

CÔNG TY CPĐT PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ VINAHUD

Địa chỉ: Số 105 Phố Nguyễn Bá Khoản P.Trung Hòa Q.Cầu Giấy TP.Hà Nội

Điện thoại: 024.37835757

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
CÔNG TY CPĐT PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ VINAHUD
Quý IV năm 2025

Hà Nội ngày 29 tháng 01 năm 2026

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

Đơn vị tính: VND

STT	TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2025	01/01/2025
	1	2	3	4	5
A	TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		2,697,686,222,904	3,485,149,108,116
I	Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V01	5,721,747,757	1,246,329,052
1	Tiền	111		5,721,747,757	1,246,329,052
II	Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120		292,000,000	292,000,000
3	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	V02	292,000,000	292,000,000
III	Các khoản phải thu ngắn hạn	130		998,239,752,202	1,847,851,071,003
1	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V03	19,658,426,365	46,570,247,397
2	Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V05	202,842,265,550	225,247,627,667
3	Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	V04	400,655,039,287	1,041,658,175,145
4	Phải thu ngắn hạn khác	136	V06	375,183,138,738	534,474,138,532
7	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	137		(99,117,738)	(99,117,738)
IV	Hàng tồn kho	140		1,677,254,782,248	1,628,000,639,487
1	Hàng tồn kho	141	V07	1,678,138,543,903	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		16,177,940,697	7,759,068,574
1	Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V08	-	263,337
2	Thuế GTGT được khấu trừ	152		16,041,126,143	7,758,805,237
3	Thuế và các khoản phải thu Nhà nước	153		136,814,554	-
B	TÀI SẢN DÀI HẠN	200		694,010,661,847	684,369,901,866
I	Các khoản phải thu dài hạn	210		145,024,500,000	145,003,000,000
1	Phải thu dài hạn khác	216	V06	145,024,500,000	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	V09	21,571,934,683	24,246,503,653
	- Nguyên giá	222		37,191,829,047	37,191,829,047
	- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(15,619,894,364)	(12,945,325,394)
2	TSCĐ vô hình	227	V10	10,621,206,102	10,944,356,862
	- Nguyên giá	228		15,592,024,335	15,592,024,335
	- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	229		(4,970,818,233)	(4,647,667,473)
III	Bất động sản đầu tư	230	V11	9,357,402,003	10,301,087,307
	- Nguyên giá	231		18,833,581,928	18,833,581,928
	- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	232		(9,476,179,925)	(8,532,494,621)
V	Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250		35,049,584,910	35,049,584,910
1	Đầu tư vào công ty liên kết liên doanh	252	V10	35,049,584,910	35,049,584,910
VI	Tài sản dài hạn khác	260		472,386,034,149	458,825,369,134
1	Chi phí trả trước dài hạn	261	V08	336,506,154,021	317,535,892,984
2	Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		11,385,102,986	-
5	Lợi thế thương mại	269	V11	124,494,777,142	141,289,476,150
	TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		3,391,696,884,751	4,169,519,009,982

	NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2025	01/01/2025
C	NỢ PHẢI TRẢ	300		3,412,985,541,263	4,079,002,510,910
I	Nợ ngắn hạn	310		2,901,948,864,373	2,905,292,017,911
1	Phải trả người bán ngắn hạn	311	V12	82,380,201,110	153,105,994,153
2	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V13	1,338,989,615,185	1,295,950,533,565
3	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V14	9,168,292,375	36,346,066,455
4	Phải trả người lao động	314		1,530,940,777	1,773,955,451
5	Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V15	50,169,800,320	233,082,628,725
7	Phải trả ngắn hạn khác	319	V17	616,727,794,052	249,482,608,446
8	Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V19	801,389,412,918	933,957,423,480
9	Quỹ khen thưởng phúc lợi	322		1,592,807,636	1,592,807,636
II	Nợ dài hạn	330		511,036,676,890	1,173,710,492,999
3	Chi phí phải trả dài hạn	333		76,221,967,784	120,777,043,892
1	Phải trả dài hạn khác	337	V17	6,405,500,000	26,405,500,000
8	Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V19	276,077,907,795	874,196,647,795
11	Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341	V18	152,331,301,311	152,331,301,312
D	VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		(21,288,656,512)	90,516,499,072
I	Vốn chủ sở hữu	410	V20	(21,288,656,512)	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)
2	Quỹ đầu tư phát triển	418		4,412,975,001	4,412,975,001
3	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		(401,823,733,733)	(290,018,919,721)
	- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		(290,018,919,721)	(134,514,913,930)
	- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		(111,804,814,012)	(155,504,005,791)
4	Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	429		156,647,675	156,989,247
	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		3,391,696,884,751	4,169,519,009,982

Hà Nội, ngày 29 tháng 01 năm 2026

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Chủ tịch HĐQT






Nguyễn Thị Mỹ Duyên

Khương Thị Hương

Trương Quang Minh

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Quý IV năm 2025

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Quý IV năm 2025		Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	9,734,934,601	22,978,886,491	39,319,806,936	194,912,762,450
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	-	-	-	
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	9,734,934,601	22,978,886,491	39,319,806,936	194,912,762,450
4. Giá vốn hàng bán	8,885,960,560	21,326,067,717	35,426,310,953	184,593,861,420
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	848,974,041	1,652,818,774	3,893,495,983	10,318,901,030
6. Doanh thu hoạt động tài chính	(206,578,710)	186,355,455,893	22,592,187,428	169,965,915,300
7. Chi phí tài chính	22,357,683,247	212,939,659,821	99,644,549,252	316,091,818,208
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	<i>(1,003,049,870)</i>	<i>56,379,930,164</i>	<i>67,243,595,146</i>	<i>208,273,063,932</i>
8. Phần lãi lỗ trong công ty liên kết liên doanh	-	(220,240,983)	-	4,053,056,287
9. Chi phí bán hàng	112,636,556	0	363,147,570	316,262,880
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	9,625,818,297	9,221,747,284	36,289,576,363	41,425,421,352
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30=20+(21-22)+24+(25+26)}	(31,453,742,769)	(34,373,373,421)	(109,811,589,774)	(173,495,629,823)
12. Thu nhập khác	10,259	16,722,766	115,494,301	136,367,435
13. Chi phí khác	56,663,592	439,587,143	961,577,400	1,369,840,256
14. Lợi nhuận khác (40=31-32)	(56,653,333)	-422,864,377	(846,083,099)	-1,233,472,821
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	(31,510,396,102)	(34,796,237,798)	(110,657,672,873)	(174,729,102,644)
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	526,763,478.0	1,689,231,222	1,147,123,736.0	1,832,384,551
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	-	(19,908,528,748)	-	(21,057,484,475)
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)	(32,037,159,580)	(16,576,940,272)	(111,804,796,609)	(155,504,002,720)
19. Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ	(32,037,312,498)	(16,576,938,139)	(111,804,814,012)	(155,504,005,791)
20. Lợi nhuận sau thuế của Cổ đông không kiểm soát	152,918	(2,133)	17,403	3,071
21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	(843)	(436)	(2,942)	(4,092)

Hà Nội ngày 29 tháng 01 năm 2026

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Chủ tịch HĐQT



Nguyễn Thị Mỹ Duyên



Khương Thị Hường



Trương Quang Minh

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

Theo phương pháp gián tiếp
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Lũy kế từ đầu năm đến 31/12/2025	Lũy kế từ đầu năm đến 31/12/2024
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động SX-KD			
1.Lợi nhuận trước thuế	01	(110,657,672,873)	(174,729,102,644)
- Khấu hao TSCĐ và BĐS đầu tư	02	3,941,405,034	21,005,782,174
- Lãi lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(54,335,075,944)	(174,018,971,587)
- Chi phí lãi vay	06	90,090,479,445	208,273,063,932
- Các khoản điều chỉnh khác	07	16,794,340,032	-
2.Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	(54,166,524,306)	(119,469,228,125)
- Tăng giảm các khoản phải thu	09	140,676,792,814	(1,589,503,859)
- Tăng giảm hàng tồn kho	10	(48,504,065,205)	(86,409,607,890)
- Tăng giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả thuế thu nhập phải nộp)	11	532,324,470,398	(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	(344,916,425,306)	(116,030,499,196)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(1,799,409,840)	(465,787,800)
- Tiền chi khác từ hoạt động sản xuất kinh doanh	17	-	(6,000,000)
3.Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động sản xuất kinh doanh	20	204,644,840,855	(564,932,649,381)
3. Tiền chi cho vay mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(514,042,145,000)	(85,000,000,000)
4.Tiền thu hồi cho vay bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	759,945,280,858	79,409,212,855
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	-	1,079,621,009,987
7. Tiền thu lãi cho vay cổ tức và lợi nhuận được chia	27	65,810,192,554	9,732,603,773
4.Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	311,713,328,412	1,083,762,826,615
3. Tiền vay ngắn hạn dài hạn nhận được	33	1,359,250,222,438	547,884,383,000
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34	(1,871,132,973,000)	(1,084,899,386,726)
5.Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	(511,882,750,562)	(537,015,003,726)
6. Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50= 20+30+40)	50	4,475,418,705	(18,184,826,492)
7. Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	1,246,329,052	19,431,155,544
8. Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70=50+60+61)	70	5,721,747,757	1,246,329,052

Hà Nội ngày 29 tháng 01 năm 2026

Người lập biểu



Nguyễn Thị Mỹ Duyên

Kế toán trưởng



Khương Thị Hường

Chủ tịch HĐQT



Trương Quang Minh

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**Cho kỳ báo cáo kết thúc tại ngày 31/12/2025****I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG DOANH NGHIỆP****1. Hình thức sở hữu vốn:**

Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Vinahud (gọi tắt là “Công ty”) được thành lập theo Giấy chứng nhận Đăng ký kinh doanh số: 0102294285 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp Đăng ký lần đầu ngày 19 tháng 06 năm 2007 Thay đổi lần thứ 12 ngày 7 tháng 11 năm 2022

Vốn điều lệ thực góp theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh của Công ty đến ngày 31/12/2025 là 380.000.000.000 đồng chia thành 38.000.000 cổ phần với mệnh giá cổ phần là 10.000 đồng/cổ phần.

Công ty có trụ sở chính đặt tại: Tòa nhà Vinahud Số 105 Phố Nguyễn Bá Khoản Phường Yên Hòa Thành phố Hà Nội

2. Tổng số công nhân viên và người lao động ký hợp đồng tại ngày 31/12/2025: 18 người.

3. Lĩnh vực kinh doanh: Kinh doanh bất động sản.

4. Ngành nghề kinh doanh

- Đầu tư kinh doanh bất động sản;

- Quản lý khai thác các dịch vụ trong khu đô thị khu nhà ở khu dân cư: dịch vụ ăn uống vui chơi giải trí thể dục thể thao (trừ loại hình vui chơi giải trí Nhà nước cấm);

Tư vấn đầu tư tư vấn lập và quản lý dự án (chỉ hoạt động khi đáp ứng đủ điều kiện năng lực theo quy định của pháp luật); Tư vấn thiết kế tổng mặt bằng kiến trúc nội ngoại thất đối với các công trình dân dụng và công nghiệp; Tư vấn giám sát lắp đặt các thiết bị điện thiết bị công nghệ điện công trình dân dụng; Tư vấn giám sát xây dựng và hoàn thiện công trình dân dụng và công nghiệp; Lập và thẩm tra dự án đầu tư (chỉ thiết kế trong phạm vi các thiết kế đã Đăng ký kinh doanh); Tư vấn lựa chọn nhà thầu (không bao gồm xác định giá gói thầu giá hợp đồng trong hoạt động xây dựng);

- Kinh doanh xuất nhập khẩu máy móc vật tư thiết bị phục vụ cho các công trình dân dụng công nghiệp và hạ tầng kỹ thuật hạ tầng cơ sở; đầu tư xây dựng và quản lý các khu đô thị khu nhà ở khu công nghiệp khu dân cư;

- Sản xuất buôn bán vật liệu xây dựng;

- Thực hiện các dịch vụ cung cấp lắp đặt sửa chữa bảo hành điện lạnh thiết bị phòng chống cháy nổ thang máy

- Vận chuyển hàng hoá theo hợp đồng hoặc theo tuyến cố định;

- Hoàn thiện nội ngoại thất;

- Tư vấn thiết bị công nghệ mới và thiết bị tự động hoá;

- Hoạt động dịch vụ hỗ trợ khác liên quan đến vận tải;

- Tư vấn môi giới đầu tư giá bất động sản đầu tư giá quyền sử dụng đất;

- Phá dỡ và chuẩn bị mặt bằng trong xây dựng;

- Lắp đặt hệ thống điện;

- Bán buôn thực phẩm nông lâm sản nguyên liệu (trừ gỗ tre nứa) và động vật sống (trừ loại nhà nước cấm);
- Bán lẻ lương thực thực phẩm đồ uống trong các cửa hàng chuyên doanh;
- Quản lý vận hành nhà chung cư;
- Xây dựng phát triển các công trình dự án: dân dụng công nghiệp hạ tầng cơ sở cấp thoát nước xử lý chất thải môi trường đô thị nhà ở dân cư điện nước điều hòa không khí; Xây dựng công trình công nghệ cao công trình ngầm; Nhận thầu xây lắp các công trình xây dựng và công nghiệp tại nước ngoài; Xây dựng công trình thủy lợi thủy điện;
- Xây dựng công trình đường bộ; Xây dựng công trình công ích;
- Bán buôn máy móc thiết bị và phụ tùng máy khác;
- Bán lẻ đồ điện gia dụng giường tủ bàn ghế và đồ nội thất tương tự đèn và bộ đèn điện đồ dùng gia đình khác chưa được phân vào đâu trong các cửa hàng chuyên doanh;
- Môi giới hợp đồng hàng hóa (trừ tư vấn tài chính pháp luật kế toán kiểm toán chứng khoán).

5. Danh sách các công ty quan trọng được hợp nhất

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2025 Công ty có 02 công ty con được hợp nhất.

Thông tin chi tiết về các công ty con và tỷ lệ sở hữu của Công ty trong các công ty con như sau:

STT	Tên công ty	Địa chỉ	Tỷ lệ sở hữu tại ngày 31/12/2025	Tỷ lệ quyền biểu quyết tại ngày 31/12/2025
1	Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Friends	Tầng 14 Tòa nhà Vincom 72 Lê Thánh Tôn Phường Bến Nghé Quận 1 Thành phố Hồ Chí Minh Việt Nam	100.00%	100.00%
2	Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Phú Hải	Khối Hà My Đông A Phường Điện Dương Thị Xã Điện Bàn Tỉnh Quảng Nam.	99.99%	99.99%

6. Danh sách các công ty liên kết sở hữu trực tiếp gián tiếp được phản ánh trong Báo cáo tài chính hợp nhất theo phương pháp vốn chủ sở hữu: 01

Công ty CP Bất động sản Viên Nam	Xóm đoàn kết 1 xã Quang Tiền Thành phố Hòa Bình tỉnh Hòa Bình	35.00%	35.00%
----------------------------------	---	--------	--------

II. KỲ KẾ TOÁN NĂM ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

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

1. Báo cáo tài chính quý IV này được lập cho kỳ kế toán bắt đầu từ ngày 01/10/2025 và kết thúc vào ngày 31/12/2025
2. Đơn vị tiền tệ dùng để ghi sổ kế toán lập và trình bày báo cáo tài chính là: Đồng Việt Nam (VND).

III. CHUẨN MỰC KẾ TOÁN VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

Chế độ kế toán áp dụng: Công ty và các công ty con áp dụng Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam ban hành theo Thông tư số 200/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ kế toán doanh nghiệp Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 sửa đổi bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 về hướng dẫn phương pháp lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất của Bộ Tài chính và các quyết định ban hành chuẩn mực kế toán Việt Nam các thông tư sửa đổi hướng dẫn bổ sung các chuẩn mực kế toán Việt Nam do Bộ Tài chính ban hành. và có hiệu lực đến thời điểm kết thúc kỳ kế toán năm và tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này.

Báo cáo tài chính quý 4 của Công ty được lập và trình bày đảm bảo tuân thủ yêu cầu của các chuẩn mực kế toán Việt Nam và Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính quý.

Riêng chuẩn mực kế toán số 28 - Báo cáo bộ phận chưa được Công ty áp dụng trong việc trình bày Báo cáo tài chính quý 4 này.

IV. CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính hợp nhất

Công ty con

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 lợi ích kinh tế từ các hoạt động này. Các Báo cáo tài chính của công ty con được hợp nhất trong các Báo cáo tài chính hợp nhất từ ngày bắt đầu kiểm soát đến ngày kết thúc kiểm soát.

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 và 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.

Các khoản đầu tư vào Công ty liên kết được ghi nhận theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Theo đó khoản đầu tư vào Công ty liên kết được thể hiện trên Báo cáo tài chính hợp nhất theo chi phí đầu tư ban đầu và điều chỉnh cho các thay đổi trong phần lợi ích trên tài sản thuần của Công ty liên kết sau ngày đầu tư. Nếu lợi ích của Công ty mẹ và các Công ty con trong khoản lỗ của Công ty liên kết lớn hơn hoặc bằng giá trị ghi sổ của khoản đầu tư thì giá trị khoản đầu tư được trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất là bằng không trừ khi Công ty và các Công ty con có nghĩa vụ thực hiện thanh toán thay cho Công ty liên kết.

Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ trước khi khoản đầu tư được mua được hạch toán giảm giá trị của chính khoản đầu tư đó. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ sau khi khoản đầu tư được mua được ghi nhận doanh thu. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được/được ghi nhận theo mệnh giá.

Báo cáo tài chính của Công ty liên kết được lập cùng kỳ kế toán với Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các Công ty con. Khi chính sách kế toán của Công ty liên kết khác với chính sách kế toán áp dụng thống nhất trong Công ty và các Công ty con thì Báo cáo tài chính của Công ty liên kết sẽ có các điều chỉnh thích hợp trước khi sử dụng cho việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất.

Các khoản lãi lỗ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch với các Công ty liên kết được loại trừ tương ứng với phần thuộc về Công ty và các Công ty con khi lập Báo cáo tài chính hợp nhất.

2. Lợi ích cổ đông không kiểm soát

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát nắm giữ tại Công ty con bao gồm lợi ích trực tiếp và gián tiếp có được thông qua Công ty con khác. Việc xác định lợi ích của các bên được căn cứ vào tỷ lệ góp vốn (trực tiếp hoặc gián tiếp) tương ứng của từng bên trong Công ty con trừ khi có thỏa thuận khác. Trường hợp có sự khác biệt giữa tỷ lệ vốn góp theo giấy đăng ký kinh doanh và tỷ lệ vốn góp thực thì tỷ lệ lợi ích được xác định theo điều lệ doanh nghiệp hoặc theo sự thống nhất giữa các bên.

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của Công ty con hợp nhất được trình bày trong Bảng cân đối kế toán hợp nhất thành 1 chỉ tiêu riêng thuộc phần vốn chủ sở hữu.

Phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát trong Báo cáo kết quả kinh doanh của Công ty cũng được trình bày thành chỉ tiêu riêng biệt trong Báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất.

3. 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 tại ngày thực hiện nghiệp vụ đầu tư. Lợi thế thương mại được coi là một loại tài sản vô hình được tính khấu hao theo phương pháp đường thẳng trên thời gian hữu dụng ước tính của lợi thế kinh doanh đó là 10 năm. Định kỳ Công ty đánh giá tổn thất lợi thế thương mại tại công ty con nếu có bằng chứng cho thấy số lợi thế thương mại bị tổn thất lớn hơn số phân bổ hàng năm thì phân bổ theo số lợi thế thương mại bị tổn thất ngay trong năm phát sinh.

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.

4. Giao dịch bị loại trừ khi hợp nhất

Các số dư nội bộ về công nợ phải thu phải trả nội bộ; toàn bộ thu nhập chi phí và các khoản lãi lỗ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch nội bộ được loại trừ hoàn toàn.

5. Tiền và các khoản tương đương tiền

Nguyên tắc xác định các khoản tương đương tiền:

Tiền là chỉ tiêu tổng hợp phản ánh toàn bộ số tiền hiện có của doanh nghiệp tại thời điểm báo cáo gồm tiền mặt tại quỹ của doanh nghiệp tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn vàng tiền tệ và tiền đang chuyển được ghi nhận và lập báo cáo theo đồng Việt Nam (VND) phù hợp với quy định tại Luật Kế toán số 88/2015/QH13 ngày 20/11/2015 có hiệu lực thi hành kể từ ngày 01/01/2017.

Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi không quá 3 tháng kể từ ngày đầu tư có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có rủi ro trong chuyển đổi thành tiền tại thời điểm báo cáo phù hợp với quy định của Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 24 – Báo cáo lưu chuyển tiền tệ.

6. Hàng tồn kho

Bất động sản

Bất động sản được mua hoặc được xây dựng để bán hoặc để cho thuê dài hạn đáp ứng được điều kiện ghi nhận doanh thu một lần trong quá trình hoạt động bình thường của Công ty và các công ty con không phải để cho thuê hoặc chờ tăng giá được ghi nhận là hàng tồn kho 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 tồn kho bao gồm:

- Chi phí 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 chi phí tư vấn thuê chuyên 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 tồn kho trong điều kiện kinh doanh bình thường dựa trên giá thị trường vào ngày báo cáo và trừ đi chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.

Giá vốn bất động sản đã bán được ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất dựa trên 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 tính theo giá gốc. Trường hợp giá trị thuần có thể thực hiện được thấp hơn giá gốc thì phải tính theo giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí mua chi phí chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại. Giá trị thuần có thể thực hiện được được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí để hoàn thành việc bán hàng.

Giá gốc của hàng tồn kho mua ngoài bao gồm giá mua các loại thuế không được hoàn lại chi phí vận chuyển bốc xếp bảo quản trong quá trình mua hàng và các chi phí khác có liên quan trực tiếp đến việc mua hàng tồn kho.

Phương pháp xác định giá trị hàng tồn kho: Giá trị hàng tồn kho cuối năm được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền.

Phương pháp hạch toán hàng tồn kho: Công ty và các công ty con áp dụng phương pháp kê khai thường xuyên để hạch toán hàng tồn kho.

7. Các khoản phải thu

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

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

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

Dự phòng nợ phải thu khó đòi được Công ty trích lập đối với các khoản nợ phải thu đã quá hạn thanh toán ghi trong hợp đồng kinh tế bản cam kết hợp đồng hoặc cam kết nợ doanh nghiệp đã đòi nhiều lần nhưng vẫn chưa thu hồi được việc xác định thời gian quá hạn của khoản nợ phải thu được xác định căn cứ vào thời gian trả nợ gốc theo hợp đồng mua bán ban đầu không tính đến việc gia hạn nợ giữa các bên; Đối với các khoản nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng khách nợ đã lâm vào tình trạng phá sản hoặc đang làm thủ tục giải thể mất tích bỏ trốn và được hoàn nhập khi thu hồi được công nợ.

Sự tăng giảm khoản dự phòng phải thu khó đòi tại ngày khóa sổ lập Báo cáo tài chính được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp.

Mức trích lập dự phòng các khoản nợ phải thu khó đòi được Công ty thực hiện theo thông tư 48/2019/TT-BTC ngày 08/08/2019.

8. Tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định hữu hình được ghi nhận theo nguyên giá được phản ánh trên Bảng cân đối kế toán theo các chỉ tiêu nguyên giá hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

Việc ghi nhận Tài sản cố định hữu hình và khấu hao tài sản cố định thực hiện theo Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 03 - Tài sản cố định hữu hình Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ kế toán doanh nghiệp Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25/4/2013 hướng dẫn Chế độ quản lý sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định và Thông tư số 147/2016/TT-BTC ngày 13/10/2016 về sửa đổi bổ sung một số điều của Thông tư số 45/2013/TT-BTC và Thông tư số 28/2017/TT-BTC ngày 12/04/2017 về sửa đổi bổ sung một số điều của Thông tư số 45/2013/TT-BTC và Thông tư số 147/2016/TT-BTC của Bộ Tài chính.

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

Đối với các tài sản cố định đã đưa vào sử dụng nhưng chưa có quyết toán chính thức sẽ được tạm ghi tăng nguyên giá tài sản cố định và trích khấu hao khi có quyết toán chính thức sẽ điều chỉnh lại nguyên giá và khấu hao tương ứng.

Chi phí liên quan đến tài sản cố định hữu hình phát sinh sau ghi nhận ban đầu phải được ghi nhận là chi phí sản xuất kinh doanh trong năm trừ khi chi phí này có khả năng chắc chắn làm cho tài sản cố định hữu hình 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 tài sản cố định hữu hình.

Khấu hao tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Thời gian khấu hao cụ thể như sau:

Loại tài sản	Thời gian KH
Nhà cửa vật kiến trúc	06 - 50 năm
Máy móc thiết bị	03 - 12 năm
Phương tiện vận tải	06 - 10 năm
Thiết bị quản lý	03 - 10 năm
Tài sản cố định khác	03 - 05 năm
Tài sản cố định vô hình	03 - 50 năm

9. Tài sản cố định vô hình

Tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá được phản ánh trên Bảng cân đối kế toán theo các chỉ tiêu nguyên giá hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

Việc ghi nhận Tài sản cố định vô hình và khấu hao tài sản cố định thực hiện theo Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 04 - Tài sản cố định vô hình Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ kế toán doanh nghiệp Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25/4/2013 hướng dẫn Chế độ quản lý sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định và Thông tư số 147/2016/TT-BTC ngày 13/10/2016 về sửa đổi bổ sung một số điều của Thông tư số 45/2013/TT-BTC và Thông tư số 28/2017/TT-BTC ngày 12/04/2017 về sửa đổi bổ sung một số điều của Thông tư số 45/2013/TT-BTC và Thông tư số 147/2016/TT-BTC của Bộ Tài chính.

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 là quyền sử dụng đất; quyền phát hành; bản quyền bằng sáng chế và phần mềm máy vi tính.

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....

Bản quyền bằng sáng chế

Nguyên giá của bản quyền tác giả bằng sáng chế mua lại từ bên thứ ba bao gồm giá mua thuê mua hàng không được hoàn lại và chi phí đăng ký. Bản quyền tác giả bằng sáng chế được khấu hao theo phương pháp đường thẳng.

Chương trình phần mềm

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

10. Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá bao gồm cả các chi phí giao dịch liên quan trừ đi giá trị hao mòn lũy kế.

Các khoản chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được hạch toán vào giá trị còn lại của bất động sản đầu tư khi Công ty và các công ty con có khả năng thu được các lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu của bất động sản đầu tư đó.

Khấu hao và hao mòn bất động sản đầu tư được trích theo phương pháp khấu hao đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của các bất động sản như sau:

Nhà cửa vật kiến trúc	50 năm
Quyền sử dụng đất	lâu dài

Bất động sản đầu tư không còn được trình bày trong bảng cân đối kế toán hợp nhất sau khi đã bán hoặc sau khi bất động sản đầu tư đã không còn được sử dụng và xét thấy không thu được lợi ích kinh tế trong tương lai từ việc thanh lý bất động sản đầu tư đó. Chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của bất động sản đầu tư được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất trong năm thanh lý.

Việc chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho thành bất động sản đầu tư chỉ khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như trường hợp 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 có sự thay đổi về mục đích sử dụng như các trường hợp 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.

11. Các khoản đầu tư tài chính

Đầu tư vào các công ty liên kết

Các khoản đầu tư vào các công ty liên kết mà trong đó Công ty có ảnh hưởng đáng kể được trình bày theo phương pháp giá gốc.

Các khoản phân phối lợi nhuận từ số lợi nhuận thuần lũy kế của các công ty liên kết sau ngày Công ty và các công ty con có ảnh hưởng đáng kể được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty. Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm các khoản đầu tư mà Công ty có ý định và khả năng nắm giữ đến ngày đáo hạn. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm: các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn (bao gồm cả các loại tín phiếu kỳ phiếu) trái phiếu cổ phiếu ưu đãi bên phát hành bắt buộc phải mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận bắt đầu từ ngày mua và được xác định giá trị ban đầu theo giá mua và các chi phí liên quan đến giao dịch mua các khoản đầu tư. Thu nhập lãi từ các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn sau ngày mua được ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trên cơ sở dự thu. Lãi được hưởng trước khi Công ty nắm giữ được ghi giảm trừ vào giá gốc tại thời điểm mua.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng phải thu khó đòi.

Khi có các bằng chứng chắc chắn cho thấy một phần hoặc toàn bộ khoản đầu tư có thể không thu hồi được và số tổn thất được xác định một cách đáng tin cậy thì tổn thất được ghi nhận vào chi phí tài chính trong năm và giảm trực tiếp giá trị đầu tư.

Các khoản cho vay

Các khoản cho vay được xác định theo giá gốc trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi.

Dự phòng phải thu khó đòi của các khoản cho vay được lập căn cứ vào dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra.

12. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang bao gồm các tài sản là các thiết bị đang trong quá trình đầu tư mua sắm và lắp đặt chưa đưa vào sử dụng các công trình xây dựng cơ bản đang trong quá trình xây dựng chưa được nghiệm thu và đưa vào sử dụng tại thời điểm khóa sổ lập Báo cáo tài chính hợp nhất. Các tài sản này được ghi nhận theo giá gốc. Giá gốc này bao gồm: chi phí hàng hóa dịch vụ phải trả cho các nhà thầu người cung cấp chi phí lãi vay có liên quan trong giai đoạn đầu tư và các chi phí hợp lý khác liên quan trực tiếp đến việc hình thành tài sản sau này. Việc tính khấu hao của các tài sản này được áp dụng giống như với các tài sản khác bắt đầu từ khi tài sản ở vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

13. Chi phí trả trước

Chi phí trả trước ngắn hạn: Là các loại chi thực tế đã phát sinh có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh hợp nhất có thời hạn không quá 12 tháng tại thời điểm báo cáo.

Chi phí trả trước dài hạn: Là các loại chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh hợp nhất có thời hạn trên 12 tháng kể từ thời điểm trả trước.

Công ty và các công ty con tính và phân bổ chi phí trả trước dài hạn vào chi phí sản xuất kinh doanh căn cứ vào tính chất mức độ từng loại chi phí để chọn phương pháp và tiêu thức phân bổ phù hợp.

14. Nợ phải trả

Nợ phải trả là các khoản phải thanh toán cho nhà cung cấp và các đối tượng khác. Nợ phải trả bao gồm các khoản phải trả người bán phải trả nội bộ và phải trả khác. Nợ phải trả không ghi nhận thấp hơn nghĩa vụ phải thanh toán.

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

- Phải trả người bán gồm 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 người mua gồm cả các khoản phải trả giữa công ty mẹ và công ty con công ty liên doanh liên kết. Khoản phải trả này gồm cả các khoản phải trả khi nhập khẩu thông qua người nhận ủy thác (trong giao dịch nhập khẩu ủy thác);

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

15. Chi phí phải trả

Chi phí phải trả của Công ty bao gồm các khoản chiết khấu thương mại chi phí bán hàng trích trước chi phí lãi vay là các chi phí thực tế đã phát sinh trong kỳ báo cáo nhưng chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ tài liệu kế toán được ghi nhận vào chi phí sản xuất kinh doanh của kỳ báo cáo.

Việc trích trước vào chi phí sản xuất kinh doanh trong kỳ được tính toán một cách chặt chẽ và phải có bằng chứng hợp lý tin cậy về các khoản chi phí phải trích trước trong kỳ để đảm bảo số chi phí phải trả hạch toán vào tài khoản này phù hợp với số chi phí thực tế phát sinh.

16. Các khoản ứng trước

Các khoản tiền khách hàng ứng trước để mua nhà ở căn hộ trong tương lai mà chưa đủ điều kiện để ghi nhận là doanh thu trong năm được phản ánh trong tài khoản “Người mua trả tiền trước” trong phần nợ phải trả trên bảng cân đối kế toán hợp nhất.

Các khoản tiền nhận được từ khách hàng dưới hình thức hợp đồng đặt cọc và hợp đồng khác được phản ánh trong tài khoản “Phải trả khác” trong phần nợ phải trả trên bảng cân đối kế toán hợp nhất.

17. Các khoản vay và nợ thuê tài chính

Các khoản vay và nợ thuê tài chính được ghi nhận trên cơ sở các phiếu thu chứng từ ngân hàng các khế ước và các hợp đồng vay nợ thuê tài chính.

Các khoản vay nợ thuê tài chính được theo dõi theo từng đối tượng kỳ hạn nguyên tệ.

18. Chi phí đi vay

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản 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 “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.

Đối với các khoản vốn vay chung trong đó sử dụng cho mục đích đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang thì chi phí đi vay vốn hóa được xác định theo tỷ lệ vốn hóa đối với chi phí lũy kế bình quân gia quyền phát sinh cho việc đầu tư xây dựng cơ bản hoặc sản xuất tài sản đó. Tỷ lệ vốn hóa được tính theo tỷ lệ lãi suất bình quân gia quyền của các khoản vay chưa trả trong năm ngoại trừ các khoản vay riêng biệt phục vụ cho mục đích hình thành một tài sản cụ thể.

19. 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 là phần phụ trội do phát hành cổ phiếu với giá cao hơn so với mệnh giá.

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối là số lợi nhuận từ các hoạt động của Công ty sau khi trừ các khoản điều chỉnh do áp dụng hồi tố thay đổi chính sách kế toán điều chỉnh hồi tố sai sót trọng yếu của các năm trước và điều chỉnh theo các quy định khi lập báo cáo tài chính hợp nhất.

20. Phân phối lợi nhuận

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp (không bao gồm lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại các số dư tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm) có thể được chia cho các cổ đông sau khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt và sau khi đã trích lập các quỹ dự phòng theo Điều lệ của Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

Công ty trích lập các quỹ dự phòng sau từ lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Công ty theo đề nghị của Hội đồng Quản trị và được các cổ đông phê duyệt tại Đại hội đồng cổ đông thường niên.

Quỹ đầu tư và phát triển: Quỹ này được trích lập nhằm phục vụ việc mở rộng hoạt động hoặc đầu tư chiều sâu của Công ty.

Quỹ khen thưởng và phúc lợi: Quỹ này được trích lập để khen thưởng khuyến khích vật chất đem lại lợi ích chung và nâng cao phúc lợi cho công nhân viên và được trình bày như một khoản phải trả trên bảng cân đối kế toán hợp nhất.

21. Ghi nhận doanh thu

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản được ghi nhận khi phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản được chuyển giao cho người mua.

Doanh thu bất động sản cũng bao gồm doanh thu ghi nhận một lần từ việc cho thuê dài hạn bất động sản.

Trường hợp thời gian cho thuê chiếm trên 90% thời gian sử dụng hữu ích của tài sản Công ty và các công ty con lựa chọn phương pháp ghi nhận doanh thu một lần đối với toàn bộ số tiền cho thuê nhận trước nếu thỏa mãn đồng thời các điều kiện sau:

- Bên cho thuê không có quyền hủy ngang hợp đồng thuê và doanh nghiệp cho thuê không có nghĩa vụ phải trả lại số tiền nhận trước trong mọi trường hợp và dưới mọi hình thức;
- Số tiền nhận trước từ việc cho thuê không nhỏ hơn 90% tổng số tiền cho thuê dự kiến thu được theo hợp đồng trong suốt thời hạn cho thuê và bên đi thuê phải thanh toán toàn bộ số tiền thuê trong vòng 12 tháng kể từ thời điểm khởi đầu thuê tài sản;
- Hầu như toàn bộ rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu tài sản thuê đã chuyển giao cho bên đi thuê;

- Doanh thu cho thuê phải ước tính được tương đối đầy đủ giá vốn của hoạt động cho thuê.

Doanh thu cho thuê bất động sản

Doanh thu cho thuê bất động sản được ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời hạn của hợp đồng thuê.

Doanh thu từ bán hàng 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 và các công ty con không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Công ty và các công ty con đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng; và
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng

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 năm thì doanh thu được ghi nhận trong năm theo kết quả phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập bảng cân đối kế toán hợp nhất của năm 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 hợp nhất; và
 - 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.

Thu nhập từ hoạt động tài chính

Thu nhập 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 Công ty và các công ty con được quyền nhận cổ tức hoặc được quyền nhận lợi nhuận từ việc góp vốn.

22. Ghi nhận chi phí tài chính chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp

Các khoản chi phí được ghi nhận vào chi phí tài chính gồm:

- Chi phí đi vay vốn;
- Các khoản lỗ do thay đổi tỷ giá hối đoái của các nghiệp vụ phát sinh liên quan đến ngoại tệ;
- Chi phí hoặc lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính;
- Dự phòng giảm giá đầu tư chứng khoán đầu tư vào công ty liên doanh liên kết.

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

Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp:

Là các khoản chi phí gián tiếp phục vụ cho hoạt động phân phối sản phẩm hàng hoá cung cấp dịch vụ ra thị trường và điều hành sản xuất kinh doanh của Công ty và các công ty con. Mọi khoản chi phí bán hàng và quản lý doanh nghiệp phát sinh trong năm được ghi nhận ngay vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất của năm đó khi chi phí đó không đem lại lợi ích kinh tế trong các năm sau.

23. Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành và thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại

- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp (“TNDN”) hiện hành được xác định trên cơ sở thu nhập chịu thuế (nếu có) và thuế suất thuế TNDN trong năm hiện hành.
- Thu nhập chịu thuế khác với lợi nhuận thuần được trình bày trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất vì 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)
- Thuế suất thuế TNDN hiện hành: 20%.
- Việc xác định chi phí thuế TNDN 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 TNDN tùy thuộc vào kết quả kiểm tra của cơ quan thuế có thẩm quyền.
- Thuế thu nhập hoãn lại được tính trên cơ sở chênh lệch tạm thời giữa giá trị ghi sổ cho mục đích báo cáo tài chính và giá trị sử dụng cho mục đích tính thuế của các khoản mục tài sản và nợ phải trả. Giá trị của thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận dựa trên cách thức dự kiến thu hồi hoặc thanh toán giá trị ghi sổ của các khoản mục tài sản và nợ phải trả sử dụng các mức thuế suất có hiệu lực hoặc cơ bản có hiệu lực tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm.
- Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận trong phạm vi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để tài sản thuế thu nhập này có thể sử dụng được. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại được ghi giảm trong phạm vi không còn chắc chắn là các lợi ích về thuế liên quan này sẽ sử dụng được.

24. Các nguyên tắc và phương pháp kế toán khác

Cơ sở lập báo cáo tài chính hợp nhất: Báo cáo tài chính hợp nhất được lập và trình bày dựa trên các nguyên tắc và phương pháp kế toán cơ bản: cơ sở dồn tích hoạt động liên tục giá gốc phù hợp nhất quán thận trọng trọng yếu bù trừ và có thể so sánh. Báo cáo tài chính hợp nhất do Công ty lập 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 chuẩn mực kế toán chế độ kế toán hay các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận chung tại các nước khác ngoài Việt Nam.

Các bên liên quan: Một bên được xem là bên liên quan đến Công ty và các công ty con nếu có khả năng kiểm soát Công ty và các công ty con hay có ảnh hưởng trọng yếu đến các quyết định tài chính và hoạt động của Công ty và các công ty con.

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

Đơn vị tính: VND

1. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	31/12/2025	01/01/2025
- Tiền mặt	3,834,901,106	429,029,445
- Tiền gửi ngân hàng	1,886,846,651	817,299,607
- Các khoản tương đương tiền	-	
Cộng	5,721,747,757	1,246,329,052

CÔNG TY CP ĐT PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ VINAHUD

Địa chỉ: Số 105 Phố Nguyễn Bá Khoán P.Trung Hòa Q.Cầu Giấy TP.Hà Nội

Điện thoại: 024.37835757

Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất

Cho kỳ báo cáo kết thúc tại ngày 31/12/2025

2 CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

		31/12/2025		01/01/2025	
STT	Đầu tư tài chính	Giá gốc	Giá trị ghi sổ theo pp VCSH	Dự phòng	Giá trị ghi sổ theo pp VCSH
I	Đầu tư vào công ty con	1,474,975,000,000	-	-	-
1	Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Friends	1,189,375,000,000			
2	Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Phú Hải	285,600,000,000			
II	Đầu tư vào công ty liên doanh liên kết	35,000,000,000	35,049,584,910	-	35,049,584,910
1	Công ty Cổ phần đầu tư Bất động sản Viên Nam (1)	35,000,000,000	35,049,584,910	-	35,049,584,910
Cộng		1,509,975,000,000	35,049,584,910		35,049,584,910

(1) Công ty Cổ phần Đầu tư Bất Động sản Viên Nam hiện đang trong giai đoạn đầu tư xây dựng dự án chưa đi vào hoạt động sản xuất kinh doanh.

- Liên danh ba bên Công ty Cổ phần Archi Viên Nam; Công ty CP Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Vinahud và Công ty CP Tập đoàn BGI để thực hiện đầu thầu và đầu tư thực hiện dự án theo thỏa thuận liên danh số 2403/2021/TTLD/ARCHI – VINAHUD – BGI ngày 24/03/2021.

3. ĐẦU TƯ NĂM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN

	31/12/2025		01/01/2025	
	<i>Giá gốc</i>	<i>Giá trị ghi sổ</i>	<i>Giá gốc</i>	<i>Giá trị ghi sổ</i>
Ngân hàng TMCP Quốc dân – Chi nhánh Hà Nội (*)	292,000,000	292,000,000	292,000,000	292,000,000
	-	-	-	-
	292,000,000	292,000,000	292,000,000	292,000,000

(*) Hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn với Ngân hàng TMCP Quốc dân – Chi nhánh Hà Nội số 046/21/HĐTG/211-9215 ký ngày 17/11/2021; Số tiền: 292.000.000 đồng; Kỳ hạn: 9 tháng; Lãi suất: 5.4%/năm. Hợp đồng tiền gửi được tự động gia hạn.

4. PHẢI THU KHÁCH HÀNG

	31/12/2025		01/01/2025	
	<i>Giá trị</i>	<i>Dự phòng</i>	<i>Giá trị</i>	<i>Dự phòng</i>
Ngắn hạn				
Công ty Cổ phần Kiến trúc và Đầu tư Xây dựng TPA DECOR	3,346,278,168	-	3,180,466,960	-
Công ty cổ phần đầu tư và xây dựng Xuân Phú Hải	20,549,732	-	3,627,285,997	-
Công Ty Cổ Phần Tập Đoàn Đầu Tư EMIR	1,152,672,080	-	1,152,672,080	-
Công ty TNHH Thiết bị Hùng Phát	-	-	21,771,934,871	-
Công ty TNHH Thương Mại Tư vấn C.H	-	-	778,350,927	-
Công ty Cổ phần Thành Quân	99,928,737	-	-	-
Các đối tượng khác khác	15,038,997,648	-	16,059,536,562	-
	19,658,426,365	-	46,570,247,397	-

5. PHẢI THU VỀ CHO VAY

	31/12/2025		01/01/2025	
	<i>Giá trị</i>	<i>Dự phòng</i>	<i>Giá trị</i>	<i>Dự phòng</i>
Ngắn hạn	400,655,039,287		1,041,658,175,145	
Công ty CP Đầu tư Bất động sản Prime Land	-	-	14,948,075,145	-
Công ty CP Archi Viên Nam	-	-	3,350,000,000	-
Công ty CP Đầu tư BĐS Viên Nam	-	-	2,000,000,000	-
Công ty CP Beru Group	-	-	16,150,000,000	-
Công ty Cổ Phần VNC Construction	1,712,894,287	-	20,000,000,000	-
Công ty Cổ phần Tây Bắc Thăng Long	-	-	88,000,000,000	-
Công Ty Cổ Phần Tập Đoàn R&H	-	-	510,280,100,000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển nhà và đô thị Vinahud	-	-	-	-
Phải thu về cho vay các cá nhân	118,942,145,000	-	386,930,000,000	-
Phạm Thị Hạnh	280,000,000,000	-	-	-
Phan Anh Tuấn	-	-	-	-
Dài hạn	-		-	
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển nhà và đô thị Vinahud	-	-	-	-
	400,655,039,287	-	1,041,658,175,145	-

6. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN

	31/12/2025		01/01/2025	
	<i>Giá trị</i>	<i>Dự phòng</i>	<i>Giá trị</i>	<i>Dự phòng</i>
Ngắn hạn	202,842,265,550	-	225,247,627,667	-
Công ty cổ phần thiết kế và sản xuất nội thất TPA Decor	4,336,981,072	-	-	-
Công ty Cổ phần kỹ thuật Danaree	10,942,264,434	-	-	-
Công ty cổ phần THH Decor	-	-	23,554,145,000	-
Tổng Công ty Cổ Phần Công Trình Viettel	2,505,850,432	-	5,156,653,008	-
Công ty CP Đầu tư Bất Động Sản Quân Anh	-	-	-	-
Công ty Cổ phần Mê Linh Homes	175,668,223,834	-	175,541,323,834	-
Các khoản trả trước người bán khác	9,388,945,778	-	11,624,091,837	-
Cộng	202,842,265,550	-	225,247,627,667	-

7. PHẢI THU KHÁC

	31/12/2025		01/01/2025	
	<i>Giá trị</i>	<i>Dự phòng</i>	<i>Giá trị</i>	<i>Dự phòng</i>
7.1 Ngắn hạn	375,183,138,738	-	534,474,138,532	-
Phải thu tạm ứng	24,430,000,000	-	55,033,000,000	-
Phải thu ký cược ký quỹ ngắn hạn (**)	22,988,385,401	-	85,130,546,849	-
Phải thu góp vốn theo thỏa thuận của hợp đồng ủy thác đầu tư	-	-	275,003,000,000	-
Dự lãi phải thu	(11,775,568,854)	-	99,413,989,229	-
Phải thu khác	339,540,322,191	-	19,893,602,454	-
7.2 Dài hạn	145,024,500,000	-	145,003,000,000	-
Phải thu tạm ứng	8,000,000	-	3,000,000	-
Phải thu ký cược ký quỹ	16,500,000	-	-	-
Dự lãi phải thu	-	-	-	-
Công ty CP Tập đoàn R&H	-	-	-	-
Phải thu từ hợp tác đầu tư (*)	145,000,000,000	-	145,000,000,000	-
Cộng	520,207,638,738	-	679,477,138,532	-

(*) Hợp đồng Hợp tác đầu tư 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 Thành Phố Hạ Long Tỉnh Quảng Ninh.

8. HÀNG TỒN KHO

	31/12/2025		01/01/2025	
	<i>Giá gốc</i>	<i>Dự phòng</i>	<i>Giá gốc</i>	<i>Dự phòng</i>
Công cụ dụng cụ	199,769,129	-	199,769,129	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (*)	1,677,938,774,774	(883,761,655)	1,614,939,196,363	(883,761,655)
Hàng hóa	-	-	13,745,435,650	-
Cộng	1,678,138,543,903	(883,761,655)	1,628,884,401,142	(883,761,655)

Số dư Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang tại ngày 31/12/2025 bao gồm:

Chủ yếu bao gồm tiền sử dụng đất chi phí giải phóng mặt bằng giá mua công ty con được phân bổ như một phần chi phí mua dự án chi phí xây dựng và phát triển dự án Grand Mercure Hội An.

(*) - Dự án đầu tư: Khu du lịch tại Phường Điện Dương Thị xã Điện Bàn Tỉnh Quảng Nam theo giấy chứng nhận đăng ký đầu tư mã số dự án: 5544047184 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Quảng Nam cấp lần đầu ngày 13/11/2012; thay đổi lần thứ 02: ngày 20 tháng 10 năm 2020.

- Quy mô dự án: Toàn khu du lịch bao gồm 4 khu chức năng chính cụ thể: Khu công trình; khu biệt thự; khu cây xanh mặt nước không gian cảnh quan và khu công trình phụ trợ khác.

- Địa điểm thực hiện dự án: Khối Hà My Đông A Phường Điện Dương Thị xã Điện Bàn Tỉnh Quảng Nam.

- Diện tích sử dụng đất: 70.163 m².

- Tổng vốn đầu tư của dự án: 2.772.730.415.650 đồng.

9. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	31/12/2025	01/01/2025
- Ngắn hạn	-	263,337
Chi phí phân bổ công cụ dụng cụ	-	263,337
- Dài hạn	336,506,154,021	317,535,892,984
Chi phí phân bổ công cụ dụng cụ	2,320,141,967	4,662,300,231
Chi phí sửa chữa lớn TSCĐ	132,811,855	255,407,419
Chi phí bán hàng của dự án Grand Mercure Hội An chưa bàn giao	334,053,200,199	312,587,255,483
Chi phí trả trước dài hạn khác	-	30,929,851
Cộng	336,506,154,021	317,536,156,321

CÔNG TY CP ĐT PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ VINAHUD

Địa chỉ: Số 105 Phố Nguyễn Bá Khoản P.Trung Hòa Q.Cầu Giấy TP.Hà Nội
Điện thoại: 024.37835757

Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất
Cho kỳ báo cáo
tại ngày 31/12/2025

10. TĂNG GIẢM TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

Chỉ tiêu	Nhà cửa vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải truyền dẫn	Thiết bị dụng cụ quản lý	Cộng
I. 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
- Mua trong năm	-	-	-	-	-
- Tặng khác	-	-	-	-	-
- Thanh lý nhượng bán	-	-	-	-	-
Số dư cuối năm	23,758,757,555	4,739,633,998	3,513,112,364	5,180,325,130	37,191,829,047
II. GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ					
Số dư đầu năm	8,689,052,755	753,715,526	2,660,292,547	842,264,566	12,945,325,394
- Khấu hao trong năm	1,287,348,444	442,879,836	462,333,978	482,006,712	2,674,568,970
- Tặng khác	-	-	-	-	-
- Thanh lý nhượng bán	-	-	-	-	-
Số dư cuối kỳ	9,976,401,199	1,196,595,362	3,122,626,525	1,324,271,278	15,619,894,364
III. GIÁ TRỊ CÒN LẠI					
- Tại ngày đầu kỳ	15,069,704,800	3,985,918,472	852,819,817	4,338,060,564	24,246,503,653
- Tại ngày cuối kỳ	13,782,356,356	3,543,038,636	390,485,839	3,856,053,852	21,571,934,683

11. TĂNG GIẢM TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

Chỉ tiêu	Quyền sử dụng đất	Lợi thế kinh doanh	Nhãn hiệu hàng hóa	Phần mềm	Cộng
I. NGUYÊN GIÁ					
Số dư đầu năm	-	-	-	-	0
Số dư cuối kỳ	15,592,024,335	-	-	-	15,592,024,335
II. GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ					
Số dư đầu kỳ	4,647,667,473	-	-	-	-
- Khấu hao trong kỳ	323,150,760	-	-	-	4,647,667,473
Số dư cuối kỳ	4,970,818,233	-	-	-	323,150,760
III. GIÁ TRỊ CÒN LẠI					
1. Tại ngày đầu năm	10,944,356,862	-	-	-	10,944,356,862
2. Tại ngày cuối kỳ	10,621,206,102	-	-	-	10,621,206,102

12. TĂNG GIẢM BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Quyền sử dụng đất	Nhà	Máy móc thiết bị	Phần mềm	Cộng
I. NGUYÊN GIÁ					
Số dư đầu năm	-	16,514,492,819	2,319,089,109	-	18,833,581,928
- Mua trong kỳ	-	-	-	-	-
- Giảm khác	-	-	-	-	-
Số dư cuối kỳ	-	16,514,492,819	2,319,089,109	-	18,833,581,928
II. GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ					
Số dư đầu kỳ	-	6,213,405,512	2,319,089,109	-	8,532,494,621
- Khấu hao trong kỳ	-	943,685,304	-	-	943,685,304
Số dư cuối kỳ	-	7,157,090,816	2,319,089,109	-	9,476,179,925
III. GIÁ TRỊ CÒN LẠI					
1. Tại ngày đầu năm	-	10,301,087,307	-	-	10,301,087,307
2. Tại ngày cuối kỳ	-	9,357,402,003	-	-	9,357,402,003

13 PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Phải trả người bán ngắn hạn				
	82,380,201,110	82,380,201,110	153,105,994,153	153,105,994,153
Công ty Cổ phần Tập đoàn MBG	-	-	15,655,850,530	15,655,850,530
Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland	-	-	30,284,890,692	30,284,890,692
Công ty CP BĐS Thế Kỷ Cen Land	26,014,770,668	26,014,770,668	26,014,770,668	26,014,770,668
Công Ty Cổ Phần Fecon	16,944,475,920	16,944,475,920	21,844,535,474	21,844,535,474
Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Phát Triển Nhà Và Đô Thị Vinahud	-	-	-	-
Các đối tượng khác	39,420,954,522	39,420,954,522	59,305,946,789	59,305,946,789
Cộng	82,380,201,110	82,380,201,110	153,105,994,153	153,105,994,153

14 NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Người mua trả tiền trước ngắn hạn				
Người mua trả tiền trước theo các hợp đồng chuyển nhượng bất động sản	1,338,989,615,185	1,338,989,615,185	1,295,950,533,565	1,295,950,533,565
-	-	-	-	-
Cộng	1,338,989,615,185	1,338,989,615,185	1,295,950,533,565	1,295,950,533,565

15 THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

151 Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	Số đầu kỳ	Số phải nộp trong kỳ	Số đã nộp trong kỳ	Số cuối kỳ
- Thuế GTGT	25,231,148,058	2,862,847,907	3,136,469,388	1,056,801,666
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	10,303,873,485	13,042,895,891	7,315,053,702	6,917,278,519
- Thuế thu nhập cá nhân	278,677,222	590,072,976	424,615,564	444,134,634
- Thuế nhà đất	183,946,475	1,066,815,756	500,684,675	750,077,556
- Các khoản phí lệ phí	348,421,215	6,000,000	354,421,215	-
- Thuế nhà thầu	-	-	-	-
Cộng	36,346,066,455	17,568,632,530	11,731,244,544	9,168,292,375

152 Thuế và các khoản phải thu Nhà nước

	Số đầu kỳ	Số phải nộp trong kỳ	Số đã nộp trong kỳ	Số cuối kỳ
- Tiền thuê đất	-	-	136,814,554	136,814,554
Cộng	-	-	136,814,554	136,814,554

16 CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	31/12/2025	01/01/2025
Chi phí phải trả		
Chi phí lãi vay	105,778,748,021	241,375,222,524
Phí quản lý tài khoản	-	86,305,479,452
Chi phí lãi từ hợp tác kinh doanh	20,473,792,339	26,039,742,897
Chi phí phải trả khác	139,227,744	139,227,744
Cộng	126,391,768,104	353,859,672,617

17 PHẢI TRẢ KHÁC

	31/12/2025	01/01/2025
Phải trả khác ngắn hạn	616,727,794,052	249,482,608,446
Thù lao HĐQT	-	2,229,400,000
Phải trả người lao động	377,491,165	
Kinh phí công đoàn	55,732,953	62,297,953
Bảo hiểm xã hội BHYT BHTN	93,986,811	87,421,811
Phải trả về hợp tác đầu tư	260,637,139,703	243,742,737,703
Công ty CP Mê Linh Homes	3,557,128,000	77,261,726,000
Công ty cổ phần VNI INVEST	104,129,000,000	
Công ty cổ phần đầu tư và phát triển Sơn long	74,300,000,000	74,300,000,000
Cty CP văn phòng phẩm Cửu Long	9,999,999,703	9,999,999,703
Công ty CP T&N Financial Group	68,651,012,000	68,651,012,000
Công ty CP Archi Viên Nam	-	13,530,000,000
Công ty TNHH Đầu tư và xây dựng FRIENDS	-	
Công ty cổ phần Mê Linh Homes	150,000,000,000	
Công ty CP Chứng khoán Tiên Phong	181,968,940,000	
Tiền nhận đặt cọc mua Bất Động Sản	2,100,000,000	2,400,000,000
Phải trả ngắn hạn khác	21,494,503,420	960,750,979
Phải trả khác dài hạn	6,405,500,000	26,405,500,000
Nhận ký quỹ ký cược dài hạn	6,405,500,000	6,405,500,000
Công ty CP Beru Group	-	20,000,000,000
Cộng	623,133,294,052	275,888,108,446

18. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH

	31/12/2025		Phát sinh trong kỳ		01/01/2025	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
18.1. Vay ngắn hạn	801,389,412,918	801,389,412,918	1,140,446,222,438	921,014,233,000	581,957,423,480	581,957,423,480
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hoàn Kiếm (i)	-	-	-	42,400,000,000	42,400,000,000	42,400,000,000
Công ty CP tập đoàn R&H	149,980,000,000	149,980,000,000	-	317,958,383,000	467,938,383,000	467,938,383,000
Công ty cổ phần đầu tư và xây dựng Xuân Phú Hải	-	-	-	-	-	-
Công ty TNHH Dịch vụ Tư Vấn An Sơn	-	-	30,000,000,000	30,000,000,000	-	-
Công ty cổ phần T&N FINANCIAL GROUP	20,555,500,000	20,555,500,000	-	-	20,555,500,000	20,555,500,000
- Công ty cổ phần Mê Linh Homes (iii)	1,500,000,000	1,500,000,000	1,500,000,000	-	-	-
Vay cá nhân	602,939,172,918	602,939,172,918	1,082,650,222,438	530,655,850,000	50,944,800,480	50,944,800,480
Công ty CP tư vấn và đầu tư xây dựng 1	10,551,000,000	10,551,000,000	10,551,000,000	-	-	-
Công ty TNHH kỹ thuật Sóng Hồng	15,745,000,000	15,745,000,000	15,745,000,000	-	-	-
18.2. Vay dài hạn đến hạn trả	118,740,000	118,740,000	-	-	118,740,000	118,740,000
Ngân hàng TMCP Quốc Dân - Chi nhánh Hà Nội	118,740,000	118,740,000	-	-	118,740,000	118,740,000
18.3. Vay dài hạn	276,077,907,795	276,077,907,795	-	950,118,740,000	1,226,196,647,795	1,226,196,647,795
Ngân hàng TMCP Tiên Phong (ii)	275,969,042,795	275,969,042,795	-	950,000,000,000	1,225,969,042,795	1,225,969,042,795
Công ty cổ phần đầu tư và xây dựng Xuân Phú Hải	-	-	-	-	-	-
Ngân hàng TMCP Quốc Dân - Chi nhánh Hà Nội (iii)	108,865,000	108,865,000	-	118,740,000	227,605,000	227,605,000
Cộng	1,077,467,320,713	1,077,467,320,713	1,140,446,222,438	1,871,132,973,000	1,808,154,071,275	1,808,154,071,275

(i) Vay Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam Chi nhánh Hoàn Kiếm theo hợp đồng hạn mức số 01/2024/2355669/HĐTDHM-VINAHUD ngày 16/01/2024.

- Hạn mức tín dụng 70.000.000.000 VND.

- Thời hạn vay: 150 - 180 ngày;

- Mục đích : Bổ sung vốn kinh doanh.

Đã tất toán ngày 20/06/2025.

(ii) Vay ngân hàng TMCP Tiên Phong Chi tiết như sau:

- Hợp đồng cho vay số 03/2023/HĐTD/TTDT MB ngày 17/03/2023 Số tiền vay: 160000000000 VND (Bằng chữ: Một trăm sáu mươi tỷ đồng) Mục đích vay: Thanh toán tiền mua phần vốn góp tại Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Friends 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 tư là Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Xuân Phú Hải Thời hạn cho vay: 84 tháng;

- Ván bản sửa đổi bổ sung Hợp đồng số 03/2023/HĐTD/TTDT MB/SD01 ngày 13/04/2023 về việc điều chỉnh số tiền vay Số tiền vay sau điều chỉnh là 950000000000 VND (Bằng chữ: Chín trăm năm mươi tỷ đồng);

+ Khế ước giải ngân và nhận nợ số 03/2023/GNN/TTDT MB/001 ngày 17/3/2023 Số tiền giải ngân: 160000000000 VND (Bằng chữ: Một trăm sáu mươi tỷ đồng).

+ Khế ước giải ngân và nhận nợ số 03/2023/GNN/TTDT MB/002 ngày 13/4/2023 Số tiền giải ngân: 790000000000 VND (Bằng chữ: Bảy trăm chín mươi tỷ đồng) Thời hạn vay: 84 tháng

Đã tất toán ngày 12/8/2025.

(iii) Khoản vay với Ngân hàng TMCP Quốc Dân NCB – Chi nhánh Hà Nội theo Hợp đồng cho vay số 101/2020/HĐCV – 9215 ký ngày 23/11/2020; Số tiền vay: 831200000 đồng; Lãi suất: 10% trong 6 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên và điều chỉnh định kỳ 03 tháng/lần; Thời hạn vay: 84 tháng; Mục đích sử dụng vốn vay: Thanh toán tiền mua 01 chiếc xe ô tô con Kia Sendona 22 DAT Luxury của Công ty Cổ phần Ô tô Trường Hải theo hợp đồng mua bán xe ô tô số: 1910/2020/KIA ngày 13/10/2020

(iiii) Vay ngắn hạn cá nhân từ 03 tháng đến 09 tháng

CÔNG TY CP ĐT PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ VINAHUD

Địa chỉ: Số 105 Phố Nguyễn Bá Khoản P.Trung Hòa Q.Cầu Giấy TP.Hà Nội

Điện thoại: 024.37835757

Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất

Cho kỳ báo cáo

Cho kỳ báo cáo kết thúc tại ngày 31/12/2025

19. VỐN CHỦ SỞ HỮU

19.1. Bảng đối chiếu biến động của Vốn chủ sở hữu

Chỉ tiêu	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	Đơn vị tính: VND	
						Cộng	
A	1	2	3	5	6	7	
- 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 vốn trong năm	-	-	-	-	-	-	-
- Lãi trong năm	-	-	-	(155,504,005,791)	3,071	(155,504,002,720)	
- Tăng khác do trích quỹ	-	-	-	-	-	-	-
- Giảm do trích lập quỹ đầu tư phát triển	-	-	-	-	-	-	-
- Giảm do trích lập quỹ phúc lợi trong kỳ	-	-	-	-	-	-	-
- Chia cổ tức lợi nhuận trong kỳ.	-	-	-	-	-	-	-
Trích quỹ chi trả thù lao HĐQT BKS	-	-	-	-	-	-	-
- 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	
- Lợi nhuận trong năm	-	-	-	(111,804,814,012)	(341,572)	(111,805,155,584)	
- Tăng trong kỳ	-	-	-	-	-	-	-
Số dư cuối kỳ	380,000,000,000	(4,034,545,455)	4,412,975,001	(401,823,733,733)	156,647,675	(21,288,656,512)	

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

	31/12/2025	01/01/2025
Vốn góp 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
Cộng	380,000,000,000	380,000,000,000

19.3. Cổ phiếu

	31/12/2025	01/01/2025
- Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	38,000,000	38,000,000
- Số lượng cổ phiếu đã bán cho 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 đang lưu hành	38,000,000	38,000,000
+ Cổ phiếu phổ thông	38,000,000	38,000,000
+ Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Cộng	38,000,000	38,000,000

* Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành 10.000 đồng/1 cổ phiếu

20 Các quỹ của doanh nghiệp

	31/12/2025	01/01/2025
- Quỹ đầu tư phát triển	4,412,975,001	4,412,975,001
Cộng	4,412,975,001	4,412,975,001

VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**1 DOANH THU**

	Từ 01/01/2025 đến 31/12/2025	Từ 01/01/2024 đến 31/12/2024
Doanh thu bán hàng hóa	34,034,648,190	187,888,402,277
Doanh thu xây lắp	-	-
Doanh thu cung cấp dịch vụ	5,285,158,746	7,024,360,173
	-	-
Cộng	39,319,806,936	194,912,762,450

3 DOANH THU THUẦN VỀ BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Từ 01/01/2025 đến 31/12/2025	Từ 01/01/2024 đến 31/12/2024
Doanh thu thuần bán hàng hoá	34,034,648,190	187,888,402,277
Doanh thu thuần xây lắp	-	-
Doanh thu thuần cung cấp dịch vụ	5,285,158,746	7,024,360,173
Doanh thu thuần khác	-	-
Cộng	39,319,806,936	194,912,762,450

4 GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Từ 01/01/2025 đến 31/12/2025	Từ 01/01/2024 đến 31/12/2024
Giá vốn bán nguyên vật liệu hàng hóa	33,419,173,660	181,918,739,191
Giá vốn hoạt động xây lắp	-	-
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	2,007,137,293	2,408,396,345
Cộng	35,426,310,953	184,327,135,536

5 DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Từ 01/01/2025 đến 31/12/2025	Từ 01/01/2024 đến 31/12/2024
Lãi tiền gửi cho vay	718,580,103	45,012,799,347
Doanh thu hoạt động tài chính khác	21,873,607,325	174,525,208,252
Cộng	22,592,187,428	219,538,007,599

6 CHI PHÍ BÁN HÀNG

	Từ 01/01/2025 đến 31/12/2025	Từ 01/01/2024 đến 31/12/2024
Chi phí bán hàng	363,147,570	316,262,880
Cộng	363,147,570	316,262,880

7 CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

Chi phí nhân viên quản lý	9,297,291,739	12,598,153,366
---------------------------	---------------	----------------

Chi phí đồ dùng văn phòng	-	33,403,503
Chi phí khấu hao TSCĐ	2,718,422,496	2,718,422,499
Chi phí dịch vụ mua ngoài	6,553,705,394	9,947,756,493
Chi phí khác	17,720,156,734	16,247,231,068
Cộng	36,289,576,363	41,544,966,929

8 CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Từ 01/01/2025 đến 31/12/2025	Từ 01/01/2024 đến 31/12/2024
Chi phí lãi vay	41,181,859,894	207,413,522,067
Chi phí tài chính khác	58,462,689,358	180,579,168,529
Cộng	99,644,549,252	387,992,690,596

9 THU NHẬP KHÁC

	Từ 01/01/2025 đến 31/12/2025	Từ 01/01/2024 đến 31/12/2024
Chi phí xử lý số dư công nợ lẻ	-	103,200,000
Phạt vi phạm hợp đồng	100,000,000	32,667,435
Các khoản khác	15,494,301	112,373,698
Cộng	115,494,301	248,241,133

10 CHI PHÍ KHÁC

	Từ 01/01/2025 đến 31/12/2025	Từ 01/01/2024 đến 31/12/2024
Chi phạt vi phạm hợp đồng	699,322,698	245,007,306
Giá trị còn lại của TSCĐ thanh lý	-	-
Chi vi phạm hành chính phạt nộp thuế	63,966,706	711,747,240
Chi phí khác	198,287,996	413,085,710
Cộng	961,577,400	1,369,840,256

11 CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

Chỉ tiêu	Từ 01/01/2025 đến 31/12/2025	Từ 01/01/2024 đến 31/12/2024
Chi phí thuế TNDN tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	1,147,123,736	1,892,742,605
Trong đó thuế TNDN tại từng Công ty		
Thuế TNDN phải nộp tại công ty mẹ	1,082,265,205	1,708,167,924
Thuế TNDN phải nộp tại công ty Xuân Phú Hải	35,647,087	163,214,958
Thuế TNDN phải nộp tại công ty TNHH Friends	29,211,444	21,359,723

12 LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

	Từ 01/01/2025 đến 31/12/2025	Từ 01/01/2024 đến 31/12/2024
Lợi nhuận kế toán sau thuế của cổ đông Công ty	(111,804,814,012)	(155,504,005,791)
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông Công ty	(111,804,814,012)	(155,504,005,791)
Cổ phiếu đang lưu hành bình quân trong kỳ (*)	38,000,000	38,000,000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	(2,942)	(4,092)

CÔNG TY CP ĐT PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ VINAHUD

Địa chỉ: Số 105 Phố Nguyễn Bá Khoán P.Trung Hòa Q.Cầu Giấy TP.Hà Nội
Điện thoại: 024.37835757

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất
Cho kỳ báo cáo
tại ngày 31/12/2025

VII NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

1 Tên tổ chức/cá nhân có liên quan

STT	Tên tổ chức/cá nhân có liên quan	Mối quan hệ
1	Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Friends	Công ty con
2	Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Phú Hải	Công ty con
3	Công ty CP Đầu tư Bất Động Sản Viên Nam	Công ty liên kết
4	Công ty cổ phần đầu tư phát triển Sơn Long	Công ty có cùng thành viên quản lý chủ chốt
5	Công ty cổ phần Hạ Long Cảnh Vịnh	Công ty có cùng thành viên quản lý chủ chốt
6	Công ty Cổ phần Tập đoàn Lý A Đường	Công ty có cùng thành viên quản lý chủ chốt

VII NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

2 Giao dịch với các bên liên quan

Bên liên quan	Nội dung	từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/12/2025
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Phú Hải	Bán hàng hóa cung cấp dịch vụ (chưa VAT)	2,437,657,036
	Thu tiền hàng	
	Phải trả gốc vay	406,980,000,000
	Phải trả lãi vay	15,055,597,463
Công ty Cổ phần Tập đoàn Lý A Đường	Bán hàng hóa cung cấp dịch vụ (chưa VAT)	2,906,825,437
	Thu tiền hàng	863,282,970
	Lãi cho vay	-

3 Số dư với các bên liên quan

Bên liên quan	Nội dung	31/12/2025	01/01/2025
Công ty TNHH đầu tư xây dựng Friends	Phải trả ngắn hạn (338)	358,000,000,000	
	Lãi phải trả ngắn hạn (335)	15,269,435,616	
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Phú Hải	Phải thu về cho vay ngắn hạn (128)	-	-
	Phải thu ngắn hạn (131)	20,549,732	3,627,285,997
	Phải trả gốc vay	406,980,000,000	11,800,000,000
	Phải trả lãi vay	15,025,186,504	2,880,863,497
Công ty Cổ phần Tập đoàn Lý A Đường	Phải thu ngắn hạn (131)	5,866,309,647	3,018,677,906
Công ty cổ phần đầu tư phát triển Sơn Long	Phải thu ngắn hạn (138)	145,000,000,000	145,000,000,000
	Phải trả ngắn hạn khác (3388)	74,300,000,000	74,300,000,000

3. Báo cáo bộ phận**Báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh**

Tại ngày 30/09/2025	Doanh thu theo bộ phận	Chi phí theo bộ phận	KQKD theo bộ phận
Kinh doanh thương mại	34,034,648,190	33,419,173,660	615,474,530
Kinh doanh dịch vụ	5,285,158,746	2,007,137,293	3,278,021,453
Kinh doanh khác	-	-	-
Các chi phí không phân bổ theo bộ phận			-
Cộng	39,319,806,936	35,426,310,953	3,893,495,983
Doanh thu hoạt động tài chính			22,592,187,428
Chi phí hoạt động tài chính			99,644,549,252
Các chi phí không phân bổ theo bộ phận			36,652,723,933
Lợi nhuận thuần từ hoạt động sản xuất kinh doanh			(109,811,589,774)

4. Thông tin so sánh

Số liệu so sánh trên bảng cân đối kế toán quả hoạt động sản xuất kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất là số liệu trên báo cáo tài chính hợp nhất tại ngày 31/12/2024 đã được kiểm toán.

Người lập biểu



Nguyễn Thị Mỹ Duyên

Kế toán trưởng



Khuong Thị Hương

Hà Nội ngày 29 tháng 01 năm 2026

Chủ tịch HĐQT



Trương Quang Minh

