

Số: 40./HAREC-CBTT/2026

Hà Nội, ngày 05 tháng 02 năm 2026

**Kính gửi:** Ủy ban Chứng khoán Nhà nước  
Sở Giao dịch chứng khoán Hà Nội

- Chúng tôi xin cam kết các thông tin công bố trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung các thông tin đã công bố.

- Như trên;
- Lưu NPTOTNB, HCTC.



GIÁM ĐỐC  
*Phan Huy Tý*

**CÔNG TY CỔ PHẦN HAREC ĐẦU TƯ VÀ THƯƠNG MẠI**

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

**Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31/12/2025**

**(Đã được kiểm toán)**

**MỤC LỤC**

	<b>Trang</b>
<b>Báo cáo của Ban Giám đốc</b>	03 - 04
<b>Báo cáo kiểm toán độc lập</b>	05 - 06
<b>Báo cáo Tài chính đã được kiểm toán</b>	
Bảng cân đối kế toán	07 - 08
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	09
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	10 - 11
Bản thuyết minh Báo cáo tài chính	12 - 25

## **BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC**

Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Harec Đầu tư và Thương mại (sau đây gọi tắt là "Công ty") trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31/12/2025.

### **Công ty**

Công ty Cổ phần Harec Đầu tư và Thương mại.

### **Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp**

Số 0103015008 đăng ký lần đầu ngày 13/12/2006, Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp mã số 0102116074 đăng ký thay đổi lần thứ 14 ngày 21/09/2025 do Sở Tài Chính thành phố Hà Nội cấp.

Trụ sở chính của Công ty tại: Số 04 Láng Hạ, phường Giảng võ, TP Hà Nội.

### **Hội đồng Quản trị**

Các thành viên Hội đồng Quản trị trong năm 2025 và tại ngày lập báo cáo này bao gồm:

Ông Hoàng Quang Thành	Chủ tịch HĐQT
Ông Phan Huy Tý	Thành viên
Ông Nguyễn Xuân Thành	Thành viên

### **Ban Giám đốc**

Ban Giám đốc điều hành Công ty trong năm 2025 và tại ngày lập báo cáo này, bao gồm:

Ông Phan Huy Tý	Giám đốc
Bà Nguyễn Lan Hương	Phó Giám đốc kiêm Kế toán trưởng
Vũ Thanh Huyền	Phó giám đốc điều hành các hoạt động dịch vụ

### **Ban kiểm soát**

Ban kiểm soát trong năm 2025 và tại ngày lập báo cáo này, bao gồm:

Bà Phan Thị Lộc	Trưởng ban
Bà Phan Vũ Hương Giang	Thành viên
Ông Trần Đức Giang	Thành viên

### **Đại diện theo pháp luật**

Ông Phan Huy Tý	Giám đốc
-----------------	----------

### **Kiểm toán viên**

Công ty TNHH Kiểm toán và Thẩm định giá Việt Nam (AVA)

### **Trách nhiệm của ban giám đốc đối với báo cáo tài chính**

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập Báo cáo tài chính phản ánh trung thực, hợp lý tình hình hoạt động, kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty trong kỳ. Trong quá trình lập Báo cáo tài chính, Ban 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 ước tính một cách hợp lý và thận trọng;

## CÔNG TY CỔ PHẦN HAREC ĐẦU TƯ VÀ THƯƠNG MẠI

Số 4 Láng Hạ - Phường Giảng Võ - TP Hà Nội

- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán được áp dụng có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu đến mức cần phải công bố và giải thích trong Báo cáo tài chính hay không;
- Lập các Báo cáo tài chính dựa trên cơ sở hoạt động kinh doanh liên tục, trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

Ban Giám đốc Công ty đảm bảo rằng các sổ kế toán được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính của Công ty, với mức độ trung thực, hợp lý tại bất cứ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính tuân thủ các quy định hiện hành của Nhà nước. Đồng thời có trách nhiệm trong việc bảo đảm an toàn tài sản của 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.

Ban Giám đốc Công ty cam kết rằng Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31/12/2025, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và tuân thủ các quy định hiện hành có liên quan.

Hà Nội, ngày 02 tháng 02 năm 2026

TM. Ban Giám đốc

Giám đốc



Phan Huy Tỷ

### Phê duyệt báo cáo tài chính

Chúng tôi, Hội đồng quản trị Công ty cổ phần Harec Đầu tư và Thương mại phê duyệt Báo cáo tài chính cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/12/2025 của Công ty.

Hà Nội, ngày 02 tháng 02 năm 2026

TM. Hội đồng quản trị

Chủ tịch



Hoàng Quang Thành



Số: 130 /BCKT-TC/NV3

## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

**Kính gửi: Các cổ đông, Hội đồng Quản trị và Ban Giám đốc  
Công ty Cổ phần Harec Đầu tư và Thương mại**

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Harec Đầu tư và Thương mại, được lập ngày 02/02/2026, từ trang 7 đến trang 25, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31/12/2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính.

### Trách nhiệm của Ban Giám đốc

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính của Công ty theo chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

### Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

### Cơ sở của ý kiến ngoại trừ

Như đã nêu ở thuyết minh số V.2, tại ngày 31/12/2025, Công ty đang nắm giữ một số trái phiếu doanh nghiệp của một số Công ty, trong đó có tổng giá trị trái phiếu đã quá hạn thanh toán theo phương án phát hành ban đầu là 24.023.100.000 đồng. Hiện tại các Công ty phát hành trái phiếu này đã làm việc với Công ty cổ phần Harec Đầu tư và Thương mại để gia hạn thanh toán các lô trái phiếu này, tuy nhiên chúng tôi không có đủ bằng chứng để đánh giá khả năng thu hồi của các trái phiếu này.

### **Ý kiến Kiểm toán ngoại trừ**

Theo ý kiến của chúng tôi, ngoại trừ ảnh hưởng của vấn đề nêu tại đoạn "Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ", Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Harec Đầu tư và Thương mại tại ngày 31/12/2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với 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.

### **CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ THẨM ĐỊNH GIÁ VIỆT NAM**



Ngô Quang Tiến  
Phó Tổng Giám đốc  
Giấy CNDKHN Kiểm toán số  
0448-2023-126-1  
Hà nội, ngày 02 tháng 02 năm 2026

Phạm Thị Hương  
Kiểm toán viên  
Giấy CNDKHN Kiểm toán số  
0161-2023-126-1

Mẫu số B01-DN

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	31/12/2025	01/01/2025
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>122.845.546.830</b>	<b>115.582.305.676</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>V.01</b>	<b>6.452.000.746</b>	<b>3.287.661.417</b>
1. Tiền	111		6.452.000.746	3.287.661.417
2. Các khoản tương đương tiền	112			
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		<b>114.947.100.000</b>	<b>111.509.510.000</b>
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	V.02	114.947.100.000	111.509.510.000
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>1.446.446.084</b>	<b>785.134.259</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.03	5.563.883	7.942.523
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.04	275.918.576	9.600.000
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.05	1.164.963.625	767.591.736
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>			
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>			
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>45.471.910.375</b>	<b>47.570.851.140</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>			
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>1.157.104.108</b>	
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V06	1.157.104.108	
- Nguyên giá	222		24.602.792.660	23.280.387.964
- Giá trị hao mòn lũy kế(*)	223		(23.445.688.552)	(23.280.387.964)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	<b>V07</b>	<b>43.858.782.643</b>	<b>46.045.520.431</b>
- Nguyên giá	231		87.928.438.888	87.928.438.888
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	232		(44.069.656.245)	(41.882.918.457)
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>			1.322.404.696
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	V08		1.322.404.696
<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>			
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>456.023.624</b>	<b>202.926.013</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V09	456.023.624	202.926.013
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>168.317.457.205</b>	<b>163.153.156.816</b>



Mẫu số B01-DN

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**  
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025  
(Tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	31/12/2025	01/01/2025
<b>A. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>34.769.840.890</b>	<b>29.515.633.413</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>14.994.973.281</b>	<b>12.970.854.057</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.10	606.454.832	826.863.138
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		16.236.574	16.236.574
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.11	2.299.096.088	2.458.987.483
4. Phải trả người lao động	314		2.251.034.691	1.785.968.062
5. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	V.12	8.409.495.377	6.493.498.073
6. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.13	377.873.215	393.530.672
7. Quỹ khen thưởng phúc lợi	322		1.034.782.504	995.770.055
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>19.774.867.609</b>	<b>16.544.779.356</b>
1. Phải trả dài hạn người bán	331	V.10	6.215.455.672	6.215.455.672
2. Phải trả dài hạn khác	337	V.14	13.559.411.937	10.329.323.684
<b>B. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>133.547.616.315</b>	<b>133.637.523.403</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	V.15	<b>133.547.616.315</b>	<b>133.637.523.403</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		63.384.000.000	63.384.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		63.384.000.000	63.384.000.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b			
2. Quỹ đầu tư phát triển	418		47.611.831.196	47.561.831.196
3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		22.551.785.119	22.691.692.207
- LNST chưa PP lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		1.272.735.299	969.537.429
- LNST chưa PP kỳ này	421b		21.279.049.820	21.722.154.778
<b>II. Nguồn kinh phí và các quỹ khác</b>	<b>430</b>			
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>168.317.457.205</b>	<b>163.153.156.816</b>

Hà Nội, ngày 02 tháng 02 năm 2026

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Giám đốc



Nguyễn Lan Hương



Nguyễn Lan Hương



Phan Huy Tý

Mẫu số B02-DN

## BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Năm 2025

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2025	Năm 2024
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VL.01	47.304.751.997	43.982.908.789
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02			
3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		47.304.751.997	43.982.908.789
4. Giá vốn hàng bán	11	VL.02	5.110.235.117	4.795.737.413
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		42.194.516.880	39.187.171.376
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VL.03	5.588.099.876	6.506.583.313
7. Chi phí tài chính	22	VL.04	14.037.891	
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23			
8. Chi phí bán hàng	25	VL.07	1.502.831.043	721.646.397
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VL.07	17.089.900.002	16.718.582.738
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		29.175.847.820	28.253.525.554
11. Thu nhập khác	31	VL.05	32.705.245	1.521.671.804
12. Chi phí khác	32	VL.06	504.461.201	497.000.988
13. Lợi nhuận khác	40		(471.755.956)	1.024.670.816
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		28.704.091.864	29.278.196.370
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VL.09	6.425.042.044	6.556.041.592
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52			
17. Lợi nhuận sau thuế TNDN	60		22.279.049.820	22.722.154.778
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VL.10	3.093	3.106
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71		3.093	3.106

Hà nội, ngày 02 tháng 02 năm 2026

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Giám đốc



Nguyễn Lan Hương



Nguyễn Lan Hương



Phan Huy Tý

Mẫu số B03-DN

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**

Theo phương pháp gián tiếp

Năm 2025

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2025	Năm 2024
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>				
<i>1. Lợi nhuận trước thuế</i>	<i>01</i>		<i>28.704.091.864</i>	<i>29.278.196.370</i>
<i>2. Điều chỉnh cho các khoản</i>			<i>(3.236.061.500)</i>	<i>(4.319.845.525)</i>
- Khấu hao tài sản cố định	02		2.352.038.376	2.186.737.788
- (Lãi)/lỗ từ hoạt động đầu tư, hoạt động khác	05		(5.588.099.876)	(6.506.583.313)
<i>3. Lợi nhuận/(lỗ) từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</i>	<i>08</i>		<i>25.468.030.364</i>	<i>24.958.350.845</i>
- (Tăng)/giảm các khoản phải thu	09		(263.939.936)	74.413.458
- Tăng/(giảm) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế TNDN phải nộp).	11		5.332.713.762	(1.100.167.814)
- (Tăng)/giảm chi phí trả trước	12		(253.097.611)	222.707.194
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	14		(6.544.009.527)	(7.137.190.704)
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	16		(2.997.824.459)	(3.040.888.208)
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</i>	<i>20</i>		<i>20.741.872.593</i>	<i>13.977.224.771</i>
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		-	(1.027.328.705)
2. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		152.472.410.000	(185.107.703.152)
3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		(155.910.000.000)	185.233.793.152
4. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		5.190.727.987	6.337.295.686
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</i>	<i>30</i>		<i>1.753.137.987</i>	<i>5.436.056.981</i>
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>				
1. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(19.330.671.251)	(19.330.671.250)
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</i>	<i>40</i>		<i>(19.330.671.251)</i>	<i>(19.330.671.250)</i>



## BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

Theo phương pháp gián tiếp (tiếp)

Năm 2025

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2025	Năm 2024
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	50		3.164.339.329	82.610.502
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		3.287.661.417	3.205.050.915
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại t	61			
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70		6.452.000.746	3.287.661.417

Hà nội, ngày 02 tháng 02 năm 2026

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Giám đốc



Nguyễn Lan Hương



Nguyễn Lan Hương



Phan Huy Tỷ



## **BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Năm 2025

### **I. Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp**

#### **1. Hình thức sở hữu vốn**

Công ty Cổ phần Harec Đầu tư và Thương mại được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0103015008 đăng ký lần đầu ngày 13/12/2006 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp. Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp mã số 0102116074 đăng ký thay đổi lần thứ 14 ngày 21/09/2025.

Trụ sở chính: Số 04 Phố Láng Hạ, Phường Giảng Võ, TP Hà Nội.

Vốn điều lệ: 63.384.000.000 đồng (Sáu mươi ba tỷ ba trăm tám mươi bốn triệu đồng).

Số lượng lao động tại thời điểm 31/12/2025 là: 21 người

#### **2. Lĩnh vực kinh doanh**

Công ty hoạt động trong lĩnh vực kinh doanh cho thuê văn phòng

#### **3. Ngành nghề kinh doanh**

Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp, ngành nghề kinh doanh của Công ty là:

- Dịch vụ trông giữ xe;
- Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật (không bao gồm thiết kế, giám sát và khảo sát công trình xây dựng);
- Lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước lò sưởi và điều hòa không khí;
- Kinh doanh bất động sản (không bao gồm hoạt động tư vấn về giá đất);
- Kinh doanh văn phòng, nhà ở;
- Nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động (không bao gồm kinh doanh quán Bar, phòng hát karaoke, vũ trường);
- Dịch vụ phục vụ đồ uống (không bao gồm kinh doanh quán Bar);
- Lắp đặt hệ thống điện;
- Kinh doanh bia rượu và các loại nước giải khát (không bao gồm kinh doanh phòng hát karaoke, vũ trường, quán Bar);
- Dịch vụ lưu trú ngắn ngày (không bao gồm kinh doanh phòng hát karaoke, vũ trường, quán Bar);
- Kinh doanh siêu thị thương mại;
- Cung cấp dịch vụ ăn uống theo hợp đồng không thường xuyên với khách hàng (phục vụ tiệc, hội họp, đám cưới ...);
- (Đối với những ngành nghề kinh doanh có điều kiện, Doanh nghiệp chỉ kinh doanh khi có đủ điều kiện theo quy định của pháp luật).

#### **4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường**

Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường: 12 tháng.

Chu kỳ sản xuất kinh doanh bình quân của ngành, lĩnh vực: 12 tháng.

#### **5. Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp trong kỳ có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính**

Trong kỳ hoạt động của doanh nghiệp không có sự kiện gì có ảnh hưởng đến Báo cáo Tài chính.

**6. Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên báo cáo tài chính**

Báo cáo tài chính của công ty được lập dựa trên cơ sở so sánh

**II. Kỳ kế toán đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán****1. Kỳ kế toán năm**

Kỳ kế toán thường niên của 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 trong kế toán là Đồng Việt Nam (ký hiệu quốc gia là “đ”; ký hiệu quốc tế là “VND”)

**III. Chuẩn mực và chế độ kế toán áp dụng****1. 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 ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính Hướng dẫn Chế độ kế toán Doanh nghiệp và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 về việc sửa đổi một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC.

**2. 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 Việt Nam và các văn bản hướng dẫn Chuẩn mực do Nhà nước đã ban hành. Các báo cáo tài chính 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 hiện hành đang áp dụng.

**IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG****1. Các loại tỷ giá hối đoái áp dụng trong kế toán**

Công ty có nghiệp vụ kinh tế phát sinh bằng ngoại tệ thực hiện ghi sổ kế toán và lập Báo cáo tài chính theo một đơn vị tiền tệ thống nhất là Đồng Việt Nam. Việc quy đổi đồng ngoại tệ ra Đồng Việt Nam căn cứ vào tỷ giá giao dịch thực tế.

Lãi suất thực tế (lãi suất hiệu lực) được xác định như sau:

Là lãi suất ngân hàng thương mại cho vay đang áp dụng phổ biến trên thị trường tại thời điểm giao dịch.

**2. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền và các khoản tương đương tiền**

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, vàng tiền tệ, tiền gửi ngân hàng, các khoản đầu tư ngắn hạn có thời gian đáo hạn không quá 03 tháng, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

Các khoản tiền do doanh nghiệp khác và cá nhân ký cược, ký quỹ tại Công ty được quản lý và hạch toán như tiền của Công ty.

Khi phát sinh các giao dịch bằng ngoại tệ, ngoại tệ được quy đổi ra Đồng Việt Nam theo nguyên tắc áp dụng tỷ giá giao dịch thực tế.

Tại thời điểm lập Báo cáo tài chính theo quy định của pháp luật, dư tiền mặt, tiền gửi ngân hàng bằng ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá mua ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch tại thời điểm lập Báo cáo tài chính.

**3. Các khoản đầu tư tài chính**

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Gồm các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn trái phiếu và các khoản cho vay nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng Kỳ và các hoạt 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 thời mua và được xác định giá trị ban đầu theo giá mua cộng (+) chi phí liên quan trực tiếp đến giao dịch mua các khoản đầu tư. Lãi nhận được từ các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn sau ngày mua được ghi nhận trên báo cáo kết quả kinh doanh. Khoản tiền nhận được từ lãi được hưởng trước khi công ty nắm giữ được giảm trừ trực tiếp vào giá gốc khoản đầu tư.

Khi có 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 trong năm tài chính.

#### **4. Nguyên tắc kế toán nợ phải thu**

Khi lập Báo cáo tài chính, kế toán căn cứ kỳ hạn còn lại của các khoản phải thu để phân loại là dài hạn hoặc ngắn hạn.

- Có thời hạn thu hồi hoặc thanh toán dưới 1 năm (hoặc trong một chu kỳ sản xuất kinh doanh) được phân loại là Tài sản ngắn hạn.
- Có thời gian thu hồi hoặc thanh toán trên 1 năm (hoặc trên một chu kỳ sản xuất kinh doanh) được phân loại là Tài sản dài hạn.

Các khoản phải thu có gốc ngoại tệ được đánh giá lại khi lập Báo cáo tài chính. Tỷ giá sử dụng khi đánh giá lại các khoản phải thu có gốc ngoại tệ tại thời điểm lập Báo cáo tài chính là tỷ giá công bố của ngân hàng thương mại nơi doanh nghiệp thường xuyên có giao dịch.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi được trích lập cho từng khoản phải thu khó đòi căn cứ vào tuổi nợ quá hạn của các khoản nợ hoặc dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra

#### **5. Nguyên tắc ghi nhận và các khấu hao TSCĐ, TSCĐ thuê tài chính, bất động sản đầu tư**

##### **5.1. Tài sản cố định**

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

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

Máy móc, thiết bị:	5 - 10 năm
Phương tiện vận tải:	6 - 10 năm
Thiết bị quản lý:	3 - 7 năm

##### **5.2. Bất động sản đầu tư**

Bất động sản đầu tư được ghi nhận theo giá gốc. Trong quá trình cho thuê, bất động sản đầu tư được ghi nhận theo nguyên giá hàng bỏ đi Thuế và giá trị còn lại

Bất động sản đầu tư cho thuê hoạt động được trích khấu hao và ghi nhận vào chi phí kinh doanh trong kỳ

Bất động sản đầu tư được trích khấu hao theo phương pháp đường thẳng và thời gian khấu hao được ước tính như sau:

Nhà cửa, vật kiến trúc:	40 năm
-------------------------	--------



**6. Chi phí trả trước**

Các chi phí trả trước chỉ liên quan đến chi phí sản xuất kinh doanh của một năm tài chính hoặc một chu kỳ kinh doanh được ghi nhận là chi phí trả trước ngắn hạn và được tính vào chi phí sản xuất kinh doanh trong năm tài chính.

Các chi phí đã phát sinh trong năm tài chính nhưng liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều niên độ kế toán được hạch toán vào chi phí trả trước dài hạn để phân bổ dần vào kết quả hoạt động kinh doanh trong các niên độ kế toán sau.

Việc tính và phân bổ chi phí trả trước dài hạn vào chi phí sản xuất kinh doanh từng kỳ 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.

**7. Nguyên tắc kế toán nợ phải trả**

Các khoản phải trả được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn phải trả, đối tượng phải trả, loại nguyên tệ phải trả và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của công ty. Khi lập báo cáo tài chính, kế toán căn cứ vào kỳ hạn còn lại của các khoản phải trả để phân loại nợ ngắn hạn hoặc dài hạn.

- Nếu có thời hạn dưới 1 năm thì phân loại là ngắn hạn

- Nếu có thời hạn trên 1 năm thì phân loại là dài hạn

Các khoản phải trả có gốc ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá tỷ giá mua vào công bố của ngân hàng thương mại nơi doanh nghiệp thường xuyên có giao dịch tại thời điểm lập Báo cáo tài chính.

**8. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu chưa thực hiện**

Doanh thu chưa thực hiện là doanh thu của khách hàng trả trước cho một hoặc nhiều kỳ kế toán về cho thuê tài sản. Từng kỳ, căn cứ doanh thu thực hiện trong kỳ, kế toán kết chuyển doanh thu chưa thực hiện vào doanh thu

**9. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu****9.1. Nguyên tắc ghi nhận vốn góp chủ sở hữu**

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

**9.1. Nguyên tắc ghi nhận lợi nhuận chưa phân phối**

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 và điều chỉnh hồi tố sai sót trọng yếu của các năm trước. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể được chia cho các cổ đông theo nghị quyết của Đại hội cổ đông và sau khi đã trích lập các quỹ dự phòng theo Điều lệ Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

**10. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu****10.1. 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 phản công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng cân đối kế toán 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.



**10.2. Doanh thu hoạt động tài chính**

Doanh thu phát sinh từ tiền lãi, tiền bán 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.

**11. Nguyên tắc kế toán chi phí bán hàng, chi phí quản lý doanh nghiệp**

Các khoản chi phí ghi nhận là chi phí bán hàng bao gồm: Các chi phí thực tế phát sinh trong quá trình cung cấp dịch vụ, bao gồm các chi phí chào hàng, quảng cáo sản phẩm, hoa hồng bán hàng,...

Các khoản chi phí ghi nhận là chi phí quản lý doanh nghiệp bao 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, thuê 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...)

**12. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành**

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành là số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp tính trên thu nhập chịu thuế trong năm và thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

Tài sản thuế và các khoản thuế phải nộp cho năm hiện hành và các năm trước được xác định bằng số tiền dự kiến phải nộp cho (hoặc được thu hồi từ) cơ quan thuế, dựa trên các mức thuế suất và các luật thuế có hiệu lực đến ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

**13. Các bên liên quan**

Các doanh nghiệp, các cá nhân, trực tiếp hay gián tiếp qua một hoặc nhiều trung gian, có quyền kiểm soát Công ty hoặc chịu sự kiểm soát của Công ty, hoặc cùng chung sự kiểm soát với Công ty, bao gồm cả công ty mẹ, công ty con và công ty liên kết là các bên liên quan. Các bên liên kết, các cá nhân trực tiếp hoặc gián tiếp nắm quyền biểu quyết của Công ty mà có ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty, những nhân sự quản lý chủ chốt bao gồm giám đốc, viên chức của Công ty, những thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này hoặc các bên liên kết này hoặc những công ty liên kết với các cá nhân này cũng được coi là bên liên quan.

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

Đơn vị tính: VND

1. Tiền	31/12/2025	01/01/2025
Tiền mặt tại quỹ	64.350.778	31.173.009
Tiền gửi Ngân hàng	6.387.649.968	3.256.488.408
<b>Cộng</b>	<b>6.452.000.746</b>	<b>3.287.661.417</b>

## 2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
- Tiền gửi tiết kiệm trên 3 tháng	71.824.000.000	71.824.000.000	67.436.410.000	67.436.410.000
- Trái phiếu (I)	43.123.100.000	43.123.100.000	44.073.100.000	44.073.100.000
Bao gồm:				
Công ty CP bất động sản BNP Global (i)	3.898.200.000	3.898.200.000	3.898.200.000	3.898.200.000
Công ty CP bất động sản BNP Global (ii)	3.149.000.000	3.149.000.000	3.149.000.000	3.149.000.000
Công ty CP Hưng Thịnh Land (iii)	5.975.900.000	5.975.900.000	6.475.900.000	6.475.900.000
Công ty TNHH Nam Land (iv)	10.000.000.000	10.000.000.000	10.000.000.000	10.000.000.000
Công ty TNHH Sài Gòn Glory (v)	650.000.000	650.000.000	1.000.000.000	1.000.000.000
Công ty TNHH Sài Gòn Glory (vi)	5.650.000.000	5.650.000.000	5.650.000.000	5.650.000.000
Công ty Cổ phần Gotec Land (vii)	1.000.000.000	1.000.000.000	1.000.000.000	1.000.000.000
Công ty TNHH Nova Thảo Điền (viii)	12.000.000.000	12.000.000.000	12.000.000.000	12.000.000.000
Công ty CP ĐT nâng hạ Nam Phương (ix)	800.000.000	800.000.000	900.000.000	900.000.000
- Các khoản đầu tư khác nắm giữ đến ngày đáo hạn				
<b>Cộng</b>	<b>114.947.100.000</b>	<b>114.947.100.000</b>	<b>111.509.510.000</b>	<b>111.509.510.000</b>

(I) Đây là khoản đầu tư trái phiếu doanh nghiệp mua từ Công ty CP chứng khoán Tân Việt theo các hợp đồng cụ thể như sau:

- (i) Hợp đồng mua bán trái phiếu số 805 - 006358/HDTP-B/TVSI/BNPCH2123002-OUT12-MG ngày 08/10/2021 giữa Công ty CP Harec đầu tư và thương mại với Công ty CP chứng khoán Tân Việt về việc mua 70.000 trái phiếu Công ty CP bất động sản BNP Global với giá trị 7 tỷ đồng, đơn giá 100.000 VND/trái phiếu (mệnh giá 100.000 VND/trái phiếu). Trái phiếu này đáo hạn vào ngày 04/06/2023, trong năm 2023 và 2024 Công ty CP Harec đầu tư và thương mại đã thu hồi được một phần gốc khoản đầu tư của lô trái phiếu này. Trong năm 2025 Công ty vẫn chưa được thanh toán lô trái phiếu này, số dư tại ngày 01/01/2025 và tại ngày 31/12/2025 là 3.898.200.000 đồng.
- (ii) Hợp đồng mua bán trái phiếu số 805 - 008924/HDTP-B/TVSI/BNPCH2123002-FXOUT ngày 20/01/2022 giữa Công ty CP Harec đầu tư và thương mại với Công ty CP chứng khoán Tân Việt về việc mua 50.000 trái phiếu Công ty CP bất động sản BNP Global (mệnh giá 100.000 VND/trái phiếu đáo hạn vào ngày 04/06/2023) với giá 5.038.247.838 đồng, đơn giá 100.764,96 VND/trái phiếu. Trong năm 2025 Công ty vẫn chưa được thanh toán lô trái phiếu này, số dư tại ngày 01/01/2025 và tại ngày 31/12/2025 là 3.898.200.000 đồng và 3.149.000.000 đồng.

Tại ngày 31/12/2025, các lô trái phiếu (i) và (ii) đã quá hạn thanh toán, tổ chức phát hành đang lên phương án để thanh toán lô trái phiếu này và theo đánh giá của Công ty CP Harec đầu tư và thương mại thì khoản đầu tư này sẽ được thu hồi trong tương lai.



- (iii) Hợp đồng mua bán trái phiếu số 808 - 000033/HDTP-B/TVSI/HTL-H2023-008 FXOUT ngày 07/07/2022 giữa Công ty CP Harec đầu tư và thương mại với Công ty CP chứng khoán Tân Việt về việc mua 68.535 trái phiếu Công ty CP Hưng Thịnh Land (mệnh giá 100.000 VND/trái phiếu, đáo hạn vào ngày 31/08/23) với giá 6.999.982.649 tỷ đồng, đơn giá 102.137,34VND/trái phiếu. Trong năm 2023 năm 2024 và năm 2025 Công ty CP Harec đầu tư và thương mại đã thu hồi được một phần gốc khoản đầu tư và số dư tại 31/12/2025 là 5.975.900.000 đồng.

Công ty Công ty CP Hưng Thịnh Land đã gửi văn bản xin ý kiến các trái chủ xin gia hạn trái phiếu và đang lên phương án thanh toán để thanh toán lô trái phiếu này. Tại ngày 31/12/2025, theo đánh giá của Công ty CP Harec đầu tư và thương mại thì khoản đầu tư này sẽ được thu hồi trong tương lai.

- (iv) Hợp đồng mua bán trái phiếu số 808 - 000329/HDTP-B/TVSI/NALCH2124001-OUT12-MG ngày 23/08/2022 giữa Công ty CP Harec đầu tư và thương mại với Công ty CP chứng khoán Tân Việt về việc mua 100.000 trái phiếu Công ty TNHH Nam Land (mệnh giá 100.000 VND/trái phiếu đáo hạn vào ngày 13/07/2024) với giá 10 tỷ đồng, đơn giá 100.000VND/trái phiếu.

Công ty Công ty TNHH Nam Land đã gửi văn bản xin ý kiến các trái chủ xin gia hạn trái phiếu và đang lên phương án thanh toán để thanh toán lô trái phiếu này. Tại ngày 31/12/2025, theo đánh giá của Công ty CP Harec đầu tư và thương mại thì khoản đầu tư này sẽ được thu hồi trong tương lai.

- (v) Hợp đồng mua bán trái phiếu số 805 - 008785/HDTP-B/TVSI/SGL-2020.06-OUT12-MG ngày 17/01/2022 giữa Công ty CP Harec đầu tư và thương mại với Công ty CP chứng khoán Tân Việt về việc mua 10.000 trái phiếu Công ty TNHH Sài Gòn Glory (mệnh giá 100.000 VND/trái phiếu, thời gian đáo hạn theo phương án ban đầu là vào ngày 26/08/2025, sau đó điều chỉnh ngày đáo hạn trái phiếu là 26/11/2026) với giá 1 tỷ đồng, đơn giá 100.000VND/trái phiếu. Tuy nhiên trong năm 2025 Công ty TNHH Sài Gòn Glory mới thanh toán được 350 triệu đồng, số dư trái phiếu còn phải trả tại 31/12/2025 là 650 triệu đồng.

- (vi) Hợp đồng mua bán trái phiếu số 805 - 011788/HDTP-B/TVSI/SGL-2020.06-OUT12-MG ngày 22/04/2022 giữa Công ty CP Harec đầu tư và thương mại với Công ty CP chứng khoán Tân Việt về việc mua 60.000 trái phiếu Công ty TNHH Sài Gòn Glory (mệnh giá 100.000 VND/trái phiếu, thời gian đáo hạn theo phương án ban đầu là vào ngày 26/08/2025, sau đó điều chỉnh ngày đáo hạn trái phiếu là 26/11/2026) với giá 6 tỷ đồng, đơn giá 100.000VND/trái phiếu.

Tại ngày 31/12/2025, các lô trái phiếu (v) và (vi) đã quá hạn thanh toán, tổ chức phát hành đang lên phương án để thanh toán lô trái phiếu này và theo đánh giá của Công ty CP Harec đầu tư và thương mại thì khoản đầu tư này sẽ được thu hồi trong tương lai.

- (vii) Hợp đồng mua bán trái phiếu số 808 - 000393/HDTP-B/TVSI/GTLCH2125001-OUT12-MG ngày 31/08/2022 giữa Công ty CP Harec đầu tư và thương mại với Công ty CP chứng khoán Tân Việt về việc mua 10.000 trái phiếu Công ty Cổ phần Gotec Land (mệnh giá 100.000 VND/trái phiếu đáo hạn vào ngày 15/10/2025) với giá 1 tỷ đồng, đơn giá 100.000VND/trái phiếu. Tuy nhiên đến 31/12/2025 đơn vị phát hành vẫn chưa thanh toán cho các trái chủ.

- (viii) Hợp đồng mua bán trái phiếu số 808 - 000616/HDTP-B/TVSI/NTDCH2227001-OUT12-MG ngày 29/09/2022 giữa Công ty CP Harec đầu tư và thương mại với Công ty CP chứng khoán Tân Việt về việc mua 120.000 trái phiếu Công ty TNHH Nova Thảo Điền (mệnh giá 100.000 VND/trái phiếu đáo hạn vào ngày 15/10/2025) với giá 12 tỷ đồng, đơn giá 100.000VND/trái phiếu.

- (ix) Hợp đồng mua bán trái phiếu số 805 - 00397/HDTP-B/TVSI/NPECH2123002-OUT12-MG ngày 04/01/2022 giữa Công ty CP Harec đầu tư và thương mại với Công ty CP chứng khoán Tân Việt về việc mua 10.000 trái phiếu Công ty CP Đầu tư năng lượng Nam Phương (mệnh giá 100.000 VND/trái phiếu đáo hạn vào ngày 26/03/2026) với giá 1 tỷ đồng, đơn giá 100.000VND/trái phiếu. Trong năm 2024 và năm 2025, Công ty CP Đầu tư năng lượng Nam Phương đã thanh toán được 200 triệu đồng, số dư tại ngày 31/12/2025 là 800 triệu đồng.

Trong đó có các lô trái phiếu đã quá hạn thanh toán tại ngày 31/12/2025 như sau:

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
Công ty CP bất động sản BNP Global	3.898.200.000	3.898.200.000	3.898.200.000	3.898.200.000
Công ty CP bất động sản BNP Global	3.149.000.000	3.149.000.000	3.149.000.000	3.149.000.000
Công ty CP Hưng Thịnh Land	5.975.900.000	5.975.900.000	6.475.900.000	6.475.900.000
Công ty TNHH Nam Land	10.000.000.000	10.000.000.000	10.000.000.000	10.000.000.000
Công ty Cổ phần Gotec Land	1.000.000.000	1.000.000.000	1.000.000.000	1.000.000.000
<b>Cộng</b>	<b>24.023.100.000</b>	<b>24.023.100.000</b>	<b>24.523.100.000</b>	<b>24.523.100.000</b>

3. Phải thu khách hàng ngắn hạn	31/12/2025	01/01/2025
Công ty TNHH Dynamic Technology Lab Việt Nam	5.283.883	4.313.833
Tổng công ty dịch vụ số Viettel- CN tập đoàn công nghiệp viễn thông quân đội	280.000	
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng viễn thông CDC		3.628.690
<b>Cộng</b>	<b>5.563.883</b>	<b>7.942.523</b>

4. Trả trước người bán ngắn hạn	31/12/2025	01/01/2025
Công ty TNHH tư vấn Môi trường Hà Nội		6.000.000
Công ty CP thương mại Xuất nhập khẩu Tiến Kim Ngân	64.500.000	
Các đối tượng khác	211.418.576	3.600.000
<b>Cộng</b>	<b>275.918.576</b>	<b>9.600.000</b>

5. Phải thu ngắn hạn khác	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Dự thu lãi tiền gửi có kỳ hạn	1.164.963.625		767.591.736	
Tạm ứng				
<b>Cộng</b>	<b>1.164.963.625</b>		<b>767.591.736</b>	

## 6. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

Khoản mục	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Tài sản cố định khác	Cộng
<b>Nguyên giá TSCĐ</b>				
Số dư đầu kỳ	18.293.334.821	1.475.134.545	3.511.918.598	23.280.387.964
Số tăng trong kỳ	1.322.404.696			1.322.404.696
Số giảm trong kỳ				
Số dư cuối kỳ	19.615.739.517	1.475.134.545	3.511.918.598	24.602.792.660
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>				
Số dư đầu kỳ	18.293.334.821	1.475.134.545	3.511.918.598	23.280.387.964
Số tăng trong kỳ	165.300.588			165.300.588
Số giảm trong kỳ				
Số dư cuối kỳ	18.458.635.409	1.475.134.545	3.511.918.598	23.445.688.552
<b>Giá trị còn lại</b>				
Tại ngày đầu kỳ				
Tại ngày cuối kỳ	1.157.104.108			1.157.104.108

Trong đó:

Nguyên giá TSCĐ hữu hình tại 31/12/2025 đã hết khấu hao nhưng vẫn còn sử dụng: 23.280.387.964 đồng



## 7. Tăng, giảm bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư cho thuê	Toà nhà số 04 Láng Hạ	Cộng
<b>Nguyên giá TSCĐ</b>		
Số dư đầu kỳ	87.928.438.888	87.928.438.888
Số tăng trong kỳ		
Số giảm trong kỳ		
Số dư cuối kỳ	87.928.438.888	87.928.438.888
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>		
Số dư đầu kỳ	41.882.918.457	41.882.918.457
Số tăng trong kỳ	2.186.737.788	2.186.737.788
- Khấu hao trong kỳ	2.186.737.788	2.186.737.788
Số giảm trong kỳ		-
Số dư cuối kỳ	44.069.656.245	44.069.656.245
<b>Giá trị còn lại</b>		
Tại ngày đầu kỳ	46.045.520.431	46.045.520.431
Tại ngày cuối kỳ	43.858.782.643	43.858.782.643

## 8. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	31/12/2025	01/01/2025
Trạm biến áp		1.322.404.696
<b>Cộng</b>		<b>1.322.404.696</b>

## 9. Chi phí trả trước dài hạn

	31/12/2025	01/01/2025
Chi phí sửa chữa, bảo trì tòa nhà	456.023.624	202.926.013
<b>Cộng</b>	<b>456.023.624</b>	<b>202.926.013</b>

## 10. Phải trả người bán

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá gốc	Số có khả năng trả nợ
<b>Phải trả người bán ngắn hạn</b>	<b>606.454.832</b>	<b>606.454.832</b>	<b>826.863.138</b>	<b>826.863.138</b>
Công ty CP PT nông lương và VT Việt			295.075.991	295.075.991
CN Công ty TNHH Thương máy Otis VN	232.932.960	232.932.960	109.152.000	109.152.000
Công ty CP TM và DV D & T Việt Nam	60.588.000	60.588.000	60.588.000	60.588.000
Công ty CP bảo vệ Sao Việt	116.484.480	116.484.480	108.864.000	108.864.000
Công ty Điện lực Ba Đình	157.007.200	157.007.200	135.703.200	135.703.200
Phải trả người bán khác	39.442.192	39.442.192	117.479.947	117.479.947
<b>Phải trả người bán dài hạn</b>	<b>6.215.455.672</b>	<b>6.215.455.672</b>	<b>6.215.455.672</b>	<b>6.215.455.672</b>
Công ty CP KD và XD nhà (*)	6.215.455.672	6.215.455.672	6.215.455.672	6.215.455.672
<b>Cộng</b>	<b>6.821.910.504</b>	<b>6.821.910.504</b>	<b>7.042.318.810</b>	<b>7.042.318.810</b>

(\*) Đây là khoản còn phải trả liên quan đến quyết toán giá trị đầu tư tòa nhà Harec tại số 4 Láng Hạ. Theo biên bản thoả thuận ngày 01/02/2012, Công ty CP Harec Đầu tư và Thương Mại sẽ thanh toán nốt cho Công CP Kinh doanh và Xây dựng nhà sau khi Công CP Kinh doanh và Xây dựng nhà hoàn tất việc sang tên quyền sử dụng đất và hợp đồng cho thuê đất cho Công ty CP Harec Đầu tư và Thương Mại. Đến ngày 31/12/2025 việc sang tên quyền sử dụng đất và hợp đồng cho thuê đất cho Công ty CP Harec Đầu tư và Thương Mại chưa được hoàn thành.

**11. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước**

	01/01/2025	Số phải nộp trong kỳ	Số đã thực nộp trong kỳ	31/12/2025
Thuế giá trị gia tăng	614.454.748	4.864.688.262	4.907.889.982	571.253.028
Thuế thu nhập doanh nghiệp	1.778.710.543	6.425.042.044	6.544.009.527	1.659.743.060
Thuế thu nhập cá nhân	65.822.192	1.261.938.530	1.259.660.722	68.100.000
Các loại thuế khác		3.000.000	3.000.000	
<b>Cộng</b>	<b>2.458.987.483</b>	<b>12.551.668.836</b>	<b>12.711.560.231</b>	<b>2.299.096.088</b>

**12. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn**

	31/12/2025	01/01/2025
Doanh thu nhận trước của hoạt động cho thuê nhà	8.409.495.377	6.493.498.073
<b>Cộng</b>	<b>8.409.495.377</b>	<b>6.493.498.073</b>

**13. Phải trả ngắn hạn khác**

	31/12/2025	01/01/2025
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	25.000.000	70.000.000
Thủ lao hội đồng quản trị và ban kiểm soát	237.125.696	267.416.468
Cổ tức phải trả	22.025.024	20.576.275
Các khoản phải trả, phải nộp khác	93.722.495	35.537.929
<b>Cộng</b>	<b>377.873.215</b>	<b>393.530.672</b>

**14. Phải trả dài hạn khác**

	31/12/2025	01/01/2025
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn (đặt cọc thuê nhà)	13.559.411.937	10.329.323.684
<b>Cộng</b>	<b>13.559.411.937</b>	<b>10.329.323.684</b>

**15. Vốn chủ sở hữu****15.1. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu**

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
<b>Số dư 01/01/2024</b>	<b>63.384.000.000</b>	<b>47.511.831.196</b>	<b>23.339.136.543</b>	<b>134.234.967.739</b>
Tăng vốn trong năm				-
Lãi trong năm			22.722.154.778	22.722.154.778
Chia cổ tức			(19.332.120.000)	(19.332.120.000)
Phân phối các quỹ		50.000.000	(4.037.479.114)	(3.987.479.114)
<b>Số dư 31/12/2024</b>	<b>63.384.000.000</b>	<b>47.561.831.196</b>	<b>22.691.692.207</b>	<b>133.637.523.403</b>
<b>Số dư 01/01/2025</b>	<b>63.384.000.000</b>	<b>47.561.831.196</b>	<b>22.691.692.207</b>	<b>133.637.523.403</b>
Tăng vốn trong năm				-
Lãi trong năm			22.279.049.820	22.279.049.820
Chia cổ tức (*)			(19.332.120.000)	(19.332.120.000)
Phân phối các quỹ (*)		50.000.000	(3.086.836.908)	(3.036.836.908)
<b>Số dư 31/12/2025</b>	<b>63.384.000.000</b>	<b>47.611.831.196</b>	<b>22.551.785.119</b>	<b>133.547.616.315</b>

(\*) Trong năm 2025, công ty thực hiện phân phối lợi nhuận 2024 cho các quỹ và chia cổ tức theo nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông thường niên năm 2025 số 57/NQ-HAREC ngày 22/04/2024 tổng số tiền là 23.691.692.207 đồng, trong đó trích quỹ đầu tư phát triển là 50.000.000 đồng, Quỹ khen thưởng phúc lợi là 2.369.169.220 đồng, quỹ thưởng ban điều hành là 667.667.688 đồng, chia cổ tức là 19.332.120.000 đồng. Ngoài việc trích quỹ khen thưởng, phúc lợi từ nguồn lợi nhuận 2024, trong năm công ty còn tạm trích bổ sung quỹ khen thưởng phúc lợi từ lợi nhuận 2025 là 1.000.000.000 đồng.

15.2. Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu	31/12/2025		01/01/2025	
	Tỷ lệ %	Giá trị	Tỷ lệ %	Giá trị
Tổng CTCP Bia rượu NGK Hà Nội	40,00%	25.353.600.000	40,00%	25.353.600.000
Ông Hoàng Quang Tuấn	20,00%	12.676.800.000	20,00%	12.676.800.000
Ông Hoàng Quang Thánh	7,02%	4.446.410.000	7,02%	4.446.410.000
Ông Phan Huy Ty	23,33%	14.784.720.000	23,33%	14.784.720.000
Vốn góp của các Cổ đông khác	9,66%	6.122.470.000	9,66%	6.122.470.000
<b>Cộng</b>	<b>100%</b>	<b>63.384.000.000</b>	<b>100%</b>	<b>63.384.000.000</b>

## 15.3. Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, lợi nhuận.

	Năm 2025	Năm 2024
<b>- Vốn đầu tư của chủ sở hữu</b>		
Vốn góp đầu năm	63.384.000.000	63.384.000.000
Vốn góp tăng trong năm		
Vốn góp giảm trong năm		
Vốn góp cuối năm	63.384.000.000	63.384.000.000
<b>- Cổ tức, lợi nhuận đã chia</b>		
Cổ tức, lợi nhuận chia trên lợi nhuận năm trước	19.332.120.000	19.332.120.000
Cổ tức, lợi nhuận chia trên lợi nhuận năm nay		

## 15.4. Cổ phiếu

	31/12/2025	01/01/2025
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	6.338.400	6.338.400
Số lượng cổ phiếu đã bán ra ngoài công chúng	6.338.400	6.338.400
- Cổ phiếu phổ thông	6.338.400	6.338.400
- Cổ phiếu ưu đãi (loại được phân loại là vốn chủ sở hữu)		
Số lượng cổ phiếu được mua lại		
- Cổ phiếu phổ thông		
- Cổ phiếu ưu đãi (loại được phân loại là vốn chủ sở hữu)		
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	6.338.400	6.338.400
- Cổ phiếu phổ thông	6.338.400	6.338.400
- Cổ phiếu ưu đãi (loại được phân loại là vốn chủ sở hữu)		
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành	10.000	10.000

## 14.5. Các quỹ của doanh nghiệp:

	31/12/2025	01/01/2025
- Quỹ đầu tư phát triển	47.611.831.196	47.561.831.196

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

Đơn vị tính: VND

## 1. Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Năm 2025	Năm 2024
- Doanh thu dịch vụ cho thuê Văn phòng	41.972.179.669	39.014.770.077
- Doanh thu dịch vụ khác	5.332.572.328	4.968.138.712
<b>Cộng</b>	<b>47.304.751.997</b>	<b>43.982.908.789</b>



**2. Giá vốn hàng bán**

	Năm 2025	Năm 2024
- Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	5.110.235.117	4.795.737.413
<b>Cộng</b>	<b>5.110.235.117</b>	<b>4.795.737.413</b>

**3. Doanh thu hoạt động tài chính**

	Năm 2025	Năm 2024
- Lãi tiền gửi, tiền cho vay	5.588.099.876	6.506.583.313
<b>Cộng</b>	<b>5.588.099.876</b>	<b>6.506.583.313</b>

**4. Chi phí tài chính**

	Năm 2025	Năm 2024
Chi phí tài chính khác	14.037.891	
<b>Cộng</b>	<b>14.037.891</b>	

**5. Thu nhập khác**

	Năm 2025	Năm 2024
- Tiền phạt thu được do khách hàng thuê VP trả trước hạn		1.504.460.457
- Thu tiền thanh lý	15.370.000	
- Các khoản khác	17.335.245	17.211.347
<b>Cộng</b>	<b>32.705.245</b>	<b>1.521.671.804</b>

**6. Chi phí khác**

	Năm 2025	Năm 2024
- Thu lao HĐQT và Ban kiểm soát	485.597.201	476.068.234
- Chi phí khác	18.864.000	20.932.754
<b>Cộng</b>	<b>504.461.201</b>	<b>497.000.988</b>

**7. Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp**

	Năm 2025	Năm 2024
<b>a) Các khoản chi phí bán hàng phát sinh trong kỳ</b>	<b>1.502.831.043</b>	<b>721.646.397</b>
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.502.831.043	721.646.397
<b>b) Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh trong kỳ</b>	<b>17.089.900.002</b>	<b>16.718.582.738</b>
Chi phí vật liệu quản lý	418.070.071	597.769.638
Chi phí nhân viên quản lý	7.221.606.580	6.951.626.125
Thuế phí và lệ phí	2.491.273.229	2.401.229.225
Chi phí dịch vụ mua ngoài	5.105.515.273	5.002.335.591
Chi phí khác bằng tiền	1.853.434.849	1.765.622.159



	Năm 2025	Năm 2024
<b>8. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố</b>		
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	418.070.071	597.769.638
Chi phí nhân công	7.221.606.580	6.951.626.125
Chi phí khấu hao tài sản cố định	2.352.038.376	2.186.737.788
Chi phí dịch vụ mua ngoài	6.608.346.316	5.723.981.988
Chi phí khác bằng tiền	7.102.904.819	6.775.851.009
<b>Cộng</b>	<b>23.702.966.162</b>	<b>22.235.966.548</b>
<b>9. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>		
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	6.425.042.044	6.556.041.592
Điều chỉnh chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp của các năm trước vào chi phí thuế thu nhập hiện hành năm nay		
<b>Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>	<b>6.425.042.044</b>	<b>6.556.041.592</b>
<b>10. Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>		
- Lợi nhuận thuần sau thuế	22.279.049.820	22.722.154.778
- Các khoản điều chỉnh		
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi (*)	(2.673.485.978)	(3.036.836.908)
- Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	19.605.563.842	19.685.317.870
- Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ	6.338.400	6.338.400
- Lãi cơ bản trên cổ phiếu	3.093	3.106

(\*) Số trích quỹ khen thưởng, phúc lợi cho năm 2025 được ước tính theo kế hoạch phân phối lợi nhuận 2025 tại Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 (trích 5% quỹ khen thưởng, 5% quỹ phúc lợi và 2 % thưởng HDQT và BKS).

Công ty không có cổ phiếu phổ thông tiềm năng có tác động suy giảm lãi trên cổ phiếu

## VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

### 1. Những sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán

Không có sự kiện trọng yếu nào xảy ra sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm 2024 đòi hỏi phải được điều chỉnh hay công bố trên Báo cáo tài chính này.

### 2. Thông tin về các bên liên quan

#### 2.1. Danh sách các bên liên quan

##### Các bên liên quan

TCT CP Bía Rượu NGK Hà Nội  
 Ông Hoàng Quang Thành  
 Ông Nguyễn Xuân Thành  
 Ông Phạm Huy Tý  
 Bà Nguyễn Lan Hương  
 Bà Vũ Thanh Huyền

##### Mối quan hệ

Bên góp vốn  
 Chủ tịch HĐQT  
 Thành viên HĐQT  
 Thành viên HĐQT kiêm giám đốc  
 Phó giám đốc kiêm kế toán trưởng  
 Phó giám đốc điều hành các hoạt động dịch vụ

## 2.2 Trong kỳ công ty đã có các giao dịch chủ yếu với các bên liên quan như sau

Nội dung/các bên liên quan	Năm 2025	Năm 2024
<b>TCT CP Bia Rượu NGK Hà Nội</b>		
Trả cổ tức	7.732.848.000	7.732.848.000

## 2.3. Số dư với các bên liên quan tại ngày kết thúc kỳ kế toán

Số dư với các bên liên quan tại ngày kết thúc kỳ kế toán được trình bày tại thuyết minh V

## 2.4. Giao dịch với các bên liên quan khác như sau

		Năm 2025	Năm 2024
<b>Thù lao của Hội đồng quản trị</b>			
Ông Hoàng Quang Thành	Chủ tịch HĐQT	329.000.000	250.000.000
Ông Nguyễn Xuân Thành	Thành viên HĐQT	285.000.000	40.000.000
Ông Phan Huy Tý	Thành viên HĐQT	285.000.000	216.000.000
<b>Thù lao của ban kiểm soát</b>			
Phan Thị lộc	Trưởng ban	51.600.000	24.000.000
Phan Vũ Hương giang	Thành viên	35.600.000	16.000.000
Trần Đức Giang	Thành viên	35.600.000	18.000.000
<b>Tổng thu nhập của Ban Giám đốc (chưa khấu trừ thuế TNCN)</b>			
Ông Phan Huy Tý	Giám Đốc công ty	892.233.040	1.008.118.267
Bà Nguyễn Lan Hương	Phó giám đốc kiêm kế toán trưởng	671.876.000	725.233.559
Bà Vũ Thanh Huyền	Phó giám đốc điều hành các hoạt động dịch vụ	662.526.000	579.144.568

## 3. Báo cáo bộ phận

Hiện tại hoạt động chính của Công ty là cho thuê văn phòng và chỉ hoạt động tại Hà Nội

Công ty không lập báo cáo bộ phận vì không thỏa mãn một trong ba điều kiện phải lập báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh hay lĩnh vực địa lý được quy định tại Thông tư số 20/2006/TT-BTC ngày 20/03/2006 của Bộ Tài chính về việc hướng dẫn 6 chuẩn mực kế toán ban hành theo Quyết định 12/2005/QĐ-BTC ngày 12/05/2005 của Bộ Tài chính.

## 4. Thông tin so sánh

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Thẩm định giá Việt Nam (AVA).

Người lập biểu



Nguyễn Lan Hương

Kế toán trưởng



Nguyễn Lan Hương

Hà Nội, ngày 02 tháng 02 năm 2026

Giám đốc



Phan Huy Tý