



Member of MSI Global Alliance

*Báo cáo tài chính đã được kiểm toán*

## CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ THẠCH BÀN

*Báo cáo tài chính  
Cho năm tài chính 2025 kết thúc vào ngày 31/12/2025  
đã được kiểm toán*

**Tổ chức kiểm toán:**

**CÔNG TY TNHH DỊCH VỤ TƯ VẤN TÀI CHÍNH KẾ TOÁN VÀ KIỂM TOÁN PHÍA NAM (AASCS)  
THÀNH VIÊN CỦA TỔ CHỨC KIỂM TOÁN QUỐC TẾ MSI GLOBAL ALLIANCE  
29 Võ Thị Sáu, P. Tân Định, TP. Hồ Chí Minh. Tel: (028) 3820 5944 - 3820 5947; Fax: (028) 3820 5942**

**Nội dung**

**Trang**

**BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC**

03 - 05

**BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP**

06 - 06

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN**

- Bảng cân đối kế toán
- Kết quả hoạt động kinh doanh
- Báo cáo lưu chuyển tiền tệ
- Thuyết minh báo cáo tài chính



## **BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC**

Ban Giám đốc Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Thạch Bàn (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 2025 kết thúc vào ngày 31/12/2025.

### **I. CÔNG TY**

#### **1. Hình thức sở hữu vốn:**

Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Thạch Bàn hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0103149883 đăng ký lần đầu ngày 02 tháng 01 năm 2009, đăng ký thay đổi lần thứ 14 ngày 29/09/2025 do Sở Tài Chính TP. Hà Nội cấp.

Vốn điều lệ của Công ty theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp: 800.000.000.000 VND

Vốn góp thực tế của Công ty tại ngày 31/12/2025: 800.000.000.000 VND

Trụ sở chính của Công ty tại Tầng 4, Tòa nhà Long Biên Building, Khu Trung đoàn 918, phường Long Biên, TP. Hà Nội.

#### **2. Lĩnh vực kinh doanh:**

Đa ngành nghề

#### **3. Ngành nghề kinh doanh:**

Trồng cây lâu năm khác

Vận tải hàng hóa đường thủy nội địa

Kho bãi và lưu giữ hàng hóa

Dịch vụ lưu trú ngắn ngày

Nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động

Xây dựng nhà các loại

Xây dựng công trình đường sắt và đường bộ

Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác

Phá dỡ

Chuẩn bị mặt bằng

Lắp đặt hệ thống điện

Lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước, lò sưởi và điều hoà không khí

Lắp đặt hệ thống xây dựng khác

Hoàn thiện công trình xây dựng

Hoạt động xây dựng chuyên dụng khác

Bán buôn máy móc, thiết bị và phụ tùng máy khác

Vận tải hàng hóa đường sắt

Vận tải hàng hóa bằng đường bộ

Giáo dục mầm non

Giáo dục tiểu học

Giáo dục trung học cơ sở và trung học phổ thông

Giáo dục nghề nghiệp

Hoạt động của các cơ sở thể thao

Hoạt động thể thao khác



**BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC**

Hoạt động của các công viên vui chơi và công viên theo chủ đề

Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng

Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất

Chi tiết: Tư vấn bất động sản (không hoạt động môi giới, đấu giá bất động sản)

Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan

Hoạt động thiết kế chuyên dụng

Hoạt động chuyên môn, khoa học và công nghệ khác chưa được phân vào đầu

Đại lý du lịch

Điều hành tour du lịch

Dịch vụ hỗ trợ liên quan đến quảng bá và tổ chức tour du lịch

Dịch vụ chăm sóc và duy trì cảnh quan

**II. KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG**

|                                                             | <i>Năm 2025</i>   | <i>Năm 2024</i>   |
|-------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Lợi nhuận sau thuế trên Báo cáo Kết quả kinh doanh          | (61.695.524)      | 4.005.276.666     |
|                                                             | <i>31/12/2025</i> | <i>31/12/2024</i> |
| Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trên Bảng cân đối kế toán | 2.736.503.566     | 2.798.199.090     |

**III. CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KHÓA SỔ KẾ TOÁN LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Ban Giám đốc Công ty khẳng định không có sự kiện trọng yếu nào phát sinh sau ngày 31/12/2025 cho đến thời điểm lập báo cáo này mà chưa được xem xét điều chỉnh số liệu hoặc công bố trong Báo cáo tài chính.

**IV. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN GIÁM ĐỐC, BAN KIỂM SOÁT, ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT VÀ KẾ TOÁN TRƯỞNG****Hội đồng Quản trị**

|     |                                |              |
|-----|--------------------------------|--------------|
| Ông | Trần Ngọc Sơn                  | Chủ tịch     |
| Ông | Nguyễn Tá Hải                  | Phó Chủ tịch |
| Ông | Doãn Văn Đôn                   | Thành viên   |
| Bà  | Cao Mai Khanh (Đại diện Hanel) | Thành viên   |

**Ban Giám đốc**

|     |                    |                                            |
|-----|--------------------|--------------------------------------------|
| Bà  | Bùi Thị Thu Hà     | Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 23/09/2025) |
| Ông | Hoàng Cao Minh Đức | Tổng Giám đốc (bỏ nhiệm ngày 23/09/2025)   |
| Ông | Doãn Hoàng Phương  | Phó Tổng Giám đốc                          |

**Ban Kiểm soát**

|     |                 |                                                   |
|-----|-----------------|---------------------------------------------------|
| Bà  | Cao Mai Khanh   | Trưởng Ban kiểm soát (miễn nhiệm ngày 20/06/2025) |
| Bà  | Đặng Thị Hương  | Trưởng Ban kiểm soát (bỏ nhiệm ngày 20/06/2025)   |
| Bà  | Trần Thị Nam    | Thành viên BKS                                    |
| Ông | Ngô Quang Thành | Thành viên BKS                                    |

**Đại diện theo pháp luật**

|     |                                               |
|-----|-----------------------------------------------|
| Bà  | Bùi Thị Thu Hà (miễn nhiệm ngày 23/09/2025)   |
| Ông | Hoàng Cao Minh Đức (bỏ nhiệm ngày 23/09/2025) |

## **BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC**

### **Kế toán trưởng**

Bà Đỗ Thị Kim Thu (miễn nhiệm ngày 23/09/2025)

Ông Nguyễn Văn Thế (bổ nhiệm ngày 23/09/2025)

Theo danh sách trên, không ai trong Hội đồng Quản trị, Ban Giám đốc, Ban Kiểm soát sử dụng quyền lực mà họ được giao trong việc quản lý, điều hành Công ty để có được bất kỳ một lợi ích nào khác ngoài những lợi ích thông thường từ việc nắm giữ cổ phiếu như các cổ đông khác.

### **V. KIỂM TOÁN VIÊN**

Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính Kế toán và Kiểm toán Phía Nam (AASCS) bày tỏ nguyện vọng tiếp tục làm công tác kiểm toán cho Công ty.

### **VI. CÔNG BỐ TRÁCH NHIỆM CỦA BAN GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập Báo cáo tài chính phản ánh trung thực, hợp lý tình hình hoạt động, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty Cho năm tài chính 2025 kết thúc vào ngày 31/12/2025. Trong quá trình lập Báo cáo tài chính, Ban Giám đốc Công ty cam kết đã tuân thủ các yêu cầu sau:

- Xây dựng và duy trì kiểm soát nội bộ mà Hội đồng Quản trị và Ban Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính không còn chứa đựng 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;
- Đưa ra các đánh giá và dự đoán hợp lý và thận trọng;
- Các chuẩn mực kế toán đang áp dụng được Công ty tuân thủ, không có những áp dụng sai lệch trọng yếu đến mức cần phải công bố và giải thích trong 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 Giám đốc Công ty đảm bảo rằng các sổ kế toán được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính của Công ty, với mức độ trung thực, hợp lý tại bất cứ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính tuân thủ các quy định hiện hành của Nhà nước. Đồng thời có trách nhiệm trong việc bảo đảm an toàn tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn, phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

Ban Giám đốc Công ty cam kết rằng Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm 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, chế độ kế toán Việt Nam và tuân thủ các quy định hiện hành có liên quan.

Hà Nội, ngày 23 tháng 02 năm 2026

**TM. Ban Giám đốc**

**Tổng Giám đốc**



**Hoàng Cao Minh Đức**

Số: 90/BCKT/TC/2026/AASCS

**BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP****Kính gửi: Hội đồng Quản trị và Ban Giám đốc Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Thạch Bàn**

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính kèm theo của Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Thạch Bàn, được lập ngày 23 tháng 02 năm 2026 từ trang 07 đến trang 33, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31/12/2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính.

**Trách nhiệm của Ban Giám đốc**

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

**Trách nhiệm của Kiểm toán viên**

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

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

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

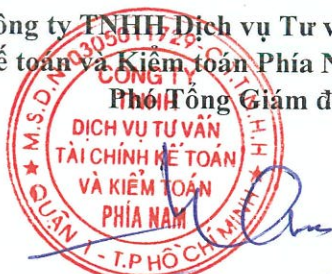
**Ý kiến của Kiểm toán viên**

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 Đầu Tư Thạch Bàn tại ngày 31/12/2025, cũng như kết quả kinh doanh và các luồng 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.

TP. HCM, ngày 05 tháng 3 năm 2026

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

Phó Tổng Giám đốc



Đỗ Khắc Thanh

Số giấy CNĐKHN kiểm toán: 0064-2023-142-1

Kiểm toán viên

Dương Thị Quỳnh Hoa

Giấy CN ĐKHN kiểm toán số: 0424-2023-142-1

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: VND

| Chỉ tiêu                                            | Mã số      | Thuyết minh | Số cuối năm            | Số đầu năm             |
|-----------------------------------------------------|------------|-------------|------------------------|------------------------|
| 1                                                   | 2          | 3           | 4                      | 5                      |
| <b>A - TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>                         | <b>100</b> |             | <b>188.749.909.506</b> | <b>673.302.769.577</b> |
| <b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>        | <b>110</b> | <b>V.1</b>  | <b>73.534.532.313</b>  | <b>212.510.407</b>     |
| 1. Tiền                                             | 111        |             | 73.534.532.313         | 212.510.407            |
| 2. Các khoản tương đương tiền                       | 112        |             | -                      | -                      |
| <b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>                | <b>120</b> |             | <b>-</b>               | <b>-</b>               |
| 1. Chứng khoán kinh doanh                           | 121        |             | -                      | -                      |
| 2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh (*)     | 122        |             | -                      | -                      |
| 3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn                  | 123        |             | -                      | -                      |
| <b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>             | <b>130</b> |             | <b>112.973.384.779</b> | <b>670.852.988.115</b> |
| 1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng                 | 131        | V.3         | 123.066.818            | 123.066.818            |
| 2. Trả trước cho người bán ngắn hạn                 | 132        | V.4         | 648.693.001            | 24.463.670.767         |
| 3. Phải thu nội bộ ngắn hạn                         | 133        |             | -                      | -                      |
| 4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng | 134        |             | -                      | -                      |
| 5. Phải thu về cho vay ngắn hạn                     | 135        | V.2         | 23.117.000.000         | 571.409.168.920        |
| 6. Phải thu ngắn hạn khác                           | 136        | V.5         | 89.954.417.477         | 75.726.874.127         |
| 7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)           | 137        |             | (869.792.517)          | (869.792.517)          |
| 8. Tài sản thiếu chờ xử lý                          | 139        |             | -                      | -                      |
| <b>IV. Hàng tồn kho</b>                             | <b>140</b> |             | <b>-</b>               | <b>-</b>               |
| 1. Hàng tồn kho                                     | 141        |             | -                      | -                      |
| 2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)               | 149        |             | -                      | -                      |
| <b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>                     | <b>150</b> |             | <b>2.241.992.414</b>   | <b>2.237.271.055</b>   |
| 1. Chi phí trả trước ngắn hạn                       | 151        |             | 840.000                | -                      |
| 2. Thuế GTGT được khấu trừ                          | 152        |             | 2.237.271.055          | 2.237.271.055          |
| 3. Thuế và các khoản khác phải thu nhà nước         | 153        | V.12        | 3.881.359              | -                      |
| 4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ       | 154        |             | -                      | -                      |
| 5. Tài sản ngắn hạn khác                            | 155        |             | -                      | -                      |
| <b>B - TÀI SẢN DÀI HẠN</b>                          | <b>200</b> |             | <b>739.058.372.862</b> | <b>500.824.582.402</b> |
| <b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>                | <b>210</b> |             | <b>192.229.168.920</b> | <b>-</b>               |
| 1. Phải thu dài hạn của khách hàng                  | 211        |             | -                      | -                      |
| 2. Trả trước cho người bán dài hạn                  | 212        |             | -                      | -                      |
| 3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc               | 213        |             | -                      | -                      |
| 4. Phải thu nội bộ dài hạn                          | 214        |             | -                      | -                      |
| 5. Phải thu về cho vay dài hạn                      | 215        | V.2         | 192.229.168.920        | -                      |
| 6. Phải thu dài hạn khác                            | 216        |             | -                      | -                      |
| 7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)            | 219        |             | -                      | -                      |

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: VND

| Chỉ tiêu                                        | Mã số      | Thuyết minh | Số cuối năm            | Số đầu năm               |
|-------------------------------------------------|------------|-------------|------------------------|--------------------------|
| 1                                               | 2          | 3           | 4                      | 5                        |
| <b>II. Tài sản cố định</b>                      | <b>220</b> |             | -                      | -                        |
| 1. Tài sản cố định hữu hình                     | 221        | V.9         | -                      | -                        |
| - Nguyên giá                                    | 222        |             | 1.915.964.494          | 1.915.964.494            |
| - Giá trị hao mòn lũy kế (*)                    | 223        |             | (1.915.964.494)        | (1.915.964.494)          |
| 2. Tài sản cố định thuê tài chính               | 224        |             | -                      | -                        |
| - Nguyên giá                                    | 225        |             | -                      | -                        |
| - Giá trị hao mòn lũy kế (*)                    | 226        |             | -                      | -                        |
| 3. Tài sản cố định vô hình                      | 227        |             | -                      | -                        |
| - Nguyên giá                                    | 228        |             | -                      | -                        |
| - Giá trị hao mòn lũy kế (*)                    | 229        |             | -                      | -                        |
| <b>III. Bất động sản đầu tư</b>                 | <b>230</b> |             | -                      | -                        |
| - Nguyên giá                                    | 231        |             | -                      | -                        |
| - Giá trị hao mòn lũy kế (*)                    | 232        |             | -                      | -                        |
| <b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>              | <b>240</b> |             | <b>546.791.572.813</b> | <b>500.673.816.174</b>   |
| 1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn | 241        |             | -                      | -                        |
| 2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang              | 242        | V.7         | 546.791.572.813        | 500.673.816.174          |
| <b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>              | <b>250</b> |             | -                      | -                        |
| 1. Đầu tư vào công ty con                       | 251        |             | -                      | -                        |
| 2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết      | 252        |             | -                      | -                        |
| 3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác               | 253        |             | -                      | -                        |
| 4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn (*)        | 254        |             | -                      | -                        |
| 3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn              | 255        |             | -                      | -                        |
| <b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>                 | <b>260</b> |             | <b>37.631.129</b>      | <b>150.766.228</b>       |
| 1. Chi phí trả trước dài hạn                    | 261        | V.8         | 37.631.129             | 150.766.228              |
| 2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại               | 262        |             | -                      | -                        |
| 3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn  | 263        |             | -                      | -                        |
| 4. Tài sản dài hạn khác                         | 268        |             | -                      | -                        |
| <b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)</b>      | <b>270</b> |             | <b>927.808.282.368</b> | <b>1.174.127.351.979</b> |

01/12/2025  
CÔNG TY  
THẠCH BÀN  
CHỦ TỊCH  
HỘI ĐỒNG  
QUẢN LÝ  
VÀ KIỂM TRA  
PHẦN K

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: VND

| Chỉ tiêu                                            | Mã số      | Thuyết minh | Số cuối năm            | Số đầu năm             |
|-----------------------------------------------------|------------|-------------|------------------------|------------------------|
| 1                                                   | 2          | 3           | 4                      | 5                      |
| <b>C - NỢ PHẢI TRẢ</b>                              | <b>300</b> |             | <b>123.366.417.874</b> | <b>369.623.846.961</b> |
| <b>I. Nợ ngắn hạn</b>                               | <b>310</b> |             | <b>123.366.417.874</b> | <b>323.134.846.961</b> |
| 1. Phải trả người bán ngắn hạn                      | 311        | V.11        | 870.361.857            | 3.287.399.373          |
| 2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn                | 312        |             | -                      | -                      |
| 3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước              | 313        | V.12        | 3.018.750              | 1.024.751.426          |
| 4. Phải trả người lao động                          | 314        |             | 43.413.750             | 92.333.834             |
| 5. Chi phí phải trả ngắn hạn                        | 315        | V.13        | -                      | -                      |
| 6. Phải trả nội bộ ngắn hạn                         | 316        |             | -                      | -                      |
| 7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng | 317        |             | -                      | -                      |
| 8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn                | 318        |             | -                      | -                      |
| 9. Phải trả ngắn hạn khác                           | 319        | V.14        | 5.668.295.840          | 66.293.639.548         |
| 10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn               | 320        | V.10        | 116.688.620.205        | 252.344.015.808        |
| 11. Dự phòng phải trả ngắn hạn                      | 321        |             | -                      | -                      |
| 12. Quỹ khen thưởng và phúc lợi                     | 322        |             | 92.707.472             | 92.707.472             |
| 13. Quỹ bình ổn giá                                 | 323        |             | -                      | -                      |
| 14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ      | 324        |             | -                      | -                      |
| <b>II. Nợ dài hạn</b>                               | <b>330</b> |             | -                      | <b>46.489.000.000</b>  |
| 1. Phải trả người bán dài hạn                       | 331        |             | -                      | -                      |
| 2. Người mua trả tiền trước dài hạn                 | 332        |             | -                      | -                      |
| 3. Chi phí phải trả dài hạn                         | 333        |             | -                      | -                      |
| 4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh                | 334        |             | -                      | -                      |
| 5. Phải trả nội bộ dài hạn                          | 335        |             | -                      | -                      |
| 6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn                 | 336        |             | -                      | -                      |
| 7. Phải trả dài hạn khác                            | 337        | V.14        | -                      | -                      |
| 8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn                 | 338        | V.10        | -                      | 46.489.000.000         |
| 9. Trái phiếu chuyển đổi                            | 339        |             | -                      | -                      |
| 10. Cổ phiếu ưu đãi                                 | 340        |             | -                      | -                      |
| 11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả                 | 341        |             | -                      | -                      |
| 12. Dự phòng phải trả dài hạn                       | 342        |             | -                      | -                      |
| 13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ            | 343        |             | -                      | -                      |

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: VND

| Chỉ tiêu                                       | Mã số      | Thuyết minh | Số cuối năm            | Số đầu năm               |
|------------------------------------------------|------------|-------------|------------------------|--------------------------|
| 1                                              | 2          | 3           | 4                      | 5                        |
| <b>D - VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>                      | <b>400</b> |             | <b>804.441.864.494</b> | <b>804.503.505.018</b>   |
| <b>I. Vốn chủ sở hữu</b>                       | <b>410</b> | <b>V.15</b> | <b>804.441.864.494</b> | <b>804.503.505.018</b>   |
| 1. Vốn góp của chủ sở hữu                      | 411        |             | 800.000.000.000        | 800.000.000.000          |
| - Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết       | 411a       |             | 800.000.000.000        | 800.000.000.000          |
| - Cổ phiếu ưu đãi                              | 411b       |             | -                      | -                        |
| 2. Thặng dư vốn cổ phần                        | 412        |             | -                      | -                        |
| 3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu            | 413        |             | -                      | -                        |
| 4. Vốn khác của chủ sở hữu                     | 414        |             | -                      | -                        |
| 5. Cổ phiếu quỹ(*)                             | 415        |             | -                      | -                        |
| 6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản             | 416        |             | -                      | -                        |
| 7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái                  | 417        |             | -                      | -                        |
| 8. Quỹ đầu tư phát triển                       | 418        |             | 1.705.305.928          | 1.705.305.928            |
| 9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp             | 419        |             | -                      | -                        |
| 10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu              | 420        |             | -                      | -                        |
| 11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối          | 421        |             | 2.736.558.566          | 2.798.199.090            |
| - LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước | 421a       |             | 2.798.199.090          | (1.207.077.576)          |
| - LNST chưa phân phối kỳ này                   | 421b       |             | (61.640.524)           | 4.005.276.666            |
| 12. Nguồn vốn đầu tư XDCB                      | 422        |             | -                      | -                        |
| <b>II. Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>          | <b>430</b> |             | -                      | -                        |
| 1. Nguồn kinh phí                              | 431        |             | -                      | -                        |
| 2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ           | 432        |             | -                      | -                        |
| <b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)</b>   | <b>440</b> |             | <b>927.808.282.368</b> | <b>1.174.127.351.979</b> |

Lập, ngày 23 tháng 02 năm 2026

Người lập biểu



Nguyễn Văn Thế

Kế toán trưởng



Nguyễn Văn Thế

Tổng Giám đốc



Hoàng Cao Minh Đức

## BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

### Năm 2025

| Đơn vị tính: VND                                                    |       |             |              |               |
|---------------------------------------------------------------------|-------|-------------|--------------|---------------|
| Chỉ tiêu                                                            | Mã số | Thuyết minh | Năm nay      | Năm trước     |
| 1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ                           | 01    | VI.1        | -            | 37.727.277    |
| 2. Các khoản giảm trừ doanh thu                                     | 02    |             | -            | -             |
| 3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)       | 10    |             | -            | 37.727.277    |
| 4. Giá vốn hàng bán                                                 | 11    |             | -            | -             |
| 5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)         | 20    |             | -            | 37.727.277    |
| 6. Doanh thu hoạt động tài chính                                    | 21    | VI.2        | 914.821.395  | 8.469.838.311 |
| 7. Chi phí tài chính                                                | 22    |             | -            | -             |
| <i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>                                    | 23    |             | -            | -             |
| 8. Chi phí bán hàng                                                 | 25    |             | -            | -             |
| 9. Chi phí quản lý doanh nghiệp                                     | 26    | VI.4        | 963.990.713  | 3.496.341.911 |
| 10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30=20+(21-22)-(25+26)) | 30    |             | (49.169.318) | 5.011.223.677 |
| 11. Thu nhập khác                                                   | 31    |             | -            | -             |
| 12. Chi phí khác                                                    | 32    | VI.3        | 12.471.206   | 3.702.276     |
| 13. Lợi nhuận khác (40=31-32)                                       | 40    |             | (12.471.206) | (3.702.276)   |
| 14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)                    | 50    |             | (61.640.524) | 5.007.521.401 |
| 15. Chi phí thuế TNDN hiện hành                                     | 51    | VI.5        | -            | 1.002.244.735 |
| 16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại                                      | 52    |             | -            | -             |
| 17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)          | 60    |             | (61.640.524) | 4.005.276.666 |
| 18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu                                        | 70    | VI.6        | (1)          | 50            |
| 19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu                                      | 71    | VI.7        | (1)          | 50            |

Người lập biểu



Nguyễn Văn Thế

Kế toán trưởng



Nguyễn Văn Thế

Lập, ngày 23 tháng 02 năm 2026

Tổng Giám đốc



Hoàng Cao Minh Đức

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**  
(Theo phương pháp trực tiếp)  
**Năm 2025**

Đơn vị tính: VND

| Chỉ tiêu                                                                                   | Mã số     | Thuyết minh | Năm nay                  | Năm trước              |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|-------------|--------------------------|------------------------|
| <b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>                                          |           |             |                          |                        |
| 1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác                                | 01        |             | -                        | 72.163.644             |
| 2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ                                     | 02        |             | (3.622.919.807)          | (295.258.697)          |
| 3. Tiền chi trả cho người lao động                                                         | 03        |             | (991.357.688)            | (2.191.668.885)        |
| 4. Tiền lãi vay đã trả                                                                     | 04        |             | (88.117.651.542)         |                        |
| 5. Thuế TNDN đã nộp                                                                        | 05        |             | (1.002.244.735)          |                        |
| 6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh                                                   | 06        |             | 90.268.233.757           | 135.231.461.914        |
| 7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh                                                  | 07        |             | (102.104.569.109)        | (137.383.779.206)      |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>                                       | <b>20</b> |             | <b>(105.570.509.124)</b> | <b>(4.567.081.230)</b> |
| <b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>                                             |           |             |                          |                        |
| 1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác                          | 21        |             | (45.315.526)             | (7.026.690.459)        |
| 2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác                       | 22        |             | -                        | -                      |
| 3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác                                    | 23        |             | -                        | (97.380.000.000)       |
| 4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác                            | 24        |             | 356.063.000.000          | 101.816.985.000        |
| 5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác                                                 | 25        |             | -                        | -                      |
| 6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác                                             | 26        |             | -                        | -                      |
| 7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia                                     | 27        |             | 5.019.242.159            | 1.584.799.141          |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>                                           | <b>30</b> |             | <b>361.036.926.633</b>   | <b>(1.004.906.318)</b> |
| <b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>                                         |           |             |                          |                        |
| 1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu                             | 31        |             | -                        | -                      |
| 2. Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành | 32        |             | -                        | -                      |
| 3. Tiền thu từ đi vay                                                                      | 33        |             | 2.333.000.000            | 35.539.000.000         |
| 4. Tiền trả nợ gốc vay                                                                     | 34        |             | (184.477.395.603)        | (29.806.787.849)       |
| 5. Tiền chi trả nợ thuê tài chính                                                          | 35        |             | -                        | -                      |
| 6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu                                                 | 36        |             | -                        | -                      |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>                                        | <b>40</b> |             | <b>(182.144.395.603)</b> | <b>5.732.212.151</b>   |

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ THẠCH BÀN**

Tầng 4, Tòa nhà Long Biên Building, Khu Trung đoàn 918, phường Long Biên, TP. Hà Nội

**Báo cáo tài chính**

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

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**

(Theo phương pháp trực tiếp)

Năm 2025

Đơn vị tính: VND

| Chỉ tiêu                                                | Mã số | Thuyết minh | Năm nay        | Năm trước   |
|---------------------------------------------------------|-------|-------------|----------------|-------------|
| Lưu chuyển tiền thuần trong năm ( $50=20+30+40$ )       | 50    |             | 73.322.021.906 | 160.224.603 |
| Tiền và tương đương tiền đầu năm                        | 60    | V.1         | 212.510.407    | 52.285.804  |
| 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    | V.1         | 73.534.532.313 | 212.510.407 |

Người lập biểu

Nguyễn Văn Thế

Kế toán trưởng

Nguyễn Văn Thế

Lập, ngày 23 tháng 02 năm 2026

Tổng Giám đốc



Hoàng Cao Minh Đức

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

*Năm 2025*

### **I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY**

#### **1. Hình thức sở hữu vốn**

Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Thạch Bàn hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0103149883 đăng ký lần đầu ngày 02 tháng 01 năm 2009, đăng ký thay đổi lần thứ 14 ngày 29/09/2025 do Sở Tài Chính TP. Hà Nội cấp.

Vốn điều lệ của Công ty theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp: 800.000.000.000 VND

Vốn góp thực tế của Công ty tại ngày 31/12/2025: 800.000.000.000 VND

Trụ sở chính của Công ty tại Tầng 4, Tòa nhà Long Biên Building, Khu Trung đoàn 918, phường Long Biên, TP. Hà Nội.

#### **2. Lĩnh vực kinh doanh:**

Đa ngành nghề

#### **3. Ngành nghề kinh doanh:**

Trồng cây lâu năm khác

Vận tải hàng hóa đường thủy nội địa

Kho bãi và lưu giữ hàng hóa

Dịch vụ lưu trú ngắn ngày

Nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động

Xây dựng nhà các loại

Xây dựng công trình đường sắt và đường bộ

Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác

Phá dỡ

Chuẩn bị mặt bằng

Lắp đặt hệ thống điện

Lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước, lò sưởi và điều hoà không khí

Lắp đặt hệ thống xây dựng khác

Hoàn thiện công trình xây dựng

Hoạt động xây dựng chuyên dụng khác

Bán buôn máy móc, thiết bị và phụ tùng máy khác

Vận tải hàng hóa đường sắt

Vận tải hàng hóa bằng đường bộ

Giáo dục mầm non

Giáo dục tiểu học

Giáo dục trung học cơ sở và trung học phổ thông

Giáo dục nghề nghiệp

Hoạt động của các cơ sở thể thao

Hoạt động thể thao khác

Hoạt động của các công viên vui chơi và công viên theo chủ đề

Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng



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

*Năm 2025*

Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất  
Chi tiết: Tư vấn bất động sản (không hoạt động môi giới, đấu giá bất động sản)  
Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan  
Hoạt động thiết kế chuyên dụng  
Hoạt động chuyên môn, khoa học và công nghệ khác chưa được phân vào đâu  
Đại lý du lịch  
Điều hành tour du lịch  
Dịch vụ hỗ trợ liên quan đến quảng bá và tổ chức tour du lịch  
Dịch vụ chăm sóc và duy trì cảnh quan

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

**5. Đặc điểm hoạt động của Công ty trong năm tài chính có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính:** không có

### **II. KỲ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN**

#### **1. Kỳ kế toán**

Niên độ kế toán của Công ty bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 hàng năm.

#### **2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán**

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

### **III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN**

#### **1. Chế độ kế toán áp dụng:**

Công ty áp dụng Chế độ Kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT/BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính và các Thông tư hướng dẫn, bổ sung, sửa đổi..

#### **2. Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán Việt Nam**

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 quy định của chuẩn mực, thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực và Chế độ kế toán hiện hành đang áp dụng.

### **IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG**

#### **1. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền và các khoản tương đương tiền:**

##### **a. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền**

Các khoản tiền là toàn bộ số tiền hiện có của Công ty tại thời điểm báo cáo, gồm: tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn và tiền đang chuyển.

##### **b. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tương đương tiền**

Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư có thời gian thu hồi còn lại không quá 3 tháng kể từ ngày đầu tư có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có rủi ro trong chuyển đổi thành tiền kể từ ngày mua khoản đầu tư đó tại thời điểm lập Báo cáo tài chính.



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH****Năm 2025****c. Nguyên tắc, phương pháp chuyển đổi các đồng tiền khác**

Các nghiệp vụ kinh tế phát sinh bằng ngoại tệ phải theo dõi chi tiết theo nguyên tệ và phải được quy đổi ra đồng Việt Nam. Khoản thấu chi ngân hàng được phản ánh tương tự như khoản vay ngân hàng.

Tại thời điểm lập Báo cáo tài chính theo quy định của pháp luật, Công ty đánh giá lại số dư ngoại tệ theo tỷ giá mua ngoại tệ thực tế của ngân hàng thương mại tại thời điểm lập Báo cáo tài chính.

**2. Nguyên tắc ghi nhận các khoản đầu tư tài chính**

Là các khoản đầu tư ra bên ngoài doanh nghiệp nhằm mục đích sử dụng hợp lý vốn nâng cao hiệu quả hoạt động của doanh nghiệp như: đầu tư góp vốn vào công ty con, công ty liên doanh, liên kết, đầu tư chứng khoán và các khoản đầu tư tài chính khác...

Phân loại các khoản đầu tư khi lập Báo cáo tài chính theo nguyên tắc như sau:

- Các khoản đầu tư có kỳ hạn thu hồi còn lại không quá 12 tháng hoặc trong 1 chu kỳ sản xuất kinh doanh được phân loại là ngắn hạn.
- Các khoản đầu tư có kỳ hạn thu hồi còn lại từ 12 tháng trở lên hoặc trên 1 chu kỳ sản xuất kinh doanh được phân loại là dài hạn.

**a. Chứng khoán kinh doanh**

Là khoản đầu tư mua chứng khoán và công cụ tài chính khác vì mục đích kinh doanh (nắm giữ với mục đích chờ tăng giá để bán ra kiếm lời). Chứng khoán kinh doanh bao gồm:

- Cổ phiếu, trái phiếu niêm yết trên thị trường chứng khoán;
- Các loại chứng khoán và công cụ tài chính khác như thương phiếu, hợp đồng kỳ hạn, hợp đồng hoán đổi ...

**b. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn**

Khoản đầu tư này không phản ánh các loại trái phiếu và công cụ nợ nắm giữ vì mục đích mua bán để kiếm lời. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn (thời gian thu hồi còn lại từ 3 tháng trở lên), tín phiếu, kỳ phiếu, trái phiếu, cổ phiếu ưu đãi bên phát hành bắt buộc phải mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai và các khoản cho vay 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.

**3. Nguyên tắc ghi nhận các khoản 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.

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

- Phải thu khách hàng: các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua-bán giữa Công ty và người mua như bán hàng, cung cấp dịch vụ, thanh lý / nhượng bán tài sản, tiền bán hàng xuất khẩu của bên giao ủy thác thông qua bên nhận ủy thác;
- Phải thu nội bộ: các khoản phải thu giữa đơn vị cấp trên và đơn vị cấp dưới trực thuộc không có tư cách pháp nhân hạch toán phụ thuộc;
- Phải thu khác: các khoản phải thu không có tính chất thương mại, không liên quan đến giao dịch mua-bán.

Phân loại các khoản phải thu khi lập Báo cáo tài chính theo nguyên tắc như sau:

- Các khoản phải thu có kỳ hạn thu hồi còn lại không quá 12 tháng hoặc trong 1 chu kỳ sản xuất kinh doanh được phân loại là ngắn hạn.
- Các khoản phải thu có kỳ hạn thu hồi còn lại từ 12 tháng trở lên hoặc trên 1 chu kỳ sản xuất kinh doanh được phân loại là dài hạn.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH***Năm 2025*

Tại thời điểm lập Báo cáo tài chính theo quy định của pháp luật, Công ty đánh giá lại số dư của các khoản nợ phải thu có gốc ngoại tệ (trừ các khoản trả trước cho người bán; nếu tại thời điểm lập báo cáo có bằng chứng chắc chắn về việc người bán không thể cung cấp hàng hóa, dịch vụ và Công ty sẽ phải nhận lại các khoản trả trước bằng ngoại tệ thì các khoản này được coi là các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ) theo tỷ giá mua ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch tại thời điểm lập Báo cáo tài chính.

**Dự phòng nợ phải thu khó đòi:** các khoản nợ phải thu khó đòi được trích lập dự phòng phải thu khó đòi khi lập Báo cáo tài chính. Việc trích lập hoặc hoàn nhập khoản dự phòng này được thực hiện ở thời điểm lập Báo cáo tài chính và được ghi nhận vào chi phí quản lý doanh nghiệp trong kỳ. Đối với những khoản phải thu khó đòi kéo dài trong nhiều năm mà Công ty đã cố gắng dùng mọi biện pháp để thu nợ nhưng vẫn không thu được nợ và xác định khách nợ thực sự không có khả năng thanh toán thì Công ty có thể phải làm các thủ tục bán nợ cho Công ty mua, bán nợ hoặc những khoản nợ phải thu khó đòi trên sổ kế toán (thực hiện theo quy định của Pháp luật và Điều lệ Công ty).

**4. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho****a. Nguyên tắc ghi nhận**

Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá gốc. Trường hợp giá trị thuần có thể thực hiện được thấp hơn giá gốc thì phải tính theo giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

Các tài sản được Công ty mua về để sản xuất, sử dụng hoặc để bán không được trình bày là hàng tồn kho trên Bảng cân đối kế toán mà được trình bày là tài sản dài hạn, bao gồm:

- Sản phẩm dở dang có thời gian sản xuất, luân chuyển vượt quá một chu kỳ kinh doanh thông thường (trên 12 tháng);
- Vật tư, thiết bị, phụ tùng thay thế có thời gian dự trữ trên 12 tháng hoặc hơn một chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường.

**b. Phương tính giá trị hàng tồn kho**

Giá trị hàng tồn kho cuối kỳ được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền.

**c. Phương pháp hạch toán hàng tồn kho**

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

Chi phí SXKD dở dang được tập hợp theo từng công trình chưa hoàn thành hoặc chưa ghi nhận doanh thu, tương ứng với khối lượng công việc còn dở dang cuối năm.

**5. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao TSCĐ:**

Tài sản cố định được ghi nhận theo nguyên giá. Trong quá trình sử dụng, tài sản cố định được theo dõi chi tiết nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

Trong quá trình sử dụng, Công ty trích khấu hao TSCĐ vào chi phí SXKD đối với TSCĐ có liên quan đến SXKD. Riêng TSCĐ vô hình là quyền sử dụng đất thì chỉ tính khấu hao đối với những TSCĐ vô hình là quyền sử dụng đất có thời hạn.

Bất động sản đầu tư được trích khấu hao như TSCĐ, trừ bất động sản đầu tư chờ tăng giá không trích khấu hao mà chỉ xác định tổn thất do giảm giá trị.

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

- Phương tiện vận tải, truyền dẫn 06 - 10 năm
- Thiết bị văn phòng 05 - 08 năm

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH***Năm 2025***6. Nguyên tắc ghi nhận chi phí trả trước**

Việc tính và phân bổ chi phí trả trước vào chi phí SXKD từng kỳ kế toán căn cứ vào tính chất, mức độ từng loại chi phí để lựa chọn phương pháp và tiêu thức hợp lý, nhất quán.

Các khoản chi phí trả trước được theo dõi theo từng kỳ hạn trả trước đã phát sinh, đã phân bổ vào các đối tượng chịu chi phí của từng kỳ kế toán và số còn lại chưa phân bổ vào chi phí.

Phân loại các chi phí trả trước khi lập Báo cáo tài chính theo nguyên tắc như sau:

- Số tiền trả trước để được cung cấp hàng hóa, dịch vụ trong khoảng thời gian không quá 12 tháng hoặc một chu kỳ SXKD thông thường kể từ thời điểm trả trước được phân loại là ngắn hạn.
- Số tiền trả trước để được cung cấp hàng hóa, dịch vụ trong khoảng thời gian trên 12 tháng hoặc hơn một chu kỳ SXKD thông thường kể từ thời điểm trả trước được phân loại là dài hạn.

**7. Nguyên tắc ghi nhận các khoản phải trả**

Các khoản phải trả được theo dõi chi tiết theo thời hạn thanh toán còn lại của các khoản phải trả, đối tượng phải trả, loại nguyên tệ phải trả và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty.

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

- Phải trả người bán: các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản và khoản phải trả khi nhập khẩu thông qua người nhận ủy thác;
- Phải trả nội bộ: các khoản phải trả giữa đơn vị cấp trên và đơn vị cấp dưới trực thuộc không có tư cách pháp nhân hạch toán phụ thuộc;
- Phải trả khác: các khoản phải trả không có tính chất thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa, dịch vụ.

Phân loại các khoản phải trả khi lập Báo cáo tài chính theo nguyên tắc như sau:

- Các khoản phải trả có thời gian thanh toán còn lại không quá 12 tháng hoặc trong 1 chu kỳ sản xuất kinh doanh được phân loại là ngắn hạn.
- Các khoản phải trả có thời gian thanh toán còn lại từ 12 tháng trở lên hoặc trên 1 chu kỳ sản xuất kinh doanh được phân loại là dài hạn.

**8. Nguyên tắc ghi nhận vay và nợ phải trả thuê tài chính**

Các khoản vay dưới hình thức phát hành trái phiếu hoặc phát hành cổ phiếu ưu đãi có điều khoản bắt buộc bên phát hành phải mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai không phản ánh vào khoản mục này.

Các khoản vay, nợ cần được theo dõi chi tiết theo từng đối tượng, từng khế ước và từng loại tài sản vay nợ. Các khoản nợ thuê tài chính được phản ánh theo giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu hoặc giá trị hợp lý của tài sản thuê.

Phân loại các khoản phải vay và nợ phải trả thuê tài chính khi lập Báo cáo tài chính theo nguyên tắc như sau:

- Các khoản vay và nợ phải trả thuê tài chính có thời hạn trả nợ còn lại không quá 12 tháng được phân loại là ngắn hạn.
- Các khoản vay và nợ phải trả thuê tài chính có thời hạn trả nợ còn lại hơn 12 tháng được phân loại là dài hạn.

**9. Nguyên tắc ghi nhận vay và vốn hóa các khoản chi phí đi vay**

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến các khoản vay được ghi nhận vào chi phí tài chính trong kỳ, trừ trường hợp chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hoá) khi có đủ các điều kiện quy định trong Chuẩn mực kế toán “Chi phí đi vay”.

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

*Năm 2025*

### **10. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả**

Các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã cung cấp cho người mua trong kỳ nhưng thực tế 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 được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ để đảm bảo khi chi phí phát sinh thực tế không gây đột biến cho chi phí sản xuất kinh doanh trên cơ sở đảm bảo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí. Việc trích trước chi phí phải trả phải được tính toán một cách chặt chẽ và phải có bằng chứng hợp lý, tin cậy. Khi các chi phí đó phát sinh, 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.

### **11. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu chưa thực hiện**

Doanh thu chưa thực hiện bao gồm doanh thu nhận trước như: số tiền khách hàng đã trả trước cho một hoặc nhiều kỳ kế toán về cho thuê tài sản; khoản lãi nhận trước khi cho vay vốn hoặc mua các công cụ nợ; chênh lệch giữa bán hàng trả chậm, trả góp theo cam kết so với giá bán trả tiền ngay; doanh thu tương ứng với hàng hóa, dịch vụ hoặc số phải chiết khấu giảm giá cho khách hàng trong chương trình khách hàng truyền thống.

### **12. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu**

#### ***a. Nguyên tắc ghi nhận vốn góp của chủ sở hữu, thặng dư vốn cổ phần, quyền chọn trái phiếu chuyển đổi, vốn khác của chủ sở hữu***

Vốn đầu tư của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực góp của chủ sở hữu và được theo dõi chi tiết cho từng tổ chức, từng cá nhân tham gia góp vốn.

Vốn góp bằng tài sản được ghi nhận tăng vốn chủ sở hữu theo giá đánh giá lại của tài sản được các bên góp vốn chấp nhận. Đối với tài sản vô hình như thương hiệu, nhãn hiệu, tên thương mại, quyền khai thác, phát triển dự án ... chỉ được tăng vốn góp nếu pháp luật có liên quan cho phép.

Đối với công ty cổ phần, vốn góp cổ phần của các cổ đông được ghi theo giá thực tế phát hành cổ phiếu, nhưng được phản ánh tại hai chỉ tiêu riêng:

- Vốn góp của chủ sở hữu được ghi nhận theo mệnh giá của cổ phiếu;
- Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo số chênh lệch lớn hơn hoặc nhỏ hơn giữa giá thực tế phát hành cổ phiếu và mệnh giá.

Ngoài ra, thặng dư vốn cổ phần cũng được ghi nhận theo số chênh lệch lớn hơn hoặc nhỏ hơn giữa giá thực tế phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi tái phát hành cổ phiếu quỹ.

Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu phát hành cổ phiếu phát sinh khi công ty phát hành loại trái phiếu có thể chuyển đổi thành một số lượng cổ phiếu xác định được quy định sẵn trong phương án phát hành. Giá trị cầu phần vốn của trái phiếu chuyển đổi là chênh lệch giữa tổng số tiền thu về từ việc phát hành trái phiếu chuyển đổi và giá trị cầu phần nợ của trái phiếu chuyển đổi. Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, giá trị quyền chọn cổ phiếu của trái phiếu chuyển đổi được ghi nhận riêng biệt trong phần vốn đầu tư của chủ sở hữu. Khi đáo hạn trái phiếu, kế toán quyền chọn này sang thặng dư vốn cổ phần.

Vốn khác phản ánh vốn kinh doanh được hình thành do bổ sung từ kết quả hoạt động kinh doanh hoặc do được tặng, biếu, tài trợ, đánh giá lại tài sản (theo quy định hiện hành).

#### ***b. Nguyên tắc ghi nhận lợi nhuận chưa phân phối***

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối là số lợi nhuận từ các hoạt động của công ty sau khi cộng (+) hoặc trừ (-) các khoản điều chỉnh do áp dụng hồi tố thay đổi chính sách kế toán và điều chỉnh hồi tố sai sót trọng yếu của các năm trước.

Việc phân chia lợi nhuận hoạt động kinh doanh của công ty phải đảm bảo theo đúng chính sách tài chính hiện hành.

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

*Năm 2025*

Công ty mẹ phân phối lợi nhuận cho chủ sở hữu không vượt quá mức lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trên Báo cáo tài chính hợp nhất sau khi đã loại trừ ảnh hưởng của các khoản lãi do ghi nhận từ giao dịch mua giá rẻ. Trường hợp lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trên Báo cáo tài chính hợp nhất cao hơn lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trên Báo cáo tài chính riêng của công ty mẹ và nếu số lợi nhuận quyết định phân phối vượt quá số lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trên Báo cáo tài chính riêng, công ty mẹ chỉ thực hiện phân phối sau khi đã điều chuyển lợi nhuận từ các công ty con về công ty mẹ.

Khi phân phối lợi nhuận cần 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, lợi nhuận của công ty.

### **13. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu**

#### **a. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu bán hàng**

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

- Phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa đã được chuyển giao cho người mua;
- Công ty 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.

#### **b. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu cung cấp dịch vụ**

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

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

#### **c. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu hoạt động tài chính**

Doanh thu hoạt động tài chính bao gồm doanh thu tiền lãi, tiền bản quyền, cổ tức, lợi nhuận được chia và các khoản doanh thu hoạt động tài chính khác. Đối với tiền lãi thu từ các khoản cho vay, bán hàng trả chậm, trả góp: doanh thu được ghi nhận khi chắc chắn thu được và khoản gốc cho vay, nợ gốc phải thu không bị phân loại là quá hạn cần phải lập dự phòng. Doanh thu từ cổ tức được ghi nhận khi quyền nhận cổ tức được xác lập.

#### **d. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu bán bất động sản**

Doanh thu bán bất động sản được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

- Bất động sản đã hoàn thành toàn bộ và bàn giao cho người mua, Công ty đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản cho người mua;
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý bất động sản như người sở hữu bất động sản hoặc quyền kiểm soát bất động sản;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán bất động sản;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán bất động sản.

#### **e. Nguyên tắc ghi nhận thu nhập khác**

Thu nhập khác bao gồm các khoản thu nhập khác ngoài hoạt động sản xuất, kinh doanh của công ty: nhượng bán, thanh lý TSCĐ; tiền phạt do khách hàng vi phạm hợp đồng; tiền bồi thường của bên thứ ba để bù đắp cho tài sản bị tổn thất; khoản thu từ nợ khó đòi đã xử lý xóa sổ; nợ phải trả không xác định được chủ; thu nhập từ quà biếu, tặng bằng tiền, hiện vật ...

501172  
CÔNG  
TNH  
CH VUT  
CHINH  
KIEM  
PHAI  
1 - TP

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH***Năm 2025***14. Nguyên tắc ghi nhận giá vốn hàng bán**

Giá vốn hàng bán bao gồm trị giá vốn của sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ, bất động sản đầu tư; giá thành sản xuất của sản phẩm xây lắp bán trong kỳ và các chi phí liên quan đến hoạt động kinh doanh bất động sản đầu tư ...

Giá trị hàng tồn kho hao hụt, mất mát được ghi nhận vào giá vốn hàng bán sau khi trừ đi các khoản bồi thường (nếu có).

Đối với 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 được tính 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.

Việc trích trước chi phí để tạm tính giá vốn bất động sản phải tuân thủ theo các nguyên tắc sau:

- Chỉ trích trước đối với các khoản chi phí đã có trong dự toán đầu tư, xây dựng nhưng chưa có đủ hồ sơ, tài liệu để nghiệm thu khối lượng;
- Chỉ trích trước chi phí để tạm tính giá vốn hàng bán cho phần bất động sản đã hoàn thành, được xác định là đã bán trong kỳ và đủ tiêu chuẩn ghi nhận doanh thu;
- Số chi phí trích trước được tạm tính và số chi phí thực tế phát sinh được ghi nhận vào giá vốn hàng bán phải đảm bảo tương ứng với định mức giá vốn tính theo tổng chi phí dự toán của phần hàng hóa bất động sản được xác định là đã bán (được xác định theo diện tích).

**15. Nguyên tắc ghi nhận chi phí tài chính**

Chi phí tài chính bao gồm các khoản chi phí hoạt động tài chính: chi phí hoặc các khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính; chi phí cho vay và đi vay vốn; chi phí góp vốn liên doanh, liên kết; lỗ chuyển nhượng chứng khoán; dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh; dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác; khoản lỗ phát sinh khi bán ngoại tệ, lỗ tỷ giá hối đoái...

**16. Nguyên tắc ghi nhận chi phí bán hàng, chi phí quản lý doanh nghiệp**

Chi phí bán hàng phản ánh các chi phí thực tế phát sinh trong quá trình bán sản phẩm, hàng hóa, cung cấp dịch vụ.

Chi phí quản lý doanh nghiệp phản ánh các chi phí chung của công ty gồm các chi phí về lương, bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp, kinh phí công đoàn của nhân viên quản lý; chi phí vật liệu văn phòng, công cụ lao động, khấu hao TSCĐ dùng cho quản lý công ty; tiền thuê đất, thuế môn bài; dự phòng nợ phải thu khó đòi; dịch vụ mua ngoài; chi phí bằng tiền khác...

**17. Nguyên tắc ghi nhận chi phí thuế TNDN hiện hành, chi phí thuế TNDN hoãn lại**

Chi phí thuế TNDN hiện hành là số thuế TNDN phải nộp được xác định trên cơ sở thu nhập chịu thuế và thuế suất thuế TNDN hiện hành.

Chi phí thuế TNDN hoãn lại là số thuế TNDN sẽ phải nộp trong tương lai phát sinh trong tương lai từ việc:

- Ghi nhận thuế thu nhập hoãn lại phải trả trong năm;
- Hoàn nhập tài sản thuế thu nhập hoãn lại đã được ghi nhận từ các năm trước.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Năm 2025

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

Đơn vị tính: VND

**1. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN**

|                           | Số cuối năm           | Số đầu năm         |
|---------------------------|-----------------------|--------------------|
| <b>Tiền mặt</b>           | -                     | 33.432.030         |
| Tiền mặt VND              | -                     | 33.432.030         |
| <b>Tiền gửi ngân hàng</b> | 73.534.532.313        | 179.078.377        |
| Tiền gửi VND              | 73.534.532.313        | 179.078.377        |
| Tiền gửi ngoại tệ         | -                     | -                  |
| <b>Cộng</b>               | <b>73.534.532.313</b> | <b>212.510.407</b> |

**Ghi chú:**

- Tiền mặt tồn quỹ trên bảng cân đối kế toán ngày 31/12/2025 khớp với biên bản kiểm kê thực tế.
- Tiền gửi Ngân hàng vào ngày 31/12/2025 trên bảng cân đối kế toán phù hợp với các xác nhận số dư của Ngân hàng.

**2. CÁC KHOẢN PHẢI THU VỀ CHO VAY**

|                       | Số cuối năm           | Số đầu năm             |
|-----------------------|-----------------------|------------------------|
| <b>a. Ngắn hạn</b>    |                       |                        |
| Doãn Văn Đôn          | -                     | 281.800.000.000        |
| Công Ty Cổ Phần Hanel | -                     | 192.229.168.920        |
| Nguyễn Tá Hải         | -                     | 74.263.000.000         |
| Vũ Tuệ Thu            | 23.117.000.000        | 23.117.000.000         |
| <b>Cộng</b>           | <b>23.117.000.000</b> | <b>571.409.168.920</b> |

Số cuối năm

Số đầu năm

**b. Dài hạn**

|                       |                        |          |
|-----------------------|------------------------|----------|
| Công Ty Cổ Phần Hanel | 192.229.168.920        | -        |
| <b>Cộng</b>           | <b>192.229.168.920</b> | <b>-</b> |

**3. PHẢI THU KHÁCH HÀNG**

|                                            | Số cuối năm        | Số đầu năm         |
|--------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>Ngắn hạn</b>                            |                    |                    |
| Công Ty TNHH Tin Học Và Thương Mại Hồng Cơ | 71.045.950         | 71.045.950         |
| Công Ty Chứng Khoán Liên Việt              | 35.000.000         | 35.000.000         |
| Ngân Hàng TMCP Bưu Điện Liên Việt          | 17.020.868         | 17.020.868         |
| <b>Cộng</b>                                | <b>123.066.818</b> | <b>123.066.818</b> |

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2025

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

Đơn vị tính: VND

#### 4. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN

|                                                    | Số cuối năm        | Số đầu năm            |
|----------------------------------------------------|--------------------|-----------------------|
| <b>Ngắn hạn</b>                                    |                    |                       |
| Công Ty Cổ Phần Tập Đoàn NANO                      | 338.540.699        | 338.540.699           |
| Công Ty CP Đầu Tư Xây Dựng Và Thương Mại Thái Hưng | 219.917.000        | 219.917.000           |
| Hợp Tác Xã Huyền An                                | 89.664.000         | 89.664.000            |
| Công Ty TNHH Thu Phí Tự Động VETC                  | 571.302            | 610.000               |
| Trung Tâm Phát Triển Quỹ Đất Quận Long Biên        | -                  | 18.267.476            |
| Công Ty TNHH Tư Vấn Thiết Kế Xây Dựng Anh Linh     | -                  | 5.547.463.000         |
| <b>Cộng</b>                                        | <b>648.693.001</b> | <b>24.463.670.767</b> |

#### 5. PHẢI THU KHÁC

|                          | Số cuối năm           |                     | Số đầu năm            |                     |
|--------------------------|-----------------------|---------------------|-----------------------|---------------------|
|                          | Giá trị               | Dự phòng            | Giá trị               | Dự phòng            |
| <b>Ngắn hạn</b>          |                       |                     |                       |                     |
| - Tạm ứng                | 87.075.195.071        | -                   | 68.743.230.957        | -                   |
| Dương Công Quang         | 52.245.116.750        | -                   | -                     | -                   |
| Vũ Văn Long              | 21.144.360.321        | -                   | -                     | -                   |
| Hoàng Cao Minh Đức       | 13.685.718.000        | -                   | -                     | -                   |
| Bùi Thị Thu Hà           | -                     | -                   | 68.738.230.957        | -                   |
| Nguyễn Minh Hải          | -                     | -                   | 5.000.000             | -                   |
| - Phải thu khác          | 2.879.222.406         | (98.604.000)        | 6.983.643.170         | (98.604.000)        |
| Công Ty Cổ Phần Hanel    | 2.695.497.178         | -                   | 2.311.038.840         | -                   |
| Công Ty TNHH Phú Nam Sơn | 98.604.000            | (98.604.000)        | 98.604.000            | (98.604.000)        |
| Vũ Tuệ Thư               | 85.121.228            | -                   | 38.887.228            | -                   |
| Doãn Văn Đôn             | -                     | -                   | 4.410.188.493         | -                   |
| Nguyễn Tá Hải            | -                     | -                   | 124.924.609           | -                   |
| <b>Cộng</b>              | <b>89.954.417.477</b> | <b>(98.604.000)</b> | <b>75.726.874.127</b> | <b>(98.604.000)</b> |

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2025

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

#### 6. NỢ XẤU

Đơn vị tính: VND

|                                                                                                      | Số cuối năm        |                           | Số đầu năm         |                           |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|---------------------------|--------------------|---------------------------|
|                                                                                                      | Giá gốc            | Giá trị<br>có thể thu hồi | Giá gốc            | Giá trị<br>có thể thu hồi |
| - Tổng giá trị các khoản phải thu quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi | 869.792.517        | -                         | 869.792.517        | -                         |
| <u>Chi tiết:</u>                                                                                     |                    |                           |                    |                           |
| Công Ty TNHH Tin Học Và Thương Mại Hồng Cơ                                                           | 71.045.950         |                           | 71.045.950         |                           |
| Công Ty Chứng Khoán Liên Việt                                                                        | 35.000.000         |                           | 35.000.000         |                           |
| Ngân Hàng TMCP Bưu Điện Liên Việt                                                                    | 17.020.868         |                           | 17.020.868         |                           |
| Công Ty TNHH Phú Nam Sơn                                                                             | 98.604.000         |                           | 98.604.000         |                           |
| Hợp Tác Xã Huyền An                                                                                  | 89.664.000         |                           | 89.664.000         |                           |
| Công Ty CP Đầu Tư Xây Dựng Và Thương Mại Thái Hưng                                                   | 219.917.000        |                           | 219.917.000        |                           |
| Công Ty Cổ Phần Tập Đoàn NANO                                                                        | 338.540.699        | -                         | 338.540.699        | -                         |
| <b>Cộng</b>                                                                                          | <b>869.792.517</b> | <b>-</b>                  | <b>869.792.517</b> | <b>-</b>                  |

#### 7. TÀI SẢN DỜ DANG DÀI HẠN

|                                                                                        | Số cuối năm            |                           | Số đầu năm             |                           |
|----------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|---------------------------|------------------------|---------------------------|
|                                                                                        | Giá gốc                | Giá trị<br>có thể thu hồi | Giá gốc                | Giá trị<br>có thể thu hồi |
| - Chi phí Xây dựng cơ bản dở dang Dự án Khu đô thị hỗ trợ - Khu công nghiệp Sài Đồng B | 546.791.572.813        | 546.791.572.813           | 500.673.816.174        | 500.673.816.174           |
|                                                                                        | 546.791.572.813        | 546.791.572.813           | 500.673.816.174        | 500.673.816.174           |
| <b>Cộng</b>                                                                            | <b>546.791.572.813</b> | <b>546.791.572.813</b>    | <b>500.673.816.174</b> | <b>500.673.816.174</b>    |

#### 8. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

|                                            | Số cuối năm       | Số đầu năm         |
|--------------------------------------------|-------------------|--------------------|
| <b>a. Ngắn hạn</b>                         |                   |                    |
| - Các khoản khác                           | 840.000           | -                  |
| <b>Cộng</b>                                | <b>840.000</b>    | <b>-</b>           |
| <b>b. Dài hạn</b>                          |                   |                    |
| - Công cụ dụng cụ xuất dùng có giá trị lớn | 21.598.159        | 78.846.099         |
| - Các khoản khác                           | 16.032.970        | 71.920.129         |
| <b>Cộng</b>                                | <b>37.631.129</b> | <b>150.766.228</b> |

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ THẠCH BÀN

Tầng 4, Tòa nhà Long Biên Building, Khu Trung đoàn 918, phường Long Biên, TP. Hà Nội

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH  
Năm 2025

9. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

| Chỉ tiêu               | Nhà cửa, vật kiến trúc | Máy móc thiết bị | Phương tiện vận tải | Thiết bị văn phòng | TSCĐ hữu hình khác | Tổng cộng     |
|------------------------|------------------------|------------------|---------------------|--------------------|--------------------|---------------|
| Đơn vị tính: VND       |                        |                  |                     |                    |                    |               |
| Nguyên giá             |                        |                  |                     |                    |                    |               |
| Số dư đầu năm          | -                      | -                | 1.844.283.637       | 71.680.857         | -                  | 1.915.964.494 |
| Số tăng trong năm      | -                      | -                | -                   | -                  | -                  | -             |
| - Mua trong năm        | -                      | -                | -                   | -                  | -                  | -             |
| - Tặng khác            | -                      | -                | -                   | -                  | -                  | -             |
| Số giảm trong năm      | -                      | -                | -                   | -                  | -                  | -             |
| - Thanh lý, nhượng bán | -                      | -                | -                   | -                  | -                  | -             |
| - Giảm khác            | -                      | -                | -                   | -                  | -                  | -             |
| Số dư cuối năm         | -                      | -                | 1.844.283.637       | 71.680.857         | -                  | 1.915.964.494 |
| Giá trị hao mòn lũy kế |                        |                  |                     |                    |                    |               |
| Số dư đầu năm          | -                      | -                | 1.844.283.637       | 71.680.857         | -                  | 1.915.964.494 |
| Số tăng trong năm      | -                      | -                | -                   | -                  | -                  | -             |
| - Khấu hao trong năm   | -                      | -                | -                   | -                  | -                  | -             |
| - Tặng khác            | -                      | -                | -                   | -                  | -                  | -             |
| Số giảm trong năm      | -                      | -                | -                   | -                  | -                  | -             |
| - Thanh lý, nhượng bán | -                      | -                | -                   | -                  | -                  | -             |
| - Giảm khác            | -                      | -                | -                   | -                  | -                  | -             |
| Số dư cuối năm         | -                      | -                | 1.844.283.637       | 71.680.857         | -                  | 1.915.964.494 |
| Giá trị còn lại        |                        |                  |                     |                    |                    |               |
| Tại ngày đầu năm       | -                      | -                | -                   | -                  | -                  | -             |
| Tại ngày cuối năm      | -                      | -                | -                   | -                  | -                  | -             |

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ THẠCH BÀN

Tầng 4, Tòa nhà Long Biên Building, Khu Trung đoàn 918, phường Long Biên, TP. Hà Nội

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2025

10. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

Đơn vị tính: VND

Vay ngắn hạn

|                                              | Số cuối năm     |                       | Số trong năm    |                 | Số đầu năm      |                       |
|----------------------------------------------|-----------------|-----------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------------|
|                                              | Giá trị         | Số có khả năng trả nợ | Tăng            | Giảm            | Giá trị         | Số có khả năng trả nợ |
| + Công ty CP Him Lam (1)                     | 100.328.068.717 | 100.328.068.717       | 100.328.068.717 | 252.344.015.808 | 252.344.015.808 | 252.344.015.808       |
| + Công Ty CP Đầu Tư Thương Mại Khai Minh (2) | 16.360.551.488  | 16.360.551.488        | 16.360.551.488  | -               | -               | -                     |
| + Nguyễn Thế Hiển                            | -               | -                     | 130.000.000     | 130.000.000     | -               | -                     |
| Tổng cộng                                    | 116.688.620.205 | 116.688.620.205       | 116.818.620.205 | 252.474.015.808 | 252.344.015.808 | 252.344.015.808       |

Thông tin chi tiết liên quan đến các khoản vay ngắn hạn:

- (1) Hợp đồng số 30-12/2022/HĐVV/HL-TB ngày 30/12/2022 với Công Ty CP Him Lam, giá trị hợp đồng 252.344.015.808 đồng và các phụ lục hợp đồng. Thời hạn vay hợp đồng gốc là 36 tháng phụ lục hợp đồng gia hạn thời hạn vay thêm 12 tháng, lãi suất vay là 12 1%/năm. Hình thức đảm bảo khoản vay là tín chấp.
- (2) Hợp đồng số 01-06/2023/HĐVV-KM-TB ngày 30/06/2023 với Công Ty CP Đầu Tư Thương Mại Khai Minh, giá trị hợp đồng 10.950.000.000 đồng. Thời hạn vay 36 tháng, lãi suất vay 13,15%/năm. Hình thức đảm bảo khoản vay là tín chấp.

Vay dài hạn

|                                              | Số cuối năm |                       | Số trong năm  |                | Số đầu năm     |                       |
|----------------------------------------------|-------------|-----------------------|---------------|----------------|----------------|-----------------------|
|                                              | Giá trị     | Số có khả năng trả nợ | Tăng          | Giảm           | Giá trị        | Số có khả năng trả nợ |
| + Công Ty CP Đầu Tư Thương Mại Khai Minh (1) | -           | -                     | 2.203.000.000 | 48.692.000.000 | 46.489.000.000 | 46.489.000.000        |
| Tổng cộng                                    | -           | -                     | 2.203.000.000 | 48.692.000.000 | 46.489.000.000 | 46.489.000.000        |

11729-  
CÔNG TY TNHH  
CÁI VUTU V.  
CHÍNH KẾ T  
KIỂM TO.  
PHÍA NAM  
- T.P.HỒ

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2025

Đơn vị tính: VND

### 11. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN

|                                           | Số cuối năm        |                       | Số đầu năm           |                       |
|-------------------------------------------|--------------------|-----------------------|----------------------|-----------------------|
|                                           | Giá trị            | Số có khả năng trả nợ | Giá trị              | Số có khả năng trả nợ |
| <b>Ngắn hạn</b>                           |                    |                       |                      |                       |
| Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Long Biên          | 706.731.312        | 706.731.312           | 2.063.533.398        | 2.063.533.398         |
| Công Ty TNHH TM DV SX Duyệt Thành Danh    | 56.229.103         | 56.229.103            | 56.229.103           | 56.229.103            |
| Công Ty Dịch Vụ An Ninh Bảo Vệ Anh Em     | 38.880.000         | 38.880.000            | -                    | -                     |
| Công Ty Cổ Phần Hạ Tầng Bảo Tín           | 38.878.042         | 38.878.042            | 329.593.472          | 329.593.472           |
| Công Ty TNHH Công Nghệ Và Giải Pháp Omega | 29.643.400         | 29.643.400            | 29.643.400           | 29.643.400            |
| Công Ty Cổ Phần Him Lam                   | -                  | -                     | 808.400.000          | 808.400.000           |
| <b>Cộng</b>                               | <b>870.361.857</b> | <b>870.361.857</b>    | <b>3.287.399.373</b> | <b>3.287.399.373</b>  |

### 12. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI THU, PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

|                                      | Số đầu năm           | Số phải nộp trong năm | Số đã thực nộp trong năm | Số cuối năm      |
|--------------------------------------|----------------------|-----------------------|--------------------------|------------------|
| <b>a. Thuế và các khoản phải nộp</b> |                      |                       |                          |                  |
| Thuế giá trị gia tăng                | -                    | -                     | -                        | -                |
| + Đã khấu trừ                        | -                    | -                     | -                        | -                |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp           | 998.363.376          | -                     | 998.363.376              | -                |
| Thuế thu nhập cá nhân (*)            | 26.388.050           | 900.925.532           | 924.294.832              | 3.018.750        |
| Thuế môn bài                         | -                    | 3.000.000             | 3.000.000                | -                |
| <b>Cộng</b>                          | <b>1.024.751.426</b> | <b>903.925.532</b>    | <b>1.925.658.208</b>     | <b>3.018.750</b> |
| <b>b. Thuế và các khoản phải thu</b> |                      |                       |                          |                  |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp           | -                    | -                     | 3.881.359                | 3.881.359        |
| <b>Cộng</b>                          |                      |                       | <b>3.881.359</b>         | <b>3.881.359</b> |

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.

### 13. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

|                   | Số cuối năm | Số đầu năm |
|-------------------|-------------|------------|
| <b>Ngắn hạn</b>   |             |            |
| - Chi phí lãi vay | -           | -          |
| <b>Cộng</b>       | <b>-</b>    | <b>-</b>   |

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**  
Năm 2025

Đơn vị tính: VND

**14. PHẢI TRẢ KHÁC**

|                                          | <u>Số cuối năm</u>          | <u>Số đầu năm</u>            |
|------------------------------------------|-----------------------------|------------------------------|
| <b>Ngắn hạn</b>                          |                             |                              |
| - KPCĐ                                   | -                           | -                            |
| - BHXH, BHYT, BHTN                       | -                           | -                            |
| - Các khoản phải trả, phải nộp khác      | 5.668.295.840               | 66.293.639.548               |
| + Công Ty CP Him Lam                     | 4.822.619.085               | 63.885.899.914               |
| + Công Ty CP Đầu Tư Thương Mại Khai Minh | 789.676.755                 | 2.348.339.634                |
| + Phụ cấp HDQT                           | 56.000.000                  | 59.400.000                   |
| <b>Cộng</b>                              | <u><u>5.668.295.840</u></u> | <u><u>66.293.639.548</u></u> |

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ THẠCH BÀN

Tầng 4, Tòa nhà Long Biên Building, Khu Trung đoàn 918, phường Long Biên, TP. Hà Nội

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH  
Năm 2025

15. VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

Đơn vị tính: VND

|                                                                        | Vốn góp<br>của chủ sở hữu | Thặng dư<br>vốn cổ phần | Vốn khác<br>của<br>chủ sở hữu | Quỹ<br>đầu tư<br>phát triển | Lợi nhuận<br>sau thuế<br>chưa phân phối | Cộng            |
|------------------------------------------------------------------------|---------------------------|-------------------------|-------------------------------|-----------------------------|-----------------------------------------|-----------------|
| Số dư đầu năm trước                                                    | 800.000.000.000           | -                       | -                             | 1.705.305.928               | (1.207.077.576)                         | 800.498.228.352 |
| - Lợi nhuận tăng trong năm trước                                       | -                         | -                       | -                             | -                           | 4.005.276.666                           | 4.005.276.666   |
| - Tăng vốn trong năm trước                                             | -                         | -                       | -                             | -                           | -                                       | -               |
| - Tăng khác                                                            | -                         | -                       | -                             | -                           | -                                       | -               |
| - Truy thu thuế TNDN theo quyết<br>toán kiểm tra thuế của cơ quan thuế | -                         | -                       | -                             | -                           | -                                       | -               |
| - Giảm khác                                                            | -                         | -                       | -                             | -                           | -                                       | -               |
| Số dư cuối năm trước<br>(Số dư đầu năm nay)                            | 800.000.000.000           | -                       | -                             | 1.705.305.928               | 2.798.199.090                           | 804.503.505.018 |
| - Lợi nhuận tăng trong năm nay                                         | -                         | -                       | -                             | -                           | (61.695.524)                            | (61.695.524)    |
| - Tăng khác                                                            | -                         | -                       | -                             | -                           | -                                       | -               |
| - Giảm khác                                                            | -                         | -                       | -                             | -                           | -                                       | -               |
| Số dư cuối năm nay                                                     | 800.000.000.000           | -                       | -                             | 1.705.305.928               | 2.736.503.566                           | 804.441.809.494 |



## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2025

Đơn vị tính: VND

### 15.2. Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

|                                              | Số cuối năm            | Số đầu năm             |
|----------------------------------------------|------------------------|------------------------|
| Công Ty TNHH Bất Động Sản Gold Field         | 336.000.000.000        | -                      |
| Công ty TNHH Kinh doanh Quốc tế Silver Field | 224.000.000.000        | -                      |
| Công ty Cổ phần Hanel                        | 216.000.000.000        | 216.000.000.000        |
| Vũ Tuệ Thư                                   | 24.000.000.000         | 24.000.000.000         |
| Nguyễn Tá Hải                                | -                      | 80.000.000.000         |
| Doãn Văn Đôn                                 | -                      | 480.000.000.000        |
| <b>Cộng</b>                                  | <b>800.000.000.000</b> | <b>800.000.000.000</b> |

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

|                             | Năm nay         | Năm trước       |
|-----------------------------|-----------------|-----------------|
| - Vốn đầu tư của chủ sở hữu |                 |                 |
| + Vốn góp đầu năm           | 800.000.000.000 | 800.000.000.000 |
| + Vốn góp tăng trong năm    | -               | -               |
| + Vốn góp giảm trong năm    | -               | -               |
| + Vốn góp cuối năm          | 800.000.000.000 | 800.000.000.000 |
| - Cổ tức lợi nhuận đã chia  |                 |                 |

### 15.4. Cổ phiếu

|                                                 | Số cuối năm | Số đầu năm |
|-------------------------------------------------|-------------|------------|
| - Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành           | 80.000.000  | 80.000.000 |
| - Số lượng cổ phiếu đã bán                      | 80.000.000  | 80.000.000 |
| + Cổ phiếu phổ thông                            | 80.000.000  | 80.000.000 |
| + Cổ phiếu ưu đãi                               | -           | -          |
| - Số lượng cổ phiếu được mua lại (cổ phiếu quỹ) | -           | -          |
| + Cổ phiếu phổ thông                            | -           | -          |
| + Cổ phiếu ưu đãi                               | -           | -          |
| - Số lượng cổ phiếu đang lưu hành               | 80.000.000  | 80.000.000 |
| + Cổ phiếu phổ thông                            | 80.000.000  | 80.000.000 |
| + Cổ phiếu ưu đãi                               | -           | -          |

\* Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 đồng/ cổ phiếu

## 16. CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

### 16.1. Tài sản thuê ngoài:

|                        | Số cuối năm        | Số đầu năm         |
|------------------------|--------------------|--------------------|
| - Từ 1 năm trở xuống   | 165.270.000        | 165.270.000        |
| - Trên 1 năm đến 5 năm | -                  | -                  |
| - Trên 5 năm           | -                  | -                  |
| <b>Cộng</b>            | <b>165.270.000</b> | <b>165.270.000</b> |

### 16.2. Tài sản nhận giữ hộ: không phát sinh

### 16.3. Ngoại tệ các loại: không phát sinh

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Năm 2025

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

Đơn vị tính: VND

**1. TỔNG DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ**

- Doanh thu cho thuê xe

Cộng

Năm nay

Năm trước

-

37.727.277

-

37.727.277

**2. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH**

- Lãi tiền gửi, tiền cho vay

Cộng

Năm nay

Năm trước

914.821.395

8.469.838.311

914.821.395

8.469.838.311

**3. CHI PHÍ KHÁC**

- Tiền lãi chậm nộp BHXH, tiền phạt chậm nộp thuế

Cộng

Năm nay

Năm trước

12.471.206

3.702.276

12.471.206

3.702.276

**4. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP**

Chi phí quản lý doanh nghiệp

- Chi phí nhân công

- Thuế, phí, lệ phí

- Chi phí dịch vụ mua ngoài

- Dự phòng nợ phải thu khó đòi

- Chi phí bằng tiền khác

Cộng

Năm nay

Năm trước

563.800.000

2.170.820.541

91.707.488

3.000.000

87.196.095

311.684.412

-

558.457.699

221.287.130

452.379.259

963.990.713

3.496.341.911

**5. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH**

- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành

- Điều chỉnh chi phí thuế TNDN của các năm trước vào chi phí thuế thu nhập hiện hành năm nay

Cộng

Năm nay

Năm trước

-

1.002.244.735

-

-

-

1.002.244.735

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Năm 2025

*Thuế thu nhập doanh nghiệp được xác định như sau:*

|                                                                                              | Năm nay      | Năm trước     |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|---------------|
| - Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế                                                          | (61.640.524) | 5.007.521.401 |
| - Các khoản điều chỉnh tăng hoặc giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận chịu thuế TNDN | 12.471.206   | 3.702.276     |
| + Các khoản điều chỉnh tăng                                                                  | 12.471.206   | 3.702.276     |
| + Các khoản phạt chậm nộp thuế và khác                                                       | 12.471.206   | 3.702.276     |
| + Các khoản điều chỉnh giảm                                                                  | -            | -             |
| - Chuyển lỗ từ hoạt động sản xuất kinh doanh trong năm                                       | -            | -             |
| - Tổng thu nhập chịu thuế                                                                    | (49.169.318) | 5.011.223.677 |
| Trong đó:                                                                                    |              |               |
| + Thu nhập từ HĐ sản xuất kinh doanh                                                         | (49.169.318) | 5.011.223.677 |
| + Thu nhập từ HĐ chuyển nhượng BĐS                                                           | -            | -             |
| - Thuế TNDN hiện hành tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành                             | -            | 1.002.244.735 |
| + Thuế TNDN theo thuế suất thông thường                                                      | -            | 1.002.244.735 |
| - Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp                                                   | (61.640.524) | 4.005.276.666 |

**6. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU**

|                                                         | Năm nay      | Năm trước     |
|---------------------------------------------------------|--------------|---------------|
| Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu CP phổ thông       | (61.640.524) | 4.005.276.666 |
| Quỹ khen thưởng, phúc lợi trích từ lợi nhuận sau thuế   | -            | -             |
| Số lượng CP phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm | 80.000.000   | 80.000.000    |
| Lãi cơ bản trên cổ phiếu                                | (1)          | 50            |

**7. LÃI SUY GIẢM TRÊN CỔ PHIẾU**

|                                                         | Năm nay      | Năm trước     |
|---------------------------------------------------------|--------------|---------------|
| Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu CP phổ thông       | (61.640.524) | 4.005.276.666 |
| Quỹ khen thưởng, phúc lợi trích từ lợi nhuận sau thuế   | -            | -             |
| Số lượng CP phổ thông dự kiến phát hành thêm            | -            | -             |
| Số lượng CP phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm | 80.000.000   | 80.000.000    |
| Lãi suy giảm trên cổ phiếu                              | (1)          | 50            |

**VII. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÊN BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**

a. Các giao dịch không bằng tiền ảnh hưởng đến BCLCTT trong tương lai: Không có

b. Số tiền đi vay thực thu trong kỳ

- Tiền thu từ đi vay theo khế ước thông thường

c. Số tiền đã trả thực gốc vay trong kỳ

- Tiền trả nợ gốc vay theo khế ước thông thường

|                                                 | Năm nay           | Năm trước        |
|-------------------------------------------------|-------------------|------------------|
| - Tiền thu từ đi vay theo khế ước thông thường  | 2.333.000.000     | 35.539.000.000   |
|                                                 | Năm nay           | Năm trước        |
| - Tiền trả nợ gốc vay theo khế ước thông thường | (184.477.395.603) | (29.806.787.849) |

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

**Năm 2025**

### **VIII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC**

1. Những khoản nợ tiềm tàng, khoản cam kết và những thông tin tài chính khác: không có
2. Những sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm: không có
3. Thay đổi các ước tính kế toán: Không có
4. Điều chỉnh trong Báo cáo tài chính năm trước do các thay đổi trong chính sách kế toán của năm nay: không có
5. Thông tin về 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 thu hẹp đáng kể quy mô hoạt động của mình.

### **6. Số liệu so sánh**

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 đã được Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính Kế toán và Kiểm toán Phía Nam (AASCS) kiểm toán.

**Người lập biểu**



**Nguyễn Văn Thế**

**Kế toán trưởng**



**Nguyễn Văn Thế**

*Lập, ngày 23 tháng 02 năm 2026*

**Tổng Giám đốc**



**Hoàng Cao Minh Đức**