CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN CÔNG VIÊN CÂY XANH VÀ ĐÔ THỊ VŨNG TÀU

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

MỤC LỤC

	Trang
BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN ĐIỀU HÀNH	1 - 3
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	4 - 5
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	6 - 8
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	9
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	10 - 11
Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất	12 - 38

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN ĐIỀU HÀNH

Hội đồng quản trị và Ban Điều hành Công ty Cổ phần Phát triển Công viên Cây xanh và Đô thị Vũng Tàu (sau đây gọi tắt là "Công ty") trình bày Báo cáo của mình cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025.

THÔNG TIN CÔNG TY

Công ty được chuyển đổi từ Công ty Lâm Viên Cây Xanh thành phố Vũng Tàu theo quyết định số 1341/QĐ-UBND của Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu ngày 08 tháng 05 năm 2009 "V/v phê duyệt phương án và chuyển Công ty Lâm viên Cây xanh thành phố Vũng Tàu thành Công ty Cổ phần".

Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh và đăng ký thuế Công ty Cổ phần số 3500144358 đăng ký lần đầu ngày 10 tháng 07 năm 2009; đăng ký thay đổi lần thứ 04, ngày 10 tháng 05 năm 2024 do Sở Kế hoạch và Đầu tư, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp.

CÁC THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN KIỂM SOÁT VÀ BAN ĐIỀU HÀNH

Các thành viên Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Điều hành Công ty trong năm tài chính và cho đến ngày lập báo cáo này bao gồm:

Hội đồng quản trị

Họ và tên	Chức vụ
Ông Lê Huy Hữu Hiệp	Chủ tịch
Ông Hoàng Văn Thao	Thành viên
Ông Nguyễn Hồng Phúc	Thành viên
Bà Sái Thị Hồng Hoa	Thành viên
Ông Nguyễn Đức Việt	Thành viên

Ban Kiểm soát

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm/Miễn nhiệm
Bà Trần Thị Thu Thoài	Trưởng ban	Bổ nhiệm ngày 08/05/2025
Bà Nguyễn Thị Duyên	Trưởng ban	Miễn nhiệm ngày 08/05/2025
Bà Nguyễn Thị Phương	Thành viên	
Ông Hoàng Đức Trung	Thành viên	

Ban Điều hành

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm
Ông Hoàng Văn Thao	Tổng Giám đốc	
Ông Nguyễn Hồng Phúc	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Nguyễn Đức Việt	Phó Tổng Giám đốc	
Bà Vũ Thị Vẻ	Kế toán trưởng	Bổ nhiệm ngày 01/02/2026

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 Lê Huy Hữu Hiệp – Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị.

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN ĐIỀU HÀNH (tiếp theo)

CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH

Không có sự kiện quan trọng nào xảy ra kể từ ngày kết thúc năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 đưa đến yêu cầu phải điều chỉnh hoặc công bố trong thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất.

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 hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 của Công ty.

CÔNG BỐ TRÁCH NHIỆM CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN ĐIỀU HÀNH ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Hội đồng quản trị và Ban Điều hành Công ty có trách nhiệm lập báo cáo tài chính hợp nhất phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất 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 hợp nhất. Trong việc lập báo cáo tài chính này, Hội đồng quản trị và 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 hay không;
- Lập báo cáo tài chính 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 hợp lý nhằm hạn chế rủi ro và gian lận.

Hội đồng quản trị và 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 của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất. Hội đồng quản trị và 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.

Hội đồng quản trị và Ban Điều hành xác nhận rằng Công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất.

PHÊ DUYỆT BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

CAM KẾT VỀ CÔNG BỐ THÔNG TIN

Hội đồng Quản trị và Ban Điều hành cam kết rằng Công ty tuân thủ Nghị định 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 và Nghị định 245/2025/NĐ-CP ngày 11/09/2025 sửa đổi bổ sung một số điều Nghị định 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 của Thủ tướng Chính phủ Quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật chứng khoán và Công ty không vi phạm nghĩa vụ công bố thông tin theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn về việc công bố thông tin trên Thị trường chứng khoán.

Thay mặt và đại diện cho Hội đồng quản trị và Ban Điều hành,

SĐKKD: 3500144358 CT.CP
CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN CÔNG VIÊN CÂY XANH VÀ ĐÔ THỊ VŨNG TÀU
TP. VŨNG TÀU T. BÀ RỊA-VŨNG TÀU

Ông Lê Huy Hữu Hiệp
Chủ tịch Hội đồng quản trị
Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 20 tháng 03 năm 2026

Số: 0810.1/2025/BCTC/IAV

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: Các cổ đông
Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Điều hành
CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN CÔNG VIÊN CÂY XANH VÀ ĐÔ THỊ VŨNG TÀU

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Phát triển Công viên Cây xanh và Đô thị Vũng Tàu (gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 20 tháng 03 năm 2026, từ trang 6 đến trang 38, bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo.

Trách nhiệm của Hội đồng quản trị và Ban Điều hành

Hội đồng quản trị và Ban Điều hành Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Hội đồng quản trị và Ban Điều hành xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất. 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 Hội đồng quản trị và Ban Điều hành cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể Báo cáo tài chính hợp nhất.

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

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (tiếp theo)

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến chúng tôi, Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, 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 hợp nhất.

M.S.D.N: 0106299213 - C.T.T.N.H.H
CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ ĐỊNH GIÁ QUỐC TẾ
THÀNH PHỐ HÀ NỘI

ĐẶNG NGỌC KHÁNH	**NGUYỄN KÌ ANH**
Phó Giám đốc	**Kiểm toán viên**
Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 2505-2024-283-1	Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 3331-2022-283-1

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ ĐỊNH GIÁ QUỐC TẾ

Hà Nội, ngày 20 tháng 03 năm 2026

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

	TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
				VND	*VND*
A.	**TÀI SẢN NGẮN HẠN**	**100**		**146.381.522.898**	**156.759.386.517**
I.	**Tiền và các khoản tương đương tiền**	**110**	4.1	**10.614.548.831**	**12.509.832.274**
1.	Tiền	111		10.614.548.831	12.509.832.274
II.	**Đầu tư tài chính ngắn hạn**	**120**	4.2	**104.200.000**	**5.350.000.000**
1.	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		104.200.000	5.350.000.000
III.	**Các khoản phải thu ngắn hạn**	**130**		**95.328.117.721**	**98.585.495.350**
1.	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	4.3	84.250.061.312	91.826.384.663
2.	Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	4.4	400.189.455	523.392.081
3.	Phải thu ngắn hạn khác	136	4.5	12.595.315.379	8.272.214.646
4.	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	4.6	(1.917.448.425)	(2.036.496.040)
IV.	**Hàng tồn kho**	**140**	4.7	**37.832.069.226**	**36.717.863.099**
1.	Hàng tồn kho	141		37.832.069.226	36.717.863.099
2.	Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
V.	**Tài sản ngắn hạn khác**	**150**		**2.502.587.120**	**3.596.195.794**
1.	Chi phí trả trước ngắn hạn	151	4.8.1	1.637.662.334	3.465.335.749
2.	Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		-	-
3.	Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	4.16	864.924.786	130.860.045

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

	TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
B.	**TÀI SẢN DÀI HẠN**	**200**		**65.422.317.653**	**61.332.712.734**
II.	**Tài sản cố định**	**220**		**32.625.594.124**	**30.778.747.114**
1.	Tài sản cố định hữu hình	221	4.9	16.829.517.906	14.520.346.716
	- Nguyên giá	*222*		*56.646.365.304*	*51.289.632.949*
	- Giá trị hao mòn lũy kế	*223*		*(39.816.847.398)*	*(36.769.286.233)*
2.	Tài sản cố định vô hình	227	4.10	15.796.076.218	16.258.400.398
	- Nguyên giá	*228*		*21.657.443.665*	*21.657.443.665*
	- Giá trị hao mòn lũy kế	*229*		*(5.861.367.447)*	*(5.399.043.267)*
III.	**Bất động sản đầu tư**	**230**	4.11	**20.014.749.636**	**20.479.308.624**
	- Nguyên giá	*231*		*23.227.949.304*	*23.227.949.304*
	- Giá trị hao mòn lũy kế	*232*		*(3.213.199.668)*	*(2.748.640.680)*
IV.	**Tài sản dở dang dài hạn**	**240**		**1.936.820.992**	**1.943.222.691**
1.	Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	4.12	1.936.820.992	1.943.222.691
VI.	**Tài sản dài hạn khác**	**260**		**10.845.152.901**	**8.131.434.305**
1.	Chi phí trả trước dài hạn	261	4.8.2	10.788.726.285	7.946.142.941
2.	Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	4.13	56.426.616	185.291.364
	TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	**270**		**211.803.840.551**	**218.092.099.251**

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (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**		**142.555.914.574**	**155.623.813.109**
I.	**Nợ ngắn hạn**	**310**		**140.155.912.574**	**155.280.951.359**
1.	Phải trả người bán ngắn hạn	311	4.14	75.358.736.401	51.386.071.529
2.	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	4.15	3.231.836.793	577.146.103
3.	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	4.16	6.180.295.156	2.944.911.229
4.	Phải trả người lao động	314		9.024.704.081	10.582.862.909
5.	Chi phí phải trả ngắn hạn	315	4.17	1.058.041.133	733.462.370
6.	Phải trả ngắn hạn khác	319	4.18	738.838.343	522.515.057
7.	Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	4.19	42.806.741.037	87.926.095.255
8.	Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		1.756.719.630	607.886.907
II.	**Nợ dài hạn**	**330**		**2.400.002.000**	**342.861.750**
1.	Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	4.19	2.400.002.000	342.861.750
D.	**VỐN CHỦ SỞ HỮU**	**400**		**69.247.925.977**	**62.468.286.142**
I.	**Vốn chủ sở hữu**	**410**	4.20	**69.247.925.977**	**62.468.286.142**
1.	Vốn góp của chủ sở hữu	411		34.000.000.000	34.000.000.000
	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	*411a*		*34.000.000.000*	*34.000.000.000*
2.	Quỹ đầu tư phát triển	418		22.852.989.433	22.107.956.322
3.	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		12.394.936.544	6.360.329.820
	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối/(Lỗ) lũy kế đến cuối năm trước	*421a*		*(437.146.554)*	*(186.190.994)*
	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối/(Lỗ) năm nay	*421b*		*12.832.083.098*	*6.546.520.814*
4.	Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	429		-	-
	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)	**440**		**211.803.840.551**	**218.092.099.251**

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Chủ tịch Hội đồng quản trị
Hồ Thị Thùy Linh	**Vũ Thị Vẻ**	**Lê Huy Hữu Hiệp**

Thành phố Hồ Chí Minh
Ngày 20 tháng 03 năm 2026

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

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

	CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay VND	Năm trước VND
1.	**Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**	**01**	5.1	**330.152.359.036**	**278.813.518.284**
2.	Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3.	**Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)**	**10**		**330.152.359.036**	**278.813.518.284**
4.	Giá vốn hàng bán	11	5.2	263.051.434.449	223.959.729.848
5.	**Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)**	**20**		**67.100.924.587**	**54.853.788.436**
6.	Doanh thu hoạt động tài chính	21	5.3	50.956.690	252.597.203
7.	Chi phí tài chính	22	5.4	2.889.454.002	3.163.240.706
	- Trong đó: Chi phí lãi vay	*23*		*2.889.454.002*	*3.163.240.706*
8.	Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	5.5	47.121.376.649	42.972.811.721
9.	**Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30=20+21-22-26)**	**30**		**17.141.050.626**	**8.970.333.212**
10.	Thu nhập khác	31	5.6	1.715.952.097	467.963.466
11.	Chi phí khác	32	5.7	1.498.995.692	591.641.763
12.	**Lợi nhuận khác (40=31-32)**	**40**		**216.956.405**	**(123.678.297)**
13.	**Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)**	**50**		**17.358.007.031**	**8.846.654.915**
14.	Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	5.8	4.397.059.185	2.187.905.375
15.	Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52	5.9	128.864.748	112.228.726
16.	**Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)**	**60**		**12.832.083.098**	**6.546.520.814**
17.	Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		12.832.083.098	6.546.520.814
18.	Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		-	-
19	**Lãi cơ bản trên cổ phiếu**	**70**	**5.10**	**3.774**	**1.145**

SĐKKD: 3500144358 CT.CP ★ CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN CÔNG VIÊN CÂY XANH VÀ ĐÔ THỊ VŨNG TÀU ★ TP.VŨNG TÀU T.BÀ RỊA VŨNG TÀU

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Chủ tịch Hội đồng quản trị
Hồ Thị Thùy Linh	**Vũ Thị Vẻ**	**Lê Huy Hữu Hiệp**

Thành phố Hồ Chí Minh
Ngày 20 tháng 03 năm 2026

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025
(theo phương pháp gián tiếp)

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
			VND	*VND*
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
1. (Lỗ)/Lợi nhuận trước thuế	**01**		***17.358.007.031***	***8.846.654.915***
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02		3.974.444.333	3.518.561.493
Các khoản dự phòng	03		(119.047.615)	1.506.053.275
(Lãi) từ hoạt động đầu tư	05		(50.956.690)	(381.642.658)
Chi phí lãi vay	06		2.889.454.002	3.163.240.706
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	**08**		**24.051.901.061**	**16.652.867.731**
Tăng, giảm các khoản phải thu	09		2.617.391.060	(34.152.105.479)
Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(1.114.206.127)	(10.938.180.889)
Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		28.035.541.864	440.284.239
Tăng, giảm chi phí trả trước	12		(1.014.909.929)	(4.293.880.598)
Tiền lãi vay đã trả	14		(2.887.536.194)	(3.163.240.706)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(3.565.228.848)	(2.466.493.170)
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	-
Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		(1.503.610.540)	(5.235.658.170)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	***20***		**44.619.342.347**	**(43.156.407.042)**
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
1. Tiền chi mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(5.345.823.264)	(6.282.322.047)
2. Tiền thu thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		-	518.045.455
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(4.200.000)	(5.350.000.000)
4. Tiền thu cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác	24		5.250.000.000	5.050.000.000
5. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		47.611.442	18.861.450
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	***30***		**(52.411.822)**	**(6.045.415.142)**
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
1. Tiền thu từ đi vay	33		133.859.696.897	177.702.463.143
2. Tiền trả nợ gốc vay	34		(176.921.910.865)	(122.704.204.555)
3. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(3.400.000.000)	(5.440.000.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	***40***		**(46.462.213.968)**	**49.558.258.588**

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025
(theo phương pháp gián tiếp)

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay VND	Năm trước VND
Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50=20+30+40)	**50**		**(1.895.283.443)**	**356.436.404**
Tiền và tương đương tiền đầu năm	**60**		**12.509.832.274**	**12.153.395.870**
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối năm (70=50+60+61)	**70**		**10.614.548.831**	**12.509.832.274**

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Chủ tịch Hội đồng quản trị
Hồ Thị Thùy Linh	**Vũ Thị Vẻ**	**Lê Huy Hữu Hiệp**

Thành phố Hồ Chí Minh
Ngày 20 tháng 03 năm 2026

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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 hợp nhất kèm theo.

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1.1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty được chuyển đổi từ Công ty Lâm Viên Cây Xanh thành phố Vũng Tàu theo quyết định số 1341/QĐ-UBND của Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu ngày 08 tháng 05 năm 2009 "V/v phê duyệt phương án và chuyển Công ty Lâm viên Cây xanh thành phố Vũng Tàu thành Công ty Cổ phần".

Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh và đăng ký thuế Công ty Cổ phần số 3500144358 đăng ký lần đầu ngày 10 tháng 07 năm 2009; đăng ký thay đổi lần thứ 4, ngày 10 tháng 05 năm 2024 do Sở Kế hoạch và Đầu tư, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp.

Vốn điều lệ của Công ty là: 34.000.000.000 đồng (Bằng chữ: Ba mươi bốn tỷ đồng).
Tổng số cổ phần là 3.400.000 cổ phần.
Cổ phiếu của Công ty được giao dịch trên sàn UpCOM với mã UPC.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 642 người (ngày 31 tháng 12 năm 2024: 648 người).

1.2. Lĩnh vực kinh doanh

Công ty hoạt động trong lĩnh vực kinh doanh chính là dịch vụ công ích và xây lắp.

1.3. Ngành nghề kinh doanh

Quản lý, chăm sóc, bảo vệ, duy tu, sửa chữa, tôn tạo và trồng mới các công viên cây xanh; Nghiên cứu khoa học, nhân tạo giống cây trồng, hoa cây cảnh, vườn ươm; Tư vấn ươm, trồng, chăm sóc cây xanh, cây cảnh.

Thi công công trình công viên cây xanh, khuôn viên sân vườn, hoa tiểu cảnh, hồ nước nghệ thuật, trang trí nghệ thuật; Thi công công trình xây dựng hạ tầng kỹ thuật đô thị, đường giao thông, cầu, cống, điện, cấp thoát nước đô thị và nông thôn, thủy lợi; San lấp mặt bằng công trình; Nạo vét ao hồ, kênh mương;

Thiết kế quy hoạch xây dựng; Thiết kế kiến trúc công trình; Thiết kế nội ngoại thất công trình; Thiết kế xây dựng công trình dân dụng.

Kinh doanh hoa cây cảnh, phân bón, chậu cảnh và các thiết bị chăm sóc cây cảnh; Kinh doanh dịch vụ du lịch; Khai thác, chế biến, sản xuất và kinh doanh các sản phẩm từ gỗ; Kinh doanh xăng dầu, chất đốt; Kinh doanh vận tải hàng hóa; Cho thuê xe chuyên dụng; Khoan các loại giếng; Nuôi trồng, chế biến và kinh doanh thủy hải sản; Kinh doanh các dịch vụ vệ sinh môi trường; Sản xuất và kinh doanh vật liệu xây dựng.

Kinh doanh bất động sản; Kinh doanh và chăn nuôi gia súc, gia cầm, vật nuôi; Kinh doanh khai thác mỏ, đất, nước, cát, đá.

Thi công hệ thống tưới nước tự động; Thi công các công trình điện dân dụng và công nghiệp đến 35KV.

1.4. Chu kỳ kinh doanh thông thường

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

1.5. Cấu trúc Doanh nghiệp

Tên Công ty	Nơi thành lập (hoặc đăng ký) và hoạt động	Tỷ lệ phần sở hữu %	Tỷ lệ quyền biểu quyết nắm giữ %	Hoạt động chính
Công ty con				
Công ty TNHH MTV Cây xanh Hải Đăng	C7 Khu biệt thự Phương Nam, Đường Hoàng Trung Thông, P.Tam Thắng, TP.Hồ Chí Minh	100	100	Thi công công trình công viên cây xanh
Công ty TNHH MTV Cây xanh Bàu Sen	Số 378 Nguyễn Hữu Cảnh, P.Rạch Dừa, TP.Hồ Chí Minh	100	100	Thi công công trình công viên cây xanh
Công ty TNHH MTV Cây xanh Côn Đảo	Số 01 Huỳnh Khương Ninh, P.Vũng Tàu, TP. Hồ Chí Minh	100	100	Thi công công trình công viên cây xanh

1.6. Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính hợp nhất

Số liệu trình bày trong Báo cáo tài chính hợp nhất của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 so sánh được với số liệu tương ứng của năm trước.

2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT VÀ KỲ KẾ TOÁN

2.1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất.

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

2.2. Giả định hoạt động liên tục

Không có bất kỳ sự kiện nào gây ra sự nghi ngờ lớn về khả năng hoạt động liên tục và Công ty không có ý định cũng như buộc phải ngừng hoạt động, hoặc phải thu hẹp đáng kể quy mô hoạt động của mình.

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 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 yêu cầu Hội đồng quản trị và Ban Điều hành 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 cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt năm tài chính [kỳ hoạt động]. Mặc dù các ước tính kế toán được lập bằng tất cả sự hiểu biết của Hội đồng quản trị và Ban Điều hành, số thực tế phát sinh có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

3.2. Cơ sở hợp nhất Báo cáo tài chính hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm báo cáo tài chính của Công ty và báo cáo tài chính của các công ty do Công ty kiểm soát (các công ty con) được lập cho đến ngày 31 tháng 12 hàng năm. Việc kiểm soát này 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.

Kết quả hoạt động kinh doanh của các công ty con được mua lại hoặc bán đi trong năm được trình bày trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất từ ngày mua hoặc cho đến ngày bán khoản đầu tư ở công ty con đó.

Trong trường hợp cần thiết, báo cáo tài chính của các công ty con được điều chỉnh để các chính sách kế toán được áp dụng tại Công ty và các công ty con là giống nhau.

Tất cả các nghiệp vụ và số dư giữa các công ty trong cùng tập đoàn được loại bỏ khi hợp nhất báo cáo tài chính.

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát bao gồm giá trị các lợi ích của cổ đông không kiểm soát tại ngày hợp nhất kinh doanh ban đầu (chi tiết xem nội dung trình bày dưới đây) và phần lợi ích của cổ đông không kiểm soát trong sự biến động của tổng vốn chủ sở hữu kể từ ngày hợp nhất kinh doanh. Các khoản lỗ phát sinh tại công ty con phải được phân bổ tương ứng với phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát, kể cả trường hợp số lỗ đó lớn hơn phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của công ty con.

3.3. 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.

3.4. Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm các khoản đầu tư mà Công ty có ý định và khả năng giữ đến ngày đáo hạn. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm: các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận bắt đầu từ ngày mua và được xác định giá trị ban đầu theo giá mua và các chi phí liên quan đến giao dịch mua các khoản đầu tư. Thu nhập lãi từ các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn sau ngày mua được ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trên cơ sở dự thu.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá các khoản đầu tư.

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

3.5. 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.

3.6. 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.

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.

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

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình do tự làm, tự xây dựng bao gồm chi phí xây dựng, chi phí sản xuất thực tế phát sinh cộng chi phí lắp đặt và chạy thử.

	Năm nay
Nhà cửa và vật kiến trúc	06 – 20 năm
Máy móc và thiết bị	03 – 06 năm
Thiết bị văn phòng	03 – 05 năm
Phương tiện vận tải	06 – 10 năm

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

3.8. 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 của Công ty được khấu hao như sau:

- Quyền sử dụng đất được Nhà nước giao có thu tiền sử dụng đất: được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian giao đất (50 năm).

- Quyền sử dụng đất không thời hạn không được tính khấu hao.

3.9. 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 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:

Loại tài sản cố định	Số năm
Căn hộ	50 năm

3.10. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Các tài sản đang trong quá trình xây dựng phục vụ mục đích sản xuất, cho thuê, quản trị hoặc cho bất kỳ mục đích nào khác được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm các chi phí cần thiết để hình thành tài sản phù hợp với chính sách kế toán của Công ty. Việc tính khấu hao của các tài sản này được áp dụng giống như với các tài sản khác, bắt đầu từ khi tài sản ở vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

3.11. 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 kỳ kế toán. 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 sửa chữa tài sản cố định

Chi phí sửa chữa tài sản phát sinh một lần có giá trị lớn được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng trong 03 năm.

Chi phí trả trước khác

Chi phí trả trước khác phát sinh một lần có giá trị lớn được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng không quá 03 năm.

3.12. 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, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp dịch vụ.

3.13. Vay và nợ phải trả thuê tài chính

Các khoản vay được theo dõi theo từng đối tượng cho vay, từng khế 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.

3.14. 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.

3.15. Vốn chủ sở hữu

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

3.16. 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.

3.17. Ghi nhận doanh thu và thu nhập

Doanh thu bán hàng hoá, thành phẩm

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

- Công ty đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa cho người mua.

- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa.
- 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 kỳ kế toán. 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 xây dựng

Khi kết quả thực hiện hợp đồng được ước tính một cách đáng tin cậy thì:

- Đối với các hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo giá trị khối lượng thực hiện, doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận và được phản ánh trên hóa đơn đã lập.

Các khoản tăng, giảm khối lượng xây lắp, các khoản thu bồi thường và các khoản thu khác chỉ được ghi nhận doanh thu khi đã được thống nhất với khách hàng.

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.

Cổ tức và lợi nhuận được chia

Cổ tức và lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Công ty được quyền nhận cổ tức hoặc lợi nhuận từ việc góp vốn. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được/được ghi nhận theo mệnh giá.

3.18. Giá vốn bán hàng và cung cấp dịch vụ

Giá vốn hàng bán bao gồm giá vốn của sản phẩm, hàng hóa và dịch vụ cung cấp trong năm và được ghi nhận phù hợp với doanh thu đã tiêu thụ trong năm. Chi phí nguyên vật liệu trực tiếp tiêu hao vượt mức bình thường, chi phí nhân công, chi phí sản xuất chung cố định không phân bổ vào giá trị sản phẩm nhập kho, kế toán phải tính ngay vào giá vốn hàng bán (sau khi trừ đi các khoản bồi thường, nếu có) kể cả khi sản phẩm, hàng hóa chưa được xác định là tiêu thụ.

3.19. 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.

3.20. Thuế

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

Số thuế 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.

Thuế thu nhập hoãn lại được tính trên các khoản chênh lệch giữa giá trị ghi sổ và cơ sở tính thuế thu nhập của các khoản mục tài sản hoặc công nợ trên báo cáo tài chính và được ghi nhận theo phương pháp Bảng cân đối kế toán. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phải được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời còn tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để khấu trừ các khoản chênh lệch tạm thời.

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

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

Việc xác định thuế thu nhập 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.

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

3.21. 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

4.1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	Số cuối năm *VND*	Số đầu năm *VND*
Tiền mặt	576.315.320	748.082.309
Tiền gửi ngân hàng	10.038.233.511	11.761.749.965
	10.614.548.831	**12.509.832.274**

4.2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc *VND*	Giá trị ghi sổ *VND*	Giá gốc *VND*	Giá trị ghi sổ *VND*
Ngắn hạn				
Tiền gửi có kỳ hạn (i)	104.200.000	104.200.000	5.350.000.000	5.350.000.000
	104.200.000	**104.200.000**	**5.350.000.000**	**5.350.000.000**

(i) Đây là các khoản tiền gửi có kì hạn 12 tháng tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam, chi nhánh Vũng Tàu với lãi suất 4,2%/năm.

4.3. Phải thu ngắn hạn khách hàng

	Số cuối năm *VND*	Số đầu năm *VND*
Ban Quản Lý dự án đầu tư xây dựng khu vực Vũng Tàu	28.252.023.897	54.768.976.170
Công ty CP Xây lắp và Thương mại An Bảo	25.497.200.953	-
Phòng Nông nghiệp và Môi trường huyện Côn Đảo	-	8.501.892.215
Công ty CP Xây dựng Coteccons	4.071.689.931	6.738.394.693
Các khoản phải thu khách hàng khác	26.429.146.531	21.817.121.585
	84.250.061.312	**91.826.384.663**

4.4. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	Số cuối năm *VND*	Số đầu năm *VND*
Công ty CP TM DV PT Nông nghiệp xanh DTS	-	195.000.000
Công ty TNHH Võ Gia Corp	-	163.592.081
Công ty TNHH Xây dựng - Sản xuất - Thương mại Ngọc Minh Quân	170.000.000	-
Công ty TNHH Tư vấn và Định giá Châu Thành	140.000.000	-
Các khoản trả trước cho người bán khác	90.189.455	164.800.000
	400.189.455	**523.392.081**

4.5. 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	7.483.855.688	-	6.561.565.319	-
Ký cược, ký quỹ	1.474.002.344	-	274.901.916	-
Ban Quản Lý dự án đầu tư xây dựng khu vực Vũng Tàu	2.995.308.333	-	-	-
Xí nghiệp vườn ươm	349.835.148	-	-	-
Chi phí thoái vốn nhà nước	224.730.000	-	104.730.000	-
Lãi tiền gửi ngân hàng dự thu	3.345.248	-	233.735.753	-
Các khoản phải thu khác	64.238.618	-	1.097.281.658	-
	12.595.315.379	**-**	**8.272.214.646**	**-**

4.6. Nợ xấu

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc *VND*	Dự phòng *VND*	Giá gốc *VND*	Dự phòng *VND*
Công ty TNHH Kính nổi Siêu trắng Phú Mỹ	-	-	436.537.610	(436.537.610)
Trường bồi dưỡng Cán bộ Ngân hàng- phân viện Vũng tàu	6.237.000	(6.237.000)	6.237.000	(6.237.000)
Nguyễn Thị Hồng Huế	51.754.780	(51.754.780)	51.754.780	(36.228.346)
Công ty CP Xây dựng Hạ tầng FECON	342.298.944	(342.298.944)	342.298.944	(239.609.261)
Công ty CP Xây dựng Số 5	26.245.440	(26.245.440)	26.245.440	(18.371.808)
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây Dựng Thế Sơn	557.160.300	(557.160.300)	587.160.300	(587.160.300)
Công ty CP Xây dựng Công nghiệp và Dân dụng Dầu khí	126.946.000	(126.946.000)	126.946.000	(126.946.000)
Công ty TNHH Dịch vụ Khách sạn và Du lịch Kim Sơn	31.905.100	(31.905.100)	31.905.100	(31.905.100)
Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Du lịch Nhất Phát	50.050.000	(35.035.000)	50.050.000	(25.025.000)
Công ty CP Đầu tư Phát triển Dịch vụ Du lịch Hải Thuận	1.056.951.230	(739.865.861)	1.056.951.230	(528.475.615)
	2.249.548.794	**(1.917.448.425)**	**2.716.086.404**	**(2.036.496.040)**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Hội đồng Quản trị và Ban Điều hành đánh giá thận trọng và xác định giá trị có thể thu hồi các khoản phải thu dựa trên giá gốc trừ đi giá trị dự phòng phải thu khó đòi đã trích lập.

4.7. Hàng tồn kho

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc *VND*	Dự phòng *VND*	Giá gốc *VND*	Dự phòng *VND*
Nguyên vật liệu	2.815.748.802	-	1.862.298.802	-
Công cụ dụng cụ	-	-	10.059.364	-
Chi phí SXKD dở dang	33.012.691.784	-	33.942.427.112	-
Thành phẩm	211.333.091		210.375.472	-
Hàng hóa	1.792.295.549	-	692.702.349	-
	37.832.069.226	**-**	**36.717.863.099**	**-**

4.8. Chi phí trả trước ngắn hạn, dài hạn

4.8.1. Chi phí trả trước ngắn hạn

	Số cuối năm *VND*	Số đầu năm *VND*
Chi phí sửa chữa TSCĐ	878.234.574	2.231.584.202
Chi phí bảo hiểm	70.722.301	130.148.548
Công cụ dụng cụ xuất dùng	652.631.803	1.103.602.999
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	36.073.656	-
	1.637.662.334	**3.465.335.749**

4.8.2. Chi phí trả trước dài hạn

	Số cuối năm *VND*	Số đầu năm *VND*
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	7.784.494.457	3.922.382.761
Chi phí sửa chữa TSCĐ	3.002.643.976	4.023.760.180
Các khoản khác	1.587.852	-
	10.788.726.285	**7.946.142.941**

4.9. Tình hình 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 cộng *VND*
NGUYÊN GIÁ					
Số dư đầu năm	12.973.797.423	14.944.769.114	22.793.805.256	577.261.156	51.289.632.949
Tăng trong năm	-	288.200.000	5.068.532.355	-	5.356.732.355
- Mua trong năm	-	*288.200.000*	*5.057.623.264*	-	*5.345.823.264*
- Tăng do hợp nhất kinh doanh	-	-	*10.909.091*	-	*10.909.091*
Số dư cuối năm	**12.973.797.423**	**15.232.969.114**	**27.862.337.611**	**577.261.156**	**56.646.365.304**
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ					
Số dư đầu năm	10.308.995.626	12.881.191.514	13.018.865.885	560.233.208	36.769.286.233
Tăng trong năm	653.664.276	410.165.877	2.405.082.934	20.796.728	3.489.709.815
- Khấu hao trong năm	*653.664.276*	*410.165.877*	*2.405.082.934*	*20.796.728*	*3.489.709.815*
Giảm trong năm	-	-	(435.186.830)	(6.961.820)	(442.148.650)
- Giảm do hợp nhất kinh doanh	-	-	*(435.186.830)*	*(6.961.820)*	*(442.148.650)*
Số dư cuối năm	**10.962.659.902**	**13.291.357.391**	**14.988.761.989**	**574.068.116**	**39.816.847.398**
GIÁ TRỊ CÒN LẠI					
Tại ngày đầu năm	**2.664.801.797**	**2.063.577.600**	**9.774.939.371**	**17.027.948**	**14.520.346.716**
Tại ngày cuối năm	**2.011.137.521**	**1.941.611.723**	**12.873.575.622**	**3.193.040**	**16.829.517.906**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, tài sản cố định hữu hình bao gồm máy móc thiết bị được thế chấp tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam, Chi nhánh Vũng Tàu để đảm bảo cho các khoản vay với giá trị còn lại là 6.182.258.138 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 là: 1.812.269.250 VND) (chi tiết thuyết minh số 4.19).

Nguyên giá TSCĐ hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 26.097.050.574 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 là 26.433.197.012 VND).

4.10. Tình hình tăng giảm tài sản cố định vô hình

	Quyền sử dụng đất
	VND
NGUYÊN GIÁ	
Số dư đầu năm	21.657.443.665
Tăng trong năm	-
Giảm trong năm	-
Số dư cuối năm	21.657.443.665
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ	
Số dư đầu năm	5.399.043.267
Khấu hao trong năm	462.324.180
Thanh lý, nhượng bán	-
Số dư cuối năm	5.861.367.447
GIÁ TRỊ CÒN LẠI	
Tại ngày đầu năm	**16.258.400.398**
Tại ngày cuối năm	**15.796.076.218**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, tài sản cố định vô hình được thế chấp tại Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam, Chi nhánh Bà Rịa – Vũng Tàu để đảm bảo cho các khoản vay với giá trị còn lại là 15.796.076.218 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024: 16.258.400.398 VND) (chi tiết thuyết minh số 4.19).

4.11. Bất động sản đầu tư

4.11.1. Bất động sản đầu tư cho thuê

	Căn hộ văn (i)
	VND
NGUYÊN GIÁ	
Số dư đầu năm	23.227.949.304
Tăng trong năm	-
Giảm trong năm	-
Số dư cuối năm	23.227.949.304
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ	
Số dư đầu năm	2.748.640.680
Tăng trong năm	464.558.988
- Trích khấu hao trong năm	*464.558.988*
Giảm trong năm	-
Số dư cuối năm	3.213.199.668
GIÁ TRỊ CÒN LẠI	
Tại ngày đầu năm	**20.479.308.624**
Tại ngày cuối năm	**20.014.749.636**

(i) Bất động sản đầu tư là các căn hộ văn phòng cho thuê. Những tài sản này được thế chấp khoản vay tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam (chi tiết thuyết minh số 4.19). Giá trị còn lại tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 20.014.749.636 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 là 20.479.308.624 VND).

Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của các bất động sản đầu tư này do chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý.

Bảng theo dõi giá trị các bất động sản đầu tư của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 như sau:

Tên bất động sản đầu tư	Nguyên giá VND	Hao mòn lũy kế VND	Giá trị còn lại VND
Căn hộ A2-19 Golden King	13.151.622.960	(1.819.307.854)	11.332.315.106
Căn hộ D2-19 Golden King	10.076.326.344	(1.393.891.814)	8.682.434.530
	23.227.949.304	**(3.213.199.668)**	**20.014.749.636**

4.12. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Văn phòng Công ty UPC (i)	1.536.820.992	1.536.820.992
Lô đất 120 m2 (Võ Thị Sáu) TP. Vũng Tàu (ii)	400.000.000	400.000.000
Đền bù giải phóng mặt bằng tại xã Long Sơn	-	6.401.699
	1.936.820.992	**1.943.222.691**

(i) Chi phi đầu tư xây dựng mới văn phòng Công ty theo Nghị quyết số 06/NQ-HĐQT ngày 26/05/2021 của Chủ tịch Hội đồng Quản trị Công ty, Dự án nhóm C, công trình cấp III, tổng mức đầu tư dự kiến là 20 tỷ đồng.
(ii) Chi phí mua đất, hiện tại Công ty vẫn đang tiến hành các thủ tục cần thiết để hoàn tất việc chuyển nhượng quyền sở hữu sang Công ty.

4.13. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Thuế suất thuế TNDN sử dụng để xác định giá trị tài sản thuế thu nhập hoãn lại	20%	20%
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại liên quan đến khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ	56.426.616	185.291.364
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	**56.426.616**	**185.291.364**

4.14. Phải trả người bán ngắn hạn

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND
Hộ Kinh Doanh Hoa Kiểng Nguyễn Quí	27.357.835.694	27.357.835.694	12.978.130.979	12.978.130.979
Hộ kinh doanh Hoa kiểng Minh Phát	10.691.564.000	10.691.564.000	-	-
Công ty TNHH Thành phố xanh Vina	2.866.830.952	2.866.830.952	6.043.945.307	6.043.945.307
Đối tượng khác	34.442.505.755	34.442.505.755	32.363.995.243	32.363.995.243
	75.358.736.401	**75.358.736.401**	**51.386.071.529**	**51.386.071.529**

4.15. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Công ty TNHH Cao Lê Land Concept	2.215.341.412	150.388.200
Công ty TNHH Vard Vũng Tàu	655.761.643	-
Chi nhánh Tổng Công ty Trực Thăng Việt Nam - Công ty TNHH - Công ty TRực Thăng Miền Nam	234.414.731	-
Các khoản người mua trả tiền trước khác	126.319.007	426.757.903
	3.231.836.793	**577.146.103**

4.16. Thuế và các khoản phải thu, phải nộp Nhà nước

Thuế và các khoản phải trả Nhà nước	Số đầu năm		Phát sinh trong năm		Số cuối năm	
	Phải nộp	Phải thu	Số phải nộp	Số đã nộp	Phải nộp	Phải thu
	VND	*VND*	*VND*	*VND*	*VND*	*VND*
Thuế GTGT hàng bán nội địa	2.483.104.432	-	10.516.777.160	7.879.356.316	5.120.525.276	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	216.741.518	28.314.691	4.397.059.185	3.565.228.848	1.020.257.164	-
Thuế thu nhập cá nhân	217.959.692	53.170.099	1.441.542.234	2.439.399.580	12.407.129	845.474.882
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	-	49.375.255	244.144.271	214.218.920	-	19.449.904
Tiền thuê môn bài	-	-	10.000.000	10.000.000	-	-
Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	27.105.587	-	52.408.696	52.408.696	27.105.587	-
	2.944.911.229	**130.860.045**	**16.661.931.546**	**14.160.612.360**	**6.180.295.156**	**864.924.786**

4.17. Chi phí phải trả ngắn hạn

	Số cuối năm *VND*	Số đầu năm *VND*
Chi phí trích trước tạm tính giá vốn dịch vụ đã cung cấp	1.055.847.132	733.462.370
Các khoản khác	2.194.001	-
	1.058.041.133	**733.462.370**

4.18. Phải trả ngắn hạn khác

	Số cuối năm *VND*	Số đầu năm *VND*
Kinh phí công đoàn	40.236.733	-
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	97.000.000	77.000.000
Các khoản phải trả, phải nộp khác	601.601.610	445.515.057
Phải trả về thuế TNCN	*518.571.210*	*445.515.057*
Các khoản phải trả khác	*83.030.400*	-
	738.838.343	**522.515.057**

4.19. Vay và nợ thuê tài chính

4.19.1. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn

	Số đầu năm		Trong năm		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	***87.240.371.755***	***87.240.371.755***	***130.659.696.897***	***175.969.521.365***	***41.930.547.287***	***41.930.547.287***
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam, CN Vũng Tàu (i)	43.244.312.083	43.244.312.083	85.589.780.848	111.104.981.412	17.729.111.519	17.729.111.519
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam, CN Vũng Tàu (ii)	43.996.059.672	43.996.059.672	43.069.916.049	64.864.539.953	22.201.435.768	22.201.435.768
Ông Hoàng Văn Thao(iii)	-	-	2.000.000.000	-	2.000.000.000	2.000.000.000
Nợ dài hạn đến hạn trả (xem Thuyết minh số 4.19.2)	***685.723.500***	***685.723.500***	***876.193.750***	***685.723.500***	***876.193.750***	***876.193.750***
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam	685.723.500	685.723.500	876.193.750	685.723.500	876.193.750	876.193.750
	87.926.095.255	**87.926.095.255**	**131.535.890.647**	**176.655.244.865**	**42.806.741.037**	**42.806.741.037**

Thông tin chi tiết liên quan đến các hợp đồng Vay ngắn hạn như sau:

(i) Số dư khoản vay ngắn hạn tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam, chi nhánh Vũng Tàu như sau:

- Hợp đồng cho vay hạn mức số 01/2025/600379/HDTD ngày 31/12/2025; Thời hạn cấp hạn mức: 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng này; Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động, phát hành bảo lãnh phục vụ hoạt động kinh doanh; Hạn mức cho vay: tối đa là 186.000.000.000 đồng trong đó bao gồm toàn bộ dư nợ vay ngắn hạn được chuyển tiếp từ hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2024/600379/HDTD ngày 26/11/2024 sang; Số dư tại ngày 31/12/2025: 17.729.111.519 đồng; Lãi suất cho vay: 5,6% - 7,6%/ năm.

Tài sản đảm bảo của các hợp đồng trên bao gồm: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo GCN Quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và Tài sản gắn liền với đất số BN 981850 do sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp ngày 11/09/2014; thuộc quyền sở hữu của Công ty CP Phát triển Công viên Cây xanh và Đô thị Vũng Tàu; Tổng giá trị tài sản đảm bảo: 192.702.000.000 đồng.

(ii) Số dư khoản vay ngắn hạn tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam, chi nhánh Vũng Tàu như sau:

- Hợp đồng cấp tín dụng hạn mức số 6090-LAV-202402416 ngày 28/10/2024; Thời hạn cấp hạn mức tín dụng: 12 tháng kể từ ngày hợp đồng có hiệu lực; Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động kinh doanh dịch vụ chăm sóc và duy trì cảnh quan; thi công công trình công viên cây xanh, trang trí nghệ thuật; Hạn mức cấp tín dụng: 50.000.000.000 đồng; Số dư tại ngày 31/12/2025: 22.201.435.768; Lãi suất: 5,8%/năm - 6,5%/năm; Tài sản đảm bảo: Hợp đồng mua bán BDS số 322/2019 ký ngày 04/01/2019, hợp đồng mua bán BDS số 323/2019 ký ngày 04/01/2019 ký giữa Công ty CP Phát triển Công viên Cây xanh và Đô thị Vũng Tàu và Công ty CP Đầu tư Phát triển Bất động Đông Dương.

(iii) Số dư khoản vay ngắn hạn của Ông Hoàng Văn Thao như sau:

- Hợp đồng vay tiền số 28A/2025/HĐ ngày 22/12/2025; Số tiền vay: 2.000.000.000 đồng; Mục đích vay: Phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh; Thời hạn vay: 1 tháng kể từ ngày ký hợp đồng; Lãi suất vay: 5%/năm; Số dư nợ vay tại 31/12/2025: 2.000.000.000 đồng.

4.19.2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn

	Số đầu năm	Trong năm		Số cuối năm
	Giá trị	Tăng	Giảm	Giá trị
	VND	*VND*	*VND*	*VND*
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam (i)	1.028.585.250	3.200.000.000	952.389.500	3.276.195.750
	1.028.585.250	**3.200.000.000**	**952.389.500**	**3.276.195.750**

(i) Số dư khoản vay dài hạn tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam, chi nhánh Vũng Tàu như sau

- Hợp đồng tín dụng số 6090-LAV-202400909 ngày 25/04/2024; Mục đích vay: Mua xe ô tô tưới nước; Số tiền vay tối đa: 1.371.447.000 đồng; Thời hạn vay: Từ ngày 26/04/2024 đến 26/04/2026; Số dư vay tại ngày 31/12/2025: 342.861.750 đồng (Vay dài hạn đến hạn trả: 342.861.750 đồng) ; Lãi suất: 8,4%/năm; Tài sản đảm bảo: Xe ô tô xi téc phun nước 72CD-000.25; Tổng giá trị tài sản đảm bảo: 1.959.210.000 đồng.

- Hợp đồng tín dụng số 6090-LAV-202501321 ngày 02/06/2025; Mục đích vay: Mua xe ô tô phục vụ hoạt động kinh doanh; Số tiền vay: 3.200.000.000 đồng; Thời hạn vay: 72 tháng từ ngày 02/06/2025; Số dư vay tại ngày 31/12/2025: 2.933.334.000 đồng (Trong đó Vay dài hạn đến hạn trả: 533.332.000 đồng; Vay dài hạn: 2.400.002.000 đồng) ; Lãi suất: 6,5%/năm áp dụng trong 24 tháng từ ngày giải ngân; Tài sản đảm bảo: Xe ô tô Toyota 72A-867.89; Tổng giá trị tài sản đảm bảo: 4.580.000.000 đồng.

Khoản vay dài hạn được hoàn trả theo lịch biểu sau:

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
	VND	*VND*
Trong vòng 1 năm	876.193.750	685.723.500
Trong vòng năm thứ hai	533.332.000	342.861.750
Từ năm thứ ba đến năm thứ năm	533.332.000	-
Sau năm năm	1.333.338.000	-
	3.276.195.750	**1.028.585.250**
Trừ: Số phải trả trong vòng 12 tháng (được trình bày ở phần vay ngắn hạn)	876.193.750	685.723.500
Số phải trả sau 12 tháng	**2.400.002.000**	**342.861.750**

4.20. Vốn chủ sở hữu

4.20.1. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

	Vốn góp của chủ sở hữu	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng
	VND	*VND*	*VND*	*VND*
Số dư đầu năm trước	**34.000.000.000**	**19.499.698.534**	**11.793.347.458**	**65.293.045.992**
Tăng trong năm trước	-		6.546.520.814	6.546.520.814
- Lợi nhuận trong năm trước	-	-	*6.546.520.814*	*6.546.520.814*
Giảm trong năm trước	-	2.608.257.788	(11.979.538.452)	(9.371.280.664)
- Trích quỹ đầu tư phát triển	-	*2.608.257.788*	*(2.608.257.788)*	-
- Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	*(3.931.280.664)*	*(3.931.280.664)*
- Chia cổ tức	-	-	*(5.440.000.000)*	*(5.440.000.000)*
Số dư cuối năm trước	**34.000.000.000**	**22.107.956.322**	**6.360.329.820**	**62.468.286.142**
Số dư đầu năm nay	**34.000.000.000**	**22.107.956.322**	**6.360.329.820**	**62.468.286.142**
Tăng trong năm nay	-	-	12.832.083.098	12.832.083.098
- Lợi nhuận trong năm nay	-	-	*12.832.083.098*	*12.832.083.098*
Giảm trong năm nay (i)	-	745.033.111	(6.797.476.374)	(6.052.443.263)
- Trích quỹ đầu tư phát triển	-	*745.033.111*	*(745.033.111)*	-
- Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	*(2.652.443.263)*	*(2.652.443.263)*
- Chia cổ tức	-	-	*(3.400.000.000)*	*(3.400.000.000)*
Số dư cuối năm nay	**34.000.000.000**	**22.852.989.433**	**12.394.936.544**	**69.247.925.977**

(i) Trong năm 2025, Công ty đã phân phối lợi nhuận sau thuế năm 2024 theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 số 01/NQ.ĐHĐCĐ.UPC ngày 8 tháng 5 năm 2025

4.20. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu (tiếp theo)

4.20.2. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Vốn thực góp *VND*	Tỷ lệ %	Vốn thực góp *VND*	Tỷ lệ %
Ủy ban nhân dân TP.Hồ Chí Minh	12.240.000.000	36	12.240.000.000	36
Các cổ đông khác	21.760.000.000	64	21.760.000.000	64
	34.000.000.000	**100**	**34.000.000.000**	**100**

4.20.3. Cổ phiếu

	Số cuối năm *Cổ phiếu*	Số đầu năm *Cổ phiếu*
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	3.400.000	3.400.000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	3.400.000	3.400.000
- *Cổ phiếu phổ thông*	*3.400.000*	*3.400.000*
- *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	3.400.000	3.400.000
- *Cổ phiếu phổ thông*	*3.400.000*	*3.400.000*
- *Cổ phiếu ưu đãi*		

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

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

5.1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Năm nay *VND*	Năm trước *VND*
Doanh thu cung cấp dịch vụ khác	140.135.263.566	94.892.501.240
Doanh thu cung cấp dịch vụ công ích	189.129.845.470	183.049.517.044
Doanh thu kinh doanh bất động sản đầu tư	887.250.000	871.500.000
	330.152.359.036	**278.813.518.284**

5.2. Giá vốn hàng bán

	Năm nay *VND*	Năm trước *VND*
Giá vốn của dịch vụ khác	129.412.125.239	70.425.083.874
Giá vốn của dịch vụ công ích đã cung cấp	133.174.750.222	153.068.386.986
Chi phí kinh doanh bất động sản đầu tư	464.558.988	466.258.988
	263.051.434.449	**223.959.729.848**

5.3. Doanh thu hoat động tài chính

	Năm nay *VND*	Năm trước *VND*
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	50.956.690	252.597.203
	50.956.690	**252.597.203**

5.4. Chi phí tài chính

	Năm nay *VND*	Năm trước *VND*
Chi phí lãi vay	2.889.454.002	3.163.240.706
	2.889.454.002	**3.163.240.706**

5.5. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm nay *VND*	Năm trước *VND*
Chi phí nhân viên quản lý	25.703.482.879	24.838.491.971
Chi phí hội nghị, tiếp khách	2.180.629.282	2.132.477.951
Chi phí khấu hao TSCĐ	2.357.704.412	2.061.500.658
Dự phòng/(Hoàn nhập) dự phòng phải thu khó đòi	(119.047.615)	1.506.053.275
Chi phí dịch vụ mua ngoài	837.898.687	823.448.036
Chi phí bằng tiền khác	16.160.709.004	11.610.839.830
	47.121.376.649	**42.972.811.721**

5.6. Thu nhập khác

	Năm nay *VND*	Năm trước *VND*
Thu nhập bán, thanh lý TSCĐ	-	129.045.455
Xóa nợ phải trả	1.689.108.322	311.277.312
Các khoản khác	26.843.775	27.640.699
	1.715.952.097	**467.963.466**

5.7. Chi phí khác

	Năm nay VND	Năm trước VND
Các khoản bị phạt	101.954.811	177.066.008
Chi phí hỗ trợ hiệp hội, tổ chức	130.000.000	215.000.000
Xóa nợ phải thu	773.290.881	9.507.058
Chi phí cây xanh bị chết, hư hỏng	428.050.000	-
Các khoản khác	65.700.000	190.068.697
	1.498.995.692	**591.641.763**

5.8. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành		
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành tại Công ty mẹ	2.670.479.592	828.767.239
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành tại Công ty con	1.726.579.593	1.359.138.136
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	**4.397.059.185**	**2.187.905.375**

5.9. Chi phí thuế TNDN hoãn lại

	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại		
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời phải chịu thuế	128.864.748	112.228.726
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	**128.864.748**	**112.228.726**

5.10. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	Năm nay VND	Năm trước VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	12.832.083.098	6.546.520.814
Trừ trích quỹ khen thưởng, phúc lợi (i)	-	(2.652.443.263)
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu	12.832.083.098	3.894.077.551
Cổ phiếu đang lưu hành bình quân trong kỳ	3.400.000	3.400.000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu [VND/CP]	**3.774**	**1.145**

(i) Lãi cơ bản trên cổ phiếu năm nay chưa được điều chỉnh giảm do chưa trích quỹ khen thưởng, phúc lợi. Số liệu trích quỹ sẽ được quyết định thông qua Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026.

Số liệu trích quỹ khen thưởng, phúc lợi năm 2024 được Công ty điều chỉnh lại theo các Nghị quyết và Quyết định của Công ty và Công ty con về việc phân phối lợi nhuận năm 2024. Theo đó, lãi cơ bản trên cổ phiếu năm 2024 được trình bày lại như sau:

	Năm trước	
	Số trình bày lại	Số đã báo cáo
	VND	*VND*
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	6.546.520.814	6.546.520.814
Giảm do trích quỹ khen thưởng, phúc lợi (i)	(2.652.443.263)	-
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu	3.894.077.551	6.546.520.814
Cổ phiếu đang lưu hành bình quân trong kỳ	3.400.000	3.400.000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu [VND/CP]	**1.145**	**1.925**

5.11. Chi phí sản xuất, kinh doanh theo yếu tố

	Năm nay	Năm trước
	VND	*VND*
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	132.874.678.996	53.874.077.344
Chi phí nhân công	106.031.810.621	101.693.461.873
Chi phí khấu hao tài sản cố định	4.416.592.983	3.518.561.493
Chi phí dịch vụ mua ngoài	26.468.857.792	102.204.107.402
Chi phí khác bằng tiền	40.114.673.261	35.044.706.194
Chi phí dự phòng/Hoàn nhập dự phòng	(119.047.615)	1.506.053.275
	309.787.566.038	**297.840.967.581**

6. CÁC THÔNG TIN KHÁC

6.1. Tài sản cho thuê hoạt động

Tại ngày kết thúc năm tài chính, các khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu trong tương lai thu được từ các hợp đồng thuê hoạt động không thể hủy ngang như sau:

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	*VND*
Từ 1 năm trở xuống	469.700.000	496.650.000
Trên 1 năm đến 5 năm	-	-
Trên 5 năm	-	-
	469.700.000	**496.650.000**

Tổng số tiền thuê phát sinh thêm được ghi nhận là doanh thu trong năm là 887.250.000 VND (năm trước là 871.500.000 VND).

6.2. Những sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính

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

6.3. 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.

6.3.1. 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 và các thành viên Ban Điều hành (Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc, 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

Tổng thu nhập Ban Điều hành và thù lao của Hội đồng Quản trị được hưởng trong năm như sau:

	Chức danh	Năm nay *VND*	Năm trước *VND*
Hội đồng Quản trị		**126.000.000**	**126.000.000**
Ông Lê Huy Hữu Hiệp	Chủ tịch	-	12.000.000
Ông Hoàng Văn Thao	Thành viên	36.000.000	36.000.000
Ông Nguyễn Hồng Phúc	Thành viên	36.000.000	36.000.000
Ông Nguyễn Đức Việt	Thành viên	36.000.000	24.000.000
Bà Sái Thị Hồng Hoa	Thành viên	18.000.000	12.000.000
Bà Chu Thị Hồng Hảo	Thành viên	-	6.000.000
Ban Kiểm soát		**60.000.000**	**60.000.000**
Bà Trần Thị Thu Thoài	Trưởng ban	16.000.000	-
Ông Hoàng Đức Trung	Thành viên	18.000.000	18.000.000
Bà Nguyễn Thị Phương	Thành viên	18.000.000	20.000.000
Bà Nguyễn Thị Duyên	Thành viên	8.000.000	22.000.000
Ban Điều hành		**2.395.870.000**	**2.228.688.017**
Ông Lê Huy Hữu Hiệp	Chủ tịch HĐQT	608.750.000	557.142.857
Ông Nguyễn Đức Tài		-	216.000.000
Ông Hoàng Văn Thao	Tổng Giám đốc	521.770.000	441.565.714
Ông Nguyễn Hồng Phúc	Phó Tổng Giám đốc	441.650.000	397.357.143
Ông Nguyễn Đức Việt	Phó Tổng Giám đốc	413.000.000	224.560.041
Bà Vũ Thị Vẻ	Kế toán trưởng	311.200.000	-
Ông Nguyễn Phương Hướng		99.500.000	392.062.262
		2.581.870.000	**2.414.688.017**

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.

Tại ngày kết thúc năm tài chính Công ty không có 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.

6.4. Thông tin về bộ phận

Báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý

Công ty chỉ hoạt động trong khu vực địa lý Việt Nam.

Báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh.

Các bộ phận kinh doanh chính của Công ty như sau:

Dịch vụ công ích: Quản lý, chăm sóc, duy tu công viên cây xanh công ích.

Dịch vụ khác: Cung cấp dịch vụ thi công công trình công viên cây xanh, khuôn viên sân vườn, hoa tiểu cảnh, hồ nước nghệ thuật, trang trí nghệ thuật cho bên ngoài....

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

NĂM TRƯỚC

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024	Dịch vụ công ích VND	Dịch vụ khác VND	KD bất động sản VND	Cộng VND
Doanh thu thuần bộ phận	183.049.517.044	94.892.501.240	871.500.000	278.813.518.284
Chi phí bộ phận	(153.068.386.986)	(70.425.083.874)	(466.258.988)	(223.959.729.848)
Kết quả kinh doanh bộ phận	**29.981.130.058**	**24.467.417.366**	**405.241.012**	**54.853.788.436**
Doanh thu tài chính				252.597.203
Chi phí tài chính				(3.163.240.706)
Chi phí quản lý doanh nghiệp				(42.972.811.721)
Thu nhập khác				467.963.466
Chi phí khác				(591.641.763)
Chi phí thuế TNDN hiện hành				(2.187.905.375)
Chi phí thuế TNDN hoãn lại phải trả				(112.228.726)
Lợi nhuận sau thuế				**6.546.520.814**

NĂM NAY

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025	Dịch vụ công ích VND	Dịch vụ khác VND	KD bất động sản VND	Cộng VND
Doanh thu thuần bộ phận	189.129.845.470	140.135.263.566	887.250.000	330.152.359.036
Chi phí bộ phận	(133.174.750.222)	(129.412.125.239)	(464.558.988)	(263.051.434.449)
Kết quả kinh doanh bộ phận	**55.955.095.248**	**10.723.138.327**	**422.691.012**	**67.100.924.587**
Doanh thu tài chính				50.956.690
Chi phí tài chính				(2.889.454.002)
Chi phí quản lý doanh nghiệp				(47.121.376.649)
Thu nhập khác				1.715.952.097
Chi phí khác				(1.498.995.692)
Chi phí thuế TNDN hiện hành				(4.397.059.185)
Chi phí thuế TNDN hoãn lại phải trả				(128.864.748)
Lợi nhuận sau thuế				**12.832.083.098**

6.5. Thông tin so sánh

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2024 của Công ty đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán Định giá và Quốc tế.

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Chủ tịch Hội đồng quản trị
Hồ Thị Thùy Linh	Vũ Thị Vẻ	Lê Huy Hữu Hiệp

SĐKKD: 3500144358 C.T.C.P. CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN CÔNG VIÊN CÂY XANH VÀ ĐÔ THỊ VŨNG TÀU TP. VŨNG TÀU T. BÀ RỊA VŨNG TÀU

Thành phố Hồ Chí Minh
Ngày 20 tháng 03 năm 2026

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN CÔNG VIÊN CÂY XANH VÀ ĐÔ THỊ VŨNG TÀU

Digitally signed by CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN CÔNG VIÊN CÂY XANH VÀ ĐÔ THỊ VŨNG TÀU
DN: C=VN, S=Hồ Chí Minh, L=Thành phố Vũng Tàu, CN=CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN CÔNG VIÊN CÂY XANH VÀ ĐÔ THỊ VŨNG TÀU, OID.0.9.2342.19200300.100.1.1=MST:3500144358
Reason: I am the author of this document
Location: 77841315
Date: 2026-03-30 15:17:58
Foxit Reader Version: 9.0.0