CÔNG TY CỔ PHẦN NHÀ VIỆT NAM

Báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán

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

Signature Not Verified
Ký bởi: CÔNG TY CỔ PHẦN NHÀ VIỆT NAM
Ký ngày: 24/3/2026 13:34:01

MỤC LỤC

NỘI DUNG	TRANG
BÁO CÁO CỦA TỔNG GIÁM ĐỐC	2 – 4
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	5 - 7
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	*8 – 11*
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	*12*
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	*13 – 14*
Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất	*15 – 42*

BÁO CÁO CỦA TỔNG GIÁM ĐỐC

Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Nhà Việt Nam (gọi tắt là "Công ty") hân hạnh trình bày báo cáo này và Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và công ty con (gọi chung là "Nhóm Công ty") cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025.

Khái quát

Công ty Cổ phần Nhà Việt Nam (gọi tắt là "Công ty") được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0302556594 đăng ký lần đầu ngày 28 tháng 02 năm 2002, và các đăng ký thay đổi sau đó với lần gần đây nhất (lần thứ 21) vào ngày 14 tháng 07 năm 2011 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp (nay là Phòng Đăng ký kinh doanh – Sở Tài chính Thành phố Hồ Chí Minh).

Cổ phiếu của Công ty được niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh từ ngày 25 tháng 02 năm 2010 với mã chứng khoán là NVN. Ngày 06/04/2015, Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh đã có quyết định số 111/QĐ-SGDHCM về việc hủy niêm yết cổ phiếu Công ty Cổ phần Nhà Việt Nam (mã CK: NVN), ngày hủy niêm yết có hiệu lực là ngày 05 tháng 05 năm 2015.

Hoạt động của Công ty là:

- Mua bán nhà ở, nhận quyền sử dụng đất để xây dựng nhà ở để bán hoặc cho thuê;
- Đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng theo quy hoạch xây dựng nhà để chuyển quyền sử dụng đất;
- Mua bán hàng thủ công mỹ nghệ, gốm, thủy tinh, hàng may mặc;
- Tư vấn xây dựng (trừ kinh doanh thiết kế công trình);
- Môi giới bất động sản;
- Dịch vụ nhà đất;
- Mua bán vải, tơ sợi (không kinh doanh tại trụ sở);
- Mua bán vật liệu xây dựng;
- Tư vấn chuyển giao công nghệ ngành sản xuất vật liệu xây dựng và xây dựng công trình;
- Tư vấn giám sát chất lượng công trình xây dựng;
- Trồng rừng;
- Trồng cây cao su - cây cà phê - cây xoan đào - cây bạch đàn;
- Sản xuất chế biến hàng nông lâm nghiệp (không hoạt động tại trụ sở);
- Tư vấn đầu tư (trừ tư vấn tài chính, kế toán);
- Môi giới thương mại;
- Quản lý dự án;
- Mua bán máy móc, thiết bị phục vụ ngành xây dựng; hàn; điện tử công nghiệp, dân dụng; ôtô, xe máy; hàng nông hải sản;
- Dịch vụ sàn giao dịch bất động sản;
- Kinh doanh khu du lịch sinh thái (không kinh doanh tại trụ sở);
- Trồng lúa; trồng ngô và cây lương thực có hạt;
- Kinh doanh bất động sản;
- Khai thác đá, cát, sỏi, đất sét (không khai thác tại trụ sở);
- Bán buôn sản phẩm gỗ sơ chế, gỗ cây và gỗ chế biến;
- Giáo dục mầm non.

Trụ sở chính của Công ty và địa chỉ của Chi nhánh Công ty Cổ phần Nhà Việt Nam – Sàn giao dịch Bất động sản Nhà Việt Nam đều đặt tại số 408 Nguyễn Thị Minh Khai, phường Bàn Cờ, thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

Các sự kiện sau ngày khóa sổ kế toán lập Báo cáo tài chính hợp nhất

Không có sự kiện trọng yếu nào xảy ra sau ngày lập Báo cáo tài chính hợp nhất đòi hỏi được điều chỉnh hay công bố trên Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2025.

BÁO CÁO CỦA TỔNG GIÁM ĐỐC *(tiếp theo)*

Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Tổng Giám đốc trong năm tài chính 2025 và đến ngày lập báo cáo này như sau:

Hội đồng Quản trị

Ông Quách Tuấn Hải	Chủ tịch
Ông Trần Văn Thành	Thành viên
Ông Đinh Quốc Phong	Thành viên

Ban kiểm soát

Bà Phạm Thị Kim Dung	Trưởng Ban kiểm soát
Ông Trần Văn Lộc	Thành viên
Bà Quách Thị Yến Mai	Thành viên

Tổng Giám đốc

Ông Trần Văn Thành	Tổng Giám đốc

Người đại diện theo pháp luật

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong kỳ và tại ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Trần Văn Thành	Tổng Giám đốc

Kiểm toán viên

Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính Kế toán và Kiểm toán Phía Nam (AASCS) đã thực hiện kiểm toán các Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2025 cho Công ty.

Công bố trách nhiệm của Tổng Giám đốc đối với Báo cáo tài chính hợp nhất

Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất phản ánh trung thực, hợp lý tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Nhóm Công ty trong năm. Trong quá trình lập Báo cáo tài chính hợp nhất, Tổng Giám đốc Công ty cam kết đã tuân thủ các yêu cầu sau:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Thực hiện các đánh giá và các ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các Chuẩn mực kế toán áp dụng cho Nhóm Công ty có được tuân thủ hay không và tất cả các sai lệch trọng yếu so với Các chuẩn mực này đã được trình bày và giải thích trong Báo cáo tài chính hợp nhất;
- Lập Báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở nguyên tắc hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Nhóm Công ty sẽ tiếp tục hoạt động;
- Thiết lập và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu nhằm hạn chế rủi ro có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

Tổng Giám đốc Công ty đảm bảo rằng các sổ kế toán được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính của Nhóm Công ty, với mức độ trung thực, hợp lý tại bất cứ thời điểm nào và đảm bảo rằng sổ sách kế toán tuân thủ với Chế độ kế toán đã được áp dụng. Đồng thời, Tổng Giám đốc cũng có trách nhiệm trong việc bảo đảm an toàn tài sản của Nhóm Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn, phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

Tổng Giám đốc cam kết đã tuân thủ những yêu cầu nêu trên trong việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo.

BÁO CÁO CỦA TỔNG GIÁM ĐỐC *(tiếp theo)*

CÔNG BỐ CỦA TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Tổng Giám đốc, Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Nhóm 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 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.

Tổng Giám đốc

Ông Trần Văn Thành

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 20 tháng 03 năm 2026

Số: 234/BCKT/TC/2026/AASCS

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: **Quý cổ đông, Hội đồng Quản trị và Tổng Giám đốc**
Công ty Cổ phần Nhà Việt Nam

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Nhà Việt Nam ("Công ty") và công ty con (sau đây gọi chung là "Nhóm Công ty"), được lập ngày 20 tháng 03 năm 2026 và được trình bày từ trang 8 đến trang 42, bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất vào ngày 31 tháng 12 năm 2025, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và 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 Tổng Giám đốc

Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty theo 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 và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Tổng Giám đốc 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 được thực hiện theo các Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Tuy nhiên, do các vấn đề mô tả tại đoạn "Cơ sở của việc từ chối đưa ra ý kiến", chúng tôi đã không thể thu thập được đầy đủ bằng chứng kiểm toán thích hợp để làm cơ sở đưa ra ý kiến kiểm toán.

Cơ sở của việc từ chối đưa ra ý kiến

(1) Như trình bày tại thuyết minh số V.6 trong thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất, tại thời điểm phát hành báo cáo kiểm toán độc lập, chúng tôi không thể thu thập được các chứng từ kế toán có liên quan đến danh sách các nền đất còn tồn của các dự án tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 (khoản mục Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang) với giá trị 145.131.780.715 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 là 155.025.873.542 VND). Ngoài ra, Nhóm Công ty chưa đánh giá được sự suy giảm giá trị cũng như chưa ước tính giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho nêu trên theo quy định tại Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 02 – "Hàng tồn kho". Các thủ tục kiểm toán thay thế cũng không cho phép chúng tôi xác định tính hiện hữu cũng như giá trị thuần có thể thực hiện được của khoản mục hàng tồn kho nêu trên. Do đó, chúng tôi không thể xác định được liệu có cần thiết phải điều chỉnh các số liệu liên quan hoặc thuyết minh bổ sung cho Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo liên quan đến khoản mục này hay không.

(2) Tại thời điểm phát hành báo cáo kiểm toán độc lập, chúng tôi chưa nhận đủ thư xác nhận số dư các khoản nợ tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 và tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 được thể hiện trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất với giá trị lần lượt như sau:

Chỉ tiêu	Mã số	Số dư tại ngày 31/12/2025 (VND)	Số dư chưa nhận được xác nhận (VND)
Phải thu khách hàng	131	8.805.376.000	805.376.000
Người mua trả tiền trước	312	14.635.700.094	5.425.161.566

Với những tài liệu hiện có của Nhóm Công ty, Chúng tôi không có điều kiện thực hiện các thủ tục kiểm toán thay thế để xác định tính đầy đủ, tính hiện hữu, tính chính xác và giá trị của các khoản nợ nêu trên. Do đó, chúng tôi không thể xác định được liệu có cần thiết phải điều chỉnh các số liệu liên quan hoặc thuyết minh bổ sung cho Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo liên quan đến khoản mục này hay không.

Ngoài ra, khoản phải thu khách hàng quá hạn hơn 03 năm là 805.376.000 VND. Tuy nhiên, Nhóm Công ty chưa trích lập dự phòng cho khoản công nợ này. Do đó, chúng tôi không thể xác định liệu có cần thiết phải trích lập dự phòng nợ phải thu khó đòi đối với khoản nợ này và điều chỉnh đối với chỉ tiêu "Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi" và các chỉ tiêu liên quan trên Báo cáo tài chính hợp nhất hay không.

Từ chối đưa ra ý kiến

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

Vấn đề nhấn mạnh

Chúng tôi muốn lưu ý người đọc đến Thuyết minh III.1 trong Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất, tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 lỗ lũy kế của Nhóm Công ty là 171.493.279.697 VND đã vượt vốn chủ sở hữu là 1.723.141.790 VND. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, tổng nợ ngắn hạn của Nhóm Công ty đã vượt quá tài sản ngắn hạn của Nhóm Công ty là 2.039.250.883 VND. Điều kiện này cùng với những vấn đề khác được nêu trong thuyết minh số III.1 cho thấy sự tồn tại của yếu tố không chắc chắn trọng yếu có thể dẫn đến nghi ngờ đáng kể về khả năng hoạt động liên tục của Nhóm Công ty.

Việc từ chối đưa ra ý kiến của Chúng tôi không liên quan đến vấn đề này.

Vấn đề khác

Báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 đã được kiểm toán. Kiểm toán viên này đã từ chối đưa ra ý kiến đối với Báo cáo tài chính hợp nhất này theo Báo cáo kiểm toán ngày 24 tháng 03 năm 2025. Các cơ sở của việc từ chối đưa ra ý kiến được nhắc lại trong báo cáo kiểm toán kỳ này là do Nhóm Công ty chưa giải quyết.

Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính Kế toán và Kiểm toán Phía Nam (AASCS)

Phó Tổng Giám đốc

Tạ Quang Long

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 0649-2023-142-1

Kiểm toán viên

Nguyễn Thị Thảo

Số giấy CNĐKHN Kiểm toán: 2626-2023-142-1

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 20 tháng 03 năm 2026

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	31/12/2025	01/01/2025
A . TÀI SẢN NGẮN HẠN	**100**		**176.657.838.956**	**161.860.890.028**
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	**110**	V.1	**2.188.346.098**	**633.512.868**
1. Tiền	111		1.188.346.098	633.512.868
2. Các khoản tương đương tiền	112		1.000.000.000	-
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	**120**	V.2	**16.000.000.000**	-
1. Chứng khoán kinh doanh	121		-	-
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh (*)	122		-	-
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		16.000.000.000	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	**130**		**9.228.173.225**	**805.376.000**
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	8.805.376.000	805.376.000
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	120.000.000	-
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135		-	-
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.5	302.797.225	-
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	137		-	-
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
IV. Hàng tồn kho	**140**	V.6	**145.154.475.164**	**155.048.567.991**
1. Hàng tồn kho	141		145.154.475.164	155.048.567.991
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	**150**		**4.086.844.469**	**5.373.433.169**
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		-	-
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		452.232	452.232
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.12	4.086.392.237	5.372.980.937
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	**200**		**316.109.093**	**542.291.226**
I. Các khoản phải thu dài hạn	**210**		-	-
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212		-	-
3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213		-	-
4. Phải thu nội bộ dài hạn	214		-	-
5. Phải thu về cho vay dài hạn	215		-	-
6. Phải thu dài hạn khác	216		-	-
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)	219		-	-

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT *(tiếp theo)*

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	31/12/2025	01/01/2025
II. Tài sản cố định	**220**		**297.798.907**	**541.923.941**
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.8	297.798.907	541.923.941
- Nguyên giá	222		7.835.398.094	7.835.398.094
- Giá trị hao mòn luỹ kế (*)	223		(7.537.599.187)	(7.293.474.153)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
- Nguyên giá	225		-	-
- Giá trị hao mòn luỹ kế (*)	226		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227	V.9	-	-
- Nguyên giá	228		*33.700.000*	*33.700.000*
- Giá trị hao mòn luỹ kế (*)	229		*(33.700.000)*	*(33.700.000)*
III. Bất động sản đầu tư	**230**		-	-
- Nguyên giá	231		-	-
- Giá trị hao mòn luỹ kế	232		-	-
IV. Tài sản dở dang dài hạn	**240**		-	-
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		-	-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		-	-
V. Đầu tư tài chính dài hạn	**250**	V.2	-	-
1. Đầu tư vào Công ty con	251		-	-
2. Đầu tư vào Công ty liên doanh, liên kết	252		-	-
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		-	-
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn (*)	254		-	-
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
VI. Tài sản dài hạn khác	**260**		**18.310.186**	**367.285**
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.7	18.310.186	367.285
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		-	-
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
5. Lợi thế thương mại	269		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	**270**		**176.973.948.049**	**162.403.181.254**

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT *(tiếp theo)*

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	31/12/2025	01/01/2025
C. NỢ PHẢI TRẢ	**300**		**178.697.089.839**	**166.850.305.605**
I. Nợ ngắn hạn	**310**		**178.697.089.839**	**165.235.505.605**
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.11	352.311.706	352.311.706
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.10	14.635.700.094	5.425.161.566
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.12	102.145.923	30.064.738
4. Phải trả người lao động	314		-	-
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.13	61.556.544.212	56.727.579.691
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		-	-
7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317		-	-
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		-	-
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.14	24.625.100	434.625.100
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.15a	101.500.000.000	101.740.000.000
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	V.16	525.762.804	525.762.804
13. Quỹ bình ổn giá	323		-	-
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
II. Nợ dài hạn	**330**		**-**	**1.614.800.000**
1. Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	-
3. Chi phí phải trả dài hạn	333		-	-
4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334		-	-
5. Phải trả nội bộ dài hạn	335		-	-
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		-	-
7. Phải trả dài hạn khác	337		-	-
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.15b	-	1.614.800.000
9. Trái phiếu chuyển đổi	339		-	-
10. Cổ phiếu ưu đãi	340		-	-
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		-	-
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342		-	-
13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343		-	-
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	**400**		**(1.723.141.790)**	**(4.447.124.351)**
I. Vốn chủ sở hữu	**410**	V.17	**(1.723.141.790)**	**(4.447.124.351)**
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		106.568.000.000	106.568.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	*411a*		*106.568.000.000*	*106.568.000.000*
- Cổ phiếu ưu đãi	*411b*		-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		61.762.000.000	61.762.000.000
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	-
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414		-	-

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT *(tiếp theo)*

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2025	01/01/2025
5. Cổ phiếu quỹ (*)	415		-	-
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		-	-
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		-	-
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		1.440.137.907	1.440.137.907
9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419		-	-
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		-	-
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		(171.493.279.697)	(174.217.262.258)
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		(174.217.262.258)	(177.012.079.258)
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		2.723.982.561	2.794.817.000
12. Nguồn vốn đầu tư XDCB	422		-	
13. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		-	
II. Nguồn kinh phí	**430**		-	
1. Nguồn kinh phí	431		-	
2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	432		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	**440**		**176.973.948.049**	**162.403.181.254**

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Nguyễn Thế Anh	Nguyễn Thế Anh	Trần Văn Thành

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 20 tháng 03 năm 2026

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
Năm 2025

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	**01**	VI.1	**24.251.359.847**	**1.143.737.819**
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	**10**	VI.1	**24.251.359.847**	**1.143.737.819**
4. Giá vốn hàng bán	**11**	VI.2	14.145.452.674	1.143.737.819
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	**20**		**10.105.907.173**	-
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	283.992.646	49.861
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	4.828.964.521	4.909.353.000
Trong đó: Chi phí lãi vay	*23*		*4.828.964.521*	*4.909.353.000*
8. Phần lãi (lỗ) trong công ty liên kết, liên doanh	24		-	-
9 Chi phí bán hàng	25	VI.5	649.800.000	-
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.6	3.070.610.839	2.487.537.371
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	**30**		**1.840.524.459**	**(7.396.840.510)**
12. Thu nhập khác	31	VI.7	2.318.825.092	10.191.810.510
13. Chi phí khác	32	VI.8	148.778.290	153.000
14. Lợi nhuận khác	**40**		**2.170.046.802**	**10.191.657.510**
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	**50**		**4.010.571.261**	**2.794.817.000**
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	VI.9	1.286.588.700	-
17. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		-	-
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	**60**		**2.723.982.561**	**2.794.817.000**
18.1. Lợi nhuận/(lỗ) sau thuế thu nhập doanh nghiệp	61		2.723.982.561	2.794.817.000
18.2. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		-	-
19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	**70**	VI.11	**256**	**262**
20. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	**71**	VI.11	**256**	**262**

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Nguyễn Thế Anh	Nguyễn Thế Anh	Trần Văn Thành

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 20 tháng 03 năm 2026

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
(theo phương pháp gián tiếp)
Năm 2025

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh	01			
1. Lợi nhuận trước thuế			***4.010.571.261***	***2.794.817.000***
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		244.125.034	244.125.034
- Các khoản dự phòng	03		-	-
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		-	-
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(281.234.438)	-
- Chi phí lãi vay	06		4.828.964.521	4.909.353.000
- Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	*08*		***8.802.426.378***	***7.948.295.034***
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(6.953.755.100)	1.365.000.000
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		9.894.092.827	-
- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		7.586.031.013	(10.823.161.176)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		(17.942.901)	881.524
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13		-	-
- Tiền lãi vay đã trả	14		-	-
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		-	-
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	-
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		-	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		***19.310.852.217***	***(1.508.984.618)***
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		-	-
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		-	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(16.000.000.000)	-
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		-	-
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-	-
6. Tiền thu hồi góp vốn vào đơn vị khác	26		-	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		98.781.013	-
Lưu chuyển tiền thuần hoạt động đầu tư	30		**(15.901.218.987)**	-

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

(theo phương pháp gián tiếp)
Năm 2025

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		-	-
2. Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	-
3. Tiền thu từ đi vay	33		2.020.000.000	1.614.800.000
4. Tiền trả nợ gốc vay	34		(3.874.800.000)	-
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		-	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	*40*		***(1.854.800.000)***	***1.614.800.000***
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	50		**1.554.833.230**	**105.815.382**
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60		**633.512.868**	**527.697.486**
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70		**2.188.346.098**	**633.512.868**

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Nguyễn Thế Anh	Nguyễn Thế Anh	Trần Văn Thành

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 20 tháng 03 năm 2026

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Năm 2025

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Nhà Việt Nam (gọi tắt là "Công ty") được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0302556594 đăng ký lần đầu ngày 28 tháng 02 năm 2002, và các đăng ký thay đổi sau đó với lần gần đây nhất (lần thứ 21) vào ngày 14 tháng 07 năm 2011 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp (nay là Phòng Đăng ký kinh doanh – Sở Tài chính Thành phố Hồ Chí Minh).

Cổ phiếu của Công ty được niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh từ ngày 25 tháng 02 năm 2010 với mã chứng khoán là NVN. Ngày 06/04/2015, Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh đã có quyết định số 111/QĐ-SGDHCM về việc hủy niêm yết cổ phiếu Công ty Cổ phần Nhà Việt Nam (mã CK: NVN), ngày hủy niêm yết có hiệu lực là ngày 05 tháng 05 năm 2015.

Trụ sở chính của Công ty và địa chỉ của Chi nhánh Công ty Cổ phần Nhà Việt Nam – Sàn giao dịch Bất động sản Nhà Việt Nam đều đặt tại số 408 Nguyễn Thị Minh Khai, phường 5, quận 3, thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

Số lượng nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là: 14 nhân viên (ngày 31 tháng 12 năm 2024: 13 nhân viên).

2. Lĩnh vực kinh doanh

Lĩnh vực kinh doanh của Công ty là cung cấp dịch vụ.

3. Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động của Công ty là:
- Mua bán nhà ở, nhận quyền sử dụng đất để xây dựng nhà ở để bán hoặc cho thuê;
- Đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng theo quy hoạch xây dựng nhà để chuyển quyền sử dụng đất;
- Mua bán hàng thủ công mỹ nghệ, gốm, thủy tinh, hàng may mặc;
- Tư vấn xây dựng (trừ kinh doanh thiết kế công trình);
- Môi giới bất động sản;
- Dịch vụ nhà đất;
- Mua bán vải, tơ sợi (không kinh doanh tại trụ sở);
- Mua bán vật liệu xây dựng;
- Tư vấn chuyển giao công nghệ ngành sản xuất vật liệu xây dựng và xây dựng công trình;
- Tư vấn giám sát chất lượng công trình xây dựng;
- Trồng rừng;
- Trồng cây cao su - cây cà phê - cây xoan đào - cây bạch đàn;
- Sản xuất chế biến hàng nông lâm nghiệp (không hoạt động tại trụ sở);
- Tư vấn đầu tư (trừ tư vấn tài chính, kế toán);
- Môi giới thương mại;
- Quản lý dự án;
- Mua bán máy móc, thiết bị phục vụ ngành xây dựng; hàn; điện tử công nghiệp, dân dụng; ôtô, xe máy; hàng nông hải sản;
- Dịch vụ sàn giao dịch bất động sản;
- Kinh doanh khu du lịch sinh thái (không kinh doanh tại trụ sở);
- Trồng lúa; trồng ngô và cây lương thực có hạt;
- Kinh doanh bất động sản;
- Khai thác đá, cát, sỏi, đất sét (không khai thác tại trụ sở);

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

- Bán buôn sản phẩm gỗ sơ chế, gỗ cây và gỗ chế biến;
- Giáo dục mầm non.

4. 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.

5. Cơ cấu tổ chức

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Công ty có một (01) công ty con trực tiếp (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024: 01 công ty con) với chi tiết như sau:

Công ty	*Địa điểm*	*Ngành nghề kinh doanh*	*Tỷ lệ lợi ích (%)*	*Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)*
Công ty con trực tiếp				
Công ty TNHH MTV The BCR	Thành phố Hồ Chí Minh ("TPHCM")	Kinh doanh hoạt động vui chơi giải trí, nhà hàng, cho thuê thiết bị…	100,00	100,00

Công ty và công ty con được gọi chung là "Nhóm Công ty".

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

Trong năm Nhóm Công ty không có thay đổi về chính sách kế toán so với năm trước nên không có ảnh hưởng đến khả năng so sánh của các thông tin trên Báo cáo tài chính hợp nhất.

II. NĂM TÀI CHÍNH, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

1. Năm tài chính

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

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong ghi chép kế toán là đồng Việt Nam (VND).

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Giả định hoạt động liên tục

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 lỗ lũy kế của Nhóm Công ty là 171.493.279.697 VND đã vượt vốn chủ sở hữu là 1.723.141.790 VND. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, tổng nợ ngắn hạn của Nhóm Công ty đã vượt quá tài sản ngắn hạn của Nhóm Công ty là 2.039.250.883 VND. Các yếu tố này cho thấy sự tồn tại của yếu tố không chắc chắn trọng yếu có thể dẫn đến nghi ngờ đáng kể về khả năng hoạt động liên tục của Nhóm Công ty.

Tại ngày lập Báo cáo tài chính hợp nhất này, nhóm cổ đông lớn của Công ty đã xác nhận tiếp tục hỗ trợ tài chính để Nhóm Công ty có thể có đủ vốn hoạt động và có thể thanh toán các khoản nợ khi đến hạn. Nhóm Công ty cũng đang trong quá trình làm việc với các bên cho vay và tiếp tục nhận được các khoản hỗ trợ tài chính để Nhóm Công ty có thể hoàn trả các khoản nợ khi đến hạn cũng như cam kết không yêu cầu thanh toán khoản nợ vay đến hạn cho đến khi Nhóm Công ty có khả năng tự trả nợ từ các bên cho vay này. Dựa trên cơ sở này, Tổng Giám đốc Công ty vẫn tiến hành lập Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 trên cơ sở đáp ứng giả định hoạt động liên tục.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Báo cáo tài chính hợp nhất chưa bao gồm các điều chỉnh có thể cần được thực hiện đối với tài sản và nợ phải trả của Nhóm Công ty trong trường hợp Nhóm Công ty không có khả năng tiếp tục hoạt động trong tương lai

2. Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng Chế độ Kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ("Thông tư 200") hướng dẫn chế độ kế toán cho doanh nghiệp do Bộ tài chính ban hành ngày 22/12/2014; Thông tư 53/2016/TT-BTC ngày 21/3/2016 về việc sửa đổi bổ sung Thông tư số 200/2014/TT-BTC do Bộ tài chính ban hành và Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài Chính hướng dẫn phương pháp lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

3. Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán

Công ty đã áp dụng các Chuẩn mực kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các văn bản hướng dẫn Chuẩn mực do Nhà nước đã ban hành. Các báo cáo tài chính hợp nhất được lập và trình bày theo đúng mọi quy định của từng chuẩn mực, thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực và Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành.

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Cơ sở hợp nhất

Công ty con là đơn vị do Công ty mẹ kiểm soát. Sự kiểm soát tồn tại khi Công ty mẹ có quyền chi phối các chính sách tài chính và hoạt động của một đơn vị để thu được lợi ích kinh tế từ các hoạt động này.

Báo cáo tài chính của công ty con được lập cho cùng năm tài chính với Công ty, áp dụng các chính sách kế toán thống nhất với các chính sách kế toán của Công ty. Khi cần thiết, các điều chỉnh sẽ được thực hiện để đảm bảo các chính sách kế toán được áp dụng nhất quán với chính sách kế toán của Công ty.

Các giao dịch bị loại trừ khi hợp nhất: Các số dư trong nội bộ Công ty, các khoản thu nhập và chi phí chưa thực hiện từ các giao dịch nội bộ được loại trừ khi lập báo cáo tài chính hợp nhất. Khoản lãi và lỗ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch với các đơn vị nhận đầu tư được hạch toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu được trừ vào khoản đầu tư trong phạm vi lợi ích của Công ty tại đơn vị được đầu tư.

Các công ty liên kết là các đơn vị mà Công ty có ảnh hưởng đáng kể, nhưng không có quyền kiểm soát, đối với các chính sách tài chính và hoạt động. Các công ty liên doanh là các đơn vị có các hoạt động mà Công ty có quyền đồng kiểm soát, được thành lập theo thỏa thuận hợp đồng và đòi hỏi sự nhất trí hoàn toàn về các quyết định tài chính và hoạt động chiến lược. Các công ty liên kết và công ty liên doanh được hạch toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu.

2. Ước tính kế toán

Việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 của Nhóm Công ty tuân thủ theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam, yêu cầu 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 kết thúc năm tài chính cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt năm tài chính. Kết quả hoạt động kinh doanh thực tế có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

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

Tiền bao gồm: Tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng.

Tương đương tiền bao gồm: tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn còn lại dưới 3 tháng.

4. Nguyên tắc kế toán nợ phải thu

Các khoản phải thu được trình bày trên các Báo cáo tài chính hợp nhất theo giá trị sổ sách các khoản phải thu từ khách hàng và các khoản phải thu khác sau khi cấn trừ các khoản dự phòng được lập cho các khoản phải thu khó đòi.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị của các khoản phải thu mà Nhóm Công ty dự kiến không có khả năng thu hồi tại ngày kết thúc năm tài chính. Tăng hoặc giảm số tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trong báo cáo kết quả kinh doanh.

Các khoản phải thu được phân loại là Ngắn hạn và Dài hạn trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất căn cứ kỳ hạn còn lại của các khoản phải thu tại ngày lập Báo cáo tài chính hợp nhất.

Các khoản phải thu khách hàng, khoản trả trước cho người bán, và các khoản phải thu khác tại thời điểm báo cáo, nếu:

- Có thời hạn thu hồi hoặc thanh toán dưới 01 năm (hoặc trong một chu kỳ sản xuất kinh doanh) được phân loại là Tài sản ngắn hạn;

- Có thời hạn thu hồi hoặc thanh toán trên 01 năm (hoặc trên một chu kỳ sản xuất kinh doanh) được phân loại là Tài sản dài hạn.

5. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

Hàng hóa bất động sản

Bất động sản được mua hoặc được xây dựng để bán trong quá trình hoạt động bình thường của Nhóm Công ty, không phải để cho thuê hoặc chờ tăng giá, được ghi nhận là hàng hóa bất động sản theo giá thấp hơn giữa giá thành để đưa mỗi sản phẩm đến vị trí và điều kiện hiện tại và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá thành của hàng hóa bất động sản bao gồm:

- Chi phí mua đất, tiền sử dụng đất và tiền thuê đất;
- Chi phí xây dựng trả cho nhà thầu; và
- Chi phí lãi vay, chi phí tư vấn, thiết kế, chi phí san lấp, đền bù giải phóng mặt bằng, phí tư vấn, thuế chuyển nhượng đất, chi phí quản lý xây dựng chung, và các chi phí liên quan khác.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng hàng hóa bất động sản trong điều kiện kinh doanh bình thường, dựa trên giá thị trường vào ngày báo cáo và được chiết khấu cho giá trị thời gian của dòng tiền, nếu đáng kể, và trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.

Giá vốn của bất động sản đã bán được ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh dựa trên các chi phí trực tiếp tạo thành bất động sản đó và chi phí chung được phân bổ trên cơ sở diện tích tương ứng của bất động sản đó.

Hàng tồn kho khác

Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá thành để đưa mỗi sản phẩm đến vị trí và điều kiện hiện tại và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong điều kiện kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.

Nhóm Công ty áp dụng phương pháp kê khai thường xuyên để hạch toán hàng tồn kho với giá trị được xác định như sau:

Hàng hóa	- chi phí mua theo phương pháp bình quân gia quyền.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được trích lập cho phần giá trị dự kiến bị tổn thất do các khoản suy giảm trong giá trị (do giảm giá, hư hỏng, kém phẩm chất, lỗi thời v.v.) có thể xảy ra đối với nguyên vật liệu, thành phẩm, hàng hóa tồn kho khác thuộc quyền sở hữu của Công ty dựa trên bằng chứng hợp lý về sự suy giảm giá trị tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm. Số tăng hoặc giảm khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được hạch toán vào giá vốn hàng bán trong năm.

6. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao tài sản cố định hữu hình và tài sản cố định vô hình

Tài sản cố định hữu hình và tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo giá gốc. Trong quá trình sử dụng, tài sản cố định hữu hình và tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn luỹ kế và giá trị còn lại.

Khấu hao được trích theo phương pháp đường thẳng. Thời gian khấu hao được ước tính như sau:

Loại tài sản	Thời gian khấu hao (năm)	
	Cuối kỳ	Đầu kỳ
- Máy móc, thiết bị	3 – 6	3 – 6
- Phương tiện vận tải truyền dẫn	5 - 10	5 - 10
- Thiết bị, dụng cụ quản lý	3 – 6	3 – 6
- Tài sản cố định hữu hình khác	3	3
- Phần mềm máy tính	3	3

Nguyên giá tài sản cố định và thời gian khấu hao được xác định theo thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25/4/2013 của Bộ Tài chính về hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định và các quy định khác.

7. Nguyên tắc ghi nhận và phân bổ chi phí trả trước

Các chi phí trả trước chỉ liên quan đến chi phí sản xuất kinh doanh trong năm được ghi nhận là chi phí trả trước ngắn hạn và được tính vào chi phí sản xuất kinh doanh trong năm.

Việc tính và phân bổ chi phí trả trước dài hạn vào chi phí sản xuất kinh doanh từng năm hạch toán được căn cứ vào tính chất, mức độ từng loại chi phí để chọn phương pháp và tiêu thức phân bổ hợp lý. Chi phí trả trước được phân bổ dần vào chi phí sản xuất kinh doanh theo phương pháp đường thẳng.

8. Nguyên tắc ghi nhận các khoản đầu tư

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Khoản đầu tư được phân loại là nắm giữ đến ngày đáo hạn khi Nhóm Công ty có ý định và khả năng giữ đến ngày đáo hạn, khoản đầu tư nắm giữa đến ngày đáo hạn của Nhóm Công ty là các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận ban đầu theo giá gốc bao gồm giá mua và các chi phí liên quan đến giao dịch mua các khoản đầu tư. Sau khi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được ghi nhận theo giá trị có thể thu hồi. 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 riêng trên cơ sở dự thu.

Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư

Dự phòng cho việc giảm giá trị của các khoản đầu tư được lập khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy có sự suy giảm giá trị của các khoản đầu tư này vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

9. 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 Nhóm 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 chi phí sản xuất, kinh doanh phải trích trước.

- Phải trả khác phản ánh các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ.

10. Vay và nợ thuê tài chính

Phản ánh các khoản tiền vay, nợ thuê tài chính và tình hình thanh toán các khoản tiền vay, nợ thuê tài chính. Các khoản có thời gian trả nợ hơn 12 tháng kể từ thời điểm lập Báo cáo tài chính sẽ được trình bày là vay và nợ thuê tài chính dài hạn. Các khoản đến hạn trả trong vòng 12 tháng tiếp theo kể từ thời điểm lập Báo cáo tài chính được trình bày là vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn để có kế hoạch chi trả.

11. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

Vốn đầu tư của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực góp của chủ sở hữu.

Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo số chênh lệch lớn hơn giữa giá thực tế phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi phát hành cổ phiếu lần đầu, phát hành bổ sung hoặc tái phát hành cổ phiếu quỹ.

Cổ tức phải trả cho các cổ đông được ghi nhận là khoản phải trả trong Bảng Cân đối kế toán của Công ty sau khi có Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông thường niên hàng năm.

12. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu

Doanh thu được ghi nhận khi Nhóm Công ty có khả năng nhận được các lợi ích kinh tế có thể xác định được một cách chắc chắn. Doanh thu được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản đã thu hoặc sẽ thu sau khi trừ đi các khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán và hàng bán bị trả lại. Các điều kiện cụ thể sau đây cũng phải được đáp ứng trước khi ghi nhận doanh thu như sau:

Doanh thu bán bất động sản

Doanh thu bán bất động sản mà Nhóm Công ty là chủ đầu tư được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn tất cả các điều kiện sau:

- Bất động sản đã hoàn thành toàn bộ và bàn giao cho người mua, doanh nghiệp đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản cho người mua;

- Nhóm Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý bất động sản như người sở hữu bất động sản hoặc quyền kiểm soát bất động sản;

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;

- Nhóm 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp việc cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng Cân đối kế toán hợp nhất của kỳ đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn 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 lập Bảng cân đối kế toán;

- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Phần công việc cung cấp dịch vụ đã hoàn thành được xác định theo phương pháp đánh giá công việc hoàn thành.

13. Nguyên tắc ghi nhận Doanh thu hoạt động tài chính

Doanh thu phát sinh từ tiền lãi, tiền bản quyền, cổ tức, lợi nhuận được chia và các khoản doanh thu hoạt động tài chính khác được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời hai (2) điều kiện sau:

- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch đó;

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.

Cổ tức, lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Nhóm Công ty được quyền nhận cổ tức hoặc được quyền nhận lợi nhuận từ việc góp vốn.

14. Nguyên tắc ghi nhận giá vốn hàng bán

Giá vốn hàng bán phản ánh trị giá vốn của dịch vụ bán ra trong năm.

Khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được tính vào giá vốn hàng bán trên cơ sở số lượng hàng tồn kho và phần chênh lệch giữa giá trị thuần có thể thực hiện được nhỏ hơn giá gốc hàng tồn kho. Khi xác định khối lượng hàng tồn kho bị giảm giá cần phải trích lập dự phòng, kế toán phải loại trừ khối lượng hàng tồn kho đã ký được hợp đồng tiêu thụ (có giá trị thuần có thể thực hiện được không thấp hơn giá trị ghi sổ) nhưng chưa chuyển giao cho khách hàng nếu có bằng chứng chắc chắn về việc khách hàng sẽ không từ bỏ thực hiện hợp đồng.

15. Nguyên tắc ghi nhận chi phí tài chính

Các khoản chi phí được ghi nhận vào chi phí tài chính gồm: Chi phí hoặc các khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính; Chi phí vay vốn; Các khoản lỗ do thay đổi tỷ giá hối đoái của các nghiệp vụ phát sinh liên quan đến ngoại tệ; Dự phòng giảm giá đầu tư chứng khoán và các khoản đầu tư tài chính dài hạn.

Các khoản trên được ghi nhận theo tổng số phát sinh trong năm, không bù trừ với doanh thu hoạt động tài chính.

16. Nguyên tắc ghi nhận chi phí quản lý doanh nghiệp

Chi phí quản lý doanh nghiệp phản ánh các chi phí quản lý chung của doanh nghiệp gồm các chi phí về lương nhân viên bộ phận quản lý doanh nghiệp (tiền lương, tiền công, các khoản phụ cấp,...); bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, kinh phí công đoàn, bảo hiểm thất nghiệp của nhân viên quản lý doanh nghiệp; chi phí vật liệu văn phòng, công cụ lao động, khấu hao TSCĐ dùng cho quản lý doanh nghiệp; tiền thuê

đất, thuế môn bài; khoản lập dự phòng phải thu khó đòi; dịch vụ mua ngoài (điện, nước, điện thoại, fax, bảo hiểm tài sản, cháy nổ...); chi phí bằng tiền khác (tiếp khách, hội nghị khách hàng...).

17. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động bao gồm Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành và Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại.

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành được xác định trên cơ sở thu nhập chịu thuế và thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp trong kỳ hiện hành.

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại được xác định trên cơ sở số chênh lệch tạm thời được khấu trừ, số chênh lệch tạm thời chịu thuế và thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp dự tính sẽ áp dụng cho năm tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán, dựa trên luật thuế có hiệu lực vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

18. Báo cáo bộ phận

Báo cáo theo bộ phận bao gồm bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh hoặc một bộ phận theo khu vực địa lý.

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

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

19. Công cụ tài chính

Ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính

Tại ngày ghi nhận ban đầu, tài sản tài chính được ghi nhận theo giá gốc cộng các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến việc mua sắm tài sản tài chính đó.

Tài sản tài chính của Nhóm Công ty bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngắn hạn, các khoản phải thu ngắn hạn, các khoản phải thu khác và các khoản đầu tư.

Nợ phải trả tài chính

Tại ngày ghi nhận ban đầu, nợ phải trả tài chính được ghi nhận theo giá gốc trừ đi các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến việc phát hành công nợ tài chính đó.

Nợ phải trả tài chính của Nhóm Công ty bao gồm các khoản phải trả người bán, chi phí phải trả, phải trả khác và các khoản vay.

Bù trừ các công cụ tài chính

Các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính chỉ được bù trừ với nhau và trình bày giá trị thuần trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất khi và chỉ khi Công ty:

- Có quyền hợp pháp để bù trừ giá trị đã được ghi nhận; và
- Có dự định thanh toán trên cơ sở thuần hoặc ghi nhận tài sản và thanh toán nợ phải trả cùng một thời điểm.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Đánh giá lại sau lần ghi nhận ban đầu

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

20. Bên liên quan

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

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

21. Lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu đối với các cổ phiếu phổ thông được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ thuộc về cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông với số lượng bình quân gia quyền cổ phiếu phổ thông lưu hành trong năm.

Lãi suy giảm trên cổ phiếu được xác định bằng việc điều chỉnh lợi nhuận hoặc lỗ thuộc về cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông và số lượng bình quân gia quyền cổ phiếu phổ thông đang lưu hành do ảnh hưởng của các cổ phiếu phổ thông có tiềm năng suy giảm bao gồm trái phiếu chuyển đổi và quyền chọn cổ phiếu.

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

1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Tiền mặt	584.879.318	383.371.318
Tiền gửi ngân hàng	603.466.780	250.141.550
Tương đương tiền (*)	1.000.000.000	-
Cộng	**2.188.346.098**	**633.512.868**

(*) Các khoản tương đương tiền thể hiện các khoản tiền gửi tại ngân hàng thương mại có thời hạn gốc dưới ba tháng và hưởng lãi suất từ 4,75%/năm.

2. Các khoản đầu tư

Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn

	31/12/2025 (VND)		01/01/2025 (VND)	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn				
Tiền gửi có kỳ hạn (*)	16.000.000.000	16.000.000.000	-	-
Cộng	**16.000.000.000**	**16.000.000.000**	**-**	**-**

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

(*) Là các khoản tiền gửi tại ngân hàng thương mại có kỳ hạn gốc trên ba tháng và kỳ hạn còn lại dưới mười hai tháng tại Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội, lãi suất từ 4,0%/năm đến 7,7%/năm.

3. Phải thu của khách hàng

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
a) Ngắn hạn	**8.805.376.000**	**805.376.000**
Phải thu từ khách hàng	***8.805.376.000***	***805.376.000***
Công ty Cổ phần Giáo dục Global Victory	8.000.000.000	
Dự án Khu dân cư BCR	785.400.000	785.400.000
Phải thu phần xây dựng nhà	19.976.000	19.976.000
Phải thu từ các bên liên quan	-	-
b) Dài hạn	-	-
Cộng	**8.805.376.000**	**805.376.000**
Dự phòng phải thu khách hàng	-	-
Giá trị thuần	**8.805.376.000**	**805.376.000**

4. Trả trước người bán

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
a) Ngắn hạn	**120.000.000**	-
Trả trước cho người bán	***120.000.000***	-
Công ty Luật TNHH Tư vấn Quốc Tế Indochine Counsel	120.000.000	-
Trả trước cho các bên liên quan	-	-
b) Dài hạn	-	-
Cộng	**120.000.000**	-
Dự phòng trả trước người bán	-	-
Giá trị thuần	**120.000.000**	-

5. Phải thu khác

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
a) Ngắn hạn	**302.797.225**	-
Bảo hiểm xã hội nộp thừa	110.343.800	-
Lãi tiền gửi có kỳ hạn dự thu	182.453.425	-
Các đối tượng khác	10.000.000	-
b) Dài hạn	-	-
Cộng	**302.797.225**	-
Dự phòng phải thu khác	-	-
Giá trị thuần	**302.797.225**	-

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

6. Hàng tồn kho

	31/12/2025 VND		01/01/2025 VND	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	***145.131.780.715***	-	***155.025.873.542***	-
Dự án The BCR	106.897.416.666	-	106.897.416.666	-
Dự án 67 nền	17.991.234.249	-	17.991.234.249	-
Dự án Trường Thạnh 1	14.635.241.916	-	24.529.334.743	-
Các chi phí đầu tư khác	5.607.887.884	-	5.607.887.884	-
Hàng hóa	***22.694.449***	-	***22.694.449***	-
Cộng	**145.154.475.164**	-	**155.048.567.991**	-

7. Chi phí trả trước

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
a) Ngắn hạn	-	-
b) Dài hạn	**18.310.186**	**367.285**
Chi phí dịch vụ mua ngoài	-	367.285
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	18.310.186	-
TỔNG CỘNG	**18.310.186**	**367.285**

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

8. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

Đơn vị tính: VND

	Nhà cửa, vật kiến trúc	*Máy móc và thiết bị*	*Phương tiện vận tải, truyền dẫn*	*Thiết bị, dụng cụ quản lý*	*Tài sản cố định hữu hình khác*	*Tổng cộng*
Nguyên giá						
Số đầu năm	4.354.253.423	488.383.908	1.519.469.058	1.333.778.069	139.513.636	7.835.398.094
Số cuối năm	**4.354.253.423**	**488.383.908**	**1.519.469.058**	**1.333.778.069**	**139.513.636**	**7.835.398.094**
Giá trị hao mòn lũy kế						
Số đầu năm	3.812.329.482	488.383.908	1.519.469.058	1.333.778.069	139.513.636	7.293.474.153
Khấu hao trong năm	244.125.034	-	-	-	-	244.125.034
Số cuối năm	**4.056.454.516**	**488.383.908**	**1.519.469.058**	**1.333.778.069**	**139.513.636**	**7.537.599.187**
Giá trị còn lại						
Số đầu năm	541.923.941	-	-	-	-	541.923.941
Số cuối năm	**297.798.907**	**-**	**-**	**-**	**-**	**297.798.907**

**** Ghi chú:***
- Nguyên giá tài sản cố định hữu hình cuối năm đã khấu hao hết giá trị nhưng vẫn còn sử dụng là: 5.394.147.757 VND.
- Giá trị còn lại của TSCĐ hữu hình cuối năm đã dùng để thế chấp, cầm cố cho các hợp đồng vay là 0 VND.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

9. Tăng, giảm tài sản cố định vô hình

Đơn vị tính: VND

	Phần mềm kế toán	Cộng
Nguyên giá tài sản cố định vô hình		
Số dư đầu năm	33.700.000	33.700.000
Số dư cuối năm	**33.700.000**	**33.700.000**
Giá trị đã hao mòn		
Số dư đầu năm	33.700.000	33.700.000
Số dư cuối năm	**33.700.000**	**33.700.000**
Tại ngày đầu năm	-	-
Tại ngày cuối năm	-	-

**** Ghi chú:***

- Nguyên giá tài sản cố định vô hình cuối năm đã khấu hao hết giá trị nhưng vẫn còn sử dụng là: 33.700.000 VND.

10. Người mua trả tiền trước

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
a) Ngắn hạn	**14.635.700.094**	**5.425.161.566**
Người mua trả tiền trước	***14.635.700.094***	***5.425.161.566***
- Bà Trần Thị Thanh Dung - Ứng trước mua nền dự án Khu biệt thự 67 nền	9.210.538.528	-
- Dự án Khu dân cư BCR	2.088.968.000	2.088.968.000
- Ứng trước phần xây dựng nhà	3.336.193.566	3.336.193.566
Các bên liên quan trả tiền trước	-	-
b) Dài hạn	-	-
Cộng	**14.635.700.094**	**5.425.161.566**

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

11. Phải trả người bán

	31/12/2025 VND		01/01/2025 VND	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
a) Ngắn hạn	**352.311.706**	**352.311.706**	**352.311.706**	**352.311.706**
Phải trả cho người bán	***352.311.706***	***352.311.706***	***352.311.706***	***352.311.706***
- Công ty TNHH Điện Phú Hạnh	221.668.943	221.668.943	221.668.943	221.668.943
- Phải trả đối tượng khác	130.642.763	130.642.763	130.642.763	130.642.763
Phải trả cho các bên liên quan	-	-	-	-
b) Dài hạn	-	-	-	-
Cộng	**352.311.706**	**352.311.706**	**352.311.706**	**352.311.706**

12. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước

	01/01/2025	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp trong năm	31/12/2025
a) Phải nộp	**30.064.738**	**2.997.113.270**	**2.925.032.085**	**102.145.923**
Thuế giá trị gia tăng đầu ra	30.064.738	2.867.837.218	2.795.756.033	102.145.923
Thuế thu nhập cá nhân	-	79.800.250	79.800.250	-
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	-	42.475.802	42.475.802	-
Phí, lệ phí, các khoản phải nộp khác	-	7.000.000	7.000.000	-
b) Phải thu	**5.372.980.937**	**1.286.588.700**	-	**4.086.392.237**
Thuế thu nhập doanh nghiệp	5.372.980.937	1.286.588.700	-	4.086.392.237

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

13. Chi phí phải trả

	31/12/2025 VND		01/01/2025 VND	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
a) Ngắn hạn	**61.556.544.212**	**61.556.544.212**	**56.727.579.691**	**56.727.579.691**
- Lãi vay cá nhân phải trả	**60.809.271.484**	**60.809.271.484**	**55.980.306.963**	**55.980.306.963**
Lãi vay phải trả cho bên liên quan	***55.351.795.976***	***55.351.795.976***	***50.522.831.455***	***50.522.831.455***
Quách Thị Tú Anh	55.351.795.976	55.351.795.976	50.522.831.455	50.522.831.455
Lãi vay phải trả cho bên thứ ba	***5.457.475.508***	***5.457.475.508***	***5.457.475.508***	***5.457.475.508***
Các cá nhân khác	5.457.475.508	5.457.475.508	5.457.475.508	5.457.475.508
- Chi phí liên quan đến hoạt động xây lắp	**747.272.728**	**747.272.728**	**747.272.728**	**747.272.728**
b) Dài hạn	-	-	-	-
Cộng	**61.556.544.212**	**61.556.544.212**	**56.727.579.691**	**56.727.579.691**

14. Phải trả khác

	31/12/2025 VND		01/01/2025 VND	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
a) Ngắn hạn	**24.625.100**	**24.625.100**	**434.625.100**	**434.625.100**
Nhận ký quỹ, ký cược	-	-	410.000.000	410.000.000
Phải trả, phải nộp khác	24.625.100	24.625.100	24.625.100	24.625.100
b) Dài hạn	-	-	-	-
Cộng	**24.625.100**	**24.625.100**	**434.625.100**	**434.625.100**

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

15. Vay và nợ thuê tài chính

Đơn vị tính: VND

	01/01/2025	*Tăng trong năm*	*Giảm trong năm*	*31/12/2025*
a) Vay ngắn hạn	**101.740.000.000**	**2.020.000.000**	**(2.260.000.000)**	**101.500.000.000**
Vay các bên liên quan	101.740.000.000	2.020.000.000	(2.260.000.000)	101.500.000.000
- Quách Thị Tú Anh (i)	*101.740.000.000*	*2.020.000.000*	*(2.260.000.000)*	*101.500.000.000*
b) Vay dài hạn	**1.614.800.000**	**-**	**(1.614.800.000)**	**-**
Vay các bên thứ ba	1.614.800.000	-	(1.614.800.000)	-
- Phạm Ngọc Phương	*1.614.800.000*	-	*(1.614.800.000)*	-
TỔNG CỘNG	**103.354.800.000**	**2.020.000.000**	**(3.874.800.000)**	**101.500.000.000**

(i) Là các khoản vay không thời hạn, lãi suất vay 4,75%/năm, khoản vay không có tài sản đảm bảo.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

16. Qũy khen thưởng phúc lợi

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Số dư đầu năm	525.762.804	525.762.804
Trích lập quỹ	-	-
Chi quỹ trong năm	-	-
Số dư cuối năm	**525.762.804**	**525.762.804**

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

17. VỐN CHỦ SỞ HỮU

a) Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

Đơn vị tính: VND

	Vốn góp của chủ sở hữu	*Thặng dư vốn cổ phần*	*Quỹ đầu tư phát triển*	*Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối*	*Tổng cộng*
Năm trước					
Số đầu năm	106.568.000.000	61.762.000.000	1.440.137.907	(177.012.079.258)	(7.241.941.351)
Lỗ thuần trong năm trước	-	-	-	2.794.817.000	2.794.817.000
Số cuối năm	**106.568.000.000**	**61.762.000.000**	**1.440.137.907**	**(174.217.262.258)**	**(4.447.124.351)**
Năm nay					
Số đầu năm	106.568.000.000	61.762.000.000	1.440.137.907	(174.217.262.258)	(4.447.124.351)
Lãi thuần trong năm nay	-	-	-	2.723.982.561	2.723.982.561
Số cuối năm	**106.568.000.000**	**61.762.000.000**	**1.440.137.907**	**(171.493.279.697)**	**(1.723.141.790)**

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	31/12/2025 VND	%	01/01/2025 VND	%
Quách Thị Tú Anh	27.750.000.000	26,04%	27.750.000.000	26,04%
Trần Đức Khiêm	21.892.500.000	20,54%	21.892.500.000	20,54%
Trần Anh Thi	11.742.500.000	11,02%	11.742.500.000	11,02%
Trần Tân Khoa	11.161.200.000	10,47%	11.161.200.000	10,47%
Các cổ đông khác	34.021.800.000	31,92%	34.021.800.000	31,92%
Cộng	**106.568.000.000**	**100,00%**	**106.568.000.000**	**100,00%**

c) Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu

	Năm nay VND	Năm trước VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
Vốn góp đầu năm	106.568.000.000	106.568.000.000
Vốn góp tăng trong năm	-	-
Vốn góp giảm trong năm	-	-
Vốn góp cuối năm	106.568.000.000	106.568.000.000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	-	-

d) Cổ phiếu

	31/12/2024	01/01/2024
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	**10.656.800**	**10.656.800**
Số lượng cổ phiếu đã phát hành	**10.656.800**	**10.656.800**
- Cổ phiếu phổ thông	*10.656.800*	*10.656.800*
- 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	**10.656.800**	**10.656.800**
- Cổ phiếu phổ thông	*10.656.800*	*10.656.800*
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-

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

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

1. Doanh thu thuần cung cấp dịch vụ

	Năm nay VND	Năm trước VND
Doanh thu bán đất nền	20.000.000.000	-
Doanh thu cung cấp dịch vụ xây dựng nhà	4.251.359.847	1.143.737.819
Cộng	**24.251.359.847**	**1.143.737.819**

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

2. Giá vốn cung cấp dịch vụ

	Năm nay VND	Năm trước VND
Giá vốn bán đất nền	9.894.092.827	-
Giá vốn cung cấp dịch vụ xây dựng nhà	4.251.359.847	1.143.737.819
Cộng	**14.145.452.674**	**1.143.737.819**

3. Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm nay VND	Năm trước VND
Lãi tiền gửi ngân hàng	283.992.646	49.861
Cộng	**283.992.646**	**49.861**

4. Chi phí hoạt động tài chính

	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí lãi vay	4.828.964.521	4.909.353.000
Cộng	**4.828.964.521**	**4.909.353.000**

5. Chi phí bán hàng

	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí hoa hồng bán hàng	649.800.000	-
Cộng	**649.800.000**	**-**

6. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí nhân viên quản lý	2.231.351.563	1.865.161.500
Chi phí khấu hao TSCĐ	244.125.034	244.125.034
Thuế, phí và lệ phí	63.360.954	56.907.680
Chi phí dịch vụ mua ngoài	531.773.288	321.343.157
Cộng	**3.070.610.839**	**2.487.537.371**

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

7. Thu nhập khác

	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí lãi vay các năm trước được miễn	-	8.701.995.965
Thu phí bảo dưỡng	2.264.279.637	1.489.814.545
Thu nhập khác	54.545.455	-
Cộng	**2.318.825.092**	**10.191.810.510**

8. Chi phí khác

	Năm nay VND	Năm trước VND
Các khoản phạt	-	153.000
Chi phí khác	148.778.290	-
Cộng	**148.778.290**	**153.000**

9. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

Nhóm Công ty có nghĩa vụ nộp thuế thu nhập doanh nghiệp ("thuế TNDN") với thuế suất bằng 20% thu nhập chịu thuế.

Các báo cáo thuế của Nhóm Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các qui định về thuế đối với các loại nghiệp vụ khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên báo cáo tài chính hợp nhất có thể sẽ bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

a. Chi phí thuế TNDN

	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành – Công ty mẹ	1.286.588.700	-
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành – Công ty con	-	-
Cộng	**1.286.588.700**	**-**

b. Thuế TNDN hiện hành

Thuế TNDN hiện hành phải trả được xác định dựa trên thu nhập chịu thuế của năm hiện tại. Thu nhập chịu thuế của Nhóm Công ty khác với thu nhập được báo cáo trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản mục thu nhập chịu thuế hay chi phí được khấu trừ cho mục đích tính thuế trong các năm khác và cũng không bao gồm các khoản mục không phải chịu thuế hay không được khấu trừ cho mục đích tính thuế. Thuế TNDN hiện hành phải trả của Nhóm Công ty được tính theo thuế suất đã ban hành đến ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

c. Chi phí lãi vay vượt ngưỡng quy định

Công ty được phép chuyển các khoản chi phí lãi vay vượt ngưỡng quy định chưa được trừ khi tính thuế TNDN cho năm hiện tại ("chi phí lãi vay chưa được trừ") sang năm sau khi xác định tổng chi phí lãi vay được trừ của năm sau. Thời gian chuyển chi phí lãi vay sang năm sau được tính liên tục không quá 5 năm kể từ sau năm phát sinh khoản chi phí lãi vay chưa được trừ đó. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm, Công ty có các khoản chi phí lãi vay chưa được trừ lũy kế có thể sử dụng trong tương lai như sau:

VND

Năm phát sinh	*Có thể được chuyển thành chi phí lãi vay được trừ thuế đến năm*	*Chi phí lãi vay chưa được trừ thuế phát sinh(*)*	*Chi phí lãi vay chưa được trừ đã chuyển sang năm sau tính đến ngày 31/12/2025*	*Chi phí lãi vay chưa được trừ không còn được chuyển sang năm sau đến ngày 31/12/2025*	*Chi phí lãi vay chưa được trừ chưa chuyển sang năm sau tại ngày 31/12/2025*
2021	2026	10.178.245.326	-	-	10.178.245.326
2022	2027	10.264.549.642	-	-	10.264.549.642
2023	2028	10.225.511.866	-	-	10.225.511.866
2024	2029	4.909.303.139			4.909.303.139
2025	2030	2.458.927.387	-	-	2.458.927.387
TỔNG CỘNG		**38.036.537.360**	**-**	**-**	**38.036.537.360**

(*) Đây là các khoản chi phí lãi vay không được trừ thuế TNDN ước tính theo tờ khai thuế của Công ty chưa được cơ quan thuế địa phương quyết toán vào ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này.

Công ty chưa ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại cho phần chi phí lãi vay không được khấu trừ còn lại trị giá 38.036.537.360 VND tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 (ngày 31 tháng 12 năm 2024: 35.577.609.973 VND) do không thể dự tính được liệu chi phí lãi vay không được khấu trừ này có thể sẽ được sử dụng trong thời gian cho phép còn lại hay không.

10. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Năm nay VND	**Năm trước** VND
Chi phí nhân công	2.231.351.563	1.865.161.500
Chi phí khấu hao tài sản cố định	244.125.034	244.125.034
Chi phí dịch vụ mua ngoài	531.773.288	321.343.157
Chi phí khác bằng tiền	713.160.954	56.907.680
Cộng	**3.720.410.839**	**2.487.537.371**

11. Lãi trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Nhóm Công ty (sau khi đã điều chỉnh cho việc trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm.

Lãi suy giảm trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Nhóm Công ty (sau khi đã điều chỉnh cho cổ tức của cổ phiếu ưu đãi có quyền chuyển đổi) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm và số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông sẽ được phát

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

hành trong trường hợp tất cả các cổ phiếu phổ thông tiềm năng có tác động suy giảm đều được chuyển thành cổ phiếu phổ thông.

Công ty sử dụng các thông tin sau để tính lãi cơ bản và lãi suy giảm trên cổ phiếu.

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	*Năm trước*
Lợi nhuận/(lỗ) thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	2.723.982.561	2.794.817.000
Điều chỉnh giảm do trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-
Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông sau khi đã điều chỉnh cho các yếu tố suy giảm	***2.723.982.561***	***2.794.817.000***

	Năm nay	*Năm trước*
Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông (không bao gồm cổ phiếu quỹ) để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	10.656.800	10.656.800
Ảnh hưởng suy giảm do		
Quyền mua cổ phiếu	-	-
Cổ phiếu ưu đãi có quyền chuyển đổi	-	-
Trái phiếu có thể chuyển đổi	-	-
Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông (không bao gồm cổ phiếu quỹ) đã điều chỉnh cho các yếu tố suy giảm.	**10.656.800**	**10.656.800**

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	*Năm trước*
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	256	262

Không có các giao dịch cổ phiếu phổ thông hoặc giao dịch cổ phiếu phổ thông tiềm năng nào xảy ra từ ngày kết thúc kỳ kế toán năm đến ngày hoàn thành báo cáo tài chính này.

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

Trong năm/kỳ Công ty phát sinh các giao dịch không bằng tiền như sau:

	Năm nay VND	**Năm trước** VND
Lãi vay chưa trả	4.828.964.521	4.909.353.000
Lãi tiền gửi chưa thu	182.453.425	-

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

VIII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

1. Thông tin về các bên liên quan

Trong năm, thu nhập của Các thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Giám đốc, Ban kiểm soát như sau:

Đơn vị tính: VND

Họ tên	Chức danh	Năm nay VND	Năm trước VND
Thu nhập của Tổng Giám đốc			
Ông Trần Văn Thành	Tổng Giám đốc	257.280.000	189.600.000

Bên liên quan	*Mối quan hệ*
Hội đồng Quản trị, Ban kiểm soát, Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng	Thành viên mật thiết trong gia đình
Bà Quách Thị Tú Anh	Thành viên mật thiết trong gia đình của thành viên quản lý chủ chốt

Những giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan trong năm bao gồm:

Đơn vị tính: VND

Bên liên quan	*Nội dung nghiệp vụ*	*Năm nay*	*Năm trước*
Bà Quách Thị Tú Anh	Vay	2.020.000.000	-
	Trả nợ vay	2.260.000.000	-
	Lãi vay	4.828.964.521	4.832.650.000

Tại ngày kết thúc kỳ kết toán năm, số dư các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau:

Đơn vị tính: VND

	Nội dung nghiệp vụ	*Số cuối năm*	*Số đầu năm*
Vay và nợ thuê tài chính (Thuyết minh số V.15a)		**101.500.000.000**	**101.740.000.000**
Bà Quách Thị Tú Anh	Vay	101.500.000.000	101.740.000.000
Chi phí phải trả (Thuyết minh số V.13a)		***55.351.795.976***	***50.522.831.455***
Bà Quách Thị Tú Anh	Lãi vay	55.351.795.976	50.522.831.455

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

2. Giá trị hợp lý của tài sản và nợ phải trả tài chính

Đơn vị tính: VND

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị sổ sách	**Dự phòng**	**Giá trị sổ sách**	**Dự phòng**
Tài sản tài chính				
Tiền và các khoản tương đương tiền	2.188.346.098	-	633.512.868	-
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	16.000.000.000	-	-	-
Phải thu khách hàng	8.805.376.000	-	805.376.000	-
Các khoản phải thu khác	302.797.225	-	-	-
Cộng	**27.296.519.323**	-	**1.438.888.868**	-

Đơn vị tính: VND

	Giá trị sổ sách	
	31/12/2025	**01/01/2025**
Nợ phải trả tài chính		
Phải trả cho người bán	352.311.706	352.311.706
Chi phí phải trả	61.556.544.212	56.727.579.691
Phải trả khác	24.625.100	434.625.100
Vay và nợ thuê tài chính	101.500.000.000	103.354.800.000
Cộng	**163.433.481.018**	**160.869.316.497**

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

3. Tài sản đảm bảo

Tại ngày 31/12/2025, Nhóm Công ty không có thế chấp, cầm cố cho các hợp đồng vay bằng một số tài sản và Công ty không có nắm giữ tài sản đảm bảo nào của đơn vị khác.

4. Rủi ro tín dụng

Rủi ro tín dụng là rủi ro mà đối tác sẽ không thực hiện các nghĩa vụ của mình theo quy định của một công cụ tài chính hoặc hợp đồng khách hàng, dẫn đến tổn thất về tài chính. Nhóm Công ty có rủi ro tín dụng từ các hoạt động kinh doanh của mình (chủ yếu đối với các khoản phải thu khách hàng) và từ hoạt động tài chính của mình bao gồm cả tiền gửi ngân hàng và các công cụ tài chính khác.

Phải thu khách hàng

Việc quản lý rủi ro tín dụng khách hàng của Nhóm Công ty dựa trên các chính sách, thủ tục và quy trình kiểm soát của Nhóm Công ty có liên quan đến việc quản lý rủi ro tín dụng khách hàng.

Các khoản phải thu khách hàng chưa trả thường xuyên được theo dõi. Các phân tích về khả năng lập dự phòng được thực hiện tại ngày lập báo cáo trên cơ sở từng khách hàng đối với các khách hàng lớn. Trên cơ sở này, Nhóm Công ty không có rủi ro tập trung về tín dụng.

Tiền gửi ngân hàng

Phần lớn tiền gửi ngân hàng của Nhóm Công ty được gửi tại các ngân hàng lớn có uy tín ở Việt Nam. Công ty nhận thấy mức độ tập trung rủi ro tín dụng đối với tiền gửi ngân hàng là thấp.

5. Rủi ro thanh khoản

Rủi ro thanh khoản là rủi ro Nhóm Công ty gặp khó khăn trong việc đáp ứng các nghĩa vụ tài chính do tình trạng thiếu vốn. Rủi ro thanh khoản của Công ty phát sinh chủ yếu do không tương xứng trong các kỳ hạn của tài sản tài chính và các khoản phải trả tài chính.

Công ty giám sát rủi ro thanh khoản bằng việc duy trì tỷ lệ tiền mặt và các khoản tương đương tiền ở mức mà Tổng Giám đốc cho là đủ để hỗ trợ tài chính cho các hoạt động kinh doanh của Công ty và để giảm thiểu ảnh hưởng của những thay đổi các luồng tiền.

Thông tin thời hạn đáo hạn của nợ phải trả tài chính của Nhóm Công ty dựa trên các giá trị thanh toán chưa chiết khấu theo hợp đồng như sau:

Đơn vị tính: VND

	Từ 01 năm trở xuống	Từ 01 năm đến 05 năm	Cộng
Số cuối năm	**163.433.481.018**	**-**	**163.433.481.018**
Phải trả cho người bán	352.311.706	-	352.311.706
Chi phí phải trả	61.556.544.212	-	61.556.544.212
Phải trả khác	24.625.100	-	24.625.100
Vay và nợ thuê tài chính	101.500.000.000	-	101.500.000.000
Số đầu năm	**159.254.516.497**	**1.614.800.000**	**160.869.316.497**
Phải trả cho người bán	352.311.706	-	352.311.706
Chi phí phải trả	56.727.579.691	-	56.727.579.691
Phải trả khác	434.625.100	-	434.625.100
Vay và nợ thuê tài chính	101.740.000.000	1.614.800.000	103.354.800.000

Nhóm Công ty cho rằng mức độ tập trung rủi ro đối với việc trả nợ là thấp. Nhóm Công ty có khả năng thanh toán các khoản nợ đến hạn từ dòng tiền từ hoạt động kinh doanh và tiền thu từ các tài sản tài chính đáo hạn.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

6. Rủi ro thị trường

Rủi ro thị trường là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của giá thị trường. Rủi ro thị trường bao gồm 3 loại: Rủi ro ngoại tệ, rủi ro lãi suất và rủi ro về giá khác.

Rủi ro ngoại tệ

Rủi ro ngoại tệ là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của tỷ giá hối đoái.

Nhóm quản lý rủi ro ngoại tệ bằng cách xem xét thị trường hiện hành và dự kiến khi Nhóm Công ty lập kế hoạch cho các giao dịch trong tương lai bằng ngoại tệ. Công ty giám sát các rủi ro đối với các tài sản và nợ phải trả tài chính bằng ngoại tệ.

Rủi ro lãi suất

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

Công ty quản lý rủi ro lãi suất bằng cách theo dõi chặt chẽ tình hình thị trường có liên quan để xác định chính sách lãi suất hợp lý có lợi cho các mục đích quản lý giới hạn rủi ro của Nhóm Công ty.

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

Rủi ro về giá khác

Rủi ro về giá khác là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của giá thị trường ngoài thay đổi của lãi suất và tỷ giá hối đoái.

7. Thông tin theo bộ phận

Nhóm Công ty lựa chọn các bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh là bộ phận báo cáo chính yếu vì rủi ro và tỷ suất sinh lời của Nhóm Công ty bị tác động chủ yếu bởi những khác biệt về sản phẩm và dịch vụ do Nhóm Công ty cung cấp. Các bộ phận theo khu vực địa lý là bộ phận báo cáo thứ yếu. Các hoạt động kinh doanh của Nhóm Công ty được tổ chức và quản lý theo tính chất của sản phẩm và dịch vụ do Nhóm Công ty cung cấp với mỗi một bộ phận là một đơn vị kinh doanh chiến lược cung cấp các sản phẩm khác nhau và phục vụ các thị trường khác nhau.

Trong năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2025, hoạt động sản xuất kinh doanh chính của Nhóm Công ty là hoạt động kinh doanh bất động sản gồm bán đất nền, xây dựng nhà và thu phí bảo trì các dự án khu dân cư. Công ty không tiến hành lập báo cáo tài chính bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh theo hướng dẫn của Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 28 "Báo cáo bộ phận".

Bộ phận theo khu vực địa lý của Nhóm Công ty được xác định theo địa điểm của tài sản của Nhóm Công ty. Doanh thu bán hàng ra bên ngoài trình bày trong bộ phận theo khu vực địa lý được xác định dựa trên địa điểm địa lý của khách hàng của Nhóm Công ty. Nhóm Công ty chỉ hoạt động trong khu vực địa lý lãnh thổ Việt Nam nên không trình bày báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý. Do đó, Tổng Giám đốc không trình bày báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý theo hướng dẫn của Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 28 "Báo cáo bộ phận".

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

8. Số liệu so sánh

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 đã được kiểm toán .

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Nguyễn Thế Anh	Nguyễn Thế Anh	Trần Văn Thành

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 20 tháng 03 năm 2026