

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

**CÔNG TY CỔ PHẦN VẬT LIỆU XÂY DỰNG VÀ XUẤT NHẬP
KHẨU HỒNG HÀ**

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

(đã được kiểm toán)

NỘI DUNG

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

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng và Xuất nhập khẩu Hồng Hà (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 Vật liệu Xây dựng và Xuất nhập khẩu Hồng Hà được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần số 0100105969 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 30 tháng 03 năm 2006, đăng ký thay đổi lần thứ 04 ngày 15 tháng 04 năm 2022.

Trụ sở chính của Công ty được đặt tại: Ngõ 109 đường Trường Chinh, Phường Phương Liệt, 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 Đình Chiến	Chủ tịch
Ông Vũ Trung Kiên	Thành viên
Ông Nguyễn Ngọc Bình	Thành viên
Ông Nguyễn Ngọc Sơn	Thành viên
Ông Phạm Thế Vinh	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 Quốc Hưng	Tổng Giám đốc
Ông Lê Minh Cường	Phó Tổng Giám đốc

Các thành viên của Ban Kiểm soát bao gồm:

Bà Trịnh Thị Linh Chi	Trưởng ban
Ông Phạm Vũ Hải	Thành viên
Ông Trịnh Văn Tình	Thành viên

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và cho đến khi lập Báo cáo tài chính này là Ông Nguyễn Quốc Hưng - 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, 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 năm.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc



Nguyễn Quốc Hưng

Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 31 tháng 03 năm 2026

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

**Kính gửi: Quý Cổ đông, Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc
Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng và Xuất nhập khẩu Hồng Hà**

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng và Xuất nhập khẩu Hồng Hà được lập ngày 31 tháng 03 năm 2026, từ trang 06 đến trang 33, bao gồm: Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản 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. Tuy nhiên, do vấn đề mô tả tại đoạn “Cơ sở của việc từ chối đưa ra ý kiến”, chúng tôi đã không thể thu thập được đầy đủ bằng chứng kiểm toán thích hợp để làm cơ sở đưa ra ý kiến kiểm toán.

Cơ sở của việc từ chối đưa ra ý kiến

- Tại thời điểm 01/01/2025 và 31/12/2025, Các khoản đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết có giá trị 5,4 tỷ VND chưa được Công ty thực hiện đánh giá và trích lập dự phòng đầy đủ. Với những tài liệu hiện có, chúng tôi không thể thực hiện được thủ tục kiểm toán thích hợp để lượng hóa ảnh hưởng của vấn đề nêu trên đến các chỉ tiêu liên quan trên Báo cáo tài chính.

- Với những tài liệu hiện có và các thủ tục kiểm toán đã thực hiện, chúng tôi không thể đưa ra ý kiến về các khoản công nợ phải thu, phải trả chưa được đối chiếu, xác nhận, cụ thể như sau:

+ Tại thời điểm 01/01/2025: Phải thu ngắn hạn của khách hàng là 8,2 tỷ VND; Trả trước cho người bán ngắn hạn là 2,2 tỷ VND; Phải thu ngắn hạn khác là 236,8 tỷ VND; Phải trả người bán ngắn hạn là 39,6 tỷ VND; Người mua trả tiền trước ngắn hạn là 0,9 tỷ VND; Phải trả ngắn hạn khác là 181,2 tỷ VND.

+ Tại thời điểm 31/12/2025: Phải thu ngắn hạn của khách hàng là 8,6 tỷ VND; Trả trước cho người bán ngắn hạn là 2,2 tỷ VND; Phải thu ngắn hạn khác là 239,1 tỷ VND; Phải trả người bán ngắn hạn là 39,6 tỷ VND; Người mua trả tiền trước ngắn hạn là 0,9 tỷ VND; Phải trả ngắn hạn khác là 178,4 tỷ VND.

Đồng thời, Công ty chưa đánh giá khả năng thu hồi và trích lập dự phòng nợ phải thu khó đòi đối với các khoản công nợ phải thu quá hạn thanh toán. Chúng tôi ước tính tổng giá trị dự phòng nợ phải thu khó đòi cần trích lập bổ sung tại ngày 31/12/2025 là 230,98 tỷ VND.

- Tại thời điểm 01/01/2025 và 31/12/2025, số dư Hàng tồn kho (MS141) của Công ty là 2,8 tỷ VND, số dư Chi phí xây dựng cơ bản dở dang (MS 242) là 16,5 tỷ VND, Giá trị còn lại của Tài sản cố định (MS220) lần lượt là 6,7 tỷ VND và 5,9 tỷ VND. Với các thủ tục kiểm toán đã thực hiện, chúng tôi không thể đánh giá được tính hiện hữu của hàng tồn kho, chi phí xây dựng cơ bản dở dang, tài sản cố định, giá trị dự phòng hàng tồn kho cần trích lập cũng như ảnh hưởng của vấn đề này đến các chỉ tiêu liên quan trên Báo cáo tài chính.

- Chúng tôi chưa thu thập được các bằng chứng kiểm toán liên quan đến các khoản vay ngắn hạn tại ngày 01/01/2025 và 31/12/2025 lần lượt là 37,8 tỷ VND và 37,2 tỷ VND, khoản vay dài hạn với số dư nợ gốc tại ngày 01/01/2025 và 31/12/2025 là 4,3 tỷ VND. Chúng tôi không thể xác định được ảnh hưởng của vấn đề này đến các chỉ tiêu trên báo cáo tài chính.

- Tại thời điểm 31/12/2025, 4 lô đất thuộc quyền quản lý của Công ty theo hợp đồng thuê đất bao gồm: Số 33 - Tân Ấp, Phường Hồng Hà, Thành phố Hà Nội; 664 Bạch Đằng, Phường Hồng Hà, thành phố Hà Nội; 95 Gia Thượng, Phường Việt Hưng, thành phố Hà Nội; 87 Nguyễn Khiết, phường Hồng Hà, thành phố Hà Nội. Hiện nay, các lô đất này đang được Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Tân Hồng Hà quản lý và khai thác. Theo hồ sơ mà đơn vị đã cung cấp, các lô đất này liên quan đến việc thực hiện góp vốn tài sản trên đất theo hợp đồng số 06/2017/HĐHTKD ngày 23 tháng 5 năm 2017 giữa Công ty và Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Bắc Chương Dương, việc góp vốn này còn nhiều nội dung chưa thực hiện hiện đầy đủ theo các điều khoản của hợp đồng. Với những tài liệu hiện có, chúng tôi không thể xác định được ảnh hưởng của vấn đề này đến Báo cáo tài chính đính kèm (Xem thêm thông tin chi tiết tại thuyết minh 31b).

Ngoài ra, tại thời điểm 31/12/2025, Công ty chưa ghi nhận đầy đủ nghĩa vụ thuế theo thông báo tiền thuế nợ số 26139/TB-HAN-KDT ngày 21/01/2026 của Thuế Thành phố Hà Nội liên quan đến 4 lô đất này. Khoản nghĩa vụ thuế này liên quan đến trách nhiệm của Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Tân Hồng Hà; tuy nhiên, tại thời điểm lập Báo cáo tài chính, Công ty và bên liên quan chưa có các biên bản làm việc hoặc thỏa thuận chính thức nhằm xác định rõ trách nhiệm nghĩa vụ thuế giữa các bên. Do đó, chúng tôi không thể thu thập được đầy đủ bằng chứng kiểm toán thích hợp để đánh giá ảnh hưởng của vấn đề này đến Báo cáo tài chính đính kèm.

- Tại ngày 31/12/2025, Công ty lỗ lũy kế là 91,5 tỷ VND, nợ ngắn hạn của Công ty đã vượt quá tài sản ngắn hạn 92,6 tỷ VND và nợ phải trả đã vượt quá tổng tài sản 69,0 tỷ VND. Công ty cũng có các khoản vay ngắn hạn, vay dài hạn, các khoản nợ phải trả người bán đã quá hạn có giá trị lần lượt là 37,2 tỷ VND, 4,3 tỷ VND, 39,6 tỷ VND.

Những vấn đề nêu trên cho thấy sự tồn tại của các yếu tố không chắc chắn trọng yếu ảnh hưởng đến khả năng hoạt động liên tục của Công ty. Báo cáo tài chính năm 2025 của Công ty vẫn được trình bày trên cơ sở giả định về khả năng hoạt động liên tục.

Từ chối đưa ra ý kiến

Do tầm quan trọng của vấn đề nêu tại đoạn “Cơ sở của việc từ chối đưa ra ý kiến”, chúng tôi không thể thu thập được đầy đủ bằng chứng kiểm toán thích hợp để làm cơ sở đưa ra ý kiến kiểm toán. Do đó, chúng tôi không thể đưa ra ý kiến kiểm toán về báo cáo tài chính năm đính kèm.

Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC



Vũ Xuân Tùng

Giám đốc Kiểm toán

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán

số: 1942-2023-002-1

Hà Nội, ngày 02 tháng 04 năm 2026

Khuất Phương Dung

Kiểm toán viên

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán

số: 7024-2025-002-1

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		255.122.689.055	251.654.171.195
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	3	3.151.333.243	2.347.413.273
111	1. Tiền		3.151.333.243	2.347.413.273
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		249.076.328.247	246.423.730.357
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5	8.615.695.500	8.262.567.500
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6	2.299.352.132	2.299.352.132
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	7	239.130.244.690	236.830.774.800
137	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(980.000.000)	(980.000.000)
139	5. Tài sản thiếu chờ xử lý		11.035.925	11.035.925
140	IV. Hàng tồn kho	9	2.883.027.565	2.883.027.565
141	1. Hàng tồn kho		2.883.027.565	2.883.027.565
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		12.000.000	-
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		12.000.000	-
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		27.847.605.884	28.678.362.189
220	II. Tài sản cố định		5.976.579.618	6.764.440.233
221	1. Tài sản cố định hữu hình	11	5.976.579.618	6.764.440.233
222	- Nguyên giá		55.539.925.651	55.539.925.651
223	- Giá trị hao mòn lũy kế		(49.563.346.033)	(48.775.485.418)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn	10	16.517.012.041	16.517.012.041
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		16.517.012.041	16.517.012.041
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn	4	5.339.463.922	5.339.463.922
252	1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết		5.439.463.922	5.439.463.922
254	2. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn		(100.000.000)	(100.000.000)
260	VI. Tài sản dài hạn khác		14.550.303	57.445.993
261	1. Chi phí trả trước dài hạn		14.550.303	57.445.993
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		282.970.294.939	280.332.533.384

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

(tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		352.058.050.327	351.193.922.527
310	I. Nợ ngắn hạn		347.738.050.327	346.873.922.527
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	13	39.622.389.405	39.637.121.405
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	14	1.002.899.552	999.390.000
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	15	78.372.967.925	75.266.383.181
314	4. Phải trả người lao động		853.168.887	395.319.383
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	16	10.344.406.961	9.672.606.961
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	17	179.704.887.811	182.450.771.811
320	7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	12	37.255.025.261	37.870.025.261
322	8. Quỹ khen thưởng phúc lợi		582.304.525	582.304.525
330	II. Nợ dài hạn		4.320.000.000	4.320.000.000
338	1. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	12	4.320.000.000	4.320.000.000
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		(69.087.755.388)	(70.861.389.143)
410	I. Vốn chủ sở hữu	18	(69.087.755.388)	(70.861.389.143)
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu		22.200.000.000	22.200.000.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		22.200.000.000	22.200.000.000
418	2. Quỹ đầu tư phát triển		304.850.612	304.850.612
421	3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		(91.592.606.000)	(93.366.239.755)
421a	- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		(93.366.239.755)	(94.634.441.587)
421b	- LNST chưa phân phối năm nay		1.773.633.755	1.268.201.832
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		282.970.294.939	280.332.533.384

Thuy

Uhm



Nguyễn Thùy Linh

Người lập biểu

Hà Nội, ngày 31 tháng 03 năm 2026

Ngô Minh Tâm

Phụ trách kế toán

Nguyễn Quốc Hưng

Tổng Giám đốc

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	20	28.147.491.714	26.245.708.842
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu		-	-
10	3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ		28.147.491.714	26.245.708.842
11	4. Giá vốn hàng bán	21	17.489.173.403	16.986.087.324
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		10.658.318.311	9.259.621.518
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	22	152.564.135	1.748.141
22	7. Chi phí tài chính	23	671.800.000	105.000.000
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		671.800.000	105.000.000
25	8. Chi phí bán hàng		-	-
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	24	7.369.689.305	7.478.167.827
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		2.769.393.141	1.678.201.832
31	11. Thu nhập khác	25	5.207.041.754	3.000.000
32	12. Chi phí khác	26	6.202.801.140	413.000.000
40	13. Lợi nhuận khác		(995.759.386)	(410.000.000)
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		1.773.633.755	1.268.201.832
51	15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	27	-	-
52	16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại		-	-
60	17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		1.773.633.755	1.268.201.832
70	18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	28	799	571



Nguyễn Thùy Linh
 Người lập biểu

Hà Nội, ngày 31 tháng 03 năm 2026

Ngô Minh Tâm
 Phụ trách kế toán

Nguyễn Quốc Hưng
 Tổng Giám đốc

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

Năm 2025

(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2025	Năm 2024
			VND	VND
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	1. Lợi nhuận trước thuế		1.773.633.755	1.268.201.832
	2. Điều chỉnh cho các khoản			
02	- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu		787.860.615	1.350.313.825
05	- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư		(152.564.135)	(1.748.141)
06	- Chi phí lãi vay		671.800.000	105.000.000
08	3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		3.080.730.235	2.721.767.516
09	- Tăng, giảm các khoản phải thu		(2.652.597.890)	643.446.388
10	- Tăng, giảm hàng tồn kho		-	206.374.190
11	- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		807.327.800	(1.149.735.609)
12	- Tăng, giảm chi phí trả trước		30.895.690	490.616.269
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		1.266.355.835	2.912.468.754
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
27	1. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		152.564.135	1.748.141
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		152.564.135	1.748.141
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
34	1. Tiền trả nợ gốc vay		(615.000.000)	(650.000.000)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		(615.000.000)	(650.000.000)
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		803.919.970	2.264.216.895
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		2.347.413.273	83.196.378
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	3	3.151.333.243	2.347.413.273



Nguyễn Thùy Linh
 Người lập biểu

Ngô Minh Tâm
 Phụ trách kế toán

Nguyễn Quốc Hưng
 Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 31 tháng 03 năm 2026

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 Vật liệu Xây dựng và Xuất nhập khẩu Hồng Hà được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần số 0100105969 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 30 tháng 03 năm 2006, đăng ký thay đổi lần thứ 04 ngày 15 tháng 04 năm 2022.

Trụ sở chính của Công ty được đặt tại: Ngõ 109 đường Trường Chinh, Phường Phương Liệt, Thành phố Hà Nội.

Vốn điều lệ của Công ty theo đăng ký là 22.200.000.000 VND, vốn điều lệ thực góp đến ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 22.200.000.000 VND; tương đương 2.220.000 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: 40 người (tại ngày 01 tháng 01 năm 2025 là: 41 người).

Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động chính của Công ty là:

- Xây dựng các công trình: dân dụng, công nghiệp, giao thông, thủy lợi và công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị, công trình san lấp mặt bằng;
- Cho thuê nhà xưởng, kho bãi.

Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp trong năm tài chính có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính

Tại ngày 31/12/2025, Công ty lỗ lũy kế là 91,5 tỷ VND, nợ ngắn hạn của Công ty đã vượt quá tài sản ngắn hạn 92,6 tỷ VND và nợ phải trả đã vượt quá tổng tài sản 69,0 tỷ VND. Công ty cũng có các khoản vay ngắn hạn, vay dài hạn, các khoản nợ phải trả người bán đã quá hạn có giá trị lần lượt là 37,2 tỷ VND, 4,3 tỷ VND, 39,6 tỷ VND. Ban Tổng Giám đốc đang thực hiện nhiều giải pháp trong năm nhằm nâng cao hiệu quả kinh doanh cũng như tháo gỡ các khó khăn tồn tại. Trên cơ sở đó, Ban Tổng Giám đốc Công ty xác định việc lập báo cáo trên cơ sở giả định hoạt động liên tục là phù hợp.

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

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 đánh giá là hợp lý.

2.5. Công cụ tài chính

Ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính

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

Nợ phải trả tài chính

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

Giá trị sau ghi nhận ban đầu

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

2.6. Tiền

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

2.7. Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư vào các công ty liên doanh liên kết được ghi nhận ban đầu trên sổ kế toán 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 đầu tư được lập vào thời điểm cuối năm cụ thể như sau:

- Đối với các khoản đầu tư vào công ty liên doanh liên kết: Dự phòng giảm giá đầu tư được lập khi đơn vị nhận đầu tư phát sinh lỗ, căn cứ vào Báo cáo tài chính của công ty liên doanh, liên kết tại thời điểm trích lập dự phòng.

2.8. Các khoản nợ phải thu

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

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

2.9. Hàng tồn kho

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

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

Giá trị hàng tồn kho được xác định theo phương pháp 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 trình 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 là số chênh lệch giữa giá gốc của hàng tồn kho lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được.

2.10. Tài sản cố định

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

Giá trị sau ghi nhận ban đầu

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

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

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

- Nhà cửa, vật kiến trúc	05 - 25 năm
- Máy móc, thiết bị	05 năm
- Phương tiện vận tải	07 năm
- Thiết bị văn phòng	05 năm

2.11. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

2.12. 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:

- Chi phí trả trước khác được ghi nhận theo nguyên giá và được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu dụng từ 01 đến 03 năm.

2.13. 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.

2.14. Vay

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

2.15. Chi phí đi vay

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm khi phát sinh, trừ 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 Việt Nam số 16 “Chi phí đi vay”. Ngoài ra, đối với khoản vay riêng phục vụ việc xây dựng tài sản cố định, bất động sản đầu tư, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng.

2.16. Chi phí phải trả

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

Việc ghi nhận các khoản chi phí phải trả vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm được thực hiện theo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí phát sinh trong năm. Các khoản chi phí phải trả sẽ được quyết toán với số chi phí thực tế phát sinh. Số chênh lệch giữa số trích trước và chi phí thực tế được hoàn nhập.

2.17. 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.

2.18. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

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 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, tiền bản quyền, cổ tức, lợi nhuận được chia và các khoản doanh thu hoạt động tài chính khác được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời hai (2) điều kiện sau:

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

2.19. Giá vốn hàng bán và cung cấp dịch vụ

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.

2.20. Chi phí tài chính

Các khoản chi phí được ghi nhận vào chi phí tài chính gồm:

- Chi phí đi vay vốn;
- Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác.

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

2.21. 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 một mức thuế suất thuế TNDN là 20% đối với các hoạt động kinh doanh có thu nhập chịu thuế TNDN.

2.22. Lãi cơ bản 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.

2.23. 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.~~

2.24. Thông tin bộ phận

Do Công ty hoạt động chủ yếu về cho thuê văn phòng, nhà xưởng và chi hoạt động 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	804.622.500	1.513.010.478
- Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	2.346.710.743	834.402.795
	<u>3.151.333.243</u>	<u>2.347.413.273</u>

4. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

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
Đầu tư vào Công ty liên doanh, liên kết	5.439.463.922	(100.000.000)	5.439.463.922	(100.000.000)
- Công ty Lạng Sơn	100.000.000	(100.000.000)	100.000.000	(100.000.000)
- Công ty Hoa Thảo	150.000.000	-	150.000.000	-
- Công ty Xaisombour	1.907.054.467	-	1.907.054.467	-
- Công ty Cổ phần Địa ốc Hồng Hà	200.000.000	-	200.000.000	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Phương Nam	582.409.455	-	582.409.455	-
- Công ty Cổ phần 3B	2.500.000.000	-	2.500.000.000	-
	<u>5.439.463.922</u>	<u>(100.000.000)</u>	<u>5.439.463.922</u>	<u>(100.000.000)</u>

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.

Thông tin chi tiết về các đơn vị nhận đầu tư:

Tên công ty nhận đầu tư	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
<i>Công ty liên doanh liên kết</i>				
- Công ty Lạng Sơn	Không có thông tin	Không có thông tin	Không có thông tin	Không có thông tin
- Công ty Hoa Thảo	Không có thông tin	Không có thông tin	Không có thông tin	Không có thông tin
- Công ty Xaisombour	Không có thông tin	Không có thông tin	Không có thông tin	Không có thông tin
- Công ty Cổ phần Địa ốc Hồng Hà	Không có thông tin	Không có thông tin	Không có thông tin	Không có thông tin
- Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Phương Nam	105 đường Trường Chinh, Phường Phương Liệt, quận Thanh Xuân, Hà Nội	Không có thông tin	Không có thông tin	Không có thông tin
- Công ty Cổ phần 3B	Tổ 18, phường Thượng Thanh, Quận Long Biên, TP Hà Nội	6,00%	20,00%	Hoạt động thiết kế chuyên dụng

5. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
<i>Bên khác</i>	8.615.695.500	-	8.262.567.500	-
- Dịch vụ tiêu thụ tôn Austnam	3.642.981.606	-	3.642.981.606	-
- Công ty TNHH Hùng Linh Việt Nam	1.201.632.000	-	1.201.632.000	-
- Tiền thuê kho của khách hàng - Xí nghiệp Xây dựng, Vận tải Phúc Xá	2.444.769.480	-	2.444.769.480	-
- Các khoản phải thu khách hàng khác	1.326.312.414	-	973.184.414	-
	8.615.695.500	-	8.262.567.500	-

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 khác</i>	2.299.352.132	-	2.299.352.132	-
- Công ty HAAI Trường Đại học Kiến trúc	800.000.000	-	800.000.000	-
- Xí nghiệp liên doanh Lào Việt	396.231.336	-	396.231.336	-
- Xí nghiệp Xây dựng Công trình	420.556.607	-	420.556.607	-
- Các khoản trả trước cho người bán khác	682.564.189	-	682.564.189	-
	2.299.352.132	-	2.299.352.132	-

7. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
a.1) Chi tiết theo nội dung				
- Tạm ứng	15.110.204.582	-	12.903.586.595	-
- Ký cược, ký quỹ	404.558.903	-	311.707.000	-
- Phải thu khác	223.615.481.205	(980.000.000)	223.615.481.205	(980.000.000)
	239.130.244.690	(980.000.000)	236.830.774.800	(980.000.000)
a.2) Chi tiết theo đối tượng				
<i>Bên liên quan</i>	53.533.654.651	-	53.533.654.651	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Phương Nam	53.533.654.651	-	53.533.654.651	-
<i>Bên khác</i>	185.596.590.039	(980.000.000)	183.297.120.149	(980.000.000)
- Công ty TNHH Sun ASIA	12.951.000.000	-	12.951.000.000	-
- Ông Nguyễn Việt Trung (*)	34.000.000.000	-	34.000.000.000	-
- Ông Nguyễn Đức Thắng (*)	72.273.676.000	-	72.273.676.000	-
- Ông Nguyễn Quốc Xương (*)	4.000.000.000	-	4.000.000.000	-
- Ông Phạm Văn Mai (*)	400.000.000	-	400.000.000	-
- Ông Lã Xuân Thắng (*)	200.000.000	-	200.000.000	-
- Các đối tượng khác	61.771.914.039	(980.000.000)	59.472.444.149	(980.000.000)
	239.130.244.690	(980.000.000)	236.830.774.800	(980.000.000)

(*) Các đối tượng nợ liên quan đến nghĩa vụ bồi thường cho người bị hại tại dự án Việt Hưng, trong đó có các ông: Trần Ứng Thanh (nguyên Tổng Giám đốc Công ty), Nguyễn Đức Thắng, Nguyễn Đức Lợi (người ngoài Công ty) đã được Tòa án nhân dân tối cao tại Hà Nội đưa ra phán quyết về tội "Lạm dụng tín nhiệm chiếm đoạt tài sản". Theo phán quyết của Tòa án, các bị cáo Trần Ứng Thanh, Nguyễn Đức Thắng, Nguyễn Đức Lợi, Nguyễn Quốc Xương phải liên đới bồi thường cho những người bị hại (các cá nhân nộp tiền mua nhà dự án Việt Hưng), trong đó một số nghĩa vụ bồi thường đã được Công ty ghi nhận trên tài khoản phải thu khác.

8. NỢ XẤU

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
	VND	VND	VND	VND
- Tổng giá trị các khoản phải thu, cho vay quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi				
Phải thu khác	980.000.000	-	980.000.000	-
+ Lê Minh Hồng	270.000.000	-	270.000.000	-
+ Công ty Cổ phần Mỹ Phương	250.000.000	-	250.000.000	-
+ Huỳnh Đức Toàn	300.000.000	-	300.000.000	-
+ Các đối tượng khác	160.000.000	-	160.000.000	-
	980.000.000	-	980.000.000	-

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	309.829.493	-	309.829.493	-
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	2.260.285.703	-	2.260.285.703	-
- Hàng hoá	312.912.369	-	312.912.369	-
	2.883.027.565	-	2.883.027.565	-

Trong đó:

- Giá trị hàng tồn kho ứ đọng, kém, mất phẩm chất không có khả năng tiêu thụ tại thời điểm cuối năm: 2.883.027.565 VND.

10. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỒ DANG

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
- Xây dựng cơ bản	16.517.012.041	16.517.012.041
Nhà kho số 5,6, khu G1	1.298.704.582	1.298.704.582
Nhà kho Phúc Tân	3.025.694.127	3.025.694.127
Hội trường PL và dãy kiot cạnh Sông Lừ	3.868.819.670	3.868.819.670
Hội trường và Văn phòng khu nhà CPC	1.006.716.762	1.006.716.762
Nhà xe bờ ao	1.726.702.259	1.726.702.259
Các công trình khác	5.590.374.641	5.590.374.641
	16.517.012.041	16.517.012.041

11. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

Nguyên giá	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND
Số dư đầu năm	54.248.972.695	886.179.561	309.371.013	95.402.382	55.539.925.651
Số dư cuối năm	54.248.972.695	886.179.561	309.371.013	95.402.382	55.539.925.651
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số dư đầu năm	47.530.682.594	840.029.429	309.371.013	95.402.382	48.775.485.418
- Khấu hao trong năm	741.710.483	46.150.132	-	-	787.860.615
Số dư cuối năm	48.272.393.077	886.179.561	309.371.013	95.402.382	49.563.346.033
Giá trị còn lại					
Tại ngày đầu năm	6.718.290.101	46.150.132	-	-	6.764.440.233
Tại ngày cuối năm	5.976.579.618	-	-	-	5.976.579.618

Trong đó:

- Nguyên giá TSCĐ cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng:

42.535.156.785 VND

Thông tin chi tiết liên quan đến khoản vay dài hạn

(4) Khoản vay dài hạn với Ngân hàng TMCP Nông nghiệp và Phát triển nông thôn - Chi nhánh Tây Hồ: Hợp đồng tín dụng không số ngày 24/5/2013. Cụ thể như sau:

- Thời hạn cho vay: 24 tháng;
 - Số tiền cho vay: 5.000.000.000 VND;
 - Ngày nhận tiền vay lần đầu: 27/05/2003;
 - Ngày trả nợ cuối cùng là 27/05/2005;
 - Mục đích sử dụng vốn vay: Thanh toán giá trị công trình theo giấy nhận nợ từng lần;
 - Lãi suất cho vay: 0,8%/tháng;
 - Hình thức đảm bảo tiền vay: Tiền vay được đảm bảo theo thỏa thuận trong hợp đồng đảm bảo tiền vay kèm hợp đồng này: Hợp đồng thế chấp bằng giá trị quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất không số ngày 24/05/2003.
 - Quyền sử dụng đất và giá trị quyền sử dụng đất:
 - + Thừa đất thế chấp: Toàn bộ lô đất có địa chỉ tại 95B ngõ Đình Đông, phố Bạch Mai, phường Thanh Nhàn, Quận Hai Bà Trưng.
- Diện tích thế chấp: 1.139 m². Trong đó: 620m² đất là để xây dựng công trình để bán; 519m² đất để mở rộng ngõ đi và làm đường nội bộ; Loại đất: Chuyển đổi mục đích sử dụng đất để xây dựng nhà để bán theo quyết định số 7943 do UBND Thành phố Hà Nội cấp ngày 20/11/2002.
- + Giá trị quyền sử dụng đất: (Do hai bên thỏa thuận trên cơ sở giá trị thực tế thị trường tại thời điểm ký kết hợp đồng). Theo biên bản định giá số BB-ĐG ngày 22/5/2003: số tiền 10.000.000.000 VND (Mười tỷ đồng).
- Tài liệu chứng minh quyền sở hữu tài sản: Quyết định số 7943 ngày 20/11/2002 của UBND thành phố Hà Nội về việc cấp đất cho Công ty Hồng Hà sử dụng 1.139 m² đất ở 95B ngõ Đình Đông, phố Bạch Mai, phường Thanh Nhàn.
- Ngân hàng nông nghiệp và Phát triển nông thôn Quận Tây Hồ được quyền quản lý toàn bộ lô đất do Công ty Hồng Hà đã mua thêm để mở rộng đường thông sang Hồ Quỳnh, phường Thanh Nhàn, quận Hai Bà Trưng.
- Tổng giá trị tài sản thế chấp là 10.000.000.000 VND.
- Thời hạn thế chấp: kể từ ngày hợp đồng này có hiệu lực đến khi Bên B hoàn thành nghĩa vụ cam kết trong hợp đồng tín dụng với Bên A;
- Đến thời điểm 31/12/2025, số dư gốc vay khoản nợ này là 3.140.000.000 VND.
- Các tài sản thế chấp không được đăng ký giao dịch đảm bảo.

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
Bên liên quan	1.400.000.000	1.400.000.000	1.400.000.000	1.400.000.000
- Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Phương Nam	1.400.000.000	1.400.000.000	1.400.000.000	1.400.000.000
Bên khác	38.222.389.405	38.222.389.405	38.237.121.405	38.237.121.405
- Công ty TNHH MTV Đầu tư Xây lắp và Thương mại 36 (*)	37.011.849.568	37.011.849.568	37.011.849.568	37.011.849.568
- Phải trả các đối tượng khác	1.210.539.837	1.210.539.837	1.225.271.837	1.225.271.837
	39.622.389.405	39.622.389.405	39.637.121.405	39.637.121.405
Số nợ quá hạn chưa thanh toán				
- Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Phương Nam	1.400.000.000	1.400.000.000	1.400.000.000	1.400.000.000
- Công ty TNHH MTV Đầu tư Xây lắp và Thương mại 36	37.011.849.568	37.011.849.568	37.011.849.568	37.011.849.568
- Phải trả các đối tượng khác	1.205.271.837	1.205.271.837	1.225.271.837	1.225.271.837
	39.617.121.405	39.617.121.405	39.637.121.405	39.637.121.405

(*) Theo Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 01/2014/QĐST-KDTM ngày 28/02/2014 của Tòa án nhân dân Quận Hai Bà Trưng - TP Hà Nội giữa Công ty TNHH MTV Đầu tư Xây lắp và Thương mại 36 (Tổng Công ty 36 - đương đơn) và Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng và Xuất nhập khẩu Hồng Hà (Công ty Hồng Hà - bị đơn): Hai bên thống nhất tính đến ngày 28/02/2014, Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng và Xuất nhập khẩu Hồng Hà còn nợ Tổng Công ty 36 tổng số nợ gốc và lãi chậm trả đối với hợp đồng số 14/2008/HĐXD ngày 23/1/2008 và hợp đồng số 16/2008/HĐXD ngày 10/6/2008 là 37.011.849.568 VND.

Hai bên thống nhất thời hạn thanh toán cuối cùng là ngày 31/12/2014. Đối với khoản lãi phát sinh hai khoản nợ gốc của hai hợp đồng nêu trên kể từ ngày 01/03/2014 đến ngày 31/12/2014 được tính theo mức lãi suất ngắn hạn của Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam.

Kể từ ngày có đơn thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong hàng tháng bên phải thi hành án chịu lãi suất cơ bản theo quy định của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam đối với số tiền phải thi hành án ứng với thời gian chậm thi hành án.

Quyết định này có hiệu lực pháp luật ngay sau khi được ban hành và không bị kháng cáo, kháng nghị theo thủ tục phúc thẩm.

Ngày 8/9/2023, Bộ Quốc phòng (Đơn vị chủ quản của Tổng Công ty 36) đã loại trừ khoản nợ này khỏi giá trị doanh nghiệp khi cổ phần hóa Tổng Công ty 36 và bàn giao lại cho Công ty Mua bán nợ Việt Nam.

14. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Bên khác	1.002.899.552	999.390.000
- Ông Phạm Trường Minh	900.000.000	900.000.000
- Công ty TNHH Hanbitnano Hà Nội	101.700.000	97.050.000
- Người mua trả tiền trước khác	1.199.552	2.340.000
	1.002.899.552	999.390.000

15. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Số phải nộp đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	Số phải nộp cuối năm
	VND	VND	VND	VND
- Thuế giá trị gia tăng	482.136.255	2.163.754.281	2.106.212.712	539.677.824
- Thuế thu nhập cá nhân	77.787.306	99.523.745	94.246.142	83.064.909
- Thuế Nhà đất, tiền thuê đất (*)	74.706.459.620	11.079.926.942	8.036.161.370	77.750.225.192
- Thuế môn bài	-	3.000.000	3.000.000	-
	75.266.383.181	13.346.204.968	10.239.620.224	78.372.967.925

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.

(*) Theo thông báo tiền thuế nợ số 26139/TB-HAN-KDT ngày 21/01/2026 của Thuế Thành phố Hà Nội, tính đến ngày 31/12/2025, tổng số tiền thuế nợ Công ty chưa nộp Ngân sách Nhà nước là 184.571.489.064 VND, trong đó:

- Tiền thuê đất và thuế sử dụng đất phi nông nghiệp: 97.977.844.618 VND
- Tiền chậm nộp: 86.593.644.446 VND.

16. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
- Chi phí lãi vay	10.344.406.961	9.672.606.961
	10.344.406.961	9.672.606.961

17. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
a.1) Chi tiết theo nội dung		
- Kinh phí công đoàn	319.784.419	319.784.419
- Phải trả về cổ phần hoá	603.000.000	803.000.000
- Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	1.982.586.500	2.003.470.500
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	176.799.516.892	179.324.516.892
	179.704.887.811	182.450.771.811
a.2) Chi tiết theo đối tượng		
Bên liên quan	25.800.000.000	25.800.000.000
- Công ty Cổ phần Địa ốc Hồng Hà	10.800.000.000	10.800.000.000
- Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Phương Nam	15.000.000.000	15.000.000.000
Bên khác	153.904.887.811	156.650.771.811
- Công ty Cổ phần Năng lượng Toàn Cầu	9.200.000.000	9.200.000.000
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Tân Hồng Hà	3.871.768.554	3.871.768.554
- Ông Phạm Hiếu Bình	5.660.000.000	5.660.000.000
- Phải trả các nhà đầu tư dự án Việt Hưng (*)	110.555.160.300	113.789.160.300
- Ông Nguyễn Hoàng Cường	17.290.339.700	17.290.339.700
- Các đối tượng khác	7.327.619.257	6.839.503.257
	179.704.887.811	182.450.771.811

(*) Trong đó có 110,5 tỷ VND liên quan đến phải trả các nhà đầu tư tiền mua dự án Việt Hưng từ các năm 2010-2012 đã nộp vào Công ty. Liên quan đến dự án này, Tòa án nhân dân tối cao tại Hà Nội đã đưa ra phán quyết Trần Ứng Thanh (nguyên Tổng Giám đốc Công ty), Nguyễn Đức Thắng, Nguyễn Đức Lợi (người ngoài Công ty) về tội "Lạm dụng tín nhiệm chiếm đoạt tài sản". Theo phán quyết của Tòa án, các bị cáo Trần Ứng Thanh, Nguyễn Đức Thắng, Nguyễn Đức Lợi, Nguyễn Quốc Xương phải bồi thường cho những người bị hại (các cá nhân nộp tiền mua nhà dự án Việt Hưng), khoản công nợ này đang được Công ty đang theo dõi một phần giá trị trên chỉ tiêu phải thu ngắn hạn khác (Xem thêm Thuyết minh số 7).

18. VỐN CHỦ SỞ HỮU

a) Bảng đối chiếu biến động của 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	22.200.000.000	304.850.612	(94.634.441.587)	(72.129.590.975)
Lãi trong năm trước	-	-	1.268.201.832	1.268.201.832
Số dư cuối năm trước	22.200.000.000	304.850.612	(93.366.239.755)	(70.861.389.143)
Số dư đầu năm nay	22.200.000.000	304.850.612	(93.366.239.755)	(70.861.389.143)
Lãi trong năm nay	-	-	1.773.633.755	1.773.633.755
Số dư cuối năm nay	22.200.000.000	304.850.612	(91.592.606.000)	(69.087.755.388)

18. VỐN CHỦ SỞ HỮU (TIẾP)

b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	31/12/2025	Tỷ lệ	01/01/2025	Tỷ lệ
	VND	%	VND	%
Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Hạ tầng Đô thị UDIC - Công ty TNHH MTV	7.103.000.000	32,00	7.103.000.000	32,00
Các cổ đông khác	15.097.000.000	68,00	15.097.000.000	68,00
	22.200.000.000	100	22.200.000.000	100

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

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
- Vốn góp đầu năm	22.200.000.000	22.200.000.000
- Vốn góp cuối năm	22.200.000.000	22.200.000.000

d) Cổ phiếu

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	2.220.000	2.220.000
Số lượng cổ phiếu đã phát hành và góp vốn đầy đủ	2.220.000	2.220.000
- Cổ phiếu phổ thông	2.220.000	2.220.000
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	2.220.000	2.220.000
- Cổ phiếu phổ thông	2.220.000	2.220.000
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (VND)	10.000	10.000

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

Tài sản cho thuê ngoài

Hiện Công ty đang có hợp đồng thuê đất tại 5 lô đất bao gồm:

1. Lô đất tại: 109+105 Trường Chinh - Hà Nội
2. Lô đất tại: Số 33 - Tân Ấp - Phường Hồng Hà - Hà Nội (*)
3. Lô đất tại: 664 Bạch Đằng - Phường Hồng Hà - Hà Nội (*)
4. Lô đất tại: 95 Gia Thượng - Phường Việt Hưng - Hà Nội (*)
5. Lô đất tại: 87 Nguyễn Khiết - Phường Hồng Hà - Hà Nội (*)

(*) Các lô đất đang do Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Tân Hồng Hà sử dụng và khai thác (Xem thêm thuyết minh số 31b).

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

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Doanh thu cung cấp dịch vụ	28.147.491.714	26.245.708.842
	28.147.491.714	26.245.708.842

21. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	17.489.173.403	16.986.087.324
	<u>17.489.173.403</u>	<u>16.986.087.324</u>

22. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Lãi tiền gửi, lãi cho vay	2.564.135	1.748.141
Cổ tức, lợi nhuận được chia	150.000.000	-
	<u>152.564.135</u>	<u>1.748.141</u>
	<u>150.000.000</u>	<u>-</u>

Trong đó: Doanh thu hoạt động tài chính từ các bên liên quan
 (Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 33)

23. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Lãi tiền vay	671.800.000	105.000.000
	<u>671.800.000</u>	<u>105.000.000</u>

24. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	42.895.690	556.643.390
Chi phí nhân công	5.669.211.073	5.044.669.745
Chi phí dịch vụ mua ngoài	623.390.015	310.300.086
Chi phí khác bằng tiền	1.034.192.527	1.566.554.606
	<u>7.369.689.305</u>	<u>7.478.167.827</u>

25. THU NHẬP KHÁC

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Thuế được giảm	5.207.041.754	-
Thu nhập khác	-	3.000.000
	<u>5.207.041.754</u>	<u>3.000.000</u>

26. CHI PHÍ KHÁC

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Các khoản bị phạt	5.467.801.140	-
Chi phí khác	735.000.000	413.000.000
	6.202.801.140	413.000.000

27. 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	1.773.633.755	1.268.201.832
Các khoản điều chỉnh tăng	6.202.801.140	-
- Chi phí không hợp lệ	6.202.801.140	-
Các khoản điều chỉnh giảm	(7.976.434.895)	(1.268.201.832)
- Cổ tức, lợi nhuận được chia	(150.000.000)	-
- Chuyển lỗ các năm trước	(7.826.434.895)	(1.268.201.832)
Thu nhập chịu thuế TNDN	-	-
Chi phí thuế TNDN hiện hành (thuế suất 20%)	-	-
Thuế TNDN phải nộp đầu năm	-	-
Thuế TNDN đã nộp trong năm	-	-
Thuế TNDN phải nộp cuối năm từ hoạt động kinh doanh	-	-

28. 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	1.773.633.755	1.268.201.832
Các khoản điều chỉnh	-	-
Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông	1.773.633.755	1.268.201.832
Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong năm	2.220.000	2.220.000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	799	571

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.

29. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	42.895.690	1.101.020.684
Chi phí nhân công	5.669.211.073	5.219.154.017
Chi phí khấu hao tài sản cố định	787.860.615	1.350.313.825
Chi phí dịch vụ mua ngoài	685.790.015	1.155.932.476
Chi phí khác bằng tiền	17.672.505.315	15.431.459.959
	24.858.262.708	24.257.880.961

30. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH

Quản lý rủi ro tài chính

Các loại rủi ro tài chính của Công ty có thể gặp phải bao gồm rủi ro thị trường, rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản. Công ty đã xây dựng hệ thống kiểm soát nhằm đảm bảo sự cân bằng ở mức hợp lý giữa chi phí rủi ro phát sinh và chi phí quản lý rủi ro. Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm theo dõi quy trình quản lý rủi ro để đảm bảo sự cân bằng hợp lý giữa rủi ro và kiểm soát rủi ro.

Rủi ro thị trường

Công ty có thể sẽ gặp phải các rủi ro thị trường như: biến động lãi suất.

Rủi ro về lãi suất:

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

Rủi ro tín dụng

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

	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Cộng
	VND	VND	VND	VND
Tại ngày 31/12/2025				
Tiền và các khoản tương đương tiền	2.346.710.743	-	-	2.346.710.743
Phải thu khách hàng, phải thu khác	246.765.940.190	-	-	246.765.940.190
	249.112.650.933	-	-	249.112.650.933
Tại ngày 01/01/2025				
Tiền và các khoản tương đương tiền	834.402.795	-	-	834.402.795
Phải thu khách hàng, phải thu khác	244.113.342.300	-	-	244.113.342.300
	244.947.745.095	-	-	244.947.745.095

Rủi ro thanh khoản

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

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

	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Cộng
	VND	VND	VND	VND
Tại ngày 31/12/2025				
Vay và nợ	37.255.025.261	4.320.000.000	-	41.575.025.261
Phải trả người bán, phải trả khác	219.327.277.216	-	-	219.327.277.216
Chi phí phải trả	10.344.406.961	-	-	10.344.406.961
	266.926.709.438	4.320.000.000	-	271.246.709.438
Tại ngày 01/01/2025				
Vay và nợ	37.870.025.261	4.320.000.000	-	42.190.025.261
Phải trả người bán, phải trả khác	222.087.893.216	-	-	222.087.893.216
Chi phí phải trả	9.672.606.961	-	-	9.672.606.961
	269.630.525.438	4.320.000.000	-	273.950.525.438

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

31. THÔNG TIN KHÁC

a) Liên quan đến dự án Việt Hưng do Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng và Xuất nhập khẩu Hồng Hà làm chủ đầu tư

Ngày 27/01/2015, Tòa án nhân dân tối cao tại Hà Nội đưa ra phán quyết vụ án lạm dụng tín nhiệm chiếm đoạt tài sản liên quan đến dự án Việt Hưng do Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng và Xuất nhập khẩu Hồng Hà làm chủ đầu tư. Căn cứ bản án phúc thẩm số 31/2015/HSPT, Tòa án nhân dân tối cao tại Hà Nội tuyên án: Trần Ứng Thanh (nguyên Tổng giám đốc Công ty), Nguyễn Đức Thắng, Nguyễn Đức Lợi (người ngoài Công ty) về tội "Lạm dụng tín nhiệm chiếm đoạt tài sản". Theo phán quyết của Tòa án, các bị cáo Trần Ứng Thanh, Nguyễn Đức Thắng, Nguyễn Đức Lợi, Nguyễn Quốc Xương phải liên đới bồi thường cho những người bị hại và Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng và Xuất nhập khẩu Hồng Hà phải hoàn trả lại tiền để bồi thường cho các bị hại với tổng số tiền cho người bị hại số tiền 136.994.300.000 VND.

Ngày 14/12/2015, Tòa án nhân dân tối cao ra Quyết định kháng nghị số 45/KN-HS đối với Bản hình sự phúc thẩm số 31/2015/HSPT ngày 27/1/2015 đề nghị Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao xét xử, hủy bản án hình sự sơ thẩm số 232/2014/HSST ngày 12/06/2014 của Tòa án nhân dân Thành phố Hà Nội về phần bồi thường thiệt hại, phần quyết định về án phí dân sự sơ thẩm đối với Trần Ứng Thanh, Nguyễn Đức Thắng, Nguyễn Đức Lợi và Nguyễn Quốc Xương; giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân Thành phố Hà Nội xét xử sơ thẩm lại theo đúng quy định của pháp luật, tạm đình chỉ thi hành Bản án đối với phần quyết định bị kháng nghị cho đến khi có Quyết định giám đốc thẩm.

Ngày 3/8/2016, Tòa án nhân dân tối cao ra Quyết định kháng nghị số 10/KN-HS đối với bản án hình sự phúc thẩm số 31/2015/HSPT ngày 27/01/2015 đề nghị thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao xét xử giám đốc thẩm, hủy bản án hình sự phúc thẩm nêu trên và bản án hình sự sơ thẩm số 232/2014/HSST ngày 12/06/2014 của Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội; giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội xét xử sơ thẩm lại theo đúng quy định của pháp luật, tạm đình chỉ thi hành bản án hình sự phúc thẩm nêu trên về phần quyết định án phí dân sự sơ thẩm đối với bị cáo cho đến khi có Quyết định giám đốc thẩm. Quyết định kháng nghị này thay thế cho Quyết định kháng nghị số 45/KN-HS ngày 14/12/2015 của Chánh tòa án nhân dân tối cao.

Chiều 18/3/2018, sau năm ngày xét xử, nghị án, Tòa án nhân dân Hà Nội ra phán quyết với các bị cáo Nguyễn Đức Lợi (Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Phát triển kinh tế Hà Nội), Nguyễn Quốc Xương (nguyên Phó Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng và Xuất nhập khẩu Hồng Hà), Nguyễn Đức Thắng (làm nghề môi giới), phán quyết của Tòa là Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng và Xuất nhập khẩu Hồng Hà, Công ty Cổ phần Phát triển kinh tế Hà Nội phải trả tiền cho bị hại và có quyền khởi kiện phiên tòa dân sự với các bị cáo.

Ngày 11/6/2019, Tòa án Nhân dân cấp cao tại Hà Nội đã ra bản án số 339/2019/HS-PT tuyên án buộc Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng và Xuất nhập khẩu Hồng Hà trả lại tiền cho người bị hại và người có quyền lợi liên quan đến dự án Việt Hưng; đồng thời buộc các bị cáo Trần Ứng Thanh, Nguyễn Đức Thắng, Nguyễn Đức Lợi phải bồi thường cho Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng và Xuất nhập khẩu Hồng Hà. Công ty hạch toán theo dõi trên tài khoản phải trả, phải nộp khác với giá trị 131.079.500.000 VND. Sau khi bên thi hành án thu hồi giá trị tài sản phát mãi để trả cho người bị hại số tiền 17.290.339.700 VND, thì số tiền còn phải trả là: 113.789.160.300 VND.

b) Liên quan đến vấn đề góp vốn bằng tài sản trên 04 lô đất tại Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Tân Hồng Hà và việc bán đấu giá cổ phần để khắc phục hậu quả của vụ án Việt Hưng theo quyết định của Cục thi hành án dân sự Hà Nội

Ngày 23/5/2017, Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng và Xuất nhập khẩu Hồng Hà và Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Bắc Chương Dương đã ký hợp đồng hợp tác kinh doanh số 06/2017/HĐHTKD với mục đích: Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng và Xuất nhập khẩu Hồng Hà góp vốn bằng tài sản trên đất vào Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Tân Hồng Hà. Tài sản trên đất đem đi góp vốn nằm trên 4 lô đất sau (*): Số 33 - Tân Ấp, Phường Hồng Hà, Thành phố Hà Nội; 664 Bạch Đằng, Phường Hồng Hà, thành phố Hà Nội; 95 Gia Thượng, Phường Việt Hưng, thành phố Hà Nội; 87 Nguyễn Khiết, phường Hồng Hà, thành phố Hà Nội.

Ngày 14/4/2018, Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng và Xuất nhập khẩu Hồng Hà và Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Bắc Chương Dương họp bàn về việc thực hiện hợp đồng hợp tác kinh doanh số 06/2017/HĐHTKD, thống nhất thành lập Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Tân Hồng Hà trong đó Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng và Xuất nhập khẩu Hồng Hà góp vốn bằng tiền và tài sản tương ứng 30 tỷ VND, chiếm 20% vốn điều lệ.

31. THÔNG TIN KHÁC (TIẾP)

Ngày 7/5/2018, Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Tân Hồng Hà được thành lập mới mã số doanh nghiệp là 0108258452, vốn điều lệ 150 tỷ VND, do ông Nguyễn Ngọc Sơn làm Tổng Giám đốc và là người đại diện pháp luật của Công ty.

Ngày 9/6/2018, Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng và Xuất nhập khẩu Hồng Hà và Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Bắc Chương Dương đã họp bàn và thống nhất một số nội dung sau:

- Trong thời gian 2 bên phối hợp thực hiện các thủ tục pháp lý để Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng và Xuất nhập khẩu Hồng Hà đủ điều kiện góp vốn bằng tài sản trên đất tại 04 khu đất (*) vào Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Tân Hồng Hà, Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng và Xuất nhập khẩu Hồng Hà sẽ bàn giao hiện trạng toàn bộ cơ sở hạ tầng, tài sản gắn liền với đất và người lao động cho Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Tân Hồng Hà để tiếp tục tổ chức hoạt động sản xuất kinh doanh.

Tháng 12 năm 2020, Cơ quan thi hành án đã làm việc và xác minh phần vốn góp bằng tài sản trên 04 khu đất (*) của Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng và Xuất nhập khẩu Hồng Hà tại Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Tân Hồng Hà. Ngày 27/4/2021, Cục thi hành án dân sự thành phố Hà Nội đã ban hành Quyết định số 43/QĐ-CTTADS về việc cưỡng chế, kê biên, xử lý tài sản là giá trị phần vốn góp 30 tỷ VND, tương ứng 20% vốn điều lệ của Công ty tại Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Tân Hồng Hà, đồng thời bán đấu giá phần vốn này với giá trúng đấu giá là 17,240 tỷ VND để bồi thường thiệt hại cho các nhà đầu tư tại Dự án Việt Hưng.

Ngày 24/5/2022, Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng và Xuất nhập khẩu Hồng Hà đã tạm bàn giao tài sản tại 87 Nguyễn Khiết sang Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Tân Hồng Hà.

Tại thời điểm 31/12/2025, Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng và Xuất nhập khẩu Hồng Hà chưa ghi nhận bất kỳ số liệu nào liên quan đến khoản đầu tư tại Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Tân Hồng Hà, giá trị tài sản trên đất đã đem đi góp vốn cũng như các nghiệp vụ liên quan đến việc Cục thi hành án dân sự thành phố Hà Nội đấu giá phần vốn của công ty tại Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Tân Hồng Hà.

32. 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.

33. 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
Công ty Lạng Sơn	Công ty liên kết
Công ty Hoa Tháo	Công ty liên kết
Công ty Xaisombour	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Địa ốc Hồng Hà	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Phương Nam	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần 3B	Công ty liên kết
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 với các bên liên quan như sau:

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Doanh thu tài chính	150.000.000	-
- Công ty Cổ phần 3B	150.000.000	-

33. NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (TIẾP)

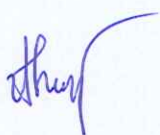
Thu nhập của người quản lý chủ chốt:

	Chức danh	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Thu nhập của người quản lý chủ chốt			
- Ông Nguyễn Đình Chiến	Chủ tịch HĐQT	157.500.000	145.000.000
- Ông Vũ Trung Kiên	Thành viên HĐQT	67.000.000	32.000.000
- Ông Nguyễn Ngọc Bình	Thành viên HĐQT	67.000.000	32.000.000
- Ông Nguyễn Ngọc Sơn	Thành viên HĐQT	67.000.000	32.000.000
- Ông Phạm Thế Vinh	Thành viên HĐQT	67.000.000	32.000.000
- Ông Nguyễn Quốc Hưng	Tổng Giám đốc	224.380.000	224.378.750
- Ông Lê Minh Cường	Phó Tổng Giám đốc	174.275.000	178.189.000
- Bà Trịnh Thị Linh Chi	Trưởng ban BKS	68.000.000	26.500.000
- Ông Phạm Vũ Hải	Thành viên BKS	44.000.000	20.500.000
- Ông Trịnh Văn Tình	Thành viên BKS	44.000.000	20.500.000

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

34. SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 đã được Công ty TNHH Hăng Kiềm toán AASC kiểm toán.


Nguyễn Thùy Linh
Người lập biểu

Hà Nội, ngày 31 tháng 03 năm 2026


Ngô Minh Tâm
Phụ trách kế toán


Nguyễn Quốc Hưng
Tổng Giám đốc

