

**CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN CÔNG VIÊN  
CÂY XANH VÀ ĐÔ THỊ VŨNG TÀU**

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



## MỤC LỤC

## MỤC LỤC

	Trang
<b>BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN ĐIỀU HÀNH</b>	1 - 3
<b>BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP</b>	4 - 5
<b>BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN</b>	
Bảng cân đối kế toán riêng	6 - 8
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	9
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	10 - 11
Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng	12 - 40

## **BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN ĐIỀU HÀNH**

Hội đồng Quản trị và Ban Điều hành Công ty Cổ phần Phát triển Công viên Cây xanh và Đô thị Vũng Tàu (sau đây gọi tắt là "Công ty") trình bày Báo cáo của mình cùng với Báo cáo tài chính riêng đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025.

### **THÔNG TIN CÔNG TY**

Công ty được chuyển đổi từ Công ty Lâm Viên Cây Xanh thành phố Vũng Tàu theo quyết định số 1341/QĐ-UBND của Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu ngày 08 tháng 05 năm 2009 "V/v phê duyệt phương án và chuyển Công ty Lâm viên Cây xanh thành phố Vũng Tàu thành Công ty Cổ phần".

Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh và đăng ký thuế Công ty Cổ phần số 3500144358 đăng ký lần đầu ngày 10 tháng 07 năm 2009; đăng ký thay đổi lần thứ 04, ngày 10 tháng 05 năm 2024 do Sở Kế hoạch và Đầu tư, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp.

### **CÁC THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN KIỂM SOÁT VÀ BAN ĐIỀU HÀNH**

Các thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Ban điều hành Công ty trong năm tài chính và cho đến ngày lập báo cáo này bao gồm:

#### **Hội đồng Quản trị**

<u>Họ và tên</u>	<u>Chức vụ</u>
Ông Lê Huy Hữu Hiệp	Chủ tịch
Ông Hoàng Văn Thao	Thành viên
Ông Nguyễn Hồng Phúc	Thành viên
Bà Sái Thị Hồng Hoa	Thành viên
Ông Nguyễn Đức Việt	Thành viên

#### **Ban Kiểm soát**

<u>Họ và tên</u>	<u>Chức vụ</u>	<u>Ngày bổ nhiệm/Miễn nhiệm</u>
Bà Trần Thị Thu Thoại	Trưởng ban	Bổ nhiệm ngày 08/05/2025
Bà Nguyễn Thị Duyên	Trưởng ban	Miễn nhiệm ngày 08/05/2025
Bà Nguyễn Thị Phương	Thành viên	
Ông Hoàng Đức Trung	Thành viên	

#### **Ban Điều hành**

<u>Họ và tên</u>	<u>Chức vụ</u>	<u>Ngày bổ nhiệm</u>
Ông Hoàng Văn Thao	Tổng Giám đốc	
Ông Nguyễn Hồng Phúc	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Nguyễn Đức Việt	Phó Tổng Giám đốc	
Bà Vũ Thị Vê	Kế toán trưởng	Bổ nhiệm ngày 01/02/2026

#### **Đại diện pháp luật**

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm tài chính và cho đến thời điểm lập báo cáo này là Ông Lê Huy Hữu Hiệp – Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng Quản trị.

## **BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN ĐIỀU HÀNH (tiếp theo)**

### **CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH**

Không có sự kiện quan trọng nào xảy ra kể từ ngày kết thúc năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 đưa đến yêu cầu phải điều chỉnh hoặc công bố trong thuyết minh Báo cáo tài chính riêng.

### **KIỂM TOÁN VIÊN**

Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Quốc tế được chỉ định là kiểm toán viên thực hiện kiểm toán Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 của Công ty.

### **CÔNG BỐ TRÁCH NHIỆM CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN ĐIỀU HÀNH ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

Hội đồng Quản trị và Ban Điều hành Công ty có trách nhiệm lập báo cáo tài chính riêng phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty 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.

Trong việc lập báo cáo tài chính này, Hội đồng Quản trị và Ban Điều hành được yêu cầu phải:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán;
- Đưa ra các xét đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các nguyên tắc kế toán thích hợp có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu cần được công bố và giải thích trong báo cáo tài chính hay không;
- Lập báo cáo tài chính trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh; và
- Thiết kế và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu cho mục đích lập và trình bày báo cáo tài chính hợp lý nhằm hạn chế rủi ro và gian lận.

Hội đồng Quản trị và Ban Điều hành Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng sổ kế toán được ghi chép một cách phù hợp để phản ánh một cách hợp lý tình hình tài chính của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng báo cáo tài chính tuân thủ chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính. Hội đồng Quản trị và Ban Điều hành cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.

Hội đồng Quản trị và Ban Điều hành xác nhận rằng Công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập báo cáo tài chính riêng.

### **PHÊ DUYỆT BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Hội đồng Quản trị và Ban Điều hành phê duyệt Báo cáo tài chính riêng đính kèm. Báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025, phù hợp với các chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

## **BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN ĐIỀU HÀNH (tiếp theo)**

### **CAM KẾT VỀ CÔNG BỐ THÔNG TIN**

Hội đồng Quản trị và Ban Điều hành cam kết rằng Công ty tuân thủ Nghị định 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 và Nghị định 245/2025/NĐ-CP ngày 11/09/2025 sửa đổi bổ sung một số điều Nghị định 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 của Thủ tướng Chính phủ 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 về việc công bố thông tin trên Thị trường chứng khoán.

Thay mặt và đại diện cho Hội đồng Quản trị và Ban Điều hành,



---

**Ông Lê Huy Hữu Hiệp**

Chủ tịch Hội đồng Quản trị

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

Số: 0810/2025/BCTC-IAV

## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

**Kính gửi: Các cổ đông**  
**Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Điều hành**  
**CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN CÔNG VIÊN CÂY XANH VÀ ĐÔ THỊ VŨNG TÀU**

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính riêng kèm theo của Công ty Cổ phần Phát triển Công viên Cây xanh và Đô thị Vũng Tàu (gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 20 tháng 03 năm 2026, từ trang 6 đến trang 40, bao gồm Bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh Báo cáo tài chính riêng kèm theo.

### Trách nhiệm của Hội đồng Quản trị và Ban Điều hành

Hội đồng Quản trị và Ban Điều hành Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính riêng 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 Hội đồng Quản trị và Ban Điều hành xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng 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 riêng 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 riêng 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 riêng. 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 riêng 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 riêng 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 Hội đồng Quản trị và Ban Điều hành cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể Báo cáo tài chính riêng.

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.

## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (tiếp theo)

### Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến chúng tôi, Báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty 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 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.



**ĐẶNG NGỌC KHÁNH**  
Phó Giám đốc

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 2505-2024-283-1

**CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ ĐỊNH GIÁ QUỐC TẾ**

Hà Nội, ngày 20 tháng 03 năm 2026

**NGUYỄN KÌ ANH**  
Kiểm toán viên

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 3331-2022-283-1

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
			VND	VND
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>134.020.020.350</b>	<b>134.722.326.356</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>4.1</b>	<b>7.054.099.950</b>	<b>6.151.370.471</b>
1. Tiền	111		7.054.099.950	6.151.370.471
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>	<b>4.2.1</b>	<b>104.200.000</b>	<b>5.350.000.000</b>
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		104.200.000	5.350.000.000
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>90.027.441.079</b>	<b>88.025.499.128</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	4.3	80.043.755.869	81.538.790.357
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	4.4	217.689.455	523.392.081
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	4.5	11.683.444.180	7.999.812.730
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	4.6	(1.917.448.425)	(2.036.496.040)
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	<b>4.7</b>	<b>34.656.827.477</b>	<b>32.042.949.327</b>
1. Hàng tồn kho	141		34.656.827.477	32.042.949.327
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>2.177.451.844</b>	<b>3.152.507.430</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	4.8.1	1.318.931.285	3.032.364.831
2. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	4.15	858.520.559	120.142.599

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
			VND	VND
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>78.691.119.320</b>	<b>74.080.285.586</b>
<b>I. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>28.358.619.482</b>	<b>26.132.318.239</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	4.9	12.562.543.264	9.873.917.841
- Nguyên giá	222		50.715.880.806	46.116.703.980
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(38.153.337.542)	(36.242.786.139)
2. Tài sản cố định vô hình	227	4.10	15.796.076.218	16.258.400.398
- Nguyên giá	228		21.657.443.665	21.657.443.665
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(5.861.367.447)	(5.399.043.267)
<b>II. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	4.11	<b>20.014.749.636</b>	<b>20.479.308.624</b>
- Nguyên giá	231		23.227.949.304	23.227.949.304
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(3.213.199.668)	(2.748.640.680)
<b>III. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>1.936.820.992</b>	<b>1.943.222.691</b>
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	4.12	1.936.820.992	1.943.222.691
<b>IV. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>		<b>18.000.000.000</b>	<b>18.000.000.000</b>
1. Đầu tư vào công ty con	251	4.2.2	18.000.000.000	18.000.000.000
<b>V. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>10.380.929.210</b>	<b>7.525.436.032</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	4.8.2	10.380.929.210	7.525.436.032
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)</b>	<b>270</b>		<b>212.711.139.670</b>	<b>208.802.611.942</b>

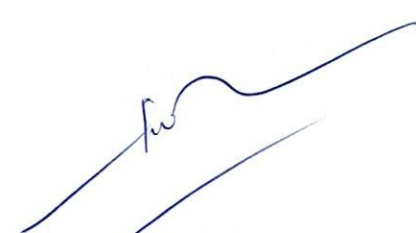
**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
			VND	VND
<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>148.163.861.785</b>	<b>150.112.820.758</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>145.763.859.785</b>	<b>149.769.959.008</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	4.13	89.325.393.968	53.100.855.849
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	4.14	2.997.422.062	576.966.103
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	4.15	2.329.831.219	1.181.503.302
4. Phải trả người lao động	314		5.973.065.241	6.264.815.892
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	4.16	1.057.764.940	116.610.562
6. Phải trả ngắn hạn khác	319	4.17	728.399.871	509.736.232
7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	4.18	42.806.741.037	87.926.095.255
8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		545.241.447	93.375.813
<b>D. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>2.400.002.000</b>	<b>342.861.750</b>
1. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	4.18	2.400.002.000	342.861.750
<b>E. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>64.547.277.885</b>	<b>58.689.791.184</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	4.19	<b>64.547.277.885</b>	<b>58.689.791.184</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		34.000.000.000	34.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		34.000.000.000	34.000.000.000
2. Quỹ đầu tư phát triển	418		20.375.758.512	20.375.758.512
3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		10.171.519.373	4.314.032.672
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		-	-
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay	421b		10.171.519.373	4.314.032.672
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)</b>	<b>440</b>		<b>212.711.139.670</b>	<b>208.802.611.942</b>




Người lập biểu  
Hồ Thị Thùy Linh



Kế toán trưởng  
Vũ Thị Vê



  
Chủ tịch Hội đồng Quản trị  
Lê Huy Hữu Hiệp  
Thành phố Hồ Chí Minh  
Ngày 20 tháng 03 năm 2026

## BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG

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

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
			VND	VND
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	5.1	315.409.617.130	258.903.865.281
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	10		315.409.617.130	258.903.865.281
4. Giá vốn hàng bán	11	5.2	265.489.797.758	221.409.953.982
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		49.919.819.372	37.493.911.299
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	5.3	2.517.733.467	3.301.352.110
7. Chi phí tài chính	22	5.4	2.889.454.002	3.163.240.706
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		2.889.454.002	3.163.240.706
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	5.5	37.652.472.761	32.711.217.967
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30=20+(21-22)-(25+26))	30		11.895.626.076	4.920.804.736
11. Thu nhập khác	31	5.6	1.795.463.006	467.963.466
12. Chi phí khác	32	5.7	849.090.117	245.968.291
13. Lợi nhuận (Lỗ) khác (40=31-32)	40		946.372.889	221.995.175
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		12.841.998.965	5.142.799.911
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	5.8	2.670.479.592	828.767.239
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51)	60		10.171.519.373	4.314.032.672

Người lập biểu  
Hồ Thị Thùy Linh

Kế toán trưởng  
Vũ Thị Vẻ

Chủ tịch Hội đồng Quản trị  
Lê Huy Hữu Hiệp  
Thành phố Hồ Chí Minh  
Ngày 20 tháng 03 năm 2026



**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG**  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025  
(theo phương pháp gián tiếp)

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
			VND	VND
<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		12.841.998.965	5.142.799.911
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02		3.584.081.009	3.128.198.169
Các khoản dự phòng	03		(119.047.615)	1.506.053.275
(Lãi) từ hoạt động đầu tư	05		(2.626.824.376)	(3.430.397.565)
Chi phí lãi vay	06		2.889.454.002	3.163.240.706
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		16.569.661.985	9.509.894.496
Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(2.646.241.739)	(30.048.232.333)
Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(2.613.878.150)	(13.324.000.471)
Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		40.150.940.204	(743.476.582)
Tăng, giảm chi phí trả trước	12		(1.142.059.632)	(4.135.536.766)
Tiền lãi vay đã trả	14		(2.887.536.194)	(3.163.240.706)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(2.127.231.853)	(991.183.254)
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	-
Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		(462.167.038)	(3.544.221.318)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>		<b>44.841.487.583</b>	<b>(46.439.996.934)</b>
<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>				
1. Tiền chi mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(5.345.823.264)	(6.282.322.047)
2. Tiền thu thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		109.090.909	518.045.455
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(4.200.000)	(5.350.000.000)
4. Tiền thu cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác	24		5.250.000.000	5.050.000.000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-	(2.500.000.000)
6. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		2.514.388.219	3.067.616.357
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>		<b>2.523.455.864</b>	<b>(5.496.660.235)</b>
<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>				
1. Tiền thu từ đi vay	33		133.859.696.897	177.702.463.143
2. Tiền trả nợ gốc vay	34		(176.921.910.865)	(122.704.204.555)
3. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(3.400.000.000)	(5.440.000.000)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>		<b>(46.462.213.968)</b>	<b>49.558.258.588</b>

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG (tiếp theo)**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025  
(theo phương pháp gián tiếp)

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay VND	Năm trước VND
Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50=20+30+40)	50		902.729.479	(2.378.398.581)
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60		6.151.370.471	8.529.769.052
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối năm (70=50+60+61)	70		7.054.099.950	6.151.370.471

Người lập biểu  
Hồ Thị Thùy Linh

Kế toán trưởng  
Vũ Thị Vê



Chủ tịch Hội đồng Quản trị  
Lê Huy Hữu Hiệp  
Thành phố Hồ Chí Minh  
Ngày 20 tháng 03 năm 2026

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

*Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025*

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với các báo cáo tài chính riêng kèm theo.

### **1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP**

#### **1.1. Hình thức sở hữu vốn**

Công ty được chuyển đổi từ Công ty Lâm Viên Cây Xanh thành phố Vũng Tàu theo quyết định số 1341/QĐ-UBND của Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu ngày 08 tháng 05 năm 2009 "V/v phê duyệt phương án và chuyển Công ty Lâm viên Cây xanh thành phố Vũng Tàu thành Công ty Cổ phần".

Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh và đăng ký thuế Công ty Cổ phần số 3500144358 đăng ký lần đầu ngày 10 tháng 07 năm 2009; đăng ký thay đổi lần thứ 04, ngày 10 tháng 05 năm 2024 do Sở Kế hoạch và Đầu tư, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp.

Vốn điều lệ của Công ty là: 34.000.000.000 đồng (Bằng chữ: Ba mươi bốn tỷ đồng).  
Tổng số cổ phần là 3.400.000 cổ phần.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 300 người (ngày 31 tháng 12 năm 2024: 311 người).

#### **1.2. Lĩnh vực kinh doanh**

Công ty hoạt động trong lĩnh vực kinh doanh chính là dịch vụ công ích và xây lắp.

#### **1.3. Ngành nghề kinh doanh**

Quản lý, chăm sóc, bảo vệ, duy tu, sửa chữa, tôn tạo và trồng mới các công viên cây xanh; Nghiên cứu khoa học, nhân tạo giống cây trồng, hoa cây cảnh, vườn ươm; Tư vấn ươm, trồng, chăm sóc cây xanh, cây cảnh.

Thi công công trình công viên cây xanh, khuôn viên sân vườn, hoa tiểu cảnh, hồ nước nghệ thuật, trang trí nghệ thuật; Thi công công trình xây dựng hạ tầng kỹ thuật đô thị, đường giao thông, cầu, cống, điện, cấp thoát nước đô thị và nông thôn, thủy lợi; San lấp mặt bằng công trình; Nạo vét ao hồ, kênh mương;

Thiết kế quy hoạch xây dựng; Thiết kế kiến trúc công trình; Thiết kế nội ngoại thất công trình; Thiết kế xây dựng công trình dân dụng.

Kinh doanh hoa cây cảnh, phân bón, chậu cảnh và các thiết bị chăm sóc cây cảnh; Kinh doanh dịch vụ du lịch; Khai thác, chế biến, sản xuất và kinh doanh các sản phẩm từ gỗ; Kinh doanh xăng dầu, chất đốt; Kinh doanh vận tải hàng hóa; Cho thuê xe chuyên dụng; Khoan các loại giếng; Nuôi trồng, chế biến và kinh doanh thủy hải sản; Kinh doanh các dịch vụ vệ sinh môi trường; Sản xuất và kinh doanh vật liệu xây dựng.

Kinh doanh bất động sản; Xây dựng, mua, nhận chuyển nhượng dự án, nhà ở, công trình xây dựng để bán hoặc chuyển nhượng; Cho thuê nhà ở, công trình xây dựng, hoặc quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật.

Thi công hệ thống tưới nước tự động; Thi công các công trình điện dân dụng và công nghiệp đến 35KV.

#### **1.4. Chu kỳ kinh doanh thông thường**

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường của Công ty không quá 12 tháng

**1.5. Cấu trúc Doanh nghiệp**

<b>Tên Công ty</b>	<b>Nơi thành lập (hoặc đăng ký) và hoạt động</b>	<b>Tỷ lệ phần sở hữu %</b>	<b>Tỷ lệ quyền biểu quyết nắm giữ %</b>	<b>Hoạt động chính</b>
<b>Công ty con</b>				
Công ty TNHH MTV Cây xanh Hải Đăng	C7 Khu biệt thự Phương Nam, Đường Hoàng Trung Thông, P.Tam Thắng, TP.Hồ Chí Minh	100	100	Thi công công trình công viên cây xanh
Công ty TNHH MTV Cây xanh Bàu Sen	Số 378 Nguyễn Hữu Cảnh, P.Rạch Dừa, TP.Hồ Chí Minh	100	100	Thi công công trình công viên cây xanh
Công ty TNHH MTV Cây xanh Côn Đảo	Số 01 Huỳnh Khương Ninh, P.Vũng Tàu, TP. Hồ Chí Minh	100	100	Thi công công trình công viên cây xanh

**1.6. Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính riêng**

Số liệu trình bày trong Báo cáo tài chính riêng của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 so sánh được với số liệu tương ứng của năm trước.

**2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH VÀ KỲ KẾ TOÁN**

**2.1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính riêng**

Báo cáo tài chính riêng kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND), theo nguyên tắc giá gốc và phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

Báo cáo tài chính riêng kèm theo không nhằm phản ánh tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận chung tại các nước khác ngoài Việt Nam.

**2.2. Giả định hoạt động liên tục**

Không có bất kỳ sự kiện nào gây ra sự nghi ngờ lớn về khả năng hoạt động liên tục và Công ty không có ý định cũng như buộc phải ngừng hoạt động, hoặc phải thu hẹp đáng kể quy mô hoạt động của mình.

**2.3. Năm tài chính**

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

**3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU**

**3.1. Ước tính kế toán**

Việc lập báo cáo tài chính riêng tuân thủ theo chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng yêu cầu Hội đồng Quản trị và Ban Điều hành phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày lập báo cáo tài chính riêng cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt năm tài chính. Mặc dù các ước tính kế toán được lập bằng tất cả sự hiểu biết của Hội đồng Quản trị và Ban Điều hành, số thực tế phát sinh có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

### 3.2. Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, các khoản tiền gửi không kỳ hạn, các khoản đầu tư ngắn hạn, có khả năng thanh khoản cao, dễ dàng chuyển đổi thành tiền và ít rủi ro liên quan đến việc biến động giá trị.

### 3.3. Các khoản đầu tư tài chính

#### Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm các khoản đầu tư mà Công ty có ý định và khả năng giữ đến ngày đáo hạn. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm: các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận bắt đầu từ ngày mua và được xác định giá trị ban đầu theo giá mua và các chi phí liên quan đến giao dịch mua các khoản đầu tư. Thu nhập lãi từ các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn sau ngày mua được ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trên cơ sở dự thu.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá các khoản đầu tư.

Dự phòng giảm giá của các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành.

#### Đầu tư vào Công ty con

Công ty con là các công ty do Công ty kiểm soát. Việc kiểm soát đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các công ty này.

### 3.4. Các khoản phải thu

Nợ phải thu là số tiền có thể thu hồi của khách hàng hoặc các đối tượng khác. Nợ phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi.

Dự phòng phải thu khó đòi được lập cho từng khoản nợ phải thu khó đòi căn cứ vào tuổi nợ quá hạn của các khoản nợ hoặc dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra, hoặc các khoản nợ phải thu mà người nợ khó có khả năng thanh toán do bị thanh lý, phá sản hay các khó khăn tương tự.

### 3.5. Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí nguyên vật liệu trực tiếp, chi phí lao động trực tiếp và chi phí sản xuất chung, nếu có, để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

Giá gốc của hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền.

Giá trị thuần có thể thực hiện được được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm cùng chi phí tiếp thị, bán hàng và phân phối phát sinh.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho của Công ty được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành. Theo đó, Công ty được phép trích lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho lỗi thời, hỏng, kém phẩm chất và trong trường hợp giá gốc của hàng tồn kho cao hơn giá trị thuần có thể thực hiện được tại ngày kết thúc niên độ kế toán.

### 3.6. Tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định hữu hình được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế.

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

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình do tự làm, tự xây dựng bao gồm chi phí xây dựng, chi phí sản xuất thực tế phát sinh cộng chi phí lắp đặt và chạy thử.

	<u>Năm nay</u>
Nhà cửa và vật kiến trúc	05 – 20 năm
Máy móc và thiết bị	03 – 06 năm
Thiết bị văn phòng	03 – 06 năm
Phương tiện vận tải	06 – 10 năm

Các khoản lãi, lỗ phát sinh khi thanh lý, bán tài sản là chênh lệch giữa thu nhập từ thanh lý và giá trị còn lại của tài sản và được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

### 3.7. Tài sản cố định vô hình

Tài sản cố định vô hình được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định vô hình bao gồm toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Chi phí liên quan đến tài sản cố định vô hình phát sinh sau khi ghi nhận ban đầu được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ trừ khi các chi phí này gắn liền với một tài sản cố định vô hình cụ thể và làm tăng lợi ích kinh tế từ các tài sản này.

Khi tài sản cố định vô hình được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và lãi, lỗ phát sinh do thanh lý được ghi nhận vào thu nhập hay chi phí trong năm.

Tài sản cố định vô hình của Công ty bao gồm:

#### **Quyền sử dụng đất**

Quyền sử dụng đất là toàn bộ các chi phí thực tế Công ty đã chi ra có liên quan trực tiếp tới đất sử dụng, bao gồm: tiền chi ra để có quyền sử dụng đất, chi phí cho đền bù, giải phóng mặt bằng, san lấp mặt bằng, lệ phí trước bạ...

Quyền sử dụng đất của Công ty được khấu hao như sau:

- Quyền sử dụng đất được Nhà nước giao có thu tiền sử dụng đất: được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian giao đất (50 năm).
- Quyền sử dụng đất không thời hạn không được tính khấu hao.

### 3.8. Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư là quyền sử dụng đất, nhà, một phần của nhà hoặc cơ sở hạ tầng thuộc sở hữu của Công ty được sử dụng nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê hoặc chờ tăng giá. Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Nguyên giá của bất động sản đầu tư là toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra hoặc giá trị hợp lý của các khoản đưa ra để trao đổi nhằm có được bất động sản đầu tư tính đến thời điểm mua hoặc xây dựng hoàn thành.

Các chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được ghi nhận vào chi phí, trừ khi chi phí này có khả năng chắc chắn làm cho bất động sản đầu tư tạo ra lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu thì được ghi tăng nguyên giá.

Khi bắt động sản đầu tư được bán, nguyên giá và khấu hao lũy kế được xóa sổ và lãi, lỗ nào phát sinh được hạch toán vào thu nhập hay chi phí trong năm.

Việc chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho thành bất động sản đầu tư chỉ khi chủ sở hữu chấm dứt sử dụng tài sản đó và bắt đầu cho bên khác thuê hoạt động hoặc khi kết thúc giai đoạn xây dựng. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hay hàng tồn kho chỉ khi chủ sở hữu bắt đầu sử dụng tài sản này hoặc bắt đầu triển khai cho mục đích bán. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho không làm thay đổi nguyên giá hay giá trị còn lại của bất động sản tại ngày chuyển đổi.

Bất động sản đầu tư sử dụng để cho thuê được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Số năm khấu hao của bất động sản đầu tư như sau:

<u>Loại tài sản cố định</u>	<u>Số năm</u>
Căn hộ văn phòng	50 năm

### 3.9. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Các tài sản đang trong quá trình xây dựng phục vụ mục đích sản xuất, cho thuê, quản trị hoặc cho bất kỳ mục đích nào khác được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm các chi phí cần thiết để hình thành tài sản phù hợp với chính sách kế toán của Công ty. Việc tính khấu hao của các tài sản này được áp dụng giống như với các tài sản khác, bắt đầu từ khi tài sản ở vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

### 3.10. Chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. Chi phí trả trước của Công ty bao gồm các chi phí sau:

#### **Công cụ, dụng cụ**

Các công cụ, dụng cụ đã đưa vào sử dụng được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng với thời gian phân bổ không quá 03 năm.

#### **Chi phí sửa chữa tài sản cố định**

Chi phí sửa chữa tài sản phát sinh một lần có giá trị lớn được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng trong 03 năm.

#### **Chi phí trả trước khác**

Chi phí trả trước khác phát sinh một lần có giá trị lớn được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng không quá 03 năm.

### 3.11. Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả

Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được. Chi phí phải trả được ghi nhận dựa trên các ước tính hợp lý về số tiền phải trả.

Việc phân loại các khoản phải trả là phải trả người bán, chi phí phải trả và phải trả khác được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- Phải trả người bán phản ánh các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người bán là đơn vị độc lập với Công ty.
- Chi phí phải trả phản ánh các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã cung cấp cho người mua nhưng chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán và các khoản phải trả cho người lao động về tiền lương nghỉ phép, các khoản chi

phí sản xuất, kinh doanh phải trích trước. Khi các chi phí đó phát sinh thực tế, nếu có chênh lệch với số đã trích, kế toán tiến hành ghi bổ sung hoặc ghi giảm chi phí tương ứng với phần chênh lệch.

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

### 3.12. Vay và nợ phải trả thuê tài chính

Các khoản vay được theo dõi theo từng đối tượng cho vay, từng kế ước vay nợ và kỳ hạn phải trả của các khoản vay. Trường hợp vay nợ bằng ngoại tệ thì thực hiện theo dõi chi tiết theo nguyên tệ.

### 3.13. Chi phí đi vay

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm khi phát sinh, trừ khi được vốn hoá theo quy định của Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 16 "Chi phí đi vay". Theo đó, chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua, đầu tư xây dựng hoặc sản xuất những tài sản cần một thời gian tương đối dài để hoàn thành đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh được cộng vào nguyên giá tài sản cho đến khi tài sản đó được đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh. Các khoản thu nhập phát sinh từ việc đầu tư tạm thời các khoản vay được ghi giảm nguyên giá tài sản có liên quan. Đối với khoản vay riêng phục vụ việc xây dựng tài sản cố định, bất động sản đầu tư, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng.

### 3.14. Vốn chủ sở hữu

Vốn đầu tư của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực tế đã góp của các cổ đông.

### 3.15. Phân phối lợi nhuận

Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp được phân phối cho các cổ đông sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ của Công ty cũng như các quy định của pháp luật và đã được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

Việc phân phối lợi nhuận cho các cổ đông được cân nhắc đến các khoản mục phi tiền tệ nằm trong lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể ảnh hưởng đến luồng tiền và khả năng chi trả cổ tức như lãi do đánh giá lại tài sản mang đi góp vốn, lãi do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ, các công cụ tài chính và các khoản mục phi tiền tệ khác.

Cổ tức được ghi nhận là nợ phải trả khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

### 3.16. Ghi nhận doanh thu và thu nhập

#### Doanh thu bán hàng hoá, thành phẩm

Doanh thu bán hàng hóa, thành phẩm được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

- Công ty đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa 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 được xác định tương đối chắc chắn.
- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng.
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

#### Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu của giao dịch cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp dịch vụ được thực hiện trong nhiều kỳ thì doanh thu được ghi

nhận trong kỳ được căn cứ vào kết quả phần công việc đã hoàn thành vào ngày kết thúc kỳ kế toán. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả các điều kiện sau:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó.
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày kết thúc năm tài chính.
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

#### **Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động**

Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động được ghi nhận theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê. Tiền cho thuê nhận trước của nhiều kỳ được phân bổ vào doanh thu phù hợp với thời gian cho thuê.

#### **Doanh thu hoạt động tài chính**

##### ***Tiền lãi***

Tiền lãi được ghi nhận trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các tài khoản tiền gửi và lãi suất thực tế từng kỳ.

##### ***Cổ tức và lợi nhuận được chia***

Cổ tức và lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Công ty được quyền nhận cổ tức hoặc lợi nhuận từ việc góp vốn. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được/được ghi nhận theo mệnh giá.

#### **3.17. Giá vốn bán hàng và cung cấp dịch vụ**

Giá vốn hàng bán bao gồm giá vốn của sản phẩm, hàng hóa và dịch vụ cung cấp, kinh doanh bất động sản trong năm và được ghi nhận phù hợp với doanh thu đã tiêu thụ trong năm. Chi phí nguyên vật liệu trực tiếp tiêu hao vượt mức bình thường, chi phí nhân công, chi phí sản xuất chung cố định không phân bổ vào giá trị sản phẩm nhập kho, kế toán phải tính ngay vào giá vốn hàng bán (sau khi trừ đi các khoản bồi thường, nếu có) kể cả khi sản phẩm, hàng hóa chưa được xác định là tiêu thụ.

#### **3.18. Chi phí quản lý doanh nghiệp**

Chi phí quản lý doanh nghiệp phản ánh các chi phí thực tế phát sinh trong quá trình quản lý chung của Công ty chủ yếu bao gồm các chi phí về lương nhân viên bộ phận quản lý; bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, kinh phí công đoàn, bảo hiểm thất nghiệp của nhân viên quản lý; chi phí vật liệu văn phòng; chi phí khấu hao; chi phí dự phòng; dịch vụ mua ngoài và chi phí khác.

#### **3.19. Thuế**

Thuế thu nhập doanh nghiệp thể hiện tổng giá trị của số thuế phải trả hiện tại và số thuế hoãn lại.

Số thuế phải trả hiện tại được tính dựa trên thu nhập chịu thuế trong năm. Thu nhập chịu thuế khác với lợi nhuận trước thuế được trình bày trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản thu nhập hay chi phí tính thuế hoặc được khấu trừ trong các năm khác (bao gồm cả lỗ mang sang, nếu có) và ngoài ra không bao gồm các chỉ tiêu không chịu thuế hoặc không được khấu trừ.

Thuế thu nhập hoãn lại được tính trên các khoản chênh lệch giữa giá trị ghi sổ và cơ sở tính thuế thu nhập của các khoản mục tài sản hoặc công nợ trên báo cáo tài chính riêng và được ghi nhận theo phương pháp Bảng cân đối kế toán. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phải được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời còn tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để khấu trừ các khoản chênh lệch tạm thời.

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và chỉ ghi vào vốn chủ sở hữu khi khoản thuế đó có liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả được bù trừ khi Công ty có quyền hợp pháp để bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và khi các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế và Công ty có dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuận.

Việc xác định thuế thu nhập của Công ty căn cứ vào các quy định hiện hành về thuế. Tuy nhiên, những quy định này thay đổi theo từng thời kỳ và việc xác định sau cùng về thuế thu nhập doanh nghiệp tùy thuộc vào kết quả kiểm tra của cơ quan thuế có thẩm quyền.

Các loại thuế khác được áp dụng theo các luật thuế hiện hành tại Việt Nam.

### 3.20. Các bên liên quan

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

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

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

### 4.1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Tiền mặt	395.396.589	216.719.286
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	6.658.703.361	5.934.651.185
	<b>7.054.099.950</b>	<b>6.151.370.471</b>

### 4.2. Các khoản đầu tư tài chính

#### 4.2.1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc VND	Giá trị ghi sổ VND	Giá gốc VND	Giá trị ghi sổ VND
<b>Ngắn hạn</b>				
Tiền gửi có kỳ hạn <sup>(i)</sup>	104.200.000	104.200.000	5.350.000.000	5.350.000.000
	<b>104.200.000</b>	<b>104.200.000</b>	<b>5.350.000.000</b>	<b>5.350.000.000</b>

(i) Đây là các khoản tiền gửi có kì hạn 12 tháng tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam, chi nhánh Vũng Tàu với lãi suất 4,2%/năm.

4.2.2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	Số cuối năm			Số đầu năm		
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá trị hợp lý (i) VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá trị hợp lý (i) VND
<b>Đầu tư vào công ty con</b>	<b>18.000.000.000</b>	-		<b>18.000.000.000</b>	-	
Công ty TNHH MTV Cây xanh Hải Đăng	6.500.000.000	-		6.500.000.000	-	
Công ty TNHH MTV Cây xanh Bàu Sen	6.000.000.000	-		6.000.000.000	-	
Công ty TNHH MTV Cây xanh Côn Đảo	5.500.000.000	-		5.500.000.000	-	
	<b>18.000.000.000</b>	-		<b>18.000.000.000</b>	-	

(i) Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính này do chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý.

**4.3. Phải thu ngắn hạn khách hàng**

	Số cuối năm <i>VND</i>	Số đầu năm <i>VND</i>
Ban QLDA Đầu tư xây dựng khu vực Vũng Tàu	26.421.503.740	48.483.473.076
Phòng Nông nghiệp và Môi trường huyện Côn Đảo	-	8.501.892.215
Công ty CP Xây lắp và Thương mại An Bảo	25.497.200.953	-
Các khoản phải thu khách hàng khác	28.125.051.176	24.553.425.066
	<b>80.043.755.869</b>	<b>81.538.790.357</b>
<b>Phải thu khách hàng ngắn hạn với các bên liên quan (chi tiết Thuyết minh số 6.3.2)</b>	<b>459.693.328</b>	<b>104.376.176</b>

**4.4. Trả trước cho người bán ngắn hạn**

	Số cuối năm <i>VND</i>	Số đầu năm <i>VND</i>
Công ty TNHH Tư vấn và Định giá Châu Thành	140.000.000	-
Công ty CP TM DV PT Nông nghiệp xanh DTS	-	195.000.000
Công ty Cổ phần Hubviet	-	100.000.000
Trả trước cho người bán là các đối tượng khác	77.689.455	228.392.081
	<b>217.689.455</b>	<b>523.392.081</b>

**4.5. Phải thu ngắn hạn khác**

	Số cuối năm <i>VND</i>	Số đầu năm <i>VND</i>
Tạm ứng	7.452.915.688	6.551.565.319
Ký cược, ký quỹ	593.071.145	12.500.000
Ban QLDA Đầu tư xây dựng khu vực Vũng Tàu	2.995.308.333	-
Phải thu khác	642.149.014	1.435.747.411
	<b>11.683.444.180</b>	<b>7.999.812.730</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN CÔNG VIÊN CÂY XANH VÀ ĐỒ THỊ VŨNG TÀU**  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)**

Mẫu số B 09 - DN

**4.6. Nợ xấu**

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Công ty TNHH Kính nổi Siêu trắng Phú Mỹ	-	-	436.537.610	(436.537.610)
Trường bồi dưỡng Cán bộ Ngân hàng- phân viện Vũng tàu	6.237.000	(6.237.000)	6.237.000	(6.237.000)
Nguyễn Thị Hồng Huệ	51.754.780	(51.754.780)	51.754.780	(36.228.346)
Công ty CP Xây dựng Hạ tầng FECON	342.298.944	(342.298.944)	342.298.944	(239.609.261)
Công ty CP Xây dựng Số 5	26.245.440	(26.245.440)	26.245.440	(18.371.808)
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thế Sơn	557.160.300	(557.160.300)	587.160.300	(587.160.300)
Công ty CP Xây dựng Công nghiệp và Dân dụng Dầu khí	126.946.000	(126.946.000)	126.946.000	(126.946.000)
Công ty TNHH Dịch vụ Khách sạn và Du lịch Kim Sơn	31.905.100	(31.905.100)	31.905.100	(31.905.100)
Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Du lịch Nhất Phát	50.050.000	(35.035.000)	50.050.000	(25.025.000)
Công ty CP Đầu tư Phát triển Dịch vụ Du lịch Hải Thuận	1.056.951.230	(739.865.861)	1.056.951.230	(528.475.615)
	<b>2.249.548.794</b>	<b>(1.917.448.425)</b>	<b>2.716.086.404</b>	<b>(2.036.496.040)</b>

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Hội đồng Quản trị và Ban Điều hành đánh giá thận trọng và xác định giá trị có thể thu hồi các khoản phải thu dựa trên giá gốc trừ đi giá trị dự phòng phải thu khó đòi đã trích lập.

**4.7. Hàng tồn kho**

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Nguyên vật liệu	2.065.548.802	-	2.124.048.802	-
Công cụ dụng cụ	-	-	10.059.364	-
Chi phí SXKD dở dang	30.587.650.035	-	29.005.763.340	-
Thành phẩm	211.333.091	-	210.375.472	-
Hàng hóa	1.792.295.549	-	692.702.349	-
	<b>34.656.827.477</b>	<b>-</b>	<b>32.042.949.327</b>	<b>-</b>

**4.8. Chi phí trả trước ngắn hạn, dài hạn**

**4.8.1. Chi phí trả trước ngắn hạn**

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	423.841.178	689.032.081
Chi phí sửa chữa TSCĐ	850.016.574	2.231.584.202
Chi phí bảo hiểm	45.073.533	111.748.548
	<b>1.318.931.285</b>	<b>3.032.364.831</b>

**4.8.2. Chi phí trả trước dài hạn**

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	7.378.285.234	3.501.675.852
Chi phí sửa chữa TSCĐ	3.002.643.976	4.023.760.180
	<b>10.380.929.210</b>	<b>7.525.436.032</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN CÔNG VIÊN CÂY XANH VÀ ĐỒ THỊ VÙNG TÀU  
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)**

Mẫu số B 09 - DN

**4.9. Tình hình tăng giảm tài sản cố định hữu hình**

	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Máy móc thiết bị VND	Phương tiện vận tải VND	Thiết bị văn phòng VND	Tổng cộng VND
<b>NGUYÊN GIÁ</b>					
Số dư đầu năm	12.973.797.423	14.707.169.114	17.933.120.787	502.616.656	46.116.703.980
Tăng trong năm	-	288.200.000	5.057.623.264	-	5.345.823.264
- Mua trong năm	-	288.200.000	5.057.623.264	-	5.345.823.264
Giảm trong năm	-	-	(746.646.438)	-	(746.646.438)
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	(746.646.438)	-	(746.646.438)
Số dư cuối năm	<b>12.973.797.423</b>	<b>14.995.369.114</b>	<b>22.244.097.613</b>	<b>502.616.656</b>	<b>50.715.880.806</b>
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>					
Số dư đầu năm	10.308.995.626	12.841.591.520	12.589.582.337	502.616.656	36.242.786.139
Tăng trong năm	653.664.276	376.223.025	1.627.310.540	-	2.657.197.841
- Khấu hao trong năm	653.664.276	376.223.025	1.627.310.540	-	2.657.197.841
Giảm trong năm	-	-	(746.646.438)	-	(746.646.438)
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	(746.646.438)	-	(746.646.438)
Số dư cuối năm	<b>10.962.659.902</b>	<b>13.217.814.545</b>	<b>13.470.246.439</b>	<b>502.616.656</b>	<b>38.153.337.542</b>
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>					
Tại ngày đầu năm	<b>2.664.801.797</b>	<b>1.865.577.594</b>	<b>5.343.538.450</b>	-	<b>9.873.917.841</b>
Tại ngày cuối năm	<b>2.011.137.521</b>	<b>1.777.554.569</b>	<b>8.773.851.174</b>	-	<b>12.562.543.264</b>

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, tài sản cố định hữu hình bao gồm phương tiện vận tải được thế chấp tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam, chi nhánh Vũng Tàu để đảm bảo cho các khoản vay với giá trị còn lại là 6.182.258.138 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 là: 1.812.269.250 VND) (chi tiết thuyết minh số 4.18).

Nguyên giá TSCĐ hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 26.097.050.574 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 là 26.433.197.012 VND).

**4.10. Tình hình tăng giảm tài sản cố định vô hình**

	Quyền sử dụng đất VND
<b>NGUYÊN GIÁ</b>	
Số dư đầu năm	21.657.443.665
Tăng trong năm	-
Giảm trong năm	-
Số dư cuối năm	<u>21.657.443.665</u>
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>	
Số dư đầu năm	5.399.043.267
Khấu hao trong năm	462.324.180
Thanh lý, nhượng bán	-
Số dư cuối năm	<u>5.861.367.447</u>
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>	
Tại ngày đầu năm	<u>16.258.400.398</u>
Tại ngày cuối năm	<u>15.796.076.218</u>

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, tài sản cố định vô hình được thế chấp tại Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam, Chi nhánh Bà Rịa – Vũng Tàu để đảm bảo cho các khoản vay với giá trị còn lại là 15.796.076.218 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024: 16.258.400.398 VND) (chi tiết thuyết minh số 4.18).

**4.11. Bất động sản đầu tư cho thuê**

	Căn hộ văn phòng (i) VND
<b>NGUYÊN GIÁ</b>	
Số dư đầu năm	23.227.949.304
Tăng trong năm	-
Giảm trong năm	-
Số dư cuối năm	<u>23.227.949.304</u>
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>	
Số dư đầu năm	2.748.640.680
Tăng trong năm	464.558.988
- Trích khấu hao trong năm	464.558.988
Giảm trong năm	-
Số dư cuối năm	<u>3.213.199.668</u>
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>	
Tại ngày đầu năm	<u>20.479.308.624</u>
Tại ngày cuối năm	<u>20.014.749.636</u>

(i) Bất động sản đầu tư là các căn hộ văn phòng cho thuê. Những tài sản này được thế chấp khoản vay tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam, chi nhánh Vũng Tàu (chi tiết thuyết minh số 4.18). Giá trị còn lại tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 20.014.749.636 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 là 20.479.308.624 VND).

Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của các bất động sản đầu tư này do chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý.

Bảng theo dõi giá trị các bất động sản đầu tư của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 như sau:

Tên bất động sản đầu tư	Nguyên giá VND	Hao mòn lũy kế VND	Giá trị còn lại VND
Căn hộ A2-19 Golden King	13.151.622.960	(1.819.307.854)	11.332.315.106
Căn hộ D2-19 Golden King	10.076.326.344	(1.393.891.814)	8.682.434.530
	<b>23.227.949.304</b>	<b>(3.213.199.668)</b>	<b>20.014.749.636</b>

**4.12. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang**

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Văn phòng Công ty UPC <sup>(i)</sup>	1.536.820.992	1.536.820.992
Lô đất 120 m2 (Võ Thị Sáu) phường Vũng Tàu <sup>(ii)</sup>	400.000.000	400.000.000
Chi phí XD/CB dở dang khác	-	6.401.699
	<b>1.936.820.992</b>	<b>1.943.222.691</b>

(i) Chi phí đầu tư xây dựng mới văn phòng Công ty theo Nghị quyết số 06/NQ-HĐQT ngày 26/05/2021 của Chủ tịch Hội đồng Quản trị Công ty, Dự án nhóm C, công trình cấp III, tổng mức đầu tư dự kiến là 20 tỷ đồng.

(ii) Chi phí mua đất, hiện tại Công ty vẫn đang tiến hành các thủ tục cần thiết để hoàn tất việc chuyển nhượng quyền sở hữu sang Công ty.

**4.13. Phải trả người bán ngắn hạn**

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND
Công ty TNHH MTV Cây xanh Hải Đăng	39.177.108.247	39.177.108.247	7.319.696.046	7.319.696.046
Công ty TNHH MTV Cây xanh Bàu Sen	13.147.574.008	13.147.574.008	7.410.516.757	7.410.516.757
Công ty TNHH MTV Cây xanh Côn Đảo	7.628.277.403	7.628.277.403	9.599.718.901	9.599.718.901
Hộ kinh doanh Hoa kiểng Nguyễn Quý	11.371.507.294	11.371.507.294	7.599.111.579	7.599.111.579
Các nhà cung cấp khác	18.000.927.016	18.000.927.016	21.171.812.566	21.171.812.566
	<b>89.325.393.968</b>	<b>89.325.393.968</b>	<b>53.100.855.849</b>	<b>53.100.855.849</b>
<b>Phải trả người bán ngắn hạn là các bên liên quan (chi tiết Thuyết minh số 6.3.2)</b>	<b>59.952.959.658</b>	<b>59.952.959.658</b>	<b>24.329.931.704</b>	<b>24.329.931.704</b>

**4.14. Người mua trả tiền trước ngắn hạn**

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Công ty TNHH Cao Lê Land Concept	2.215.341.412	150.388.200
Công ty TNHH Vard Vũng Tàu	655.761.643	-
Các khoản người mua trả tiền trước khác	126.319.007	426.577.903
	<b>2.997.422.062</b>	<b>576.966.103</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN CÔNG VIÊN CÂY XANH VÀ ĐỒ THỊ VŨNG TÀU**  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)**

Mẫu số B 09 - DN

**4.15. Thuế và các khoản phải thu, phải nộp Nhà nước**

	Số đầu năm		Phát sinh trong năm		Số cuối năm	
	Phải nộp VND	Phải thu VND	Số phải nộp VND	Số đã nộp VND	Phải nộp VND	Phải thu VND
Thuế GTGT hàng bán nội địa	1.154.397.715	-	4.584.524.098	3.951.129.229	1.787.792.584	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	28.314.691	2.670.479.592	2.127.231.853	514.933.048	-
Thuế thu nhập cá nhân	-	42.452.653	1.005.153.468	1.801.771.470	-	839.070.655
Thuế nhà đất	-	49.375.255	29.925.351	-	-	19.449.904
Tiền thuế đất	-	-	214.218.920	214.218.920	-	-
Các loại thuế khác	-	-	3.000.000	3.000.000	-	-
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	27.105.587	-	-	-	27.105.587	-
	<b>1.181.503.302</b>	<b>120.142.599</b>	<b>8.507.301.429</b>	<b>8.097.351.472</b>	<b>2.329.831.219</b>	<b>858.520.559</b>

**4.16. Chi phí phải trả ngắn hạn**

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Trích trước chi phí lãi vay	1.917.808	-
Chi phí trích trước tạm tính giá vốn dịch vụ đã cung cấp	1.055.847.132	116.610.562
	<b>1.057.764.940</b>	<b>116.610.562</b>

**4.17. Phải trả ngắn hạn khác**

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Kinh phí công đoàn	40.236.733	-
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	97.000.000	77.000.000
Các khoản phải trả, phải nộp khác	591.163.138	432.736.232
<i>Phải trả về thuế TNCN</i>	508.132.738	432.736.232
<i>Các khoản phải trả khác</i>	83.030.400	-
	<b>728.399.871</b>	<b>509.736.232</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN CÔNG VIÊN CÂY XANH VÀ ĐÔ THỊ VŨNG TÀU**  
**THUYẾT MINH BAO CAO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)**

Mẫu số B 09 - DN

**4.18. Vay và nợ thuê tài chính**

**4.18.1. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn**

	Số đầu năm		Trong năm		Số cuối năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
<b>Vay ngắn hạn</b>	<b>87.240.371.755</b>	<b>87.240.371.755</b>	<b>130.659.696.897</b>	<b>175.969.521.365</b>	<b>41.930.547.287</b>	<b>41.930.547.287</b>
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam, CN Vũng Tàu <sup>(i)</sup>	43.244.312.083	43.244.312.083	85.589.780.848	111.104.981.412	17.729.111.519	17.729.111.519
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam, CN Vũng Tàu <sup>(ii)</sup>	43.996.059.672	43.996.059.672	43.069.916.049	64.864.539.953	22.201.435.768	22.201.435.768
Ông Hoàng Văn Thao <sup>(iii)</sup>	-	-	2.000.000.000	-	2.000.000.000	2.000.000.000
<b>Nợ dài hạn đến hạn trả (xem Thuyết minh số 4.18.2)</b>	<b>685.723.500</b>	<b>685.723.500</b>	<b>876.193.750</b>	<b>685.723.500</b>	<b>876.193.750</b>	<b>876.193.750</b>
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam	685.723.500	685.723.500	876.193.750	685.723.500	876.193.750	876.193.750
	<b>87.926.095.255</b>	<b>87.926.095.255</b>	<b>131.535.890.647</b>	<b>176.655.244.865</b>	<b>42.806.741.037</b>	<b>42.806.741.037</b>

Thông tin chi tiết liên quan đến các hợp đồng Vay ngắn hạn như sau:

(i) Số dư khoản vay ngắn hạn tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam, chi nhánh Vũng Tàu như sau:

- Hợp đồng cho vay hạn mức số 01/2025/600379/HDTD ngày 31/12/2025; Thời hạn cấp hạn mức: 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng này; Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động, phát hành bảo lãnh phục vụ hoạt động kinh doanh; Hạn mức cho vay: tối đa là 186.000.000.000 đồng trong đó bao gồm toàn bộ dư nợ vay ngắn hạn được chuyển tiếp từ hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2024/600379/HDTD ngày 26/1/2024 sang; Số dư tại ngày 31/12/2025: 17.729.111.519 đồng; Lãi suất cho vay: 5,6% - 7,6%/ năm.

Tài sản đảm bảo của các hợp đồng trên bao gồm: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo GCN Quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và Tài sản gắn liền với đất số BN 981850 do sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp ngày 11/09/2014; thuộc quyền sở hữu của Công ty CP Phát triển Công viên Cây xanh và Đô thị Vũng Tàu; Tổng giá trị tài sản đảm bảo: 192.702.000.000 đồng.

(ii) Số dư khoản vay ngắn hạn tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam, chi nhánh Vũng Tàu như sau:

- Hợp đồng cấp tín dụng hạn mức số 6090-LAV-202402416 ngày 28/10/2024; Thời hạn cấp hạn mức tín dụng: 12 tháng kể từ ngày hợp đồng có hiệu lực; Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động kinh doanh dịch vụ chăm sóc và duy trì cảnh quan; thi công công trình công viên cây xanh, trang trí nghệ thuật; Hạn mức cấp tín dụng: 50.000.000.000 đồng; Số dư tại ngày 31/12/2025: 22.201.435.768; Lãi suất: 5,8%/năm - 6,5%/năm; Tài sản đảm bảo: Hợp đồng mua bán BDS số 322/2019 ký ngày 04/01/2019, hợp đồng mua bán BDS số 323/2019 ký giữa Công ty CP Phát triển Công viên Cây xanh và Đồ thị Vũng Tàu và Công ty CP Đầu tư Phát triển Bất động Đồng Dương.

(iii) Số dư khoản vay ngắn hạn của Ông Hoàng Văn Thao như sau:

- Hợp đồng vay tiền số 28A/2025/HĐ ngày 22/12/2025; Số tiền vay: 2.000.000.000 đồng; Mục đích vay: Phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh; Thời hạn vay: 1 tháng kể từ ngày ký hợp đồng; Lãi suất vay: 5%/năm; Số dư nợ vay tại 31/12/2025: 2.000.000.000 đồng.

**4.18.2. Vay và nợ thuế tài chính dài hạn**

	Số đầu năm		Trong năm		Số cuối năm	
	Giá trị VND	Tăng VND	Giảm VND	Giá trị VND	Giá trị VND	Giá trị VND
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam <sup>(i)</sup>	1.028.585.250	3.200.000.000	952.389.500	3.276.195.750		
	<b>1.028.585.250</b>	<b>3.200.000.000</b>	<b>952.389.500</b>	<b>3.276.195.750</b>		

(i) Số dư khoản vay dài hạn tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam, chi nhánh Vũng Tàu như sau

- Hợp đồng tín dụng số 6090-LAV-202400909 ngày 25/04/2024; Mục đích vay: Mua xe ô tô tưới nước; Số tiền vay tối đa: 1.371.447.000 đồng; Thời hạn vay: Từ ngày 26/04/2024 đến 26/04/2026; Số dư vay tại ngày 31/12/2025: 342.861.750 đồng (Vay dài hạn đến hạn trả: 342.861.750 đồng) ; Lãi suất: 8,4%/năm; Tài sản đảm bảo: Xe ô tô xi téc phun nước 72CD-000.25; Tổng giá trị tài sản đảm bảo: 1.959.210.000 đồng.

- Hợp đồng tín dụng số 6090-LAV-202501321 ngày 02/06/2025; Mục đích vay: Mua xe ô tô phục vụ hoạt động kinh doanh; Số tiền vay: 3.200.000.000 đồng; Thời hạn vay: 72 tháng từ ngày 02/06/2025; Số dư vay tại ngày 31/12/2025: 2.933.334.000 đồng (Trong đó Vay dài hạn đến hạn trả: 533.332.000 đồng; Vay dài hạn: 2.400.002.000 đồng) ; Lãi suất: 6,5%/năm áp dụng trong 24 tháng từ ngày giải ngân; Tài sản đảm bảo: Xe ô tô Toyota 72A-867.89; Tổng giá trị tài sản đảm bảo: 4.580.000.000 đồng.

Khoản vay dài hạn được hoàn trả theo lịch biểu sau:

Trong vòng 1 năm	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Trong vòng năm thứ hai	876.193.750	685.723.500
Từ năm thứ ba đến năm thứ năm	533.332.000	342.861.750
Sau năm năm	533.332.000	-
	1.333.338.000	-
	<b>3.276.195.750</b>	<b>1.028.585.250</b>
Trừ: Số phải trả trong vòng 12 tháng (được trình bày ở phần vay ngắn hạn)	876.193.750	685.723.500
<b>Số phải trả sau 12 tháng</b>	<b>2.400.002.000</b>	<b>342.861.750</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN CÔNG VIÊN CÂY XANH VÀ ĐỒ THỊ VŨNG TÀU**  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)**

Mẫu số B 09 - DN

**4.19. Vốn chủ sở hữu**

**4.19.1. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu**

	VND	VND	VND	VND	VND
	Vốn góp của chủ sở hữu	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng	
<b>Số dư đầu năm trước</b>	<b>34.000.000.000</b>	<b>18.404.551.017</b>	<b>9.856.037.474</b>	<b>62.260.588.491</b>	
Tăng trong năm	-	-	4.314.032.672	4.314.032.672	
- Lợi nhuận trong năm	-	-	4.314.032.672	4.314.032.672	
Giảm trong năm	-	1.971.207.495	(9.856.037.474)	(7.884.829.979)	
- Trích quỹ đầu tư phát triển	-	1.971.207.495	(1.971.207.495)	-	
- Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	(2.284.829.979)	(2.284.829.979)	
- Trích quỹ thường ban quản lý điều hành	-	-	(160.000.000)	(160.000.000)	
- Chia cổ tức	-	-	(5.440.000.000)	(5.440.000.000)	
<b>Số dư cuối năm trước</b>	<b>34.000.000.000</b>	<b>20.375.758.512</b>	<b>4.314.032.672</b>	<b>58.689.791.184</b>	
<b>Số dư đầu năm nay</b>	<b>34.000.000.000</b>	<b>20.375.758.512</b>	<b>4.314.032.672</b>	<b>58.689.791.184</b>	
Tăng trong năm	-	-	10.171.519.373	10.171.519.373	
- Lợi nhuận trong năm	-	-	10.171.519.373	10.171.519.373	
Giảm trong năm (i)	-	-	(4.314.032.672)	(4.314.032.672)	
- Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	-	-	
- Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	(914.032.672)	(914.032.672)	
- Trích quỹ thường ban quản lý điều hành	-	-	-	-	
- Chia cổ tức	-	-	(3.400.000.000)	(3.400.000.000)	
<b>Số dư cuối năm nay</b>	<b>34.000.000.000</b>	<b>20.375.758.512</b>	<b>10.171.519.373</b>	<b>64.547.277.885</b>	

(i) Trong năm 2025, Công ty đã phân phối lợi nhuận sau thuế năm 2024 theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 số 01/NQ.ĐHĐCĐ.UPC ngày 8 tháng 5 năm 2025, theo đó Công ty đã phân phối lợi nhuận sau thuế năm 2024 như sau:

**4.19.1 Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu (tiếp theo)**

	Năm nay VND	Năm trước VND
Lợi nhuận đầu năm chưa phân phối	4.314.032.672	9.856.037.474
Lợi nhuận từ hoạt động SXKD trong năm	10.171.519.373	4.314.032.672
Các khoản khác điều chỉnh giảm lợi nhuận	-	-
Các khoản khác điều chỉnh tăng lợi nhuận	-	-
Lợi nhuận được chia cổ tức và phân phối các quỹ trong năm	14.485.552.045	14.170.070.146
Phân phối các quỹ và chia cổ tức, trong đó:	4.314.032.672	9.856.037.474
- Chia cổ tức trong năm	3.400.000.000	5.440.000.000
- Trích quỹ đầu tư phát triển	-	1.971.207.495
- Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	914.032.672	160.000.000
- Trích quỹ thưởng ban quản lý điều hành	-	2.284.829.979
<b>Lợi nhuận còn lại chưa phân phối cuối năm</b>	<b>10.171.519.373</b>	<b>4.314.032.672</b>

**4.19.2. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu**

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Vốn thực góp VND	Tỷ lệ %	Vốn thực góp VND	Tỷ lệ %
Ủy ban nhân dân TP.Hồ Chí Minh	12.240.000.000	36	12.240.000.000	36
Các cổ đông khác	21.760.000.000	64	21.760.000.000	64
	<b>34.000.000.000</b>	<b>100</b>	<b>34.000.000.000</b>	<b>100</b>

**4.19.3. Cổ phiếu UPC**

	Số cuối năm Cổ phiếu	Số đầu năm Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	3.400.000	3.400.000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	3.400.000	3.400.000
- Cổ phiếu phổ thông	3.400.000	3.400.000
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu được mua lại	-	-
- Cổ phiếu phổ thông	-	-
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	3.400.000	3.400.000
- Cổ phiếu phổ thông	3.400.000	3.400.000
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-

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

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

**5.1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	Năm nay VND	Năm trước VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	125.392.521.660	107.311.306.087
Doanh thu cung cấp dịch vụ công ích	189.129.845.470	150.721.059.194
Doanh thu kinh doanh bất động sản đầu tư	887.250.000	871.500.000
	<b>315.409.617.130</b>	<b>258.903.865.281</b>

**Doanh thu phát sinh trong năm với các bên liên quan** (chi tiết Thuyết minh số 6.3.2)

	Năm nay VND	Năm trước VND
	<b>657.138.314</b>	<b>169.005.715</b>

**5.2. Giá vốn hàng bán**

	Năm nay VND	Năm trước VND
Giá vốn bán hàng và cung cấp dịch vụ	118.664.147.574	94.883.713.626
Giá vốn của dịch vụ công ích đã cung cấp	146.361.091.196	126.059.981.368
Chi phí kinh doanh bất động sản đầu tư	464.558.988	466.258.988
	<b>265.489.797.758</b>	<b>221.409.953.982</b>

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

	Năm nay VND	Năm trước VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	34.289.765	248.287.941
Cổ tức, lợi nhuận được chia	2.483.443.702	3.053.064.169
	<b>2.517.733.467</b>	<b>3.301.352.110</b>

**Doanh thu hoạt động tài chính phát sinh trong năm với các bên liên quan** (chi tiết Thuyết minh số 6.3.2)

	Năm nay VND	Năm trước VND
	<b>2.483.443.702</b>	<b>3.053.064.169</b>

**5.4. Chi phí tài chính**

	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí lãi vay	2.889.454.002	3.163.240.706
	<b>2.889.454.002</b>	<b>3.163.240.706</b>

**5.5. Chi phí quản lý doanh nghiệp**

	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí cho nhân viên quản lý	18.753.706.553	17.338.527.211
Chi phí vật liệu quản lý, đồ dùng văn phòng	319.337.510	203.606.228
Chi phí khấu hao tài sản cố định	2.343.869.504	2.040.703.930
Thuế, phí và lệ phí	247.144.271	247.144.769
Chi phí hội nghị, tiếp khách	1.614.087.954	1.504.458.359
Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp khác	14.493.374.584	9.870.724.195
Dự phòng phải thu khó đòi	(119.047.615)	1.506.053.275
	<b>37.652.472.761</b>	<b>32.711.217.967</b>

**5.6. Thu nhập khác**

	Năm nay VND	Năm trước VND
Thu nhập bán, thanh lý TSCĐ	109.090.909	129.045.455
Xóa nợ phải trả	1.659.510.516	311.277.312
Các khoản khác	26.861.581	27.640.699
	<b>1.795.463.006</b>	<b>467.963.466</b>

**5.7. Chi phí khác**

	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phạt vi phạm hành chính, chậm nộp	10.099.236	177.066.008
Xóa nợ phải thu	773.290.881	9.507.058
Các khoản khác	65.700.000	59.395.225
	<b>849.090.117</b>	<b>245.968.291</b>

**5.8. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành**

	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành (i)	2.670.479.592	556.873.453
Điều chỉnh chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp của các năm trước vào chi phí thuế thu nhập hiện hành năm nay	-	271.893.786
<b>Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>	<b>2.670.479.592</b>	<b>828.767.239</b>

(i) Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành trong năm được tính như sau:

	Năm nay VND	Năm trước VND
Lợi nhuận trước thuế	<b>12.841.998.965</b>	<b>5.142.799.911</b>
Điều chỉnh cho thu nhập chịu thuế		
- Trừ: Thu nhập không chịu thuế	2.483.443.702	3.053.064.169
- Cộng: Các khoản chi phí không được khấu trừ	2.993.842.697	694.631.524
Thu nhập chịu thuế năm hiện hành	13.352.397.960	2.784.367.266
<b>Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành</b>	<b>2.670.479.592</b>	<b>556.873.453</b>

**5.9. Chi phí sản xuất, kinh doanh theo yếu tố**

	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	68.865.487.557	70.783.166.666
Chi phí nhân công	64.185.724.035	56.747.287.068
Chi phí khấu hao tài sản cố định	3.584.081.009	3.128.198.169
Chi phí dự phòng	(119.047.615)	1.506.053.275
Chi phí dịch vụ mua ngoài	136.443.096.315	94.413.258.156
Chi phí khác bằng tiền	31.765.773.531	28.275.275.754
	<b>304.725.114.832</b>	<b>254.853.239.088</b>

**6. CÁC THÔNG TIN KHÁC**

**6.1. Tài sản cho thuê hoạt động**

Tại ngày kết thúc năm tài chính, các khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu trong tương lai thu được từ các hợp đồng thuê hoạt động không thể hủy ngang như sau:

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Từ 1 năm trở xuống	469.700.000	496.650.000
Trên 1 năm đến 5 năm	-	-
Trên 5 năm	-	-
	<b>469.700.000</b>	<b>496.650.000</b>

Tổng số tiền thuê phát sinh thêm được ghi nhận là doanh thu trong năm là 887.250.000 VND (năm trước là 871.500.000 VND).

**6.2. Những sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính**

Hội đồng Quản trị và Ban Điều hành Công ty khẳng định rằng, theo nhận định của Hội đồng Quản trị và Ban Điều hành, xét trên những khía cạnh trọng yếu, không có sự kiện bất thường nào xảy ra sau ngày kết thúc năm tài chính làm ảnh hưởng đến tình hình tài chính và hoạt động của Công ty cần thiết phải điều chỉnh hoặc trình bày trên Báo cáo tài chính riêng này.

**6.3. Giao dịch và số dư với các bên liên quan**

Các bên liên quan với Công ty bao gồm: các thành viên quản lý chủ chốt, các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt và các bên liên quan khác.

**6.3.1. Giao dịch và số dư với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt.**

Các thành viên quản lý chủ chốt gồm: các thành viên Hội đồng Quản trị, Ban kiểm soát và các thành viên Ban điều hành (Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc, kế toán trưởng). Các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt là các thành viên mật thiết trong gia đình các thành viên quản lý chủ chốt.

**Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt**

Tổng thu nhập Ban Điều hành và thù lao của Hội đồng Quản trị được hưởng trong năm như sau:

Chức danh		Năm nay VND	Năm trước VND
<b>Hội đồng Quản trị</b>		<b>126.000.000</b>	<b>126.000.000</b>
Ông Lê Huy Hữu Hiệp	Chủ tịch	-	12.000.000
Ông Hoàng Văn Thao	Thành viên	36.000.000	36.000.000
Ông Nguyễn Hồng Phúc	Thành viên	36.000.000	36.000.000
Ông Nguyễn Đức Việt	Thành viên	36.000.000	24.000.000
Bà Sái Thị Hồng Hoa	Thành viên	18.000.000	12.000.000
Bà Chu Thị Hồng Hảo	Thành viên	-	6.000.000
<b>Ban Kiểm soát</b>		<b>60.000.000</b>	<b>60.000.000</b>
Bà Trần Thị Thu Thoài	Trưởng ban	16.000.000	-
Ông Hoàng Đức Trung	Thành viên	18.000.000	18.000.000
Bà Nguyễn Thị Phương	Thành viên	18.000.000	20.000.000
Bà Nguyễn Thị Duyên	Thành viên	8.000.000	22.000.000
<b>Ban Điều hành</b>		<b>2.395.870.000</b>	<b>2.228.688.017</b>

	<b>Chức danh</b>	<b>Năm nay VND</b>	<b>Năm trước VND</b>
Ông Lê Huy Hữu Hiệp	Chủ tịch HĐQT	608.750.000	557.142.857
Ông Nguyễn Đức Tài		-	216.000.000
Ông Hoàng Văn Thao	Tổng Giám đốc	521.770.000	441.565.714
Ông Nguyễn Hồng Phúc	Phó Tổng Giám đốc	441.650.000	397.357.143
Ông Nguyễn Đức Việt	Phó Tổng Giám đốc	413.000.000	224.560.041
Bà Vũ Thị Về	Kế toán trưởng	311.200.000	-
Ông Nguyễn Phương Hương		99.500.000	392.062.262
		<b>2.581.870.000</b>	<b>2.414.688.017</b>

*Giao dịch với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt.*

<b>Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn</b>	<b>Chức danh</b>	<b>Năm nay VND</b>	<b>Năm trước VND</b>
Ông Hoàng Văn Thao	Tổng Giám đốc	2.000.000.000	-
		<b>2.000.000.000</b>	<b>-</b>

### 6.3.2. Giao dịch và số dư với các bên liên quan khác

Các bên liên quan khác với Công ty bao gồm: các công ty con, các công ty liên kết, cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát, các cá nhân có quyền trực tiếp hoặc gián tiếp biểu quyết ở Công ty và các thành viên mật thiết trong gia đình của họ, các doanh nghiệp do các nhân viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có quyền trực tiếp hoặc gián tiếp biểu quyết của Công ty và các thành viên mật thiết trong gia đình của họ.

#### *Danh sách bên liên quan khác*

<b>Bên liên quan khác</b>	<b>Địa chỉ</b>	<b>Mối quan hệ</b>
Công ty TNHH MTV Cây xanh Hải Đăng	TP. Hồ Chí Minh	Công ty con
Công ty TNHH MTV Cây xanh Bàu Sen	TP. Hồ Chí Minh	Công ty con
Công ty TNHH MTV Cây xanh Côn Đảo	TP. Hồ Chí Minh	Công ty con

#### *Giao dịch với các bên liên quan khác*

Trong năm tài chính này có phát sinh nghiệp vụ chủ yếu với các công ty có liên quan như sau:

<b>Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>Nội dung</b>	<b>Năm nay VND</b>	<b>Năm trước VND</b>
Công ty TNHH MTV Cây xanh Hải Đăng	Doanh thu cung cấp dịch vụ	579.694.665	169.005.715
Công ty TNHH MTV Cây xanh Bàu Sen	Doanh thu cung cấp dịch vụ	77.443.649	-
		<b>657.138.314</b>	<b>169.005.715</b>

	<b>Nội dung</b>	<b>Năm nay VND</b>	<b>Năm trước VND</b>
<b>Doanh thu tài chính</b>			

Công ty TNHH MTV Cây xanh Hải Đăng	Lợi nhuận được chia	773.271.883	674.873.393
Công ty TNHH MTV Cây xanh Bàu Sen	Lợi nhuận được chia	632.572.852	1.118.594.810
Công ty TNHH MTV Cây xanh Côn Đảo	Lợi nhuận được chia	1.077.598.967	1.259.595.966
		<b>2.483.443.702</b>	<b>3.053.064.169</b>

Chi phí mua hàng hóa, dịch vụ	Nội dung	Năm nay VND	Năm trước VND
Công ty TNHH MTV Cây xanh Hải Đăng	Mua dịch vụ	63.843.242.407	27.858.617.136
Công ty TNHH MTV Cây xanh Bàu Sen	Mua dịch vụ	29.436.781.382	22.541.082.608
Công ty TNHH MTV Cây xanh Côn Đảo	Mua dịch vụ	24.631.421.385	42.820.909.592
		<b>117.911.445.174</b>	<b>93.220.609.336</b>

**Số dư các khoản phải thu, phải trả với các bên liên quan khác**

	Nội dung	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
<b>Phải thu ngắn hạn</b>		<b>459.693.328</b>	<b>104.376.176</b>
Công ty TNHH MTV Cây xanh Hải Đăng		395.231.358	104.376.176
Công ty TNHH MTV Cây xanh Bàu Sen		64.461.970	-
<b>Phải trả ngắn hạn</b>			
Công ty TNHH MTV Cây xanh Côn Đảo	Mua dịch vụ	7.628.277.403	9.599.718.901
Công ty TNHH MTV Cây xanh Bàu Sen	Mua dịch vụ	13.147.574.008	7.410.516.757
Công ty TNHH MTV Cây xanh Hải Đăng	Mua dịch vụ	39.177.108.247	7.319.696.046
		<b>59.952.959.658</b>	<b>24.329.931.704</b>

**6.4. Thông tin về bộ phận**

**Báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý**

Công ty chỉ hoạt động trong khu vực địa lý Việt Nam.

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

Các bộ phận kinh doanh chính của Công ty như sau:

Dịch vụ công ích: Quản lý, chăm sóc, duy tu công viên cây xanh công ích.

Bán hàng và cung cấp dịch vụ: Cung cấp cây xanh và Cung cấp dịch vụ thi công công trình công viên cây xanh, khuôn viên sân vườn, hoa tiểu cảnh, hồ nước nghệ thuật, trang trí nghệ thuật cho bên ngoài....

**CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN CÔNG VIÊN CÂY XANH VÀ ĐỒ THỊ VÙNG TÀU  
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)**

Mẫu số B 09 - DN

**Báo cáo bộ phận chính yếu: Theo lĩnh vực kinh doanh**

**NĂM TRƯỚC**

**Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024**

	Dịch vụ công ích VND	Bán hàng và Dịch vụ VND	KD bất động sản VND	Cộng VND
Doanh thu thuần bộ phận	150.721.059.194	107.311.306.087	871.500.000	258.903.865.281
Chi phí bộ phận	(126.059.981.368)	(94.883.713.626)	(466.258.988)	(221.409.953.982)
<b>Kết quả kinh doanh bộ phận</b>	<b>24.661.077.826</b>	<b>12.427.592.461</b>	<b>405.241.012</b>	<b>37.493.911.299</b>
Doanh thu tài chính				3.301.352.110
Chi phí tài chính				(3.163.240.706)
Chi phí quản lý doanh nghiệp				(32.711.217.967)
Thu nhập khác				467.963.466
Chi phí khác				(245.968.291)
Thuế TNDN hiện hành				(828.767.239)
<b>Lợi nhuận sau thuế</b>				<b>4.314.032.672</b>

**NĂM NAY**


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


	Dịch vụ công ích VND	Bán hàng và Dịch vụ VND	KD bất động sản VND	Cộng VND
Doanh thu thuần bộ phận	189.129.845.470	125.392.521.660	887.250.000	315.409.617.130
Chi phí bộ phận	(146.361.091.196)	(118.664.147.574)	(464.558.988)	(265.489.797.758)
<b>Kết quả kinh doanh bộ phận</b>	<b>42.768.754.274</b>	<b>6.728.374.086</b>	<b>422.691.012</b>	<b>49.919.819.372</b>
Doanh thu tài chính				2.517.733.467
Chi phí tài chính				(2.889.454.002)
Chi phí quản lý doanh nghiệp				(37.652.472.761)
Thu nhập khác				1.795.463.006
Chi phí khác				(849.090.117)
Thuế TNDN hiện hành				(2.670.479.592)
<b>Lợi nhuận sau thuế</b>				<b>10.171.519.373</b>

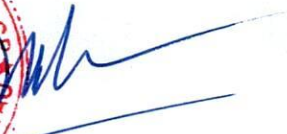
6.5. Thông tin so sánh

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính riêng năm 2024 của Công ty đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Quốc tế.



  
\_\_\_\_\_  
Người lập biểu  
Hồ Thị Thùy Linh

  
\_\_\_\_\_  
Kế toán trưởng  
Vũ Thị Vẻ

  
\_\_\_\_\_  
Chủ tịch Hội đồng Quản trị  
Lê Huy Hữu Hiệp  
Thành phố Hồ Chí Minh  
Ngày 20 tháng 03 năm 2026

