

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ DỊCH VỤ ĐÔ THỊ VIỆT NAM

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

(đã được kiểm toán)



NỘI DUNG

	Trang
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	02 - 03
Báo cáo kiểm toán độc lập	04 - 05
Báo cáo tài chính đã được kiểm toán	06 - 32
Bảng cân đối kế toán	06 - 07
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	08
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	09 - 10
Thuyết minh Báo cáo tài chính	11 - 32

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Đô thị Việt Nam (sau đây gọi tắt là “Công ty”) trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025.

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Đô thị Việt Nam được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty cổ phần số 0101407810 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 28 tháng 07 năm 2003, đăng ký thay đổi lần thứ mười bốn ngày 22 tháng 11 năm 2023.

Trụ sở chính của Công ty tại: Số 62, Phố Nguyễn Thị Định, Phường Yên Hòa, Thành phố Hà Nội.

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

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

Ông: Nguyễn Minh Thắng	Chủ tịch	(Bổ nhiệm ngày 05 tháng 02 năm 2026)
Ông: Nguyễn Hữu Tới	Chủ tịch	(Miễn nhiệm ngày 05 tháng 02 năm 2026)
Ông: Nguyễn Quốc Huy	Thành viên	

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

Ông: Nguyễn Hữu Tới	Tổng Giám đốc	(Miễn nhiệm ngày 06 tháng 02 năm 2026)
Ông: Đào Hữu Giảng	Tổng Giám đốc	(Bổ nhiệm ngày 06 tháng 02 năm 2026)
Bà: Nguyễn Thị Kim Thu	Phó Tổng Giám đốc thường trực	
Ông: Trần Quang	Phó Tổng Giám đốc	
Ông: Chu Quang Minh	Phó Tổng Giám đốc	(Bổ nhiệm ngày 01 tháng 06 năm 2025)
Ông: Mai Trọng Thuần	Phó Tổng Giám đốc	(Bổ nhiệm ngày 07 tháng 06 năm 2025) (Miễn nhiệm ngày 21 tháng 09 năm 2025)

Các thành viên Ban Kiểm soát bao gồm:

Ông: Vũ Thái Dương	Trưởng ban	(Bổ nhiệm ngày 16 tháng 04 năm 2025)
Bà: Tạ Thị Lan Anh	Trưởng ban	(Miễn nhiệm ngày 16 tháng 04 năm 2025)
Ông: Vũ Mạnh Hùng	Thành viên	
Ông: Đào Quốc Bình	Thành viên	

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty từ ngày 01/01/2025 đến 06/02/2026 là Ông Nguyễn Hữu Tới - Tổng Giám đốc.

Người đại diện theo pháp luật của Công ty từ ngày 06/02/2026 đến thời điểm phát hành báo cáo là Ông Đào Hữu Giảng - Tổng Giám đốc.

KIỂM TOÁN VIÊN

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

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

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

- Xây dựng và duy trì kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc và Ban Quản trị Công ty xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính không còn sai sót trọng yếu do gian lận hoặc do nhầm lẫn;
- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Đưa ra các đánh giá và dự đoán hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán được áp dụng có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu đến mức cần phải công bố và giải thích trong Báo cáo tài chính hay không;
- Lập và trình bày các Báo cáo tài chính trên cơ sở tuân thủ các Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính;
- Lập các Báo cáo tài chính dựa trên cơ sở hoạt động kinh doanh liên tục, trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết rằng Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31/12/2025, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và tuân thủ các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc



Đào Hữu Giảng
Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 18 tháng 03 năm 2026

Số: 180326.037/BCTC.KT7

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

**Kính gửi: Quý Cổ đông, Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc
Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Đô thị Việt Nam**

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Đô thị Việt Nam được lập ngày 17 tháng 03 năm 2026, từ trang 06 đến trang 32, bao gồm: Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Thuyết minh Báo cáo tài chính.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ

- Trong năm 2022, Công ty thực hiện giao dịch mua tài sản là Tầng hầm B2 tại cụm Tòa nhà N05, Khu đô thị Đông Nam Trần Duy Hưng của Tổng Công ty Cổ phần Xuất Nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam, giao dịch này đã được thông qua tại Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông bất thường số 09/2022/NQ-ĐHĐCĐ ngày 25/06/2022 của Công ty. Với những thủ tục kiểm toán đã thực hiện, chúng tôi không thu thập được đầy đủ bằng chứng kiểm toán làm cơ sở xác định giá trị hợp lý của giao dịch mua tài sản như đã nêu trên.

Ý kiến kiểm toán ngoại trừ

Theo ý kiến của chúng tôi, ngoại trừ ảnh hưởng của vấn đề nêu tại đoạn “Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ”, Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Đô thị Việt Nam tại ngày 31/12/2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC



Cát Thị Hà

Phó Tổng Giám đốc

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán

số: 0725-2023-002-1

Hà Nội, ngày 18 tháng 03 năm 2026

Nguyễn Đức Trọng

Kiểm toán viên

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán

số: 4062-2024-002-1

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	31/12/2025	01/01/2025
			VND	VND
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		77,246,964,055	70,956,719,209
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	03	10,511,648,657	14,005,235,483
111	1. Tiền		9,511,648,657	14,005,235,483
112	2. Các khoản tương đương tiền		1,000,000,000	-
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	04	9,630,000,000	5,100,000,000
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		9,630,000,000	5,100,000,000
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		56,255,590,550	50,504,941,142
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	05	12,039,174,094	7,587,615,440
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	06	132,425,960	106,720,900
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	07	40,135,000,000	38,000,000,000
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	08	3,948,990,496	4,810,604,802
140	IV. Hàng tồn kho	09	606,579,265	815,141,644
141	1. Hàng tồn kho		606,579,265	815,141,644
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		243,145,583	531,400,940
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	12	57,721,991	259,017,427
153	2. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	15	185,423,592	272,383,513
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		144,657,634,864	150,353,069,188
220	I. Tài sản cố định		144,178,591,215	149,435,576,537
221	1. Tài sản cố định hữu hình	10	144,168,591,215	149,413,576,537
222	- Nguyên giá		172,772,036,649	172,772,036,649
223	- Giá trị hao mòn lũy kế		(28,603,445,434)	(23,358,460,112)
227	2. Tài sản cố định vô hình	11	10,000,000	22,000,000
228	- Nguyên giá		395,000,000	395,000,000
229	- Giá trị hao mòn lũy kế		(385,000,000)	(373,000,000)
250	II. Đầu tư tài chính dài hạn	04	150,000,000	150,000,000
253	1. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		1,154,430,000	1,154,430,000
254	2. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn		(1,154,430,000)	(1,154,430,000)
255	3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		150,000,000	150,000,000
260	III. Tài sản dài hạn khác		329,043,649	767,492,651
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	12	329,043,649	767,492,651
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		221,904,598,919	221,309,788,397

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025
(tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	31/12/2025	01/01/2025
			VND	VND
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		43,521,888,978	40,764,370,930
310	I. Nợ ngắn hạn		42,566,788,839	39,799,464,551
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	13	12,127,407,530	13,371,436,181
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	14	2,444,019,644	155,761,046
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	15	2,661,102,045	1,066,075,458
	Thuế GTGT		659,898,327	494,838,915
	Thuế TTĐB		-	-
	Thuế xuất, nhập khẩu		-	-
	Thuế TNDN		2,001,203,718	571,236,543
	Thuế thu nhập cá nhân		-	-
	Thuế tài nguyên		-	-
	Thuế nhà đất, tiền thuê đất		-	-
	Thuế bảo vệ môi trường và các loại thuế khác		-	-
	Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác		-	-
314	4. Phải trả người lao động		5,052,526,980	7,655,650,468
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	16	4,828,623,685	4,090,296,781
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	18	4,433,964,214	5,601,111,722
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	17	10,812,435,626	7,532,423,780
322	8. Quỹ khen thưởng phúc lợi		206,709,115	326,709,115
330	II. Nợ dài hạn		955,100,139	964,906,379
337	1. Phải trả dài hạn khác	17	955,100,139	964,906,379
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		178,382,709,941	180,545,417,467
410	I. Vốn chủ sở hữu	19	178,382,709,941	180,545,417,467
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu		160,000,000,000	160,000,000,000
411a	Cổ đông phổ thông có quyền biểu quyết		160,000,000,000	160,000,000,000
418	2. Quỹ đầu tư phát triển		3,993,658,765	3,993,658,765
421	3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		14,389,051,176	16,551,758,702
421a	LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		551,758,702	9,024,562,202
421b	LNST chưa phân phối năm nay		13,837,292,474	7,527,196,500
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		221,904,598,919	221,309,788,397

Người lập biểu

Trương Thị Thanh Thủy

Kế toán trưởng

Trương Thị Thanh Thủy

Hà Nội, ngày 18 tháng 03 năm 2026

Tổng Giám đốc



Đào Hữu Giảng

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Năm 2025

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2025	Năm 2024
			VND	VND
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	21	112,822,259,578	110,252,200,477
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu		-	146,833,333
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ		112,822,259,578	110,105,367,144
11	4. Giá vốn hàng bán	22	88,552,850,820	97,633,336,194
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		24,269,408,758	12,472,030,950
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	23	1,977,647,000	1,666,177,158
22	7. Chi phí tài chính	24	7,050,000	13,800,000
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		-	-
25	8. Chi phí bán hàng	25	399,605,897	593,588,543
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	9,956,394,332	7,858,182,344
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		15,884,005,529	5,672,637,221
31	11. Thu nhập khác	27	1,580,398,223	3,904,568,336
32	12. Chi phí khác		-	-
40	13. Lợi nhuận khác		1,580,398,223	3,904,568,336
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		17,464,403,752	9,577,205,557
51	15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	28	3,627,111,278	2,050,009,057
52	16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại		-	-
60	17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		<u>13,837,292,474</u>	<u>7,527,196,500</u>
70	18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	29	865	470

Người lập biểu

Trương Thị Thanh Thủy

Kế toán trưởng

Trương Thị Thanh Thủy

Hà Nội, ngày 18 tháng 03 năm 2026

Tổng Giám đốc



Đào Hữu Giảng

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

Năm 2025

(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
01	1. Lợi nhuận trước thuế		17,464,403,752	9,577,205,557
	2. Điều chỉnh cho các khoản		3,279,338,322	3,446,134,366
02	- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư		5,256,985,322	5,185,038,797
05	- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư		(1,977,647,000)	(1,738,904,431)
08	3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		20,743,742,074	13,023,339,923
09	- Tăng, giảm các khoản phải thu		(3,031,522,582)	(1,690,030,020)
10	- Tăng, giảm hàng tồn kho		208,562,379	(311,707,436)
11	- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		1,608,548,773	5,758,333,439
12	- Tăng, giảm chi phí trả trước		639,744,438	328,905,949
15	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(2,197,144,103)	(1,257,110,648)
17	- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(120,000,000)	(12,500,000)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		17,851,930,979	15,839,231,207
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
21	1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		(160,997,900)	(275,942,100)
22	2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		-	72,727,273
23	3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(30,530,000,000)	(106,400,000,000)
24	4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		23,865,000,000	83,210,000,000
27	5. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		1,480,480,095	806,569,980
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		(5,345,517,805)	(22,586,644,847)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

Năm 2025

(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
36	1. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		(16,000,000,000)	(3,200,000,000)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		(16,000,000,000)	(3,200,000,000)
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		(3,493,586,826)	(9,947,413,640)
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		14,005,235,483	23,952,649,123
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	03	<u>10,511,648,657</u>	<u>14,005,235,483</u>

Hà Nội, ngày 18 tháng 03 năm 2026

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc



Trương Thị Thanh Thủy

Trương Thị Thanh Thủy

Đào Hữu Giảng

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2025

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Đô thị Việt Nam được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty cổ phần số 0101407810 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 28 tháng 07 năm 2003, đăng ký thay đổi lần thứ mười bốn ngày 22 tháng 11 năm 2023.

Trụ sở chính của Công ty được đặt tại: Số 62, Phố Nguyễn Thị Định, Phường Yên Hòa, Thành phố Hà Nội.

Vốn điều lệ của Công ty là: 160.000.000.000 VND; tương đương 16.000.000 cổ phần, mệnh giá một cổ phần là 10.000 VND.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là: 365 người (tại ngày 01 tháng 01 năm 2025 là: 416 người).

Lĩnh vực kinh doanh: Quản lý, khai thác, vận hành, bảo trì, bảo dưỡng và cung cấp dịch vụ cho các khu đô thị.

Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động chính của Công ty là:

- Thu gom rác thải không độc hại;
- Hoạt động dịch vụ hỗ trợ khác liên quan đến vận tải, chi tiết:
 - + Dịch vụ hỗ trợ trông giữ phương tiện giao thông;
 - + Dịch vụ giao nhận hàng hoá;
- Sản xuất và cung cấp nước sạch;
- Sản xuất và buôn bán hàng hoá, rượu bia, thuốc lá, nước giải khát, đồ ăn nhanh;
- Kinh doanh nhà hàng (không bao gồm kinh doanh quán bar, phòng hát karaoke, vũ trường);
- Dịch vụ lưu trú ngắn ngày;
- Hoạt động của các cơ sở thể thao;
- Xây dựng các công trình dân dụng, công nghiệp, công trình giao thông, công trình cấp thoát nước, điện, điều hoà, thông gió, cơ khí và thang máy;
- Kinh doanh siêu thị, nhà hàng khách sạn và các khu vui chơi giải trí bao gồm: Tennis, bi-a, cầu lông, bơi lội, trò chơi có thưởng (theo quy định của pháp luật), thể dục thể hình;
- Dịch vụ bưu chính viễn thông, cho thuê nhà, giao nhận và vận tải hàng hoá, vận chuyển hành khách, làm sạch và bảo vệ môi trường;
- Buôn bán sách báo, văn hoá phẩm, băng nhạc băng hình, đồ chơi trẻ em (theo quy định của pháp luật hiện hành);
- Quản lý, duy tu, bảo dưỡng và khai thác các công trình hạ tầng kỹ thuật;
- Kinh doanh bất động sản.

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

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

Kỳ kế toán năm của Công ty theo năm dương lịch bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 hàng năm.

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

2.2. Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng Chế độ Kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 của Bộ Tài chính về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC.

Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán

Công ty đã áp dụng các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và các văn bản hướng dẫn Chuẩn mực do Nhà nước đã ban hành. Các Báo cáo tài chính được lập và trình bày theo đúng mọi quy định của từng chuẩn mực, thông tư hướng dẫn thực hiện Chuẩn mực và Chế độ kế toán doanh nghiệp hiện hành đang áp dụng.

2.3. Cơ sở lập Báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính được trình bày theo nguyên tắc giá gốc.

2.4. Ước tính kế toán

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

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

- Dự phòng phải thu khó đòi;
- Ước tính phân bổ chi phí trả trước;
- Thời gian hữu dụng ước tính của tài sản cố định;
- Phân loại và dự phòng các khoản đầu tư tài chính;
- Ước tính thuế thu nhập doanh nghiệp.
- Ước tính chi phí phải trả

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

2.5. Tiền và các khoản tương đương tiền

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

Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời gian thu hồi không quá 03 tháng kể từ ngày đầu tư, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

2.6. Các khoản đầu tư tài chính

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

Các khoản đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác bao gồm: Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác không có quyền kiểm soát, đồng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư. Giá trị ghi sổ ban đầu của các khoản đầu tư này được xác định theo giá gốc. Sau ghi nhận ban đầu, giá trị của các khoản đầu tư này được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá khoản đầu tư.

Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư được lập vào thời điểm cuối năm cụ thể như sau:

- Đối với khoản đầu tư nắm giữ lâu dài (không phân loại là chứng khoán kinh doanh) và không có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư: Nếu khoản đầu tư vào cổ phiếu niêm yết hoặc giá trị hợp lý của khoản đầu tư được xác định tin cậy thì việc lập dự phòng dựa trên giá trị thị trường của cổ phiếu; nếu khoản đầu tư không xác định được giá trị hợp lý tại thời điểm báo cáo thì việc lập dự phòng căn cứ vào Báo cáo tài chính tại thời điểm trích lập dự phòng của bên được đầu tư;
- Đối với các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn: Căn cứ khả năng thu hồi để lập dự phòng phải thu khó đòi theo quy định của pháp luật.

2.7. Các khoản nợ phải thu

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

Dự phòng nợ phải thu khó đòi được trích lập cho các khoản: nợ phải thu quá hạn thanh toán ghi trong hợp đồng kinh tế, các khế ước vay nợ, cam kết hợp đồng hoặc cam kết nợ và nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi. Trong đó, việc trích lập dự phòng nợ phải thu quá hạn thanh toán được căn cứ vào thời gian trả nợ gốc theo hợp đồng mua bán ban đầu, không tính đến việc gia hạn nợ giữa các bên và nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng khách nợ đã lâm vào tình trạng phá sản hoặc đang làm thủ tục giải thể, mất tích, bỏ trốn hoặc dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra.

2.8. Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được ghi nhận ban đầu theo giá gốc bao gồm: Chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái tại thời điểm ghi nhận ban đầu. Sau ghi nhận ban đầu, tại thời điểm lập Báo cáo tài chính nếu giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho thấp hơn giá gốc thì hàng tồn kho được ghi nhận theo giá trị thuần có thể thực hiện được.

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

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

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

Phương pháp xác định giá trị sản phẩm dở dang cuối năm: Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang được tập hợp theo từng công việc chưa hoàn thành hoặc chưa ghi nhận doanh thu, tương ứng với khối lượng công việc còn dở dang cuối năm.

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

2.9. Tài sản cố định

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

Giá trị sau ghi nhận ban đầu

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

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

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

- Nhà cửa, vật kiến trúc	06 - 35 năm
- Phương tiện vận tải	05 - 08 năm
- Thiết bị văn phòng	03 - 05 năm
- Phần mềm quản lý	05 năm

2.10. Thuê hoạt động

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

2.11. Chi phí trả trước

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

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

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

- Công cụ và dụng cụ bao gồm các tài sản mà Công ty nắm giữ để sử dụng trong quá trình hoạt động kinh doanh bình thường, với nguyên giá của mỗi tài sản thấp hơn 30 triệu đồng và do đó không đủ điều kiện để ghi nhận là tài sản cố định theo quy định hiện hành. Nguyên giá công cụ dụng cụ được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian không quá 03 năm;
- Chi phí trả trước khác được ghi nhận theo nguyên giá và được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu dụng từ 03 đến 36 tháng.

2.12. Các khoản nợ phải trả

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

2.13. Doanh thu chưa thực hiện

Doanh thu chưa thực hiện gồm doanh thu nhận trước như: số tiền của khách hàng đã trả trước cho một hoặc nhiều năm tài chính về cung cấp dịch vụ.

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

2.14. Vốn chủ sở hữu

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

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

Cổ tức phải trả cho các cổ đông được ghi nhận là khoản phải trả trên Bảng Cân đối kế toán của Công ty sau khi có thông báo chia cổ tức của Hội đồng Quản trị Công ty.

2.15. Doanh thu

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

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

Doanh thu bán hàng

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

Doanh thu hoạt động tài chính

Doanh thu phát sinh từ tiền lãi và các khoản doanh thu hoạt động tài chính khác được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời hai (2) điều kiện sau:

- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch đó;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.

2.16. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp

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

2.17. Thuế thu nhập doanh nghiệp

a) Chi phí thuế TNDN hiện hành

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

b) Thuế suất thuế TNDN hiện hành

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

2.18. Lãi trên cổ phiếu

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

2.19. Các bên liên quan

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

- Các doanh nghiệp trực tiếp hay gián tiếp qua một hoặc nhiều trung gian, có quyền kiểm soát Công ty hoặc chịu sự kiểm soát của Công ty, hoặc cùng chung sự kiểm soát với Công ty, bao gồm cả công ty mẹ, công ty con và công ty liên kết;
- Các cá nhân trực tiếp hoặc gián tiếp nắm quyền biểu quyết của Công ty mà có ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty, những nhân sự quản lý chủ chốt của Công ty, những thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này;
- Các doanh nghiệp do các cá nhân nêu trên nắm trực tiếp hoặc gián tiếp phần quan trọng quyền biểu quyết hoặc có ảnh hưởng đáng kể tới các doanh nghiệp này.

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

2.20. Thông tin bộ phận

Do Công ty hoạt động chủ yếu trong lĩnh vực cung cấp dịch vụ quản lý, vận hành và bảo trì cho các khu đô thị diễn ra chủ yếu trên lãnh thổ Việt Nam nên Công ty không lập báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh và theo khu vực địa lý.

3. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Tiền mặt	99.529.115	176.486.237
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	9.412.119.542	13.828.749.246
Các khoản tương đương tiền	1.000.000.000	-
	10.511.648.657	14.005.235.483

Tại ngày 31/12/2025, khoản tương đương tiền là tiền gửi có kỳ hạn 03 tháng giá trị 1.000.000.000 VND được gửi tại Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng với lãi suất 4,5%/năm.

4. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Đầu tư ngắn hạn	9.630.000.000	-	5.100.000.000	-
- Tiền gửi có kỳ hạn (*)	9.630.000.000	-	5.100.000.000	-
Đầu tư dài hạn	150.000.000	-	150.000.000	-
- Tiền gửi có kỳ hạn (**)	150.000.000	-	150.000.000	-
	9.780.000.000	-	5.250.000.000	-

(*) Tại ngày 31/12/2025, các khoản đầu tư ngắn hạn là tiền gửi có kỳ hạn từ 6 tháng đến 12 tháng có giá trị 9.630.000.000 VND được gửi tại các ngân hàng thương mại với lãi suất từ 4,2%/năm đến 6%/năm.

(**) Tại ngày 31/12/2025, các khoản đầu tư dài hạn là tiền gửi có kỳ hạn từ 37 tháng có giá trị 150.000.000 VND được gửi tại các ngân hàng thương mại với lãi suất 6,35 %/năm.

b) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Công ty Cổ phần Phát triển Bóng đá Việt Nam (*)	1.154.430.000	(1.154.430.000)	1.154.430.000	(1.154.430.000)
	1.154.430.000	(1.154.430.000)	1.154.430.000	(1.154.430.000)

(*) Theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2019 số 022/2019/NQ/VSC-ĐHĐCĐ ngày 13/03/2019, Đại hội đồng cổ đông Công ty đã thông qua chủ trương thoái vốn của Công ty tại Công ty Cổ phần Phát triển Bóng đá Việt Nam với giá 01 VND. Tuy nhiên, đến thời điểm lập Báo cáo tài chính này Công ty vẫn chưa thực hiện xong các thủ tục thoái vốn khoản đầu tư.

Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính này do Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý.

5. PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG NGẮN HẠN

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
<i>Bên liên quan</i>	4.548.508.264	-	2.833.452.206	-
- Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	4.254.745.574	-	2.593.987.566	-
- Công ty Cổ phần Xây dựng số 11	3.340.640	-	3.340.640	-
- Công ty Cổ phần Vimeco	236.124.000	-	236.124.000	-
- Công ty TNHH MTV Giáo dục Lý Thái Tổ	54.298.050	-	-	-
<i>Bên khác</i>	7.490.665.830	-	4.754.163.234	-
- Ban quản trị các tòa nhà - Phí bảo trì	1.544.399.443	-	468.401.021	-
- Công ty Cổ phần Quảng cáo Truyền thông Thiên Hy Long Việt Nam	1.174.414.710	-	289.170.000	-
- Ban quản lý dự án 97-99 Láng Hạ	-	-	1.418.661.090	-
- Các khách hàng khác	4.771.851.677	-	2.577.931.123	-
	12.039.174.094	-	7.587.615.440	-

6. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
<i>Bên liên quan</i>	-	-	-	-
<i>Bên khác</i>	132.425.960	-	106.720.900	-
- Công ty Cổ phần Chế tác Đá Việt Nam	17.424.000	-	17.424.000	-
- Trần Xuân Nam	32.111.060	-	-	-
- Công ty TNHH Thương mại và Công nghệ Việt Gia	29.880.900	-	29.880.900	-
- Các khoản trả trước người bán khác	53.010.000	-	59.416.000	-
	132.425.960	-	106.720.900	-

7. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

	01/01/2025		Trong năm		31/12/2025	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Tăng VND	Giảm VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
<i>Bên liên quan</i>	38.000.000.000	-	17.000.000.000	14.865.000.000	40.135.000.000	-
- Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam (*)	38.000.000.000	-	17.000.000.000	14.865.000.000	40.135.000.000	-
	38.000.000.000	-	17.000.000.000	14.865.000.000	40.135.000.000	-

Thông tin chi tiết về các khoản cho vay như sau:

Hợp đồng cho vay	Loại tiền	Mục đích vay	Lãi suất năm	Thời hạn vay	Hình thức đảm bảo	31/12/2025	01/01/2025
						VND	VND
Bên liên quan							
Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam (*)	VND	Vay vốn lưu động	3,8%	Đến ngày 26/06/2026	Tin chấp	40.135.000.000	38.000.000.000
Khế ước vay vốn ngày 25/06/2025 và Phụ lục số 03/PLVV/VI NASINCO-VCG ngày 15/12/2025						23.135.000.000	38.000.000.000
Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam (*)	VND	Vay vốn lưu động	4,6%	Đến ngày 09/01/2026	Tin chấp	11.000.000.000	-
Khế ước vay vốn ngày 09/01/2025 và Phụ lục số 01A/PLVV/VINASINCO-VCG ngày 09/07/2025							
Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam (*)	VND	Vay vốn lưu động	6%	Đến ngày 27/05/2026	Tin chấp	6.000.000.000	-
Khế ước vay vốn ngày 27/11/2025							
						40.135.000.000	38.000.000.000

(*) Giao dịch đã được thông qua bởi Đại hội đồng cổ đông theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên số 01/2024/NQ/VSD-DHDCĐ ngày 05 tháng 04 năm 2024.

8. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
- Phải thu lãi cho vay, lãi tiền gửi	210.694.425	-	98.009.245	-
- Phải thu các Ban Quản trị Toà nhà	1.234.162.735	-	1.968.139.452	-
- Phải thu tiền điện của người thuê	1.693.536.549	-	1.608.758.316	-
- Phải thu tạm ứng	543.504.120	-	871.309.215	-
- Ký cược, ký quỹ	86.247.680	-	34.606.880	-
- Phải thu khác	180.844.987	-	229.781.694	-
	3.948.990.496	-	4.810.604.802	-

9. HÀNG TỒN KHO

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
- Nguyên liệu, vật liệu	-	-	125.296.014	-
- Công cụ, dụng cụ	436.357.045	-	433.658.074	-
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	129.345.568	-	223.108.293	-
- Hàng hóa	40.876.652	-	33.079.263	-
	606.579.265	-	815.141.644	-

10. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	TSCĐ dùng trong quản lý	Cộng
	VND	VND	VND	VND
Nguyên giá				
Số dư đầu năm	168.912.018.001	1.138.423.319	2.721.595.329	172.772.036.649
Số dư cuối năm	168.912.018.001	1.138.423.319	2.721.595.329	172.772.036.649
Giá trị hao mòn lũy kế				
Số dư đầu năm	20.044.431.479	1.138.423.319	2.175.605.314	23.358.460.112
- Khấu hao trong năm	5.121.499.212	-	123.486.110	5.244.985.322
Số dư cuối năm	25.165.930.691	1.138.423.319	2.299.091.424	28.603.445.434
Giá trị còn lại				
Tại ngày đầu năm	148.867.586.522	-	545.990.015	149.413.576.537
Tại ngày cuối năm	143.746.087.310	-	422.503.905	144.168.591.215
- Nguyên giá TSCĐ cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng:			9.348.098.183	VND

11. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Chương trình phần mềm VND	Cộng VND
Nguyên giá		
Số dư đầu năm	395.000.000	395.000.000
Số dư cuối năm	395.000.000	395.000.000
Giá trị hao mòn lũy kế		
Số dư đầu năm	373.000.000	373.000.000
- Khấu hao trong năm	12.000.000	12.000.000
Số dư cuối năm	385.000.000	385.000.000
Giá trị còn lại		
Tại ngày đầu năm	22.000.000	22.000.000
Tại ngày cuối năm	10.000.000	10.000.000
- Nguyên giá TSCĐ vô hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng:	335.000.000	VND

12. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
a) Ngắn hạn		
- Công cụ dụng cụ xuất dùng	15.415.887	228.115.662
- Chi phí bảo hiểm	38.140.539	16.250.494
- Các khoản khác	4.165.565	14.651.271
	57.721.991	259.017.427
b) Dài hạn		
- Công cụ dụng cụ xuất dùng	293.894.441	627.583.802
- Chi phí sửa chữa lớn tài sản cố định	21.024.768	126.177.994
- Các khoản khác	14.124.440	13.730.855
	329.043.649	767.492.651

13. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
<i>Bên liên quan</i>	9.898.400.887	9.898.400.887	9.895.115.431	9.895.115.431
- Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	9.554.759.484	9.554.759.484	9.554.759.484	9.554.759.484
- Công ty TNHH Thủy tinh Pha lê Bohemia Hà Nội	343.641.403	343.641.403	340.355.947	340.355.947
<i>Bên khác</i>	2.229.006.643	2.229.006.643	3.476.320.750	3.476.320.750
- Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Công nghệ Đức Phát	235.178.395	235.178.395	160.136.345	160.136.345
- Công ty TNHH Vệ sinh Công nghiệp Đỗ Gia	232.543.637	232.543.637	42.660.000	42.660.000
- Công Ty Cổ phần Thương mại Ngôi nhà mới	302.252.481	302.252.481	277.322.551	277.322.551
- Công ty TNHH TK Elevator Việt Nam	232.696.800	232.696.800	607.597.200	607.597.200
- Công ty Cổ phần Môi trường và Dịch vụ Đô thị Vĩnh Yên	-	-	351.900.000	351.900.000
- Đối tượng khác	1.226.335.330	1.226.335.330	2.036.704.654	2.036.704.654
	12.127.407.530	12.127.407.530	13.371.436.181	13.371.436.181

14. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
<i>Bên liên quan</i>	7.592.940	19.975.140
- Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	7.592.940	19.975.140
<i>Bên khác</i>	2.436.426.704	135.785.906
- Phí gửi xe khách ngoài	686.278.337	4.329.091
- Các khách hàng khác	1.750.148.367	131.456.815
	2.444.019.644	155.761.046

Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Đô thị Việt Nam

Số 62, Phố Nguyễn Thị Định, Phường Yên Hòa, Thành phố Hà Nội

Báo cáo tài chính

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

15. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Số phải thu đầu năm	Số phải nộp đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	Số phải thu cuối năm	Số phải nộp cuối năm
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
- Thuế giá trị gia tăng	-	494,838,915	6,692,172,507	6,527,113,095	-	659,898,327
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	571,236,543	3,627,111,278	2,197,144,103	-	2,001,203,718
- Thuế thu nhập cá nhân	272,383,513	-	745,682,338	658,722,417	185,423,592	-
- Thuế nhà đất, tiền thuê đất	-	-	477,579,031	477,579,031	-	-
- Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	-	7,000,000	7,000,000	-	-
	272,383,513	1,066,075,458	11,549,545,154	9,867,558,646	185,423,592	2,661,102,045

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.

16. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
- Chi phí uỷ thác quyền khai thác dịch vụ trông giữ xe tầng hầm tòa nhà Vinata	638.181.811	190.909.087
- Thù lao Hội đồng quản trị	660.000.000	660.000.000
- Chi phí dịch vụ phải trả	3.212.863.875	2.845.491.756
- Chi phí phải trả khác	317.577.999	393.895.938
	4.828.623.685	4.090.296.781

17. PHẢI TRẢ KHÁC

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
- Kinh phí công đoàn	34.599.800	117.381.000
- Bảo hiểm xã hội	121.640.792	28.340.328
- Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	2.607.456.922	2.766.456.922
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	8.048.738.112	4.620.245.530
+ Chi phí bảo trì, sửa chữa lại tòa nhà	1.819.716.653	1.058.818.740
+ Các khoản thu hộ phải trả	1.827.741.753	226.856.287
+ Phải trả các Ban quản trị tòa nhà	815.033.718	868.212.575
+ Phải trả khác	3.586.245.988	2.466.357.928
	10.812.435.626	7.532.423.780
b) Dài hạn		
- Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	955.100.139	964.906.379
	955.100.139	964.906.379

18. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN NGẮN HẠN

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
- Doanh thu nhận trước về cho thuê văn phòng, thuê kho, địa điểm đặt quảng cáo và địa điểm đặt máy ATM	4.433.964.214	5.601.111.722
	4.433.964.214	5.601.111.722

19. VỐN CHỦ SỞ HỮU

a) Bảng đối chiếu biến động vốn chủ sở hữu

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận chưa phân phối	Cộng
	VND	VND	VND	VND
Số dư đầu năm trước	160.000.000.000	3.993.658.765	12.224.562.202	176.218.220.967
Lãi trong năm trước	-	-	7.527.196.500	7.527.196.500
Phân phối lợi nhuận	-	-	(3.200.000.000)	(3.200.000.000)
Số dư cuối năm trước	160.000.000.000	3.993.658.765	16.551.758.702	180.545.417.467
Số dư đầu năm nay	160.000.000.000	3.993.658.765	16.551.758.702	180.545.417.467
Lãi trong năm nay	-	-	9.437.292.474	9.437.292.474
Phân phối lợi nhuận (*)	-	-	(16.000.000.000)	(16.000.000.000)
Số dư cuối năm nay	160.000.000.000	3.993.658.765	9.989.051.176	173.982.709.941

(*) Theo Nghị quyết của Hội đồng quản trị số 15/2025/NQ/VSC-HĐQT ngày 14 tháng 5 năm 2025, Công ty công bố việc phân phối lợi nhuận năm 2024 như sau:

	Tỷ lệ %	Số tiền VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		160.000.000.000
Chi trả cổ tức	10%	16.000.000.000

b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	Cuối năm VND	Tỷ lệ %	Đầu năm VND	Tỷ lệ %
Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	68.650.000.000	42,9	68.650.000.000	42,9
Ông Trần Hoài Sơn	40.000.000.000	25,0	40.000.000.000	25,0
Ông Đinh Duy Tuân	40.000.000.000	25,0	40.000.000.000	25,0
Công ty Cổ phần đầu tư Pacific Holdings	8.810.000.000	5,5	8.810.000.000	5,5
Cổ đông khác	2.540.000.000	1,6	2.540.000.000	1,6
Tổng cộng	160.000.000.000	100,0	160.000.000.000	100,0

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

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
- Vốn góp đầu năm	160.000.000.000	160.000.000.000
- Vốn góp cuối năm	160.000.000.000	160.000.000.000
Cổ tức, lợi nhuận:		
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả đầu năm		-
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả trong năm	16.000.000.000	3.200.000.000
+ Cổ tức, lợi nhuận chia trên lợi nhuận năm trước	16.000.000.000	3.200.000.000
- Cổ tức, lợi nhuận đã chi trả bằng tiền	16.000.000.000	3.200.000.000
+ Cổ tức, lợi nhuận chia trên lợi nhuận năm trước	16.000.000.000	3.200.000.000
- Cổ tức, lợi nhuận còn phải trả cuối năm	-	-

d) Cổ phiếu

	31/12/2025	01/01/2025
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	16.000.000	16.000.000
Số lượng cổ phiếu đã phát hành và góp vốn đầy đủ	16.000.000	16.000.000
- Cổ phiếu phổ thông	16.000.000	16.000.000
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	16.000.000	16.000.000
- Cổ phiếu phổ thông	16.000.000	16.000.000
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (VND):	10.000	10.000

e) Các quỹ của Công ty

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
- Quỹ đầu tư phát triển	3.993.658.765	3.993.658.765
	3.993.658.765	3.993.658.765

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

Tài sản cho thuê ngoài

Công ty ký các hợp đồng thuê đất tại Số 62, phố Nguyễn Thị Định, phường Trung Hoà, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội (nay là phường Yên Hòa, thành phố Hà Nội) để sử dụng với mục đích làm trụ sở văn phòng từ ngày 17/04/2009 đến ngày 17/04/2059. Diện tích khu đất thuê là 1.252 m². Theo các hợp đồng này, Công ty phải trả tiền thuê đất hàng năm cho đến ngày đáo hạn hợp đồng theo quy định hiện hành của Nhà nước.

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

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Doanh thu kinh doanh nước sạch và nước tinh khiết	15,607,123,650	16,330,024,717
Doanh thu cung cấp dịch vụ đô thị	94,865,173,290	91,623,494,453
Doanh thu khác	2,349,962,638	2,298,681,307
	112,822,259,578	110,252,200,477
Trong đó: Doanh thu đối với các bên liên quan (Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 32)	<u>5,465,606,233</u>	<u>6,992,782,973</u>

22. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Giá vốn của hàng hóa đã bán	10,838,695,742	11,315,011,774
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	75,733,489,026	84,654,419,619
Giá vốn hoạt động khác	1,980,666,052	1,663,904,801
	88,552,850,820	97,633,336,194

23. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	1,977,647,000	1,666,177,158
	1,977,647,000	1,666,177,158
Trong đó: Doanh thu tài chính từ các bên liên quan (Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 32)	<u>1,677,857,316</u>	<u>1,180,690,411</u>

24. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Chi phí tài chính khác	7,050,000	13,800,000
	7,050,000	13,800,000

25. CHI PHÍ BÁN HÀNG

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	3,340,200	12,455,000
Chi phí nhân công	124,117,081	140,360,210
Chi phí khác bằng tiền	272,148,616	440,773,333
	399,605,897	593,588,543

26. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	83,190,378	98,338,351
Chi phí nhân công	6,855,296,421	4,646,864,950
Chi phí khấu hao tài sản cố định	112,551,890	120,711,028
Chi phí dịch vụ mua ngoài	196,617,258	305,282,771
Chi phí khác bằng tiền	2,708,738,385	2,686,985,244
	9,956,394,332	7,858,182,344

27. THU NHẬP KHÁC

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Thu nhập từ nhượng bán, thanh lý tài sản cố định	-	72,727,273
Tiền thuê đất năm được giảm (*)	201,923,311	201,923,311
Thu nhập từ công nợ không phải trả (**)	1,272,081,620	2,882,955,471
Thu nhập khác	106,393,292	746,962,281
	1,580,398,223	3,904,568,336

(*) Trong năm 2025, Công ty được giảm tiền thuê đất theo Quyết định số 14411/QĐ-HAN-QLĐ ngày 29/08/2025 của Cục thuế Thành phố Hà Nội căn cứ Nghị định số 87/2025/NĐ-CP ngày 11/04/2025 của Chính phủ. Số tiền được giảm theo quyết định là 201.923.311 VND.

(**) Trong năm 2025, Công ty thực hiện xử lý khoản công nợ không phải trả là khoản Quỹ kết dư N05 từ năm 2018 - 2022 vào thu nhập khác số tiền 1.272.081.620 VND

28. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
<i>Thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh</i>		
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế TNDN	17,464,403,752	9,577,205,557
Các khoản điều chỉnh tăng	671,152,640	672,839,727
- Chi phí không hợp lệ	671,152,640	672,839,727
Thu nhập chịu thuế TNDN	18,135,556,392	10,250,045,284
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	3,627,111,278	2,050,009,057
Thuế TNDN phải nộp đầu năm	571,236,543	(221,661,866)
Thuế TNDN đã nộp trong năm	(2,197,144,103)	(1,257,110,648)
Tổng thuế TNDN phải nộp cuối năm	2,001,203,718	571,236,543

29. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

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

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Lợi nhuận thuần sau thuế	13,837,292,474	7,527,196,500
Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông	13,837,292,474	7,527,196,500
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	16,000,000	16,000,000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	865	470

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

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

30. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	1,986,802,867	395,794,354
Chi phí nhân công	40,909,003,358	56,586,460,290
Chi phí khấu hao tài sản cố định	5,256,985,322	5,185,038,797
Chi phí dịch vụ mua ngoài	25,447,088,687	19,675,926,894
Chi phí khác bằng tiền	14,376,512,348	13,018,629,556
Tổng chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố	87,976,392,582	94,861,849,891

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

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

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

Danh sách mối quan hệ giữa các bên liên quan và Công ty như sau:

Bên liên quan	Mối quan hệ
Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	Cổ đông có ảnh hưởng đáng kể
Công ty Cổ phần Viwaco	Công ty con của Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam - Cổ đông có ảnh hưởng đáng kể
Công ty Cổ phần Xây dựng Số 1	Công ty con của Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam - Cổ đông có ảnh hưởng đáng kể
Công ty TNHH MTV Giáo dục Lý Thái Tổ	Công ty con của Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam - Cổ đông có ảnh hưởng đáng kể
Công ty TNHH Thủy tinh Pha lê Bohemia Hà Nội	Công ty con của Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam - Cổ đông có ảnh hưởng đáng kể
Công ty Cổ phần Vimeco	Công ty con của Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam - Cổ đông có ảnh hưởng đáng kể
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Du lịch Vinaconex	Công ty con của Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam - Cổ đông có ảnh hưởng đáng kể
Công ty Cổ phần Xây dựng số 11	Công ty con của Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam - Cổ đông có ảnh hưởng đáng kể
Ông Nguyễn Hữu Tới	Cổ đông có ảnh hưởng đáng kể
Các thành viên Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc, Ban Kiểm soát	

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

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	5.465.606.233	6.992.782.973
Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	4.002.436.554	4.731.832.519
Công ty TNHH Thủy tinh Pha lê Bohemia Hà Nội	22.271.604	29.970.765
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Du lịch Vinaconex	298.068	1.614.965
Công ty TNHH MTV Giáo dục Lý Thái Tổ	87.200.000	620.402.135
Công ty Cổ phần Vimeco	1.295.400.000	1.332.172.057
Công ty Cổ phần Viwaco	58.000.007	266.172.510
Công ty Cổ phần Xây dựng Số 1	-	9.711.102
Công ty Cổ phần xây dựng số 11	-	906.920

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Mua hàng	13.130.820.540	13.422.398.977
Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	50.000.000	547.272.728
Công ty Cổ phần Viwaco	11.815.366.000	11.609.603.852
Công ty TNHH Thủy tinh Pha lê Bohemia Hà Nội	1.265.454.540	1.265.522.397
Công ty Cổ phần Xây dựng số 1	-	-
Doanh thu tài chính	1.677.857.316	1.180.690.411
Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	1.677.857.316	1.180.690.411

Giao dịch với các bên liên quan khác như sau:

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Thu nhập của người quản lý chủ chốt		
Thu nhập của Ban Tổng Giám đốc	1.166.671.700	1.208.816.300
Thu nhập của các thành viên Hội đồng Quản trị và Ban Kiểm soát	660.000.000	660.000.000
	1.826.671.700	1.868.816.300

33. SỐ LIỆU SO SÁNH

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

Người lập biểu

Trương Thị Thanh Thủy

Kế toán trưởng

Trương Thị Thanh Thủy

Hà Nội, ngày 18 tháng 03 năm 2026

Tổng Giám đốc



Đào Hữu Giảng