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

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

Signature Not Verified
Ký bởi: CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ VINAHUD
Ký ngày: 27/3/2026 15:27:20

MỤC LỤC

	Trang
BÁO CÁO CỦA BAN ĐIỀU HÀNH	1 - 2
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	3 - 5
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	6 - 7
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	8
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	9
Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất	10 - 39

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 hợp nhất 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 Miền	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 hợp nhất 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 HỢP NHẤT

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 hợp nhất 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 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 hợp nhất 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 hợp nhất hay không;
- Lập Báo cáo tài chính hợp nhất 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 nhất 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 hợp nhất 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. 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 hợp nhất.

PHÊ DUYỆT BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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 hợp nhất 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 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 hợp nhất.

Thay mặt và đại diện cho Ban Điều hành,

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ VINAHUD
VINAHUD
MSDN: 0102274085

Ông Trương Quang Minh
Chủ tịch Hội đồng quản trị
Hà Nội, ngày 27 tháng 03 năm 2026

Số: 2910.1/2025/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 hợp nhất 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 06 đến trang 39, bao gồm: Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31/12/2025, 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 Ban Điều hành

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 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 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 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 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 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 124.953.115.935 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 cũng như ảnh hưởng đến số liệu so sánh cũng như các chỉ tiêu liên quan tại Báo cáo tài chính hợp nhất (nếu có).

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (tiếp theo)

Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ (tiếp theo)

Như đã trình bày tại Thuyết minh số 4.5 và 4.6 bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất, tổng số dư tiền hợp tác kinh doanh, gốc cho vay và lãi cho vay tại thời điểm 31/12/2025 lần lượt là 145.000.000.000 VND, 400.655.039.287 VND và 52.473.590.995 VND (Tại ngày 01/01/2025 lần lượt là 145.000.000.000 VND, 390.748.846.287 VND và 47.411.922.422 VND). Chúng tôi chưa thu thập được đầy đủ bằng chứng kiểm toán để đánh giá khả năng thu hồi của khoản công nợ này. Do đó, chúng tôi không thể đánh giá khả năng thu hồi các khoản công nợ này, cũng như ảnh hưởng của chúng (nếu có) tới các chỉ tiêu khác trên Báo cáo tài chính hợp nhất.

Như đã trình bày tại thuyết minh 4.14 – "Người mua trả tiền trước ngắn hạn", Tại thời điểm phát hành báo cáo, Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xuân Phú Hải (Công ty con) đã ghi nhận một số khoản người mua trả tiền trước khác nhưng chúng tôi chưa nhận được hồ sơ liên quan đến khoản tiền này. Do đó, chúng tôi không có đủ cơ sở để đưa ra kết luận về tính hiện hữu của khoản mục trên cũng như ảnh hưởng của chúng (nếu có) đến các chỉ tiêu khác trên Báo cáo tài chính hợp nhất.

Như trình bày tại thuyết minh số thuyết minh số 4.6.1 – Phải thu ngắn hạn khác, Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xuân Phú Hải (Công ty con) đang theo dõi khoản công nợ quá hạn với Công ty CP Quản lý quỹ Amber. Với các tài liệu hiện có, chúng tôi chưa thể thu thập được đầy đủ bằng chứng thích hợp để đưa ra ý kiến về khả năng thu hồi của các công nợ quá hạn này. Do đó, chúng tôi không thể đưa ra ý kiến về khoản mục và ảnh hưởng của nó (nếu có) đến các chỉ tiêu khác trên Báo cáo tài chính năm 2025.

Ý kiến của 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 hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính hợp nhất 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 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.

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.

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (tiếp theo)

Vấn đề khác

Báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất 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.

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

DƯƠNG VĂN THIỆU
Phó Giám đốc
Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 5353-2025-283-1

NGUYỄN PHƯƠNG THÚY
Kiểm toán viên
Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 4567-2022-283-1

Thay mặt và đại diện cho
CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ ĐỊNH GIÁ QUỐC TẾ
Hà Nội, ngày 27 tháng 03 năm 2026

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

TÀI SẢN	Mã số	TM	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN	**100**		**2.695.961.633.684**	**3.485.149.108.116**
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	**110**	**4.1**	**5.722.797.475**	**1.246.329.052**
1. Tiền	111		5.722.797.475	1.246.329.052
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	**120**		**292.000.000**	**292.000.000**
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	4.2	292.000.000	292.000.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	**130**		**998.256.252.202**	**1.847.851.071.003**
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	4.3	19.658.426.365	46.570.247.397
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	4.4	202.842.265.550	225.247.627.667
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	4.5	400.655.039.287	1.041.658.175.145
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	4.6	375.199.638.738	534.474.138.532
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(99.117.738)	(99.117.738)
IV. Hàng tồn kho	**140**		**1.675.641.690.638**	**1.628.000.639.487**
1. Hàng tồn kho	141	4.7	1.676.525.452.293	1.628.884.401.142
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		(883.761.655)	(883.761.655)
V. Tài sản ngắn hạn khác	**150**		**16.048.893.369**	**7.759.068.574**
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	4.8	-	263.337
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		15.912.078.815	7.758.805.237
3. Thuế và các khoản phải thu Nhà nước	153	4.17	136.814.554	-
B - TÀI SẢN DÀI HẠN	**200**		**694.099.688.322**	**684.369.901.866**
I. Các khoản phải thu dài hạn	**210**		**145.008.000.000**	**145.003.000.000**
1. Phải thu dài hạn khác	216	4.6	145.008.000.000	145.003.000.000
II. Tài sản cố định	**220**		**32.193.140.785**	**35.190.860.515**
1. Tài sản cố định hữu hình	221	4.11	21.571.934.683	24.246.503.653
- Nguyên giá	*222*		*37.191.829.047*	*37.191.829.047*
- Giá trị hao mòn luỹ kế	*223*		*(15.619.894.364)*	*(12.945.325.394)*
2. Tài sản cố định vô hình	227	4.9	10.621.206.102	10.944.356.862
- Nguyên giá	*228*		*15.592.024.335*	*15.592.024.335*
- Giá trị hao mòn luỹ kế	*229*		*(4.970.818.233)*	*(4.647.667.473)*
III. Bất động sản đầu tư	**230**	**4.10**	**9.357.402.003**	**10.301.087.307**
- Nguyên giá	231		18.833.581.928	18.833.581.928
- Giá trị hao mòn luỹ 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**		**35.048.366.474**	**35.049.584.910**
1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252	4.12	35.048.366.474	35.049.584.910
VI. Tài sản dài hạn khác	**260**		**472.492.779.060**	**458.825.369.134**
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	4.8	336.506.154.021	317.535.892.984
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		11.677.938.746	-
3. Lợi thế thương mại	269		124.308.686.293	141.289.476.150
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	**270**		**3.390.061.322.006**	**4.169.519.009.982**

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

NGUỒN VỐN	Mã số	TM	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
C - NỢ PHẢI TRẢ	**300**		**3.411.539.319.559**	**4.079.002.510.910**
I. Nợ ngắn hạn	**310**		**2.900.502.398.981**	**2.905.292.017.911**
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	4.13	80.639.012.400	153.105.994.153
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	4.14	1.338.989.615.185	1.295.950.533.565
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	4.17	9.461.799.579	36.346.066.455
4. Phải trả người lao động	314		1.548.719.533	1.773.955.451
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	4.15	50.246.090.335	233.082.628.725
6. Phải trả ngắn hạn khác	319	4.16	616.634.941.395	249.482.608.446
7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	4.18	801.389.412.918	933.957.423.480
8. Quỹ khen thưởng phúc lợi	322		1.592.807.636	1.592.807.636
II. Nợ dài hạn	**330**		**511.036.920.578**	**1.173.710.492.999**
1. Chi phí phải trả dài hạn	333	4.15	76.221.967.784	120.777.043.892
2. Phải trả dài hạn khác	337	4.16	6.405.500.000	26.405.500.000
3. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	4.18	276.077.907.795	874.196.647.795
4. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		152.331.544.999	152.331.301.312
D - VỐN CHỦ SỞ HỮU	**400**		**(21.477.997.553)**	**90.516.499.072**
I. Vốn chủ sở hữu	**410**	**4.19**	**(21.477.997.553)**	**90.516.499.072**
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		(402.013.431.525)	(290.018.919.721)
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		*(290.018.919.721)*	*(134.514.913.930)*
- LNST chưa phân phối năm nay	421b		*(111.994.511.804)*	*(155.504.005.791)*
5. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		157.004.426	156.989.247
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	**430**		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	**440**		**3.390.061.322.006**	**4.169.519.009.982**

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Chủ tịch Hội đồng quản trị
Nguyễn Thị Mỹ Duyên	Khương Thị Hường	Trương Quang Minh

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 27 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	TM	Năm nay VND	Năm trước VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch	**01**	**5.1**	**39.319.806.936**	**194.912.762.450**
Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02)	**10**		**39.319.806.936**	**194.912.762.450**
Giá vốn hàng bán	11	5.2	35.426.310.953	184.593.861.420
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	**20**		**3.893.495.983**	**10.318.901.030**
Doanh thu hoạt động tài chính	21	5.3	22.592.286.918	169.965.915.300
Chi phí tài chính	22	5.4	99.627.986.610	316.091.818.208
Trong đó: Chi phí lãi vay	*23*		*66.932.895.517*	*208.273.063.932*
Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	24		(1.218.436)	4.053.056.287
Chi phí bán hàng	25	5.5	363.147.570	316.262.880
Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	5.6	36.506.584.418	41.425.421.352
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + (21 - 22) - (24 + 25)}	**30**		**(110.013.154.133)**	**(173.495.629.823)**
Thu nhập khác	31	5.7	115.494.301	136.367.435
Chi phí khác	32	5.8	961.577.400	1.369.840.256
Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	**40**		**(846.083.099)**	**(1.233.472.821)**
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	**50**		**(110.859.237.232)**	**(174.729.102.644)**
Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	5.9	1.427.851.466	1.832.384.551
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		(292.592.073)	(21.057.484.475)
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp(60 = 50 - 51 - 52)	**60**		**(111.994.496.625)**	**(155.504.002.720)**
- LNST của cổ đông của công ty mẹ	*61*		*(111.994.511.804)*	*(155.504.005.791)*
- LNST của cổ đông không kiểm soát	*62*		*15.179*	*3.071*
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	5.10	(2.947)	(4.092)
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	5.10	(2.947)	(4.092)

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Chủ tịch Hội đồng quản trị
Nguyễn Thị Mỹ Duyên	Khương Thị Hường	Trương Quang Minh

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 27 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	TM	Năm nay VND	Năm trước VND
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	***01***		***(110.859.237.232)***	***(174.729.102.644)***
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		20.922.194.891	21.005.782.174
- Các khoản dự phòng	03		1.218.436	-
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(37.861.722.534)	(174.018.971.587)
- Chi phí lãi vay	06		82.202.331.133	208.273.063.932
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	***08***		***(45.595.215.306)***	***(119.469.228.125)***
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		165.368.752.895	(1.589.503.859)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(47.641.051.151)	(86.409.607.890)
- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế TNDN phải nộp)	11		205.149.683.877	(206.917.162.796)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		(18.969.997.700)	(34.044.859.715)
- Tiền lãi vay đã trả	14		(240.032.739.742)	(116.030.499.196)
- Thuế TNDN đã nộp	15		(1.820.782.867)	(465.787.800)
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		-	(6.000.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	**20**		**16.458.650.006**	**(564.932.649.381)**
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(118.942.145.000)	(85.000.000.000)
2. Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác	24		759.945.280.858	79.409.212.855
3. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	1.079.621.009.987
4. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được	27		77.701.433.121	9.732.603.773
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	**30**		**718.704.568.979**	**1.083.762.826.615**
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Tiền thu từ đi vay	33	6.1	1.337.710.270.000	547.884.383.000
2. Tiền trả nợ gốc vay	34	6.2	(2.068.397.020.562)	(1.084.899.386.726)
I Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	**40**		**(730.686.750.562)**	**(537.015.003.726)**
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	**50**		**4.476.468.423**	**(18.184.826.492)**
Tiền và tương đương tiền đầu năm	**60**		**1.246.329.052**	**19.431.155.544**
Tiền và tương đương tiền cuối năm	**70**		**5.722.797.475**	**1.246.329.052**

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Chủ tịch Hội đồng quản trị
Nguyễn Thị Mỹ Duyên	Khương Thị Hường	Trương Quang Minh

Hà Nội, Việt Nam
Ngày 27 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 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 hợp nhất

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 hợp nhất 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 năng so sánh trên báo cáo tài chính

Số liệu trình bày trong Báo cáo tài chính hợp nhất 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 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 hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất 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 402.013.432.525 đồng (tại ngày 01/01/2025 khoản lỗ luỹ kế là 290.018.919.721 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 Cơ sở hợp nhất Báo cáo tài chính

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 Hợp nhất kinh doanh

Tài sản, công nợ và công nợ tiềm tàng của công ty con được xác định theo giá trị hợp lý tại ngày mua công ty con. Bất kỳ khoản phụ trội nào giữa giá mua và tổng giá trị hợp lý của tài sản được mua được ghi nhận là lợi thế thương mại. Bất kỳ khoản thiếu hụt nào giữa giá mua và tổng giá trị hợp lý của tài sản được mua được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh của kỳ kế toán phát sinh hoạt động mua công ty con.

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát tại ngày hợp nhất kinh doanh ban đầu được xác định trên cơ sở tỷ lệ của cổ đông không kiểm soát trong tổng giá trị hợp lý của tài sản, công nợ và công nợ tiềm tàng được ghi nhận.

3.4 Đầu tư vào 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.

Kết quả hoạt động kinh doanh, tài sản và công nợ của các công ty liên kết được hợp nhất trong báo cáo tài chính theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Các khoản góp vốn liên kết được trình bày trong Bảng cân đối kế toán theo giá gốc được điều chỉnh theo những thay đổi trong phần vốn góp của Công ty vào phần tài sản thuần của công ty liên kết sau ngày mua khoản đầu tư. Các khoản lỗ của công ty liên kết vượt quá khoản góp vốn của Công ty tại công ty liên kết đó (bao gồm bất kể các khoản góp vốn dài hạn mà về thực chất tạo thành đầu tư thuần của Công ty tại công ty liên kết đó) không được ghi nhận.

Trong trường hợp một công ty thành viên của Công ty thực hiện giao dịch với một công ty liên kết với Công ty, lãi/lỗ chưa thực hiện tương ứng với phần góp vốn của Công ty vào công ty liên kết, được loại trừ khỏi báo cáo tài chính hợp nhất.

3.5 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.

3.6 Lợi thế thương mại

Lợi thế thương mại trên báo cáo tài chính hợp nhất là phần phụ trội giữa mức giá phí hợp nhất kinh doanh so với phần lợi ích của Công ty trong tổng giá trị hợp lý của tài sản, công nợ và công nợ tiềm tàng của công ty con, công ty liên kết, hoặc đơn vị góp vốn liên doanh tại ngày thực hiện nghiệp vụ đầu tư. Lợi thế thương mại được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu dụng ước tính của lợi thế thương mại đó là XX năm (theo VAS11- Hợp nhất kinh doanh, thời gian hữu dụng ước tính tối đa không quá 10 năm).

Lợi thế thương mại có được từ việc mua công ty liên kết và cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát được tính vào giá trị ghi sổ của công ty liên kết và cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát. Lợi thế thương mại từ việc mua các công ty con được trình bày riêng như một loại tài sản trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất.

Khi bán công ty con, công ty liên kết hoặc đơn vị góp vốn liên doanh, giá trị còn lại của khoản lợi thế thương mại chưa khấu hao hết được tính vào khoản lãi/lỗ do nghiệp vụ nhượng bán công ty tương ứng.

3.7 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.

3.8 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.

3.9 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.

3.10 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.

3.11 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:

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

3.12 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

3.13 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.

3.14 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.

3.15 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.

3.16 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).

3.17 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 có thông báo chia cổ tức của Hội đồng Quản trị Công ty và thống báo ngày chốt quyền nhận cổ tức của Tổng Công ty Lưu ký và Bù trừ chứng khoán Việt Nam.

3.18 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.

3.19 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.

3.20 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.

3.21 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.

3.22 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.

3.23 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 HỢP NHẤT

4.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

	Số cuối năm *VND*	Số đầu năm *VND*
Tiền mặt	3.835.851.334	429.029.445
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	1.886.946.141	817.299.607
Cộng	**5.722.797.475**	**1.246.329.052**

4.2 Đầu tư tài chính ngắn 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	**292.000.000**	**292.000.000**	**292.000.000**	**292.000.000**
Tiền gửi có kỳ hạn (i)	292.000.000	292.000.000	292.000.000	292.000.000
	292.000.000	**292.000.000**	**292.000.000**	**292.000.000**

(i) Khoản tiền gửi có kỳ hạn 9 tháng, lãi suất 5,4%/năm tại Ngân hàng TMCP Quốc Dân – Chi nhánh Hà Nội.

4.3 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
Các đối tượng khác	13.792.116.718	9.313.805.475
Cộng	**19.658.426.365**	**46.570.247.397**
Phải thu ngắn hạn của khách hàng với các bên liên quan *(chi tiết Thuyết minh số 7.3)*	**5.866.309.647**	**3.018.677.906**

4.4 Trả trước cho người bán ngắn hạn

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Công ty CP Mê Linh Homes (i)	175.668.223.834	175.541.323.834
Công ty CP THH Decor	-	23.554.145.000
Các khoản trả trước cho người bán khác	27.174.041.716	26.152.158.833
Cộng	**202.842.265.550**	**225.247.627.667**

(i) Khoản trả trước thi công một số căn thấp tầng của dự án Grand Mecure Hội An.

4.5 Phải thu về cho vay ngắn hạn

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Công ty CP Tập đoàn R&H	-	510.280.100.000
Bà Phạm Thị Hạnh (i)	280.000.000.000	280.000.000.000
Công ty CP Tây Bắc Thăng Long	-	88.000.000.000
Công ty CP Beru Group	-	16.150.000.000
Công ty CP Archi Viên Nam	-	3.350.000.000
Cho vay các tổ chức kinh tế khác	1.712.894.287	33.598.075.145
Ông Phan Anh Tuấn (ii)	118.942.145.000	-
Cho vay các cá nhân	-	110.280.000.000
Cộng	**400.655.039.287**	**1.041.658.175.145**

Trong đó:

Số đã thu hồi đến thời điểm báo cáo này:	-
Số có thể bù trừ với khoản vay cùng đối tượng	-
Số còn lại chưa thu hồi:	400.655.039.287

(i) Khoản cho vay theo hợp đồng cho vay tiền số 0121/HĐKT/Friends-PTHs ngày 16/12/2021 và phụ lục hợp đồng cho vay ngày 01/04/2025; lãi suất: 4%/năm; thời hạn cho vay: 12 tháng; Biện pháp bảo đảm: là các cổ phần thuộc sở hữu của Bà Phạm Thị Hạnh tại công ty CP VNI Invest và các cổ phần thuộc sở hữu của Ông Trương Quang Minh tại công ty CP năng lượng VNP.

(ii) Khoản cho vay Ông Phan Anh Tuấn theo các hợp đồng sau:

- Hợp đồng vay số 2612/2025/HDV/XPH-PAT ngày 26 tháng 12 năm 2025 với số tiền: 64.042.145.000 VND. Lãi suất: 4%/năm. Thời hạn: 12 tháng. Mục đích: Thực hiện các hoạt động kinh doanh hợp pháp. Biện pháp đảm bảo: Tín chấp.

- Hợp đồng vay số 2512/2025/HDV/XPH-PAT ngày 25 tháng 12 năm 2025 với số tiền: 54.900.000.000 VND. Lãi suất: 4%/năm. Thời hạn: 6 tháng. Mục đích: Thực hiện các hoạt động kinh doanh hợp pháp. Biện pháp đảm bảo: Tín chấp.

4.6 Phải thu khác

4.6.1 Phải thu ngắn hạn khác

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị *VND*	Dự phòng *VND*	Giá trị *VND*	Dự phòng *VND*
Ký quỹ, ký cược	23.004.885.401	-	85.193.898.007	-
Tạm ứng	24.430.000.000	-	55.036.000.000	-
Công ty CP Quản lý quỹ Amber (i)	275.000.000.000	-	275.000.000.000	-
Lãi vay phải thu	41.976.777.720	-	102.347.565.055	-
Công ty CP Tập Đoàn R&H	-	-	*50.259.466.143*	-
Bà Phạm Thị Hạnh	*38.482.910.958*	-	*27.006.746.575*	-
Các đối tượng khác	*3.493.866.762*		*25.081.352.337*	
Các khoản khác	10.787.975.617	(99.117.738)	16.896.675.470	(99.117.738)
Cộng	**375.199.638.738**	**(99.117.738)**	**534.474.138.532**	**(99.117.738)**
Phải thu ngắn hạn của khách hàng với các bên liên quan (chi tiết Thuyết minh số 7.3)	-		**29.000.000.000**	
Trong đó:				
Tổng số dư lãi cho vay, hợp tác đầu tư	41.976.777.720			
Số đã thu hồi đến thời điểm báo cáo này:	-			
Số có thể bù trừ với khoản vay cùng đối tượng	-			
Số còn lại chưa thu hồi:	41.976.777.720			

(i) Hợp đồng quản lý danh mục đầu tư số 0031/2021/HĐQLDM-AFM ký ngày 29/06/2021 và các phụ lục bổ sung giữa Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Xuân Phú Hải (XPH) và Công ty CP Quản lý Quỹ Amber (Amber). Theo đó, XPH ủy thác cho Amber quản lý và thực hiện các hoạt động đầu tư theo danh mục được XPH chấp thuận. Thời hạn ủy quyền đến ngày 31/12/2025. Phí ủy thác: 0,65% - 0,7%/năm. Danh mục đầu tư tại ngày 31/12/2025 như sau:

Loại tài sản/ mã chứng khoán	Số lượng (cổ phiếu)	Giá trị thị trường (VND)	Tổng giá trị thị trường (VND)
Cổ phiếu			
Công ty CP Tập đoàn R&H	10.500.000	10.000	105.000.000.000
Công ty CP Tư vấn và Đầu tư Mebeos	5.000.000	10.000	50.000.000.000
Công ty CP Giải pháp Công nghệ Y tế Health Care	12.000.000	10.000	120.000.000.000
Tổng cộng:			**275.000.000.000**

4.6.2 Phải thu dài hạn khác

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị *VND*	Dự phòng *VND*	Giá trị *VND*	Dự phòng *VND*
Ký quỹ, ký cược	8.000.000	-	3.000.000	-
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Sơn Long (i)	145.000.000.000	-	145.000.000.000	-
Cộng	**145.008.000.000**	**-**	**145.003.000.000**	**-**
Phải thu ngắn hạn của khách hàng với các bên liên quan (chi tiết Thuyết minh số 7.3)	**145.000.000.000**		**145.000.000.000**	

(i) Theo hợp đồng hợp tác kinh doanh số 01/HĐHTĐT/SL ngày 28/06/2021. Theo đó, Công ty góp vốn để thực hiện dự án Khu khách sạn, dịch vụ du lịch tại phường Bãi Cháy, tỉnh quảng Ninh. Chi tiết như sau:

- Giá trị hợp đồng hợp tác: Công ty CP Đầu tư và Phát triển Sơn Long góp bằng tiền mặt và tài sản giá trị tương đương 4.751.763.000.000 VND, Công ty góp 145.000.000.000 VND.
- Thời hạn hợp đồng: 50 năm kể từ ngày ký chấp thuận chủ trương đầu tư điều chỉnh lần 1;
- Phân chia kết quả kinh doanh: Các bên thống nhất phân chia Lợi nhuận cố định theo tỷ lệ 98:2 (Công ty CP Đầu tư và Phát triển Sơn Long hưởng 98%; Công ty hưởng: 2%);
- Tại ngày chấm dứt hợp đồng, Công ty Sơn Long có trách nhiệm hoàn trả cho Công ty toàn bộ số tiền vốn góp;
- Tính đến thời điểm hiện tại, dự án trên vẫn chưa được triển khai thi công.

4.7 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 (*)	1.676.325.683.164	(883.761.655)	1.614.939.196.363	(883.761.655)
Hàng hoá	-	-	13.745.435.650	-
Cộng	**1.676.525.452.293**	**(883.761.655)**	**1.628.884.401.142**	**(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 Grand Mecure Hội An (ii)	1.656.680.478.364	1.595.293.991.563
Dự án khác	883.761.655	883.761.655
	1.676.325.683.164	**1.614.939.196.363**

(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).

(ii) Dự án đầu tư: Khu du lịch tại phường Điện Dương, thị xã Điện Bàn, tỉnh Quảng Nam, nay là phường Điện Bàn Đông, thành phố Đà Nẵng (tên thương mại: Grand Mecure) theo Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư mã dự án: 5544047184 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Quảng Nam (nay là Sở Tài chính thành phố Đà Nẵng) cấp lần đầu ngày 13/11/2022, thay đổi lần thứ 03 ngày 14/07/2022.

Địa điểm thực hiện dự án: Khối Hà My Đông A, phường Điện Bàn Đông, thành phố Đà Nẵng.

Diện tích đất sử dụng: 70.163 m2

Tổng mức đầu tư của dự án: 2.772.730.415.650 VND, trong đó vốn góp là 560.000.000.000 VND, chiếm 20,2% tổng vốn đầu tư của dự án.

Quy mô dự án: Toàn khu du lịch bao gồm 4 khu chức năng chính, cụ thể: Khu công trình chức năng (785 phòng) gồm: khách sạn và căn hộ du lịch (trong đó có 392 phòng khách sạn và 393 căn hộ du lịch); Khu biệt thự du lịch: 118 căn với tầng cao xây dựng là 2-3 tầng; Khu cây xanh mặt nước, không gian cảnh quan; Khu công trình phụ trợ khác: Bãi xe, khu vực hạ tầng kỹ thuật, nhà chòi, câu lạc bộ biển, bể bơi.

4.8 Chi phí trả trước

4.8.1 Chi phí trả trước ngắn hạn

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Các khoản khác	-	263.337
Cộng	**-**	**263.337**

4.8.2 Chi phí trả trước dài hạn

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Chi phí trả trước dài hạn của dự án Grand Mecure Hội An:	334.053.200.199	312.587.255.483
Chi phí môi giới, thưởng nóng	*147.513.661.627*	*146.227.049.140*
Chi phí hỗ trợ lãi suất	*162.976.462.720*	*141.510.518.004*
Chi phí bán hàng của dự án	*16.664.173.838*	*16.718.933.838*
Chi phí quảng cáo, marketing	*6.898.902.014*	*8.130.754.501*
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	2.320.141.967	4.662.300.231
Chi phí sửa chữa	132.811.855	286.337.270
Cộng	**336.506.154.021**	**317.535.892.984**

4.9 Tăng giảm Tài sản cố định vô hình

	Quyền sử dụng đất	Tổng cộng
	VND	*VND*
NGUYÊN GIÁ		
Số dư đầu năm	**15.592.024.335**	**15.592.024.335**
Số dư cuối năm	**15.592.024.335**	**15.592.024.335**
GIÁ TRỊ HAO MÒN		
Số dư đầu năm	**4.647.667.473**	**4.647.667.473**
Khấu hao trong năm	323.150.760	323.150.760
Số dư cuối năm	**4.970.818.233**	**4.970.818.233**
GIÁ TRỊ CÒN LẠI		
Tại ngày đầu năm	**10.944.356.862**	**10.944.356.862**
Tại ngày cuối năm	**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.

4.10 Bất động sản đầu tư

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

- 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.

4.11 Tăng, giảm Tài sản cố định hữu hình

	Nhà cửa, vật kiến trúc *VND*	Máy móc, thiết bị *VND*	Phương tiện vận tải, truyền dẫn *VND*	Thiết bị, dụng cụ quản lý *VND*	Tổng cộng *VND*
NGUYÊN GIÁ					
Số dư đầu năm	**23.758.757.555**	**4.739.633.998**	**3.513.112.364**	**5.180.325.130**	**37.191.829.047**
Số dư cuối năn	**23.758.757.555**	**4.739.633.998**	**3.513.112.364**	**5.180.325.130**	**37.191.829.047**
GIÁ TRỊ HAO MÒN					
Số dư đầu năm	**8.689.052.755**	**753.715.526**	**2.660.292.547**	**842.264.566**	**12.945.325.394**
Tăng trong năm	1.287.348.444	442.879.836	462.333.978	482.006.712	2.674.568.970
- Khấu hao trong năm	*1.287.348.444*	*442.879.836*	*462.333.978*	*482.006.712*	*2.674.568.970*
Số dư cuối năm	**9.976.401.199**	**1.196.595.362**	**3.122.626.525**	**1.324.271.278**	**15.619.894.364**
GIÁ TRỊ CÒN LẠI					
Tại ngày đầu năm	**15.069.704.800**	**3.985.918.472**	**852.819.817**	**4.338.060.564**	**24.246.503.653**
Tại ngày cuối năm	**13.782.356.356**	**3.543.038.636**	**390.485.839**	**3.856.053.852**	**21.571.934.683**

- 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 15.530.427.050 VND.

4.12 Đầu tư tài chính dài hạn

	Số cuối năm			Số đầu năm		
	Giá trị ghi sổ VND	Giá trị theo phương pháp vốn chủ sở hữu VND	Giá hợp lý VND	Giá trị ghi sổ VND	Giá trị theo phương pháp vốn chủ sở hữu VND	Giá hợp lý VND
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Viên Nam	35.000.000.000	35.048.366.474	(i)	35.000.000.000	35.049.584.910	(i)
Cộng	**35.000.000.000**	**35.048.366.474**	**-**	**35.000.000.000**	**35.049.584.910**	**-**

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.

4.13 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
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
Công ty CP Fecon	16.944.475.920	16.944.475.920	21.844.535.474	21.844.535.474
Công ty CP Bất động sản Thế Kỷ	26.014.770.668	26.014.770.668	26.014.770.668	26.014.770.668
Công ty TNHH HHG Holdings	11.003.534.946	11.003.534.946	11.003.534.946	11.003.534.946
Công ty CP Thành Quân	14.100.717.441	14.100.717.441	13.252.116.652	13.252.116.652
Phải trả cho các đối tượng khác	12.575.513.425	12.575.513.425	16.517.457.581	16.517.457.581
Cộng	**80.639.012.400**	**80.639.012.400**	**153.105.994.153**	**153.105.994.153**

4.14 Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Các khách hàng thanh toán theo các hợp đồng chuyển nhượng bất động sản (i)	1.068.085.031.669	1.025.056.950.049
Các khoản người mua trả tiền trước khác	270.904.583.516	270.893.583.516
	1.338.989.615.185	**1.295.950.533.565**

(i) Khoản thanh toán theo tiến độ từ các khách hàng đã ký hợp đồng mua bán bất động sản dự án khu du lịch tại phường Điện Bàn Đông, thành phố Đà Nẵng (tên thương mại là Grand Mecure Hội An).

4.15 Chi phí phải trả

4.15.1 Chi phí phải trả ngắn hạn

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Trích trước chi phí lãi vay	32.689.889.897	220.965.879.729
Lợi tức kinh doanh	17.416.972.694	11.977.521.252
Chi phí trích trước khác	139.227.744	139.227.744
	50.246.090.335	**233.082.628.725**

4.15.2 Chi phí phải trả dài hạn

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Chi phí lãi vay trích trước	76.221.967.784	34.471.564.440
Phí quản lý tài khoản (i)	-	86.305.479.452
Cộng	**76.221.967.784**	**120.777.043.892**

(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.

4.16 Phải trả khác

4.16.1 Phải trả dài hạn khác

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Nhận ký quỹ, ký cược	6.405.500.000	6.405.500.000
Công ty CP Beru Group (i)	-	20.000.000.000
	6.405.500.000	**26.405.500.000**

(i) Hợp đồng hợp tác đầu tư số 3012/2022/HĐHTĐT/XPH-BERU, mục đích: Hợp tác đầu tư thực hiện dự án Khu du lịch tại phường Điện Bàn Đông, thành phố Đà Nẵng (Geand Mecure Hội An). Thời hạn: 50 năm kể từ ngày ký quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư điều chỉnh lần 1. Tổng số vốn đầu tư dự án là 2.772.730.415.650 VND, trong đó Công ty CP Beru Group góp 20 tỷ đồng,

tương ứng với tỷ lệ 0,72%. Lợi nhuận được chia hàng năm theo tỷ lệ góp vốn kể từ năm hoàn thành dự án.

4.16.2 Phải trả ngắn hạn khác

	Số cuối năm *VND*	Số đầu năm *VND*
Kinh phí công đoàn	62.297.953	62.297.953
Các khoản bảo hiểm	64.172.673	64.172.673
Phải trả về hợp tác kinh doanh	410.637.139.703	243.742.737.703
Công ty CP Mê Linh Homes (i)	153.557.128.000	77.261.726.000
Công ty CP Văn phòng phẩm Cửu Long (ii)	9.999.999.703	9.999.999.703
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Sơn Long (iii)	74.300.000.000	74.300.000.000
Công ty CP VNI INVEST (iv)	104.129.000.000	-
Công ty CP T&N Financial Group (v)	68.651.012.000	68.651.012.000
Công ty CP Archi Viên Nam	-	13.530.000.000
Thù lao HĐQT, Ban kiểm soát	2.821.400.000	2.229.400.000
Công ty Cổ phần Chứng khoán Tiên Phong (vi)	181.968.940.000	-
Công ty Cổ phần Chứng khoán Tiên Phong - Lợi tức hợp tác kinh doanh (vii)	15.176.145.607	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn R&H - Lợi tức hợp tác kinh doanh (viii)	2.933.855.342	-
Tiền nhận đặt cọc mua bất động sản	2.100.000.000	2.400.000.000
Các khoản phải trả, phải nộp khác	870.990.117	984.000.117
	616.634.941.395	**249.482.608.446**
Phải thu ngắn hạn của khách hàng với các bên liên quan (chi tiết Thuyết minh số 7.3)	**74.300.000.000**	**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 phát 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.

4.17 Thuế và các khoản phải thu, phải nộp Nhà nước

	Số cuối năm		Phát sinh trong năm			Số đầu năm	
	Phải thu *VND*	Phải nộp *VND*	Số đã nộp *VND*	Số phải nộp *VND*	Điều chỉnh *VND*	Phải thu *VND*	Phải nộp *VND*
Thuế giá trị gia tăng	-	1.056.801.666	3.136.469.388	2.862.847.907	(23.900.724.911)	-	25.231.148.058
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	7.198.006.249	1.820.782.867	12.812.954.452	(14.098.038.821)	-	10.303.873.485
Thuế thu nhập cá nhân	-	456.914.108	424.615.564	602.852.450	-	-	278.677.222
Thuế tài nguyên	-	-	-	-	-	-	-
Thuế nhà đất và tiền thuê đất	136.814.554	750.077.556	283.381.633	1.059.315.756	(346.617.596)	-	183.946.475
Thuế môn bài	-	-	9.000.000	9.000.000	-	-	-
Phí, lệ phí và các	-	-	352.921.215	4.500.000	-	-	348.421.215
Cộng	**136.814.554**	**9.461.799.579**	**6.027.170.667**	**17.351.470.565**	**(38.345.381.328)**	**-**	**36.346.066.455**

4.18 Vay và nợ thuê tài chính

4.18.1 Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn

	Số cuối năm		Trong năm		Số đầu 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	**777.678.663.648**	**777.678.663.648**	**1.140.446.222.438**	**618.171.233.000**	**255.403.674.210**	**255.403.674.210**
Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn An Sơn	-	-	30.000.000.000	30.000.000.000	-	-
Công ty CP T&N Financial Group (i)	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	-	-	-	42.400.000.000	42.400.000.000	42.400.000.000
Công ty cổ phần Mê Linh Homes	1.500.000.000	1.500.000.000	1.500.000.000	-	-	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn R&H (ii)	149.980.000.000	149.980.000.000	-	15.115.383.000	165.095.383.000	165.095.383.000
Công ty TNHH kỹ thương Sông Hồng (iii)	15.745.000.000	15.745.000.000	15.745.000.000	-	-	-
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư xây dựng và thương mại TQI (iv)	10.551.000.000	10.551.000.000	10.551.000.000	-	-	-
Vay các cá nhân (v)	579.347.163.648	579.347.163.648	1.082.650.222.438	530.655.850.000	27.352.791.210	27.352.791.210
Vay dài hạn đến hạn trả	***23.710.749.270***	***23.710.749.270***	***598.000.000.000***	***1.252.843.000.000***	***678.553.749.270***	***678.553.749.270***
Ngân hàng TMCP Tiên Phong (vi)	-	-	598.000.000.000	950.000.000.000	352.000.000.000	352.000.000.000
Công ty CP Tập đoàn R&H (ii)	-	-	-	302.843.000.000	302.843.000.000	302.843.000.000
Vay các cá nhân (v)	23.592.009.270	23.592.009.270	-	-	23.592.009.270	23.592.009.270
Ngân hàng TMCP Quốc Dân - Chi nhánh Hà Nội (vii)	118.740.000	118.740.000	-	-	118.740.000	118.740.000
Cộng	**801.389.412.918**	**801.389.412.918**	**1.738.446.222.438**	**1.871.014.233.000**	**933.957.423.480**	**933.957.423.480**

4.18.2 Vay và nợ thuê tài chính dài hạn

	Số cuối năm		Trong năm		Số đầu 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*
Ngân hàng TMCP Tiên Phong (vi)	275.969.042.795	275.969.042.795	-	598.000.000.000	873.969.042.795	873.969.042.795
Ngân hàng TMCP Quốc Dân - Chi nhánh Hà Nội (vii)	108.865.000	108.865.000	-	118.740.000	227.605.000	227.605.000
Cộng	**276.077.907.795**	**276.077.907.795**	**-**	**598.118.740.000**	**874.196.647.795**	**874.196.647.795**

Thông tin chi tiết các khoản vay:

(i) 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.

(ii) Khoản vay Công ty CP Tập đoàn R&H Bao gồm hợp đồng sau:

- Hợp đồng cho vay số 107/HĐCV/RHG-FREINDS ngày 01/07/2023 giữa Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Friends và Công ty Cổ phần Tập đoàn R&H và phụ lục hợp đồng cho vay số PL/107/HĐCV/RHG-FRIENDS ngày 01/07/2024. Số tiền: 149.980.000.000 VND; Thời hạn vay: 12 tháng; Lãi suất cho vay: 0,7%/năm.

(iii) Khoản vay Công ty TNHH Kỹ Thương Sông Hồng theo Hợp đồng cho vay số 01/2025/HĐ/SH-FRIENDS ngày 29/12/2025 giữa Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Friends và Công ty TNHH Kỹ Thương Sông Hồng. Số tiền: 15.745.000.000 đồng; Thời hạn vay: Đến tháng 11 năm 2026. Lãi suất cho vay: 10.78%/năm.

(iv) Khoản vay Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư xây dựng và thương mại TQI theo Hợp đồng cho vay số 01/2025/HĐ/SH-FRIENDS ngày 29/12/2025 giữa Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Friends và Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư xây dựng và thương mại TQI. Số tiền: 10.551.000.000 đồng; Thời hạn vay: Từ ngày 19/12/2025 cho đến ngày 04/08/2026. Lãi suất cho vay: 6.28%/năm.

(v) Khoản vay các cá nhân bao gồm các khoản vay cụ thể như sau:

+ Khoản vay ông Bùi Thành Công 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.
- Hình thức đảm bảo: Tín chấp.

+ Khoản vay Bà Đặng Thị Bích Thủy theo hợp đồng cho vay số 013112/2025/HĐV/DTBT-FRIENDS ngày 31/12/2025 giữa Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Friends và bà Đặng Thị Bích Thủy. Số tiền: 100.000.000.000 đồng; Thời hạn vay: 1 tháng; Lãi suất cho vay: 11%/năm.

+ Khoản vay ông Phan Minh Quang theo Hợp đồng cho vay số 013112/2025/HĐV/DTBT-FRIENDS ngày 31/12/2025 giữa Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Friends và ông Phan Minh Quang
- Số tiền: 50.000.000.000 đồng;
- Thời hạn vay: 1 tháng;
- Lãi suất cho vay: 11%/năm

+ Khoản vay các cá nhân khác có kỳ hạn dưới 12 tháng, mục đích: phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh.

(vi) Khoản vay Ngân hàng TMCP Tiên Phong bao gồm các hợp đồng sau:

+ Khoản vay Ngân hàng TMCP Tiên Phong theo các hợp đồng vay số 03/2023/HDTD/TTDT MB ngày 17/03/2023 giữa Công ty CP Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Vinahud với Ngân hàng TMCP Tiên Phong và Văn bản sửa đổi bổ sung số 03/2023/HDTD/TTDT MB/SD01 ngày 13/04/2023.
- Số tiền vay: 950.000.000.0000 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 CP Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Vinahud đã tất toán toán toàn bộ số dư 598.000.000.000 VND cho Ngân hàng TMCP Tiên Phong.

+ Khoản vay của Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Xuân Phú Hải theo hợp đồng số 13/2023/HTDT/TTDT MB ngày 31/7/2023 và các văn bản điều chỉnh hợp đồng. Số tiền vay: 280.000.000.000 VND (giải ngân trước ngày 30/09/2023). Thời hạn: 84 tháng (ân hạn nợ gốc là 36 tháng kể từ ngày giải ngân), thời hạn ân hạn lãi: 24 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Lãi suất: điều chỉnh theo từng thời kỳ. Mục đích: Thanh toán chi phí phát triển hạng mục khu thấp tầng (villa) của dự án Khu du lịch tại phường Điện Bàn Đông, thành phố Đà Nẵng (Grand Mecure Hội An). Tài sản bảo đảm: Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và tài sản với đất số DC085150 do Sở Tài nguyên và Môi trường TP Đà Nẵng cấp ngày 9/9/2021; Quyền tài sản phát sinh từ dự án.

(vii) Khoản vay Ngân hàng TMCP Quốc Dân - Chi nhánh Hà Nội theo hợp đồng cho vay số 101/2020/HĐCV – 9215 ký ngày 23/11/2020. Số tiền vay: 831.200.000 VND. Lãi suất: Điều chỉnh. Thời hạn vay: 84 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Mục đích: Thanh toán tiền mua xe ô tô Sendona 2.2 DAT Luxury theo hợp đồng mua bán xe ô tô số: 1910/2020/KIA ngày 13/10/2020. Tài sản bảo đảm: Tài sản hình thành từ khoản vay.

4.19 Vốn chủ sở hữu

4.19.1 Bảng đối chiếu biến động Vốn chủ sở hữu

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	LNST chưa phân phối	Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	Tổng cộng
	VND	*VND*	*VND*	*VND*	*VND*	*VND*
Số dư đầu năm trước	**380.000.000.000**	**(4.034.545.455)**	**4.412.975.001**	**(134.514.913.930)**	**156.986.176**	**246.020.501.792**
Tăng trong năm						
- Lợi nhuận trong năm	-		-	-	*3.071*	*3.071*
Giảm trong năm						
- Lỗ trong năm	-	-	-	*(155.504.005.791)*	-	*(155.504.005.791)*
Số dư cuối năm trước	**380.000.000.000**	**(4.034.545.455)**	**4.412.975.001**	**(290.018.919.721)**	**156.989.247**	**90.516.499.072**
Số dư đầu năm nay	**380.000.000.000**	**(4.034.545.455)**	**4.412.975.001**	**(290.018.919.721)**	**156.989.247**	**90.516.499.072**
Tăng trong năm						
- Lãi trong năm				-	*15.179*	*15.179*
Giảm trong năm						
- Lỗ trong năm				*(111.994.511.804)*	-	*(111.994.511.804)*
Số dư cuối năm nay	**380.000.000.000**	**(4.034.545.455)**	**4.412.975.001**	**(402.013.431.525)**	**157.004.426**	**(21.477.997.553)**

4.19.2 Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị *VND*	Tỷ lệ %	Giá trị *VND*	Tỷ lệ %
Vốn góp các cổ đông khác	380.000.000.000	100,00%	380.000.000.000	100,00%
Cộng	**380.000.000.000**	**100%**	**380.000.000.000**	**100%**

4.19.3 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

4.19.4 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 đồng/Cổ phiếu)

4.19.5 Phân phối lợi nhuận

	Năm nay *VND*	Năm trước *VND*
Lợi nhuận đầu năm chưa phân phối	(290.018.919.721)	(134.514.913.930)
Lợi nhuận từ hoạt động sản xuất kinh doanh năm nay	(111.994.511.804)	(155.504.005.791)
Các khoản khác điều chỉnh giảm lợi nhuận	-	-
Các khoản khác điều chỉnh tăng lợi nhuận	-	-
Lợi nhuận còn lại chưa phân phối	**(402.013.431.525)**	**(290.018.919.721)**

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

5.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Năm nay *VND*	Năm trước *VND*
Doanh thu bán hàng hoá	34.034.648.190	187.888.402.277
Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư	5.285.158.746	7.024.360.173
	39.319.806.936	**194.912.762.450**
Doanh thu phát sinh trong năm với các bên liên quan (chi tiết Thuyết minh số 7.3)	**3.589.509.165**	**2.572.753.524**

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
Cộng	**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	22.592.286.918	45.012.799.365
Lãi bán các khoản đầu tư	-	124.953.115.935
Cộng	**22.592.286.918**	**169.965.915.300**

5.4 Chi phí tài chính

	Năm nay *VND*	Năm trước *VND*
Lãi tiền vay	66.932.895.517	208.273.063.932
Lãi hợp đồng hợp tác kinh doanh, uỷ thác đầu tư	21.667.243.835	16.022.155.508
Chi phí hợp tác kinh doanh	11.027.847.258	91.796.598.768
Cộng	**99.627.986.610**	**316.091.818.208**

5.5 Chi phí bán hàng

	Năm nay *VND*	Năm trước *VND*
Chi phí nhân viên	363.147.570	148.300.000
Các khoản chi phí bán hàng khác	-	167.962.880
Cộng	**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	9.327.849.969	13.170.701.668
Chi phí đồ dùng văn phòng	-	33.403.503
Chi phí khấu hao TSCĐ	2.718.422.496	2.718.422.499
Thuế, phí và lệ phí	34.798.654	58.957.961
Chi phí dịch vụ mua ngoài	6.475.705.394	7.535.852.533
Chi phí quản lý doanh nghiệp khác	969.018.048	927.293.331
Phân bổ lợi thế thương mại	16.980.789.857	16.980.789.857
Cộng	**36.506.584.418**	**41.425.421.352**

5.7 Thu nhập khác

	Năm nay *VND*	Năm trước *VND*
Thu tiền phạt hợp đồng	-	103.200.000
Các khoản khác	115.494.301	33.167.435
Cộng	**115.494.301**	**136.367.435**

5.8 Chi phí khác

	Năm nay *VND*	Năm trước *VND*
Các khoản phạt vi phạm hành chính và chậm nộp	64.055.131	711.747.240
Các khoản khác	897.522.269	658.093.016
Cộng	**961.577.400**	**1.369.840.256**

5.9 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp

	Năm nay *VND*	Năm trước *VND*
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	1.427.851.466	1.809.484.551
Điều chỉnh chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp của các năm trước vào chi phí thuế thu nhập hiện hành năm nay	-	22.900.000
Tổng chi phí thuế TNDN hiện hành	**1.427.851.466**	**1.832.384.551**

5.10 Lãi cơ bản/Lỗ suy giảm trên cổ phiếu

	Năm nay *VND*	Năm trước *VND*
Lợi nhuận kế toán sau thuế TNDN	(111.994.511.804)	(155.504.005.791)
Lợi nhuận hoặc (Lỗ) phân bổ cho cổ đông phổ thông	(111.994.511.804)	(155.504.005.791)
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm nay (cổ phiếu)	38.000.000	38.000.000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	**(2.947)**	**(4.092)**
Cổ phiếu phổ thông dự kiến được phát hành thêm	-	-
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	**(2.947)**	**(4.092)**

6. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

6.1 Số tiền đi vay thực thu trong năm

	Năm nay *VND*	Năm trước *VND*
Tiền thu từ đi vay theo khế ước thông thường	1.337.710.270.000	547.884.383.000
	1.337.710.270.000	**547.884.383.000**

6.2 Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm

	Năm nay *VND*	Năm trước *VND*
Tiền trả nợ gốc vay theo khế ước thông thường	2.068.397.020.562	1.084.899.386.726
	2.068.397.020.562	**1.084.899.386.726**

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 hợp nhất và hoạt động của Công ty cần thiết phải điều chỉnh hoặc trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất 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.

	Nội dung nghiệp vụ	Năm nay *VND*	Năm trước *VND*
Các thành viên HĐQT			
Ông Trương Quang Minh	Hoàn ứng	29.000.000.000	-
		29.000.000.000	**-**

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.

	Nội dung	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Phải thu khác			
Ông Trương Quang Minh	Tạm ứng	-	29.000.000.000
		-	**29.000.000.000**

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 trước VND	Năm nay VND
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
		3.589.509.165	**2.572.753.524**

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 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
		5.866.309.647	**3.018.677.906**

	Nội dung	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Phải thu khác dài hạn			
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Sơn Long	Phải thu tiền hợp tác đầu tư	145.000.000.000	145.000.000.000
		145.000.000.000	**145.000.000.000**

	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
		74.300.000.000	**74.300.000.000**

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 hợp nhất năm 2024 của Công ty đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C.

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Chủ tịch Hội đồng quản trị
Nguyễn Thị Mỹ Duyên	Khương Thị Hường	Trương Quang Minh

Hà Nội, Việt Nam
Ngày 27 tháng 03 năm 2026