

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

CÔNG TY CỔ PHẦN THIẾT BỊ

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

(đã được kiểm toán)



NỘI DUNG

	Trang
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	02 - 03
Báo cáo kiểm toán độc lập	04 - 05
Báo cáo tài chính đã được kiểm toán	06 - 33
Bảng cân đối kế toán	06 - 07
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	08
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	09 - 10
Thuyết minh Báo cáo tài chính	11 - 33

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Thiết bị (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 ngày 31/12/2025.

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Thiết bị được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty cổ phần 0500233549 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 09 tháng 03 năm 2006, đăng ký thay đổi lần thứ mười một ngày 13 tháng 01 năm 2025.

Trụ sở chính của Công ty tại: Số 10 Đường Trần Phú, Phường Hà Đông, Thành phố Hà Nội .

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN TỔNG GIÁM ĐỐC VÀ BAN KIỂM SOÁT

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

Bà: Vũ Tường Vân	Chủ tịch HĐQT
Ông: Vũ Thanh Tùng	Thành viên HĐQT
Ông: Phạm Mạnh Kiểm	Thành viên HĐQT
Bà: Hoàng Thị Liên Hồng	Thành viên HĐQT

Các thành viên của Ban Tổng Giám đốc đã điều hành Công ty trong năm và tại ngày lập báo cáo này bao gồm:

Ông: Vũ Thanh Tùng	Tổng Giám đốc	
Bà: Trần Lê Trang	Phó Tổng Giám đốc	(Bổ nhiệm ngày 01 tháng 03 năm 2025)
Ông: Phạm Mạnh Kiểm	Phó Tổng Giám đốc	(Miễn nhiệm ngày 01 tháng 03 năm 2025)

Các thành viên Ban Kiểm soát bao gồm:

Bà: Nguyễn Hồng Trang	Trưởng ban kiểm soát
Bà: Phạm Phương Lan	Thành viên
Bà: Phan Thị Thu Hương	Thành viên

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và cho đến khi lập Báo cáo tài chính này là Ông Vũ Thanh Tùng - Tổng Giám đốc.

KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty TNHH Hăng Kiểm toán AASC đã thực hiện kiểm toán các Báo cáo tài chính cho Công ty.

CÔNG BỐ TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

- Xây dựng và duy trì kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc và Ban Quản trị Công ty xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính không còn sai sót trọng yếu do gian lận hoặc do nhầm lẫn;
- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;

Công ty Cổ phần Thiết bị

Số 10 Đường Trần Phú, Phường Hà Đông, Thành phố Hà Nội

- Đưa ra các đánh giá và dự đoán hợp lý và thận trọng;
- 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 và trình bày các Báo cáo tài chính trên cơ sở tuân thủ các Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính;
- 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 Tổng 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 Tổng 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 năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và tuân thủ các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

Cam kết khác

Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc cam kết rằng Công ty cam kết tuân thủ các yêu cầu của Luật chứng khoán, Nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 và Nghị định số 245/2025/NĐ-CP ngày 11/09/2025 về việc sửa đổi Nghị định số 155/2020/NĐ-CP quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Chứng khoán và Công ty không vi phạm nghĩa vụ công bố thông tin theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn công bố thông tin trên Thị trường chứng khoán, Thông tư số 68/2024/TT-BTC ngày 18/09/2024 của Bộ Tài chính về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 96/2020/TT-BTC và Thông tư số 08/2026/TT-BTC ngày 03/02/2026 sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 96/2020/TT-BTC và Thông tư số 68/2024/TT-BTC.



Thay mặt Ban Tổng Giám đốc

Vũ Thanh Tùng

Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 04 tháng 03 năm 2026

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: Quý Cổ đông, Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc
Công ty Cổ phần Thiết bị

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Thiết bị được lập ngày 04 tháng 03 năm 2026, từ trang 06 đến trang 33, bao gồm: Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Thuyết minh Báo cáo tài chính.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng 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 Tổng 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 Tổng 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.

Ý kiến của kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, 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 Thiết bị tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với 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 Hãng Kiểm toán AASC

Cát Thị Hà

Phó Tổng Giám đốc

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán

số: 0725-2023-002-1

Hà Nội, ngày 05 tháng 03 năm 2026

Đoàn Thị Thúy

Kiểm toán viên

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán

số: 0937-2023-002-1

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		124.181.491.259	65.660.672.560
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	03	1.659.818.226	3.900.868.146
111	1. Tiền		1.659.818.226	3.900.868.146
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	04	117.500.000.000	54.228.535.550
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		117.500.000.000	54.228.535.550
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		4.439.146.383	6.505.515.423
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	05	3.188.227.468	5.996.963.543
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	06	544.560.000	761.247.500
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	07	1.693.074.987	734.020.452
137	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(986.716.072)	(986.716.072)
140	IV. Hàng tồn kho	09	197.680.990	185.129.535
141	1. Hàng tồn kho		197.680.990	185.129.535
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		384.845.660	840.623.906
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	13	164.821.054	192.642.319
153	2. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	16	220.024.606	647.981.587
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		189.366.158.396	202.329.955.670
220	I. Tài sản cố định		10.030.173.348	12.183.210.190
221	1. Tài sản cố định hữu hình	11	10.030.173.348	12.183.210.190
222	- Nguyên giá		58.825.513.250	58.762.513.250
223	- Giá trị hao mòn lũy kế		(48.795.339.902)	(46.579.303.060)
230	II. Bất động sản đầu tư	12	173.452.979.644	184.926.164.252
231	- Nguyên giá		264.401.074.850	264.401.074.850
232	- Giá trị hao mòn lũy kế		(90.948.095.206)	(79.474.910.598)
240	III. Tài sản dở dang dài hạn	10	690.181.986	80.922.727
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		690.181.986	80.922.727
260	IV. Tài sản dài hạn khác		5.192.823.418	5.139.658.501
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	13	5.192.823.418	5.139.658.501
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		313.547.649.655	267.990.628.230

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

(tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	31/12/2025	01/01/2025
			VND	VND
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		48.568.242.909	46.612.685.130
310	I. Nợ ngắn hạn		31.260.895.405	27.844.370.502
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	14	707.192.138	661.451.660
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	15	5.544.496	213.961.094
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	16	11.922.602.722	9.034.409.314
314	4. Phải trả người lao động		5.248.702.000	5.743.765.000
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	17	741.743.272	591.566.630
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	19	6.048.289.257	5.526.216.239
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	18	1.251.071.064	1.539.983.040
322	8. Quỹ khen thưởng phúc lợi		5.335.750.456	4.533.017.525
330	II. Nợ dài hạn		17.307.347.504	18.768.314.628
337	1. Phải trả dài hạn khác	18	17.307.347.504	18.768.314.628
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		264.979.406.746	221.377.943.100
410	I. Vốn chủ sở hữu	20	264.979.406.746	221.377.943.100
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu		100.503.920.000	100.503.920.000
411a	Cổ đông phổ thông có quyền biểu quyết		100.503.920.000	100.503.920.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		106.064.590	106.064.590
418	3. Quỹ đầu tư phát triển		30.849.878.027	30.849.878.027
421	4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		133.519.544.129	89.918.080.483
421a	LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		73.917.984.572	33.000.670.000
421b	LNST chưa phân phối năm nay		59.601.559.557	56.917.410.483
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		313.547.649.655	267.990.628.230

Người lập biểu



Nguyễn Hải Yến

Kế toán trưởng



Hoàng Thị Liên Hồng

Hà Nội, ngày 04 tháng 03 năm 2026

Tổng Giám đốc



Vũ Thanh Tùng

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Năm 2025

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	22	130.278.138.274	134.136.291.971
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu		-	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ		130.278.138.274	134.136.291.971
11	4. Giá vốn hàng bán	23	51.798.877.040	54.582.091.638
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		78.479.261.234	79.554.200.333
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	24	5.077.824.529	1.517.864.112
22	7. Chi phí tài chính	25	-	185.202.816
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		-	185.202.816
25	8. Chi phí bán hàng	26	90.996.642	70.070.926
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	27	10.462.842.892	9.746.219.541
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		73.003.246.229	71.070.571.162
31	11. Thu nhập khác	28	1.955.004.897	468.520.855
32	12. Chi phí khác	29	101.297.998	51.425.600
40	13. Lợi nhuận khác		1.853.706.899	417.095.255
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		74.856.953.128	71.487.666.417
51	15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	30	15.255.393.571	14.570.255.934
52	16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại		-	-
60	17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		59.601.559.557	56.917.410.483
70	18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	31	5.930	5.663

Người lập biểu



Nguyễn Hải Yến

Kế toán trưởng



Hoàng Thị Liên Hồng

Hà Nội, ngày 04 tháng 03 năm 2026

Tổng Giám đốc



Vũ Thanh Tùng

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

Năm 2025

(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
01	1. Lợi nhuận trước thuế		74.856.953.128	71.487.666.417
	2. Điều chỉnh cho các khoản		8.611.396.921	12.801.828.446
02	- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư		13.689.221.450	14.072.636.852
03	- Các khoản dự phòng		-	61.852.890
04	- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		(594.512)	(858.781)
05	- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư		(5.077.230.017)	(1.517.005.331)
06	- Chi phí lãi vay		-	185.202.816
08	3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		83.468.350.049	84.289.494.863
09	- Tăng, giảm các khoản phải thu		3.453.777.290	(3.856.811.278)
10	- Tăng, giảm hàng tồn kho		(12.551.455)	(47.719.449)
11	- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		(1.900.102.789)	(2.096.529.112)
12	- Tăng, giảm chi phí trả trước		(25.343.652)	2.251.189.468
14	- Tiền lãi vay đã trả		-	(210.922.732)
15	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(12.073.792.328)	(13.134.429.541)
17	- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(118.238.586)	(114.547.552)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		72.792.098.529	67.079.724.667
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
21	1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		(672.259.259)	(199.052.000)
23	2. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(63.271.464.450)	(86.028.535.550)
24	3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		-	33.883.314.114
27	4. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		4.117.778.748	928.284.545
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		(59.825.944.961)	(51.415.988.891)
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
34	1 Tiền trả nợ gốc vay		-	(17.640.000.000)
36	2 Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		(15.207.798.000)	(15.866.328.000)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		(15.207.798.000)	(33.506.328.000)
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		(2.241.644.432)	(17.842.592.224)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

Năm 2025

(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		3.900.868.146	21.742.601.589
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		594.512	858.781
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	03	1.659.818.226	3.900.868.146

Hà Nội, ngày 04 tháng 03 năm 2026

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc

Nguyễn Hải Yến

Hoàng Thị Liên Hồng



Vũ Thanh Tùng

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2025

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Thiết bị được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty cổ phần 0500233549 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 09 tháng 03 năm 2006, đăng ký thay đổi lần thứ mười một ngày 13 tháng 01 năm 2025.

Trụ sở chính của Công ty được đặt tại: Số 10 Đường Trần Phú, Phường Hà Đông, Thành phố Hà Nội.

Vốn điều lệ của Công ty là: 100.503.920.000 VND; tương đương 10.050.392 cổ phần, mệnh giá một cổ phần là 10.000 VND.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là: 39 người (tại ngày 01 tháng 01 năm 2025 là: 39 người).

Lĩnh vực kinh doanh

- Cho thuê văn phòng, nhà xưởng, kho tàng và kinh doanh bán buôn thương mại một số mặt hàng.

Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động chính của Công ty là:

- Bán lẻ thực phẩm trong các cửa hàng chuyên doanh;
- Bán buôn thực phẩm;
- Vận tải hàng hóa bằng đường bộ, chi tiết: Vận tải hàng hóa bằng ô tô;
- Bốc xếp hàng hóa, chi tiết: Bốc xếp và giao nhận hàng hóa;
- Hoạt động dịch vụ hỗ trợ kinh doanh khác còn lại chưa được phân vào đâu, chi tiết: Xuất nhập khẩu các mặt hàng công ty kinh doanh; kinh doanh dịch vụ nhà hàng, ăn uống, khách sạn, tư vấn, cho thuê văn phòng, nhà xưởng kho tàng (không bao gồm kinh doanh phòng hát karaoke, quán Bar, vũ trường);
- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê, chi tiết: kinh doanh bất động sản;
- Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất, chi tiết: Kinh doanh dịch vụ bất động sản bao gồm: môi giới bất động sản, tư vấn bất động sản, đấu giá bất động sản, quảng cáo bất động sản, quản lý bất động sản (không bao gồm hoạt động tư vấn về đất), dịch vụ sàn giao dịch bất động sản;
- Đại lý, môi giới, đấu giá, chi tiết: Đại lý xăng dầu;
- Sản xuất khác chưa được phân vào đâu, chi tiết: Sản xuất, gia công và kinh doanh da dầy, tổ chức sản xuất và gia công, lắp ráp, bảo dưỡng sửa chữa các loại máy, thiết bị, phương tiện vận tải;
- Bán buôn tổng hợp, chi tiết: Kinh doanh vật tư thiết bị văn phòng, vật liệu xây dựng, hàng thủ công mỹ nghệ, hóa chất (trừ hóa chất Nhà nước cấm); rượu bia, nước giải khát (không bao gồm kinh doanh quán Bar); kinh doanh hàng công nghiệp điện tử, tiêu dùng, nông sản, hải sản, phôi thép thông dụng, trang thiết bị vật tư cho ngành: điện, điện lạnh, điện tử, kinh doanh và đại lý bán các loại máy, thiết bị lẻ, thiết bị toàn bộ phục vụ xây dựng, thi công cơ giới, sản xuất công nghiệp và nông nghiệp, phương tiện vận tải (ô tô, xe máy), phụ tùng ô tô các loại, dây chuyền sản xuất và phụ tùng, vật tư, nguyên vật liệu cho sản xuất.

2. CHẾ ĐỘ VÀ CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG TẠI CÔNG TY

2.1. Kỳ kế toán, đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Kỳ kế toán năm của Công ty theo năm dương lịch bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 hàng năm.
Đơn vị tiền tệ sử dụng trong ghi chép kế toán là Đồng Việt Nam (VND).

2.2. Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

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 và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 của Bộ Tài chính về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC.

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 doanh nghiệp hiện hành đang áp dụng.

2.3. Ước tính kế toán

Việc lập báo cáo tài chính tuân thủ theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày kết thúc năm tài chính cũng như các số liệu về doanh thu và chi phí trong suốt năm tài chính.

Các ước tính và giả định có ảnh hưởng trọng yếu trong Báo cáo tài chính bao gồm:

- Dự phòng phải thu khó đòi;
- Dự phòng giảm giá hàng tồn kho;
- Thời gian hữu dụng ước tính của tài sản cố định;
- Ước tính thuế thu nhập doanh nghiệp.
- Thời gian phân bổ chi phí trả trước.

Các ước tính và giả định thường xuyên được đánh giá dựa trên kinh nghiệm trong quá khứ và các yếu tố khác, bao gồm các giả định trong tương lai có ảnh hưởng trọng yếu tới Báo cáo tài chính của Công ty và được Ban Tổng Giám đốc Công ty đánh giá là hợp lý.

2.4. Công cụ tài chính

Ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính

Tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền và các khoản tương đương tiền, các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác, các khoản cho vay. Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, tài sản tài chính được xác định theo giá mua cộng các chi phí phát sinh khác liên quan trực tiếp đến việc mua, phát hành tài sản tài chính đó.

Nợ phải trả tài chính

Nợ phải trả tài chính của Công ty bao gồm các khoản vay, các khoản phải trả người bán và phải trả khác, chi phí phải trả. Tại thời điểm ghi nhận lần đầu, các khoản nợ phải trả tài chính được xác định theo giá phát hành cộng các chi phí phát sinh liên quan trực tiếp đến việc phát hành nợ phải trả tài chính đó.

Giá trị sau ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính chưa được đánh giá theo giá trị hợp lý tại ngày kết thúc năm tài chính do Thông tư số 210/2009/TT-BTC và các quy định hiện hành yêu cầu trình bày Báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính nhưng không đưa ra hướng dẫn tương đương cho việc đánh giá và ghi nhận giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính.

2.5. Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

Các giao dịch bằng ngoại tệ trong năm tài chính được quy đổi ra đồng Việt Nam theo tỷ giá thực tế tại ngày giao dịch.

Tỷ giá giao dịch thực tế khi đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại thời điểm lập Báo cáo tài chính được xác định theo nguyên tắc:

- Đối với khoản mục phân loại là tài sản: Áp dụng tỷ giá mua ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch;
- Đối với tiền gửi ngoại tệ: Áp dụng tỷ giá mua của chính ngân hàng nơi Công ty mở tài khoản ngoại tệ;
- Đối với khoản mục phân loại là nợ phải trả: Áp dụng tỷ giá bán ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch.

Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong năm và chênh lệch do đánh giá lại số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại thời điểm lập Báo cáo tài chính được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh của năm tài chính.

2.6. Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn.

Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời gian thu hồi không quá 03 tháng kể từ ngày đầu tư, 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.

2.7. Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm: Các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn được nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác.

Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được lập vào thời điểm cuối năm căn cứ khả năng thu hồi để lập dự phòng phải thu khó đòi theo quy định của pháp luật.

2.8. Các khoản nợ phải thu

Các khoản phải thu được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn phải thu, đối tượng phải thu, loại nguyên tệ phải thu, và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty. Các khoản phải thu được phân loại là ngắn hạn và dài hạn trên Báo cáo tài chính căn cứ kỳ hạn còn lại của các khoản phải thu tại ngày báo cáo.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi được trích lập cho các khoản: nợ phải thu quá hạn thanh toán ghi trong hợp đồng kinh tế, các khế ước vay nợ, cam kết hợp đồng hoặc cam kết nợ và nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi. Trong đó, việc trích lập dự phòng nợ phải thu quá hạn thanh toán được 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 và 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 hoặc dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra.

2.9. Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được ghi nhận ban đầu theo giá gốc 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 tại thời điểm ghi nhận ban đầu. Sau ghi nhận ban đầu, tại thời điểm lập Báo cáo tài chính nếu giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho thấp hơn giá gốc thì hàng tồn kho được ghi nhận theo giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá trị thuần có thể thực hiện được ước tính dựa vào giá bán của hàng tồn kho trừ đi các khoản chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm và các chi phí ước tính để bán sản phẩm.

Giá trị hàng tồn kho được xác định theo phương pháp đích danh.

Hàng tồn kho được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập vào thời điểm cuối năm căn cứ theo số chênh lệch giữa giá gốc của hàng tồn kho lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được.

2.10. Tài sản cố định

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

Giá trị sau ghi nhận ban đầu

Nếu các khoản chi phí này làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai dự tính thu được từ việc sử dụng tài sản cố định hữu hình vượt trên mức hoạt động tiêu chuẩn theo như đánh giá ban đầu thì các chi phí này được vốn hóa như một khoản nguyên giá tăng thêm của tài sản cố định hữu hình.

Các chi phí khác phát sinh sau khi tài sản cố định đã đưa vào hoạt động như chi phí sửa chữa, bảo dưỡng và đại tu được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong năm mà chi phí phát sinh.

Khấu hao tài sản cố định được trích theo phương pháp đường thẳng với thời gian khấu hao được ước tính như sau:

- | | |
|--------------------------|-------------|
| - Nhà cửa, vật kiến trúc | 06 - 25 năm |
| - Máy móc, thiết bị | 06 - 10 năm |
| - Phương tiện vận tải | 06 - 10 năm |
| - Thiết bị văn phòng | 03 - 07 năm |

Một số nhà cửa, vật kiến trúc của Công ty vừa được sử dụng cho mục đích chủ sở hữu sử dụng, vừa được sử dụng để cho thuê. Tuy nhiên, hoạt động cho thuê chỉ được triển khai trong ngắn hạn, Công ty dự kiến sẽ thực hiện triển khai hoạt động sản xuất kinh doanh ban đầu trong thời gian tới trên phần tài sản này. Vì vậy giá trị của các nhà cửa, vật kiến trúc này được Công ty theo dõi trên khoản mục Tài sản cố định hữu hình.

2.11. Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư được ghi nhận ban đầu theo giá gốc.

Đối với bất động sản đầu tư cho thuê hoạt động được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại. Trong đó khấu hao được trích theo phương pháp đường thẳng với thời gian khấu hao được ước tính như sau:

- | | |
|--------------------------|-------------|
| - Nhà cửa, vật kiến trúc | 06 - 44 năm |
| - Máy móc thiết bị | 05 - 10 năm |

2.12. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang bao gồm tài sản cố định đang mua sắm và xây dựng mà chưa hoàn thành tại ngày kết thúc năm tài chính và được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm các chi phí về xây dựng, lắp đặt máy móc thiết bị và các chi phí trực tiếp khác.

2.13. Thuê hoạt động

Thuê hoạt động là loại hình thuê tài sản cố định mà phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu của tài sản thuộc về bên cho thuê. Khoản thanh toán dưới hình thức thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời hạn thuê hoạt động.

2.14. Chi phí trả trước

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

Việc tính và phân bổ chi phí trả trước dài hạn vào chi phí sản xuất kinh doanh từng năm tài chính được căn cứ vào tính chất, mức độ từng loại chi phí để lựa chọn phương pháp và tiêu thức phân bổ hợp lý.

Các loại chi phí trả trước của Công ty bao gồm:

- Công cụ và dụng cụ bao gồm các tài sản mà Công ty nắm giữ để sử dụng trong quá trình hoạt động kinh doanh bình thường, với nguyên giá của mỗi tài sản thấp hơn 30 triệu đồng và do đó không đủ điều kiện để ghi nhận là tài sản cố định theo quy định hiện hành. Nguyên giá công cụ dụng cụ được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian từ 01 năm đến 03 năm.
- Chi phí môi giới được ghi nhận theo thực tế phát sinh và được phân bổ theo thời gian ký hợp đồng thuê với khách hàng.
- Chi phí trả trước khác được ghi nhận theo nguyên giá và được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu dụng từ 01 năm đến 03 năm.

2.15. Các khoản nợ phải trả

Các khoản nợ phải trả được theo dõi 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. Các khoản phải trả được phân loại ngắn hạn và dài hạn trên Báo cáo tài chính căn cứ theo kỳ hạn còn lại của các khoản phải trả tại ngày báo cáo.

2.16. Chi phí phải trả

Các khoản phải trả cho hàng hóa dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã được cung cấp cho người mua trong năm báo cáo nhưng thực tế chưa chi trả và các khoản phải trả khác như: chi phí lãi tiền vay phải trả, các khoản chi phí khác được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của năm báo cáo.

2.17. Doanh thu chưa thực hiện

Doanh thu chưa thực hiện gồm doanh thu nhận trước số tiền của khách hàng đã trả trước cho một hoặc nhiều năm tài chính về cho thuê tài sản.

Doanh thu chưa thực hiện được kết chuyển vào Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ theo số tiền được xác định phù hợp với từng năm tài chính.

2.18. 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 phản ánh chênh lệch giữa mệnh giá, chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành cổ phiếu và giá phát hành cổ phiếu (kể cả các trường hợp tái phát hành cổ phiếu quỹ) và có thể là thặng dư dương (nếu giá phát hành cao hơn mệnh giá và chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành cổ phiếu) hoặc thặng dư âm (nếu giá phát hành thấp hơn mệnh giá và chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành cổ phiếu).

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối phản ánh kết quả kinh doanh (lãi, lỗ) sau thuế thu nhập doanh nghiệp và tình hình phân chia lợi nhuận hoặc xử lý lỗ của Công ty.

Cổ tức phải trả cho các cổ đông được ghi nhận là khoản phải trả trên Bảng Cân đối kế toán của Công ty sau khi có thông báo chia cổ tức của Hội đồng Quản trị Công ty và thông báo ngày chốt quyền nhận cổ tức của Tổng Công ty Lưu ký và bù trừ chứng khoán Việt Nam.

2.19. Doanh thu

Doanh thu được ghi nhận khi Công ty có khả năng nhận được các lợi ích kinh tế có thể xác định một cách chắc chắn.

Doanh thu được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản đã thu hoặc sẽ thu được sau khi trừ đi các khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán, hàng bán bị trả lại. Các điều kiện ghi nhận cụ thể sau đây cũng phải được đáp ứng khi ghi nhận doanh thu:

Doanh thu bán hàng

- Phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa đã được chuyển giao cho người mua;
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng cân đối kế toán.

Doanh thu hoạt động tài chính

Doanh thu phát sinh từ tiền lãi, 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.

2.20. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp

Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp là tổng chi phí phát sinh của thành phẩm, hàng hóa, vật tư xuất bán và dịch vụ cung cấp cho khách hàng trong năm, được ghi nhận phù hợp với doanh thu phát sinh trong năm và đảm bảo tuân thủ nguyên tắc thận trọng. Các trường hợp hao hụt vật tư hàng hóa vượt định mức, chi phí vượt định mức bình thường, hàng tồn kho bị mất mát sau khi đã trừ đi phần trách nhiệm của tập thể, cá nhân có liên quan... được ghi nhận đầy đủ và, kịp thời vào giá vốn hàng bán trong năm.

2.21. Chi phí tài chính

Khoản chi phí được ghi nhận vào chi phí tài chính là Chi phí đi vay vốn.

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

2.22. Thuế thu nhập doanh nghiệp

a) Chi phí thuế TNDN hiện hành

Chi phí thuế TNDN hiện hành được xác định trên cơ sở thu nhập chịu thuế trong năm và thuế suất thuế TNDN trong năm tài chính hiện hành.

b) Thuế suất thuế TNDN hiện hành

Trong năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025, Công ty được áp dụng mức thuế suất thuế TNDN là 20% đối với các hoạt động sản xuất kinh doanh có thu nhập chịu thuế TNDN.

2.23. Lãi trên cổ phiếu

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

2.24. Các bên liên quan

Các bên được coi là liên quan nếu bên đó có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định về các chính sách tài chính và hoạt động. Các bên liên quan của Công ty bao gồm:

- Các doanh nghiệp 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;
- 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 của Công ty, những thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này;
- Các doanh nghiệp do các cá nhân nêu trên nắm trực tiếp hoặc gián tiếp phần quan trọng quyền biểu quyết hoặc có ảnh hưởng đáng kể tới các doanh nghiệp này.

Trong việc xem xét từng mối quan hệ của các bên liên quan để phục vụ cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính, Công ty chú ý tới bản chất của mối quan hệ hơn là hình thức pháp lý của các quan hệ đó.

2.25. Thông tin bộ phận

Do Công ty hoạt động chủ yếu trong lĩnh vực cho thuê mặt bằng và diễn ra chủ yếu trên lãnh thổ Việt Nam nên Công ty không lập báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh và theo khu vực địa lý.

3. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Tiền mặt	264.222.000	235.776.000
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	1.395.596.226	3.665.092.146
	1.659.818.226	3.900.868.146

4. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
- Tiền gửi có kỳ hạn	117.500.000.000	-	54.228.535.550	-
	117.500.000.000	-	54.228.535.550	-

Tại ngày 31/12/2025, các khoản tiền gửi có kỳ hạn từ trên 03 tháng đến dưới 12 tháng có giá trị 117.500.000.000 VND được gửi tại các ngân hàng thương mại với lãi suất từ 5,5%/năm đến 7,6%/năm.

5. PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG NGẮN HẠN

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
<i>Bên liên quan</i>	-	-	-	-
<i>Bên khác</i>	3.188.227.468	(986.716.072)	5.996.963.543	(986.716.072)
- Công ty TNHH CJ CGV Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội	567.317.969	-	555.427.007	-
- Công ty TNHH Trung tâm Thể dục Thể hình & Yoga California - Chi nhánh Hà Nội	716.483.336	-	1.482.945.598	-
- Công ty TNHH Nhựa Công nghiệp Mai Huy	766.801.750	(766.801.750)	766.801.750	(766.801.750)
- Công ty TNHH Thương mại và Bất động sản Đăng Khoa	-	-	871.108.938	-
- Các khách hàng khác	1.137.624.413	(219.914.322)	2.320.680.250	(219.914.322)
	3.188.227.468	(986.716.072)	5.996.963.543	(986.716.072)

6. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Bên liên quan	-	-	-	-
Bên khác	544.560.000	-	761.247.500	-
- Công ty Cổ phần Thiết bị kỹ thuật và PCCC Hoàng Long	-	-	119.215.500	-
- Công ty TNHH xây dựng và công nghệ Môi trường Thăng Long	-	-	175.392.000	-
- Công ty TNHH Phòng cháy chữa cháy Tín Phát	186.840.000	-	100.440.000	-
- Tổng công ty tư vấn xây dựng Việt Nam	328.800.000	-	328.800.000	-
- Các đối tượng khác	28.920.000	-	37.400.000	-
	544.560.000	-	761.247.500	-

7. PHẢI THU KHÁC NGẮN HẠN

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
- Phải thu về tạm ứng	24.481.015	-	5.063.349	-
- Dự thu lãi tiền gửi ngân hàng	1.668.593.972	-	709.142.703	-
- Phải thu khác	-	-	19.814.400	-
	1.693.074.987	-	734.020.452	-

8. NỢ XẤU

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
	VND	VND	VND	VND
- Tổng giá trị các khoản phải thu, cho vay quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi				
+ Phải thu khách hàng	986.716.072	-	986.716.072	-
Công ty TNHH Nhựa Công nghiệp Mai Huy	766.801.750	-	766.801.750	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn giáo dục Egroup	13.738.024	-	13.738.024	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và phát triển Nhà hàng Thái Hà	206.176.298	-	206.176.298	-
	986.716.072	-	986.716.072	-

9. HÀNG TỒN KHO

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
- Công cụ, dụng cụ	197.680.990	-	185.129.535	-
	197.680.990	-	185.129.535	-

10. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỒ DANG

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Dự án Phú Lâm (Phú Lương)	690.181.986	80.922.727
	690.181.986	80.922.727

11. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	TSCĐ dùng trong quản lý	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND
Nguyên giá					
Số dư đầu năm	46.444.282.001	5.510.825.891	6.712.028.091	95.377.267	58.762.513.250
- Mua trong năm	-	63.000.000	-	-	63.000.000
Số dư cuối năm	46.444.282.001	5.573.825.891	6.712.028.091	95.377.267	58.825.513.250
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số dư đầu năm	40.093.576.655	3.746.535.289	2.686.654.758	52.536.358	46.579.303.060
- Khấu hao trong năm	1.023.158.185	473.655.020	710.360.000	8.863.637	2.216.036.842
Số dư cuối năm	41.116.734.840	4.220.190.309	3.397.014.758	61.399.995	48.795.339.902
Giá trị còn lại					
Tại ngày đầu năm	6.350.705.346	1.764.290.602	4.025.373.333	42.840.909	12.183.210.190
Tại ngày cuối năm	5.327.547.161	1.353.635.582	3.315.013.333	33.977.272	10.030.173.348

- Nguyên giá TSCĐ cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 32.532.854.946 VND
- Khấu hao trong năm của TSCĐ hình thành từ quỹ khen thưởng phúc lợi: 33.041.552 VND

12. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

a) Bất động sản đầu tư cho thuê

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Cơ sở hạ tầng	Cộng
	VND	VND	VND
Nguyên giá			
Số dư đầu năm	204.302.420.813	60.098.654.037	264.401.074.850
Số dư cuối năm	204.302.420.813	60.098.654.037	264.401.074.850
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư đầu năm	39.787.148.654	39.687.761.944	79.474.910.598
- Khấu hao trong năm	5.639.946.879	5.833.237.729	11.473.184.608
Số dư cuối năm	45.427.095.533	45.520.999.673	90.948.095.206
Giá trị còn lại			
Tại ngày đầu năm	164.515.272.159	20.410.892.093	184.926.164.252
Tại ngày cuối năm	158.875.325.280	14.577.654.364	173.452.979.644

- Trong năm, tổng doanh thu phát sinh từ bất động sản đầu tư là 115.101.789.312 VND (Năm 2024 là 118.589.710.282 VND). (Xem Thuyết minh số 22).

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức tại ngày 31/12/2025. Tuy nhiên, dựa trên tình hình cho thuê và giá thị trường của các tài sản này, Ban Tổng Giám đốc Công ty tin tưởng rằng giá trị hợp lý của tài sản đầu tư lớn hơn giá trị còn lại trên sổ tại ngày kết thúc năm tài chính.

Tại ngày 31/12/2025, Công ty đang trong quá trình xác định giá trị hợp lý của các bất động sản đầu tư này.

13. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
- Chi phí bảo hiểm	137.149.691	125.143.864
- Chi phí sửa chữa	-	14.778.819
- Các khoản khác	27.671.363	52.719.636
	164.821.054	192.642.319
b) Dài hạn		
- Công cụ dụng cụ xuất dùng	498.522.770	1.022.182.832
- Chi phí sửa chữa lớn tài sản cố định	3.077.552.211	2.171.608.627
- Chi phí môi giới khách hàng thuê mặt bằng	1.161.769.438	1.435.355.358
- Các khoản khác	454.978.999	510.511.684
	5.192.823.418	5.139.658.501

14. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
<i>Bên liên quan</i>	-	-	-	-
<i>Bên khác</i>	707.192.138	707.192.138	661.451.660	661.451.660
- Công ty TNHH Xây dựng và Thương mại HTD Việt Nam	135.541.340	135.541.340	29.968.862	29.968.862
- Công ty Cổ phần Xây dựng và Thương mại Quang Nam Phát	8.328.908	8.328.908	21.546.957	21.546.957
- Công ty Điện lực Hà Đông	41.960.294	41.960.294	20.980.147	20.980.147
- Công ty Cổ phần Dịch vụ bảo vệ Trường Giang	230.722.830	230.722.830	231.411.006	231.411.006
- Đối tượng khác	290.638.766	290.638.766	357.544.688	357.544.688
	707.192.138	707.192.138	661.451.660	661.451.660

15. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
<i>Bên liên quan</i>	-	-
<i>Bên khác</i>	5.544.496	213.961.094
- Nguyễn Đức Tuấn	-	200.000.000
- Các khách hàng khác	5.544.496	13.961.094
	5.544.496	213.961.094

16. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Số phải thu đầu năm	Số phải nộp đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	Số phải thu cuối năm	Số phải nộp cuối năm
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
- Thuế giá trị gia tăng	-	1.102.076.030	10.486.533.199	10.790.894.703	-	797.714.526
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	7.570.255.934	15.258.929.965	12.073.792.328	-	10.755.393.571
- Thuế thu nhập cá nhân	-	362.077.350	2.003.377.700	1.995.960.425	-	369.494.625
- Thuế nhà đất, tiền thuế đất	647.981.587	-	3.803.332.649	3.375.375.668	220.024.606	-
- Các loại thuế khác	-	-	5.000.000	5.000.000	-	-
- Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	-	1.420.058	1.420.058	-	-
	647.981.587	9.034.409.314	31.558.593.571	28.242.443.182	220.024.606	11.922.602.722

Quyết toán thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các quy định về thuế đối với nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên Báo cáo tài chính có thể bị thay đổi theo quyết định của cơ quan thuế.

17. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
- Trích trước tiền điện	596.679.637	516.566.630
- Chi phí phải trả khác	145.063.635	75.000.000
	741.743.272	591.566.630

18. PHẢI TRẢ KHÁC

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
- Kinh phí công đoàn	293.082.540	256.196.540
- Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	957.988.524	1.151.576.500
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả	-	132.210.000
	1.251.071.064	1.539.983.040
b) Dài hạn		
- Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	17.307.347.504	18.768.314.628
	17.307.347.504	18.768.314.628

19. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN NGẮN HẠN

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
- Doanh thu nhận trước	6.048.289.257	5.526.216.239
	6.048.289.257	5.526.216.239

20. VỐN CHỦ SỞ HỮU

a) Bảng đối chiếu biến động vốn chủ sở hữu

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận chưa phân phối	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND
Số dư đầu năm trước	52.897.150.000	106.064.590	30.849.878.027	97.138.667.483	180.991.760.100
Lãi trong năm trước	-	-	-	56.917.410.483	56.917.410.483
Phân phối lợi nhuận	47.606.770.000	-	-	(64.137.997.483)	(16.531.227.483)
Số dư cuối năm trước	100.503.920.000	106.064.590	30.849.878.027	89.918.080.483	221.377.943.100
Số dư đầu năm nay	100.503.920.000	106.064.590	30.849.878.027	89.918.080.483	221.377.943.100
Lãi trong năm nay	-	-	-	59.601.559.557	59.601.559.557
Phân phối lợi nhuận	-	-	-	(15.993.668.483)	(15.993.668.483)
Giảm khác	-	-	-	(6.427.428)	(6.427.428)
Số dư cuối năm nay	100.503.920.000	106.064.590	30.849.878.027	133.519.544.129	264.979.406.746

Theo Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông thường niên số 73/NQ-ĐHĐCĐ ngày 25 tháng 04 năm 2025, Công ty công bố việc phân phối lợi nhuận năm 2024 như sau:

	Tỷ lệ %	Số tiền VND
Kết quả kinh doanh sau thuế		56.917.410.483
Trích Quỹ Khen thưởng phúc lợi		918.080.483
Chi trả cổ tức bằng tiền mặt (tương ứng 1.500đ/cổ phiếu)	15%	15.075.588.000

b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	Cuối năm VND	Tỷ lệ %	Đầu năm VND	Tỷ lệ %
Vũ Thanh Tùng	36.575.790.000	36,39	36.575.790.000	36,39
Hoàng Thị Liên Hồng	6.272.170.000	6,24	6.272.170.000	6,24
Cổ đông khác	57.655.960.000	57,37	57.655.960.000	57,37
Tổng cộng	100.503.920.000	100,00	100.503.920.000	100,00

c) Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
- Vốn góp đầu năm	100.503.920.000	52.897.150.000
- Vốn góp tăng trong năm	-	47.606.770.000
- Vốn góp cuối năm	100.503.920.000	100.503.920.000
Cổ tức, lợi nhuận:		
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả đầu năm	132.210.000	129.393.000
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả trong năm	15.075.588.000	63.476.585.000
+ Cổ tức, lợi nhuận chia trên lợi nhuận năm trước	15.075.588.000	63.476.585.000
- Cổ tức, lợi nhuận đã chi trả bằng tiền	(15.207.798.000)	(15.866.328.000)
+ Cổ tức, lợi nhuận chia trên lợi nhuận năm trước	(15.207.798.000)	(15.866.328.000)
- Cổ tức, lợi nhuận đã chi trả bằng cổ phiếu	-	(47.607.440.000)
+ Cổ tức, lợi nhuận chia trên lợi nhuận năm trước	-	(47.607.440.000)
- Cổ tức, lợi nhuận còn phải trả cuối năm	-	132.210.000

d) Cổ phiếu

	31/12/2025	01/01/2025
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	10.050.392	10.050.392
Số lượng cổ phiếu đã phát hành và góp vốn đầy đủ	10.050.392	10.050.392
- Cổ phiếu phổ thông	10.050.392	10.050.392
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	10.050.392	10.050.392
- Cổ phiếu phổ thông	10.050.392	10.050.392
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (VND):	10.000	10.000

e) Các quỹ của Công ty

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
- Quỹ đầu tư phát triển	30.849.878.027	30.849.878.027
	30.849.878.027	30.849.878.027

21. CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN VÀ CAM KẾT THUÊ HOẠT ĐỘNG

a) Tài sản cho thuê ngoài

Công ty cho thuê văn phòng, nhà kho theo các hợp đồng thuê hoạt động với thời hạn cho thuê từ 6 tháng đến 15 năm. Doanh thu cho thuê trong kỳ được trình bày tại thuyết minh số 22.

b) Tài sản thuê ngoài

Công ty ký các hợp đồng thuê đất tại 04 khu đất ở phường Hà Đông và phường Phú Lương, xã Đông Anh theo các Hợp đồng thuê đất với Ủy ban Nhân dân Thành phố Hà Nội với thời gian thuê từ 14 năm - 50 năm (thời gian hết hạn hợp đồng thuê từ năm 2029 đến năm 2056). Mục đích sử dụng Đất thương mại, dịch vụ (Làm văn phòng Công ty, cơ sở sản xuất kinh doanh), làm kho, ... Theo các hợp đồng này, Công ty phải trả tiền thuê đất hàng năm theo từng lần thông báo cho đến ngày đáo hạn hợp đồng theo quy định hiện hành của Nhà nước.

22. TỔNG DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Doanh thu cung cấp dịch vụ	115.101.789.312	118.589.710.282
Doanh thu khác	15.176.348.962	15.546.581.689
	130.278.138.274	134.136.291.971

23. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	36.698.869.393	39.328.692.694
Giá vốn hoạt động khác	15.100.007.647	15.253.398.944
	51.798.877.040	54.582.091.638

24. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Lãi tiền gửi	5.077.230.017	1.517.005.331
Lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư cuối năm	594.512	858.781
	5.077.824.529	1.517.864.112

25. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Lãi tiền vay	-	185.202.816
	-	185.202.816

26. CHI PHÍ BÁN HÀNG

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	-	5.852.731
Chi phí dịch vụ mua ngoài	-	2.386.258
Chi phí khác bằng tiền	90.996.642	61.831.937
	90.996.642	70.070.926

27. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	-	389.305.743
Chi phí nhân công	8.257.932.545	7.648.868.044
Chi phí khấu hao tài sản cố định	784.456.577	767.116.213
Chi phí dự phòng	-	61.852.890
Thuế, phí và lệ phí	49.239.795	49.239.800
Chi phí dịch vụ mua ngoài	686.999.151	416.129.363
Chi phí khác bằng tiền	684.214.824	413.707.488
	10.462.842.892	9.746.219.541

28. THU NHẬP KHÁC

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Tiền phạt thu được	1.954.281.185	421.000.000
Thu nhập khác	723.712	47.520.855
	1.955.004.897	468.520.855

29. CHI PHÍ KHÁC

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Các khoản bị phạt về thuế và vi phạm hành chính	101.267.538	28.320
Chi phí khác	30.460	51.397.280
	101.297.998	51.425.600

30. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
<i>Thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh chính</i>		
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế TNDN	74.856.953.128	71.487.666.417
Các khoản điều chỉnh tăng	1.420.609.238	1.364.472.032
- Chi phí không hợp lệ	1.420.609.238	1.364.472.032
Các khoản điều chỉnh giảm	(594.512)	(858.781)
- Lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại ngoại tệ cuối năm	(594.512)	(858.781)
Thu nhập chịu thuế TNDN	76.276.967.854	72.851.279.668
Chi phí thuế TNDN hiện hành (thuế suất 20%)	15.255.393.571	14.570.255.934

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Các khoản điều chỉnh chi phí thuế TNDN của các năm trước vào thuế TNDN phải nộp năm nay	3.536.394	160.000
Thuế TNDN phải nộp đầu năm	7.570.255.934	6.134.269.541
Thuế TNDN đã nộp trong năm	(12.073.792.328)	(13.134.429.541)
Thuế TNDN phải nộp cuối năm	10.755.393.571	7.570.255.934

31. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

Việc tính toán lãi cơ bản trên cổ phiếu có thể phân phối cho các cổ đông sở hữu cổ phần phổ thông của Công ty được thực hiện dựa trên các số liệu sau:

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Lợi nhuận thuần sau thuế	59.601.559.557	56.917.410.483
Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông	59.601.559.557	56.917.410.483
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	10.050.392	10.050.392
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	5.930	5.663

Công ty chưa có dự tính trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi và Quỹ khen thưởng Ban điều hành trên Lợi nhuận sau thuế tại các thời điểm lập Báo cáo tài chính.

Lãi cơ bản trên cổ phiếu đã được điều chỉnh hồi tố theo quy định tại Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 30 - Lãi trên cổ phiếu.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Công ty không có các cổ phiếu có tiềm năng suy giảm lãi trên cổ phiếu.

32. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	302.693.401	782.308.740
Chi phí nhân công	17.462.149.800	17.701.173.396
Chi phí khấu hao tài sản cố định	13.656.179.898	14.039.595.300
Chi phí dự phòng	-	61.852.890
Chi phí dịch vụ mua ngoài	18.882.990.781	18.930.370.165
Chi phí khác bằng tiền	12.048.702.694	12.883.081.614
	62.352.716.574	64.398.382.105

33. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH**Quản lý rủi ro tài chính**

Các loại rủi ro tài chính của Công ty có thể gặp phải bao gồm: rủi ro thị trường, rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản.

Công ty đã xây dựng hệ thống kiểm soát nhằm đảm bảo sự cân bằng ở mức hợp lý giữa chi phí rủi ro phát sinh và chi phí quản lý rủi ro. Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm theo dõi quy trình quản lý rủi ro để đảm bảo sự cân bằng hợp lý giữa rủi ro và kiểm soát rủi ro.

Rủi ro thị trường

Công ty có thể sẽ gặp phải các rủi ro thị trường như: tỷ giá hối đoái, lãi suất.

Rủi ro về tỷ giá hối đoái:

Công ty chịu rủi ro về tỷ giá khi có các giao dịch thực hiện bằng đơn vị tiền tệ khác với đồng Việt Nam như: vay, doanh thu, chi phí, nhập khẩu vật tư, hàng hóa, máy móc thiết bị,...

Rủi ro về lãi suất:

Công ty chịu rủi ro về lãi suất do giá trị hợp lý của các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của lãi suất thị trường khi Công ty có phát sinh các khoản tiền gửi có hoặc không có kỳ hạn, các khoản vay và nợ chịu lãi suất thả nổi. Công ty quản lý rủi ro lãi suất bằng cách phân tích tình hình cạnh tranh trên thị trường để có được các lãi suất có lợi cho mục đích của Công ty.

Rủi ro tín dụng

Rủi ro tín dụng là rủi ro mà một bên tham gia trong một công cụ tài chính hoặc hợp đồng không có khả năng thực hiện được nghĩa vụ của mình dẫn đến tổn thất về tài chính cho Công ty. Công ty có các rủi ro tín dụng từ hoạt động sản xuất kinh doanh (chủ yếu đối với các khoản phải thu khách hàng) và hoạt động tài chính (bao gồm tiền gửi ngân hàng, cho vay và các công cụ tài chính khác).

	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Cộng
Tại ngày 31/12/2025	VND	VND	VND	VND
Tiền và các khoản tương đương tiền	1.395.596.226	-	-	1.395.596.226
Phải thu khách hàng, phải thu khác	3.894.586.383	-	-	3.894.586.383
Các khoản cho vay	117.500.000.000	-	-	117.500.000.000
	122.790.182.609	-	-	122.790.182.609
Tại ngày 01/01/2025				
Tiền và các khoản tương đương tiền	3.665.092.146	-	-	3.665.092.146
Phải thu khách hàng, phải thu khác	5.744.267.923	-	-	5.744.267.923
Các khoản cho vay	54.228.535.550	-	-	54.228.535.550
	63.637.895.619	-	-	63.637.895.619

Rủi ro thanh khoản

Rủi ro thanh khoản là rủi ro Công ty gặp khó khăn khi thực hiện các nghĩa vụ tài chính đến hạn thanh toán do thiếu vốn. Rủi ro thanh khoản của Công ty chủ yếu phát sinh từ việc các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính có các thời điểm đáo hạn khác nhau.

Thời hạn thanh toán của các khoản nợ phải trả tài chính dựa trên các khoản thanh toán dự kiến theo hợp đồng (trên cơ sở dòng tiền của các khoản gốc) như sau:

	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Cộng
	VND	VND	VND	VND
Tại ngày 31/12/2025				
Phải trả người bán, phải trả khác	1.958.263.202	17.307.347.504	-	19.265.610.706
Chi phí phải trả	741.743.272	-	-	741.743.272
	2.700.006.474	17.307.347.504	-	20.007.353.978
Tại ngày 01/01/2025				
Phải trả người bán, phải trả khác	2.201.434.700	18.768.314.628	-	20.969.749.328
Chi phí phải trả	591.566.630	-	-	591.566.630
	2.793.001.330	18.768.314.628	-	21.561.315.958

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

34. NHỮNG SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH

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

35. NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Danh sách mối quan hệ giữa các bên liên quan và Công ty có phát sinh giao dịch trong năm như sau:

Bên liên quan	Mối quan hệ
Vũ Tường Vân	Chủ tịch HĐQT
Vũ Thanh Tùng	Thành viên HĐQT/Tổng Giám đốc
Trần Lê Trang	Phó Tổng Giám đốc (Bổ nhiệm ngày 01/03/2025)
Phạm Mạnh Kiểm	Thành viên HĐQT
	Phó Tổng Giám đốc (Miễn nhiệm ngày 01/03/2025)
Hoàng Thị Liên Hồng	Thành viên HĐQT
Nguyễn Hồng Trang	Trưởng Ban Kiểm soát
Phạm Phương Lan	Thành viên Ban Kiểm soát
Phan Thị Thu Hương	Thành viên Ban Kiểm soát

Ngoài các thông tin với các bên liên quan đã trình bày tại các thuyết minh trên, Công ty còn có các giao dịch phát sinh trong năm tài chính với các bên liên quan như sau:

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Cổ tức lợi nhuận được chia	7.323.704.850	7.709.170.200
- Vũ Tường Vân	256.015.500	269.490.300
- Vũ Thanh Tùng	5.212.050.075	5.486.369.700
- Phạm Mạnh Kiềm	522.605.925	550.112.700
- Hoàng Thị Liên Hồng	893.784.225	940.827.750
- Nguyễn Hồng Trang	338.823.675	356.657.550
- Phạm Phương Lan	74.766.900	78.702.750
- Phan Thị Thu Hương	25.658.550	27.009.450

Thu nhập của người quản lý chủ chốt

		Năm 2025	Năm 2024
	Chức vụ	VND	VND
Tiền lương, thù lao thành viên Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc			
- Vũ Tường Vân	Chủ tịch HĐQT	593.427.600	575.478.900
- Vũ Thanh Tùng	Thành viên HĐQT/Tổng Giám đốc	1.947.324.000	1.775.482.000
- Phạm Mạnh Kiềm	Thành viên HĐQT/Phó Tổng Giám đốc	439.245.700	1.255.745.000
- Hoàng Thị Liên Hồng	Thành viên HĐQT	1.422.611.000	1.260.161.000
- Trần Lê Trang	Phó Tổng Giám đốc	767.274.000	-
- Nguyễn Hồng Trang	Trưởng ban kiểm soát	296.714.700	287.740.800
- Phạm Phương Lan	Thành viên	578.338.000	527.593.000
- Phan Thị Thu Hương	Thành viên	468.184.000	367.070.000
		5.919.691.400	5.473.791.800

Ngoài giao dịch với bên liên quan nêu trên, các bên liên quan khác không phát sinh giao dịch trong năm và không có số dư tại ngày kết thúc năm tài chính với Công ty.

36. SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh là số liệu của trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc 31/12/2024 đã được Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC kiểm toán.

Người lập biểu

Nguyễn Hải Yến

Kế toán trưởng

Hoàng Thị Liên Hồng

Hà Nội, ngày 04 tháng 03 năm 2026

Tổng Giám đốc

Vũ Thanh Tùng