận	-	-
Các khoản khác điều chỉnh tăng lợi nhuận	-	-
Lợi nhuận còn lại chưa phân phối	(364.234.722.156)	(269.027.767.642)

5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG		
5.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ		
	Năm nay VND	Năm trước VND
Doanh thu bán hàng hóa	34.034.648.190	187.888.402.277
Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư	7.741.811.178	9.534.605.568
	41.776.459.368	197.423.007.845
Doanh thu phát sinh trong kỳ với các bên liên quan (chi tiết Thuyết minh số 7.3)	6.046.161.597	5.049.770.101
5.2 Giá vốn hàng bán		
	Năm nay VND	Năm trước VND
Giá vốn của hàng hóa đã bán	33.419.173.660	181.918.739.191
Giá vốn cho thuê bất động sản đầu tư	2.007.137.293	2.675.122.229
	35.426.310.953	184.593.861.420
5.3 Doanh thu hoạt động tài chính		
	Năm nay VND	Năm trước VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	5.738.062	1.272.712
Lãi bán các khoản đầu tư	-	130.000.000.000
	5.738.062	130.001.272.712
5.4 Chi phí tài chính		
	Năm nay VND	Năm trước VND
Lãi tiền vay	65.186.401.248	182.277.818.509
Lãi hợp đồng hợp tác kinh doanh, uỷ thác đầu tư	21.667.243.835	16.022.155.508
Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư	1.218.436	(52.698.323.725)
Phí quản lý tài khoản	2.654.540.474	86.305.479.452
	89.509.403.993	231.907.129.744
Chi phí hoạt động tài chính phát sinh trong kỳ với các bên liên quan (chi tiết Thuyết minh số 7.3)	16.473.450.676	714.752.868
5.5 Chi phí bán hàng		
	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí nhân viên quản lý	363.147.570	148.300.000
Các khoản chi phí bán hàng khác	-	167.962.880
	363.147.570	316.262.880

5.6	Chi phí quản lý doanh nghiệp	Năm nay VND	Năm trước VND
	Chi phí nhân viên quản lý	2.545.750.458	4.843.598.896
	Chi phí đồ dùng văn phòng	-	33.403.503
	Chi phí khấu hao TSCĐ	2.535.385.752	2.535.385.755
	Thuế, phí và lệ phí	5.763.361	30.763.361
	Chi phí dịch vụ mua ngoài	3.838.156.871	4.444.423.726
	Chi phí quản lý doanh nghiệp khác	885.445.512	918.430.449
		9.810.501.954	12.806.005.690
5.7	Thu nhập khác	Năm nay VND	Năm trước VND
	Các khoản khác	100.000.000	32.667.435
		100.000.000	32.667.435
5.8	Chi phí khác	Năm nay VND	Năm trước VND
	Các khoản bị phạt	-	-
	Các khoản khác	897.522.269	657.219.442
		897.522.269	657.219.442
5.9	Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp	Năm nay VND	Năm trước VND
	Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành		
	Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế kỳ hiện hành (i)	-	486.416.561
	Điều chỉnh chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp của các năm trước vào chi phí thuế thu nhập hiện hành kỳ này	1.082.265.205	1.161.688.930
	Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	1.082.265.205	1.648.105.491

(i) Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành trong năm tài chính được tính như sau:

	Năm nay VND	Năm trước VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế	(94.124.689.309)	(102.823.531.184)
Các khoản điều chỉnh tăng	65.812.600.819	158.235.493.977
- Các khoản chi phí không được khấu trừ	626.199.571	1.133.532.126
- Chi phí lãi vay	65.186.401.248	157.101.961.851
Các khoản điều chỉnh giảm	-	(52.979.879.989)
Chuyển lỗ	-	-
Thu nhập chịu thuế kỳ hiện hành	(28.312.088.490)	2.432.082.804
Hoạt động kinh doanh bất động sản	-	-
Thuế suất thuế TNDN	20%	20%
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	-	486.416.561

5.10 Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	23.858.209	41.205.930
Chi phí nhân công	2.796.260.140	5.201.832.896
Chi phí khấu hao tài sản cố định	3.479.071.056	3.841.955.573
Chi phí dịch vụ mua ngoài	4.664.620.365	5.395.309.640
Chi phí khác bằng tiền	1.200.447.073	1.317.086.760
	12.164.256.843	15.797.390.799

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

6.1 Số tiền đi vay thực thu trong năm

	Năm nay VND	Năm trước VND
Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường	1.546.055.850.000	226.937.000.000
	1.546.055.850.000	226.937.000.000

6.2 Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm

	Năm nay VND	Năm trước VND
Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	1.743.319.897.562	1.081.791.646.726
	1.743.319.897.562	1.081.791.646.726

7. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

7.1. Các khoản cam kết, bảo lãnh

Trong năm, Công ty không thực hiện cam kết, bảo lãnh cho một bên thứ 3 nào.

7.2. Các sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính

Ban Tổng Giám đốc Công ty khẳng định rằng, theo nhận định của Ban Tổng Giám đốc, xét trên những khía cạnh trọng yếu, không có sự kiện bất thường nào xảy ra sau ngày kết năm tài chính làm ảnh hưởng đến tình hình tài chính riêng và hoạt động của Công ty cần thiết phải điều chỉnh hoặc trình bày trên Báo cáo tài chính riêng này.

7.3. 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.

7.3.1 Giao dịch và số dư với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt

Các thành viên quản lý chủ chốt gồm: Các thành viên Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát, các thành viên Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng. Các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt là các thành viên mật thiết trong gia đình các thành viên quản lý chủ chốt.

Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt:

Họ và tên	Chức danh	Năm nay VND	Năm trước VND
Hội đồng quản trị		128.000.000	180.000.000
Ông Trương Quang Minh	Chủ tịch HĐQT		180.000.000
Ông Phan Anh Tuấn	Thành viên		-
Ông Bùi Thanh Sơn	Thành viên		-
Ông Bùi Việt Anh	Thành viên	128.000.000	-
Ban Kiểm soát		-	154.500.000
Ông Mai Kiên	Trưởng BKS		-
Bà Nguyễn Thị Liễu	Thành viên		-
Bà Phạm Thanh Huyền	Thành viên		64.500.000
Bà Nguyễn Thị Miền	Thành viên		90.000.000
Ban Tổng Giám đốc		-	499.300.000
Ông Nguyễn Minh Tuấn	Tổng Giám đốc		499.300.000
Tổng cộng:		128.000.000	833.800.000

Giao dịch với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt.

Công ty không phát sinh giao dịch về bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt.

7.3.2 Giao dịch và số dư với các bên liên quan khác

Các bên liên quan khác với Công ty bao gồm: Các doanh nghiệp, các cá nhân có quyền trực tiếp hoặc gián tiếp có quyền kiểm soát ở Công ty hoặc chịu sự kiểm soát của Công ty, hoặc cùng chung sự kiểm soát với Công ty, bao gồm cả công ty mẹ và các công ty trong cùng tập đoàn.



Danh sách các bên liên quan khác

Bên liên quan khác	Địa chỉ	Mối quan hệ
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xuân Phú Hải	Thành phố Đà Nẵng	Công ty Con
Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Friends	Thành phố Hồ Chí Minh	Công ty Con
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Viên Nam	Tỉnh Phú Thọ	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Sơn Long	Tỉnh Quảng Ninh	Công ty có cùng thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Hạ Long Cảnh Vịnh	Tỉnh Quảng Ninh	Công ty có cùng thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Tập đoàn Lý A Đường	Thành phố Hà Nội	Công ty có cùng thành viên quản lý chủ chốt

Giao dịch với các bên liên quan khác

Trong năm tài chính này có phát sinh nghiệp vụ chủ yếu với các công ty có liên quan như sau:

Doanh thu bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ	Nội dung	Năm nay VND	Năm trước VND
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Xuân Phú Hải	Doanh thu cho thuê văn phòng và dịch vụ tòa nhà	2.456.652.432	2.477.016.577
Công ty CP Tập đoàn Lý A Đường	Doanh thu cho thuê văn phòng và dịch vụ tòa nhà	3.589.509.165	2.572.753.524
		6.046.161.597	5.049.770.101
Chi phí hoạt động tài chính	Nội dung	Năm nay VND	Năm trước VND
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Xuân Phú Hải	Chi phí lãi vay	16.473.450.676	714.752.868
		16.473.450.676	714.752.868

Số dư các khoản phải thu/(phải trả) với các bên liên quan khác

	Nội dung	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Phải thu khách hàng			
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xuân Phú Hải	Phải trả tiền thuê văn phòng và dịch vụ tòa nhà	20.549.732	3.627.285.997
Công ty CP Tập đoàn Lý A Đường	Phải trả tiền thuê văn phòng và dịch vụ tòa nhà	5.866.309.647	3.018.677.906
		5.886.859.379	6.645.963.903



	Nội dung	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND	
Phải trả khác ngắn hạn	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Sơn Long	Hợp tác kinh doanh	74.300.000.000	74.300.000.000
	Công ty TNHH Đầu tư và xây dựng FRIENDS	Hợp tác kinh doanh	358.000.000.000	-
			432.300.000.000	74.300.000.000
Vay ngắn hạn	Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xuân Phú Hải	Vay vốn	406.980.000.000	11.880.000.000
			406.980.000.000	11.880.000.000
Chi phí phải trả ngắn hạn	Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xuân Phú Hải	Chi phí lãi vay phải trả	19.354.314.173	2.880.863.497
			19.354.314.173	2.880.863.497

7.4. Thông tin về bộ phận

Công ty không phải lập báo cáo bộ phận do không thỏa mãn 1 trong 3 điều kiện phải lập báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý được quy định tại Thông tư 20/2006/TT-BTC ngày 20/3/2006 của Bộ Tài chính v/v hướng dẫn thực hiện sáu (06) chuẩn mực kế toán ban hành theo Quyết định số 12/2005/QĐ-BTC ngày 15/02/2005 của Bộ Tài chính.

7.5. Thông tin so sánh

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính riêng năm 2024 của Công ty đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C.



Người lập biểu
Nguyễn Thị Mỹ Duyên



Kế toán trưởng
Khương Thị Hương



Chủ tịch Hội đồng quản trị
Trương Quang Minh
Hà Nội, Việt Nam
Ngày 27 tháng 03 năm 2026