

CÔNG TY TNHH MTV THƯƠNG MẠI
ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP
cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025
(đã được kiểm toán)

MỤC LỤC

	Trang
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	03-04
Báo cáo kiểm toán độc lập	05-06
Báo cáo tài chính tổng hợp đã được kiểm toán	
Bảng cân đối kế toán tổng hợp	07-08
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp	09
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ tổng hợp	10
Bản thuyết minh báo cáo tài chính tổng hợp	11-27

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty TNHH MTV Thương mại Đầu tư Phát triển Đô thị (sau đây gọi tắt là “Công ty”) trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính tổng hợp của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày

Công ty

Công ty TNHH MTV Thương mại Đầu tư Phát triển Đô thị.

Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp

0200101661, đăng ký lần đầu ngày 06/07/2010, đăng ký thay đổi lần 07 ngày 14/01/2022
Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hải Phòng cấp.

Trụ sở chính

Số 52 Điện Biên Phủ, phường Hồng Bàng, TP. Hải Phòng.

Ban Tổng Giám đốc

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

Ông Nguyễn Văn Tuấn	Chủ tịch kiêm Tổng Giám đốc
Ông Đỗ Ngọc Ân	Phó Tổng Giám đốc
Ông Phạm Thanh Nam	Phó Tổng Giám đốc

Đại diện theo pháp luật

Ông Nguyễn Văn Tuấn	Chủ tịch kiêm Tổng Giám đốc
---------------------	-----------------------------

Kiểm toán viên

Công ty TNHH Kiểm toán và Thẩm định giá Việt Nam (AVA).

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc đối với Báo cáo tài chính tổng hợp

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

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Thực hiện các đánh giá và ước tính một cách 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 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 chính xác, 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 tổng hợp 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 cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và tuân thủ các quy định hiện hành có liên quan.

Hải Phòng, ngày 28 tháng 3 năm 2026

TM. Ban Tổng Giám đốc

Tổng Giám đốc



Nguyễn Văn Tuấn

Số: 379/BCKT-TC/AVA.NV7

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

**Kính gửi: Ban Tổng Giám đốc
Công ty TNHH MTV Thương mại Đầu tư Phát triển Đô thị**

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính tổng hợp kèm theo của Công ty TNHH MTV Thương mại Đầu tư Phát triển Đô thị, được lập ngày 28/03/2026, từ trang 07 đến trang 27, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31/12/2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 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 tổng hợp 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 tổng hợp 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 tổng hợp 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 tổng hợp của Công ty có còn sai sót trọng yếu. 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 tổng hợp. 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 tổng hợp.

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

Tại thời điểm lập Báo cáo tài chính tổng hợp, Công ty đã gửi các biên bản đối chiếu xác nhận công nợ, tuy nhiên do đặc thù hoạt động kinh doanh và ảnh hưởng của yếu tố thời gian nên một số khoản công nợ chưa thể có đối chiếu được xác nhận đầy đủ từ phía khách hàng. Do đó, số liệu trình bày trên Báo cáo tài chính tổng hợp được chúng tôi căn cứ vào số liệu trên sổ kế toán do Công ty lập và cung cấp.

Một số hợp đồng về chuyển nhượng cơ sở hạ tầng và quyền sử dụng đất đã được Công ty ký kết với khách hàng tuy nhiên do những khó khăn trong công tác đền bù, giải phóng mặt bằng thực tế và ảnh hưởng của sự thay đổi chế độ, chính sách, các vướng mắc đang tồn tại của dự án như: phê duyệt kế hoạch sử dụng đất hàng năm, điều chỉnh quy mô dự án, quyết toán nghĩa vụ của dự án với ngân sách nhà nước đã dẫn đến việc Công ty chưa thể hoàn thành các điều khoản đã ký kết trong hợp đồng. Theo đó, các khó khăn này có thể dẫn đến các khoản chi phí phát sinh về việc bồi hoàn hợp đồng mà Công ty sẽ phải chi trả trong tương lai. Căn cứ Văn bản số 3389/VP-XD5 ngày 22/5/2024 của Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng về việc rà soát tình hình triển khai Dự án đầu tư phát triển hạ tầng kỹ thuật Khu đô thị mới Ngã Năm Sân bay Cát Bi; Công ty định kỳ hàng tháng báo cáo Ủy ban nhân dân thành phố và các Sở, ngành liên quan: đề xuất các giải pháp tháo gỡ khó khăn vướng mắc đối với các hợp đồng gặp vướng mắc về mặt bằng, bao gồm cả phương án bồi hoàn trong trường hợp không thể tiếp tục thực hiện.

Tòa nhà Cát Bi Plaza đã được đưa vào khai thác, sử dụng từ năm 2012. Đến nay, phần lớn các gói thầu xây dựng của công trình đã được Sở Tài chính thành phố Hải Phòng và Chủ đầu tư tổ chức thẩm định, phê duyệt quyết toán. Tuy nhiên, công trình vẫn chưa quyết toán toàn bộ do còn tồn tại một số vướng mắc về gói thầu thiết bị chưa đạt được sự thống nhất với nhà thầu về giá trị quyết toán và chi phí giải phóng mặt bằng và quản lý dự án chưa thực hiện kiểm toán và phê duyệt quyết toán theo quy định. Do vậy, số liệu về nguyên giá tài sản cũng như các chỉ tiêu liên quan trên báo cáo tài chính có thể sẽ thay đổi khi công trình được quyết toán chính thức.

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 TNHH MTV Thương mại Đầu tư Phát triển Đô thị tại ngày 31/12/2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ trong năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025, 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 KIỂM TOÁN VÀ THẨM ĐỊNH GIÁ VIỆT NAM



Trần Trí Dũng
Phó Tổng Giám đốc
Giấy CNĐKHN Kiểm toán số
0895-2023-126-1
Hà Nội, ngày 28 tháng 3 năm 2026

Trần Mạnh Đức
Kiểm toán viên
Giấy CNĐKHN Kiểm toán số
4884-2024-126-1

Mẫu số B 01 - DN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN TỔNG HỢP

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	31/12/2025	01/01/2025
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		1.777.087.210.743	1.718.243.830.274
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	64.156.570.362	134.733.563.305
1. Tiền	111		64.156.570.362	109.771.627.392
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	24.961.935.913
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	V.2	846.138.353.095	717.357.151.782
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		846.138.353.095	717.357.151.782
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		78.575.471.049	76.973.701.525
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	53.515.391.664	52.348.878.073
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		2.791.920.092	1.992.107.638
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.4	22.268.159.293	22.632.715.814
IV. Hàng tồn kho	140	V.5	590.459.421.445	584.885.982.466
1. Hàng tồn kho	141		590.459.421.445	584.885.982.466
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		197.757.394.792	204.293.431.196
1. Thuế GTGT được khấu trừ	152		4.234.767.150	3.873.190.907
2. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.12	193.522.627.642	200.420.240.289
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		501.643.785.275	536.600.365.412
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		295.648.242.707	310.194.757.207
1. Phải thu dài hạn khác	216	V.4	295.648.242.707	310.194.757.207
II. Tài sản cố định	220		696.373.154	1.259.886.226
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.7	696.373.154	1.259.886.226
- Nguyên giá	222		11.933.106.432	11.902.956.432
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(11.236.733.278)	(10.643.070.206)
III. Bất động sản đầu tư	230	V.8	127.446.294.296	138.594.094.724
- Nguyên giá	231		341.007.260.420	341.007.260.420
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	232		(213.560.966.124)	(202.413.165.696)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240	V.9	1.780.699.090	10.837.839.309
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		1.780.699.090	10.837.839.309
V. Tài sản dài hạn khác	260		76.072.176.028	75.713.787.946
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.6	76.072.176.028	75.713.787.946
TỔNG CỘNG TÀI SẢN(270=100+200)	270		2.278.730.996.018	2.254.844.195.686

Mẫu số B 01 - DN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN TỔNG HỢP

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

(tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	31/12/2025	01/01/2025
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		1.955.573.074.875	1.939.141.910.754
I. Nợ ngắn hạn	310		447.496.538.328	465.896.794.440
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.10	41.917.208.436	41.452.626.288
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.11	13.468.342.817	11.201.770.034
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.12	84.186.168	16.886.226
4. Phải trả người lao động	314		6.872.640.983	3.622.525.471
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.13	36.000.000	27.000.000
6. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.15	378.569.964.491	404.714.933.833
7. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		6.548.195.433	4.861.052.588
II. Nợ dài hạn	330		1.508.076.536.547	1.473.245.116.314
1. Chi phí phải trả dài hạn	333	V.13	1.113.181.535.117	1.012.582.074.711
2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	V.14	376.657.044.451	445.002.354.765
3. Phải trả dài hạn khác	337	V.15	18.237.956.979	15.660.686.838
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		323.157.921.143	315.702.284.932
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.16	323.157.921.143	315.702.284.932
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		28.461.676.200	28.461.676.200
2. Quỹ đầu tư phát triển	418		204.694.779.943	197.239.143.732
3. Nguồn vốn đầu tư XDCB	422		90.001.465.000	90.001.465.000
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN(440=300+400)	440		2.278.730.996.018	2.254.844.195.686

Người lập biểu

h
Nguyễn Thị Thu Hằng

Kế toán trưởng

L
Nguyễn Hải Hoàng

Hải Phòng, ngày 28 tháng 3 năm 2026

Tổng Giám đốc



Nguyễn Văn Tuấn

Mẫu số B 02 - DN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH TỔNG HỢP
Năm 2025

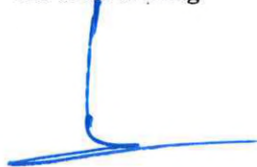
Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2025	Năm 2024
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	127.785.591.468	171.909.494.940
2. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	10		127.785.591.468	171.909.494.940
3. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	111.518.562.790	166.202.421.097
4. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		16.267.028.678	5.707.073.843
5. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	31.701.926.547	35.611.727.314
6. Chi phí bán hàng	25		1.115.336.664	1.088.656.944
7. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26		36.756.274.150	24.136.403.414
8. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30=20+(21-22)-(25+26)}	30		10.097.344.411	16.093.740.799
9. Thu nhập khác	31	VI.4	109.051.814.525	497.846.244
10. Chi phí khác	32	VI.5	100.510.068.409	-
11. Lợi nhuận khác (40=31-32)	40		8.541.746.116	497.846.244
12. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		18.639.090.527	16.591.587.043
13. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.6	3.727.818.105	3.318.317.409
14. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)	60		14.911.272.422	13.273.269.634

Người lập biểu


Nguyễn Thị Thu Hằng

Kế toán trưởng


Nguyễn Hải Hoàng

Hải Phòng, ngày 28 tháng 3 năm 2026
Tổng Giám đốc

Nguyễn Văn Tuấn

Mẫu số B 03 - DN

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ TỔNG HỢP
(Theo phương pháp gián tiếp)
Năm 2025

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2025	Năm 2024
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		18.639.090.527	16.591.587.043
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		11.741.463.500	11.870.222.220
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(31.701.926.547)	(35.611.727.314)
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		(1.321.372.520)	(7.149.918.051)
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		19.480.781.380	(2.124.535.720)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(5.573.438.979)	4.479.620.112
- Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		5.604.920.460	113.208.757.826
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		8.698.752.137	5.948.581.406
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(2.044.353.500)	(2.145.755.400)
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		1.687.142.845	342.983.400
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		26.532.431.823	112.559.733.573
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(30.150.000)	(9.004.083.845)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		-	66.203.704
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của ĐV khác	23		(262.981.201.313)	(68.246.895.330)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		134.200.000.000	-
5. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và LN được chia	27		31.701.926.547	35.611.727.314
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(97.109.424.766)	(41.573.048.157)
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)	50		(70.576.992.943)	70.986.685.416
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		134.733.563.305	63.746.877.889
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70=50+60+61)	70		64.156.570.362	134.733.563.305

Người lập biểu


Nguyễn Thị Khu Hoàng

Kế toán trưởng


Nguyễn Hải Hoàng

Hải Phòng, ngày 28 tháng 3 năm 2026

Tổng Giám đốc



Nguyễn Văn Tuấn

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP
Năm 2025

I. Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp

1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty TNHH MTV Thương mại Đầu tư Phát triển Đô thị.

Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0200101661, đăng ký lần đầu ngày 06/07/2010, đăng ký thay đổi lần 07 ngày 14/01/2022, do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hải Phòng cấp.

Trụ sở chính của Công ty: Số 52 Điện Biên Phủ, phường Hồng Bàng, TP. Hải Phòng.

Vốn điều lệ của Công ty: 270.536.000.000 đồng.

2. Lĩnh vực kinh doanh

Lĩnh vực kinh doanh của Công ty là đầu tư khu đô thị, xây dựng, sản xuất, thương mại.

3. Ngành nghề kinh doanh

Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp, ngành nghề kinh doanh của Công ty là:

- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ xây dựng hoặc đi thuê;
- Xây dựng công trình đường bộ;
- Xây dựng công trình công ích;
- Chuẩn bị mặt bằng;
- Lắp đặt hệ thống điện;
- Hoàn thiện công trình xây dựng;
- Bán buôn ô tô và xe có động cơ khác;
- Đại lý ô tô và xe có động cơ khác;
- Đại lý phụ tùng và các bộ phận phụ trợ của mô tô xe máy;
- Bán buôn xi măng;
- Bán buôn gạch xây, ngói, đá, cát sỏi;
- Bán lẻ lương thực, thực phẩm, đồ uống, thuốc lá, thuốc lá chiếm tỷ trọng lớn trong các cửa hàng kinh doanh tổng hợp;
- Bán lẻ trong các siêu thị, trung tâm thương mại;
- Hoạt động dịch vụ hỗ trợ khác liên quan đến vận tải: dịch vụ giao nhận, bến bãi để bốc dỡ hàng hóa;
- Nhà hàng, quán ăn, hàng ăn uống (không bao gồm quán bar)
- Dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động khác;
- Cung cấp dịch vụ ăn uống theo hợp đồng không thường xuyên với khách hàng (phục vụ tiệc, hội họp, đám cưới...);
- Dịch vụ phục vụ đồ uống;
- Dịch vụ phục vụ đồ uống khác;
- Hoạt động tư vấn quản lý;
- Hoạt động thăm dò địa chất, nguồn nước; Nghiên cứu thị trường và thăm dò dư luận;
- Hoạt động thể thao khác: bơi lội, quần vợt, cầu lông, bóng đá, bóng bàn;
- Chế biến, bảo quản thịt và các sản phẩm từ thịt;
- Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác: công trình giao thông, công nghiệp, hạ tầng kỹ thuật;
- Bán lẻ ô tô con (loại 12 chỗ trở xuống); Đại lý mô tô, xe máy;
- Bán buôn sắt thép;
- Bán buôn gạch ốp lát và các thiết bị vệ sinh;
- Bán lẻ nhiên liệu động cơ trong các cửa hàng chuyên doanh;
- Vận tải hành khách đường bộ trong nội thành, ngoại thành (trừ vận tải bằng xe buýt);

- Hoạt động dịch vụ hỗ trợ trực tiếp cho vận tải đường sắt và đường bộ;
- Hoạt động cấp tín dụng khác: dịch vụ cầm đồ;
- Quảng cáo;
- Cho thuê máy móc, thiết bị xây dựng;
- Sản xuất món ăn, thức ăn chế biến sẵn;
- Bán buôn đồ uống;
- Bán buôn sách, báo, tạp chí, văn phòng phẩm;
- Sản xuất ca cao, sô cô la và mứt kẹo;
- Bán buôn đồ uống có cồn; Bán buôn đồ uống không có cồn; Bán buôn sản phẩm thuốc lá, thuốc láo;
- Bán buôn nhiên liệu rắn, lỏng, khí và các sản phẩm có liên quan;
- Bán lẻ gạch ốp lát, thiết bị vệ sinh trong các cửa hàng chuyên doanh;
- Vận tải hành khách bằng xe khách nội tỉnh, liên tỉnh; Vận tải hàng hóa bằng đường bộ;
- Nhà khách, nhà nghỉ kinh doanh dịch vụ lưu trú ngắn ngày;
- Bảo dưỡng, sửa chữa ô tô và các xe có động cơ khác; Bán buôn kính xây dựng;
- Bán lẻ sơn, màu, vecni trong các cửa hàng chuyên doanh;
- Khách sạn; Biệt thự hoặc căn hộ kinh doanh dịch vụ lưu trú ngắn ngày;
- Chế biến sữa và các sản phẩm từ sữa; Sản xuất tinh bột và các sản phẩm từ tinh bột; Sản xuất các loại bánh từ bột; Bán lẻ đồ uống trong các cửa hàng chuyên doanh;
- Bán lẻ dầu hỏa, ga, than nhiên liệu dùng cho gia đình trong các cửa hàng chuyên doanh;
- Bán lẻ kính xây dựng trong các cửa hàng kinh doanh; Bảo dưỡng và sửa chữa mô tô, xe máy;
- Bán phụ tùng và các bộ phận phụ trợ của mô tô, xe máy;
- Bán lẻ đồ ngũ kim trong các cửa hàng chuyên doanh;
- Bán lẻ xi măng, gạch xây, ngói, đá, cát, sỏi và vật liệu xây dựng khác trong cửa hàng chuyên doanh;
- Nhà trọ, phòng trọ và các cơ sở lưu trú tương tự; Quán rượu, bia, quầy bar: quán rượu, bia (không bao gồm quầy bar);
- Hoạt động đo đạc bản đồ; Bán buôn thực phẩm;
- Phá dỡ; Lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước, lò sưởi và điều hòa không khí;
- Bán phụ tùng và các bộ phận phụ trợ của ô tô và các xe có động cơ khác;
- Bán mô tô, xe máy; Bán buôn sơn, véc ni;
- Xây dựng nhà các loại;
- Giáo dục mầm non.

4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

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

Trong kỳ kế toán, hoạt động của Công ty không có đặc điểm đáng kể nào có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính tổng hợp. Hoạt động của Công ty diễn ra bình thường ở tất cả các kỳ trong năm.

6. Cấu trúc doanh nghiệp

Trụ sở chính của Công ty đặt tại số 52 Điện Biên Phủ, phường Hồng Bàng, TP. Hải Phòng.

Các đơn vị trực thuộc

Trụ sở tại 84 Cát Cụt, phường Lê Chân, TP. Hải Phòng

Trụ sở tại 148 Cầu Đất, phường Lê Chân, TP. Hải Phòng.

Tổng số cán bộ nhân viên

Tại ngày 31/12/2025, Công ty có 79 cán bộ nhân viên (tại ngày 01/01/2025, có 86 cán bộ nhân viên).

7. Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính của Công ty được lập đảm bảo tính so sánh.

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

1. Kỳ kế toán năm

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

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Đơn vị tiền tệ trong kế toán là Đồng Việt Nam (ký hiệu quốc gia là “đ”; ký hiệu quốc tế là “VND”).

III. Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

1. Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng Chế độ Kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính Hướng dẫn Chế độ kế toán Doanh nghiệp và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/3/2016 của Bộ Tài chính sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC.

2. 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 hiện hành đang áp dụng.

IV. Các chính sách kế toán áp dụng

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

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng, các khoản đầu tư ngắn hạn có thời gian đáo hạn không quá 03 tháng, 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. Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Gồm các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn (bao gồm cả các loại tín phiếu, kỳ phiếu), trái phiếu, cổ phiếu ưu đãi bên phát hành bắt buộc phải mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai và các khoản cho vay nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác.

Đối với các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn, nếu chưa được lập dự phòng phải thu khó đòi theo quy định của pháp luật, kế toán tiến hành đánh giá khả năng thu hồi. Trường hợp có bằng chứng chắc chắn cho thấy một phần hoặc toàn bộ khoản đầu tư có thể không thu hồi được, kế toán tiến hành ghi nhận số tổn thất vào chi phí tài chính trong kỳ. Trường hợp số tổn thất không thể xác định được một cách đáng tin cậy, kế toán tiến hành thuyết minh trên Báo cáo tài chính về khả năng thu hồi của khoản đầu tư.

3. Nguyên tắc kế toán 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.

Việc xác định các khoản cần lập dự phòng phải thu khó đòi được căn cứ vào các khoản mục được phân loại là phải thu ngắn hạn, dài hạn của Bảng cân đối kế toán. Dự phòng nợ phải thu khó đòi được trích lập cho từng khoản phải thu khó đòi căn cứ vào tuổi nợ quá hạn của các khoản nợ hoặc dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra.

4. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

Hàng tồn kho của Công ty là những tài sản được mua vào để sản xuất hoặc để bán trong kỳ sản xuất, kinh doanh bình thường.

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

Phương pháp tính giá trị hàng tồn kho

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

Phương pháp xác định giá trị sản phẩm dở dang: chi phí sản xuất kinh doanh dở dang được tập hợp theo từng công trình chưa hoàn thành hoặc chưa ghi nhận doanh thu.

Phương pháp hạch toán hàng tồn kho

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

Phương pháp lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho

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

5. Nguyên tắc ghi nhận và các phương pháp khấu hao TSCĐ, bất động sản đầu tư

Tài sản cố định

Tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận 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.

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

- | | |
|--|-------------|
| - Nhà cửa, vật kiến trúc | 08 - 25 năm |
| - Máy móc, thiết bị | 05 - 08 năm |
| - Phương tiện vận tải | 05 - 08 năm |
| - Thiết bị dụng cụ quản lý và tài sản khác | 03 - 05 năm |

Chênh lệch giữa thu thuần do thanh lý nhượng bán với giá trị còn lại của TSCĐ được ghi nhận là thu nhập hoặc chi phí trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư được ghi nhận theo giá gốc. Trong quá trình cho thuê hoạt động, bất động sản đầu tư được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

BĐSDT cho thuê hoạt động được trích khấu hao và ghi nhận vào chi phí kinh doanh trong kỳ (kể cả trong thời gian ngừng cho thuê). Công ty dựa vào các bất động sản chủ sở hữu sử dụng cùng loại để ước tính thời gian trích khấu hao và xác định phương pháp khấu hao của BĐSDT.

BĐSDT nắm giữ chờ tăng giá Công ty không trích khấu hao. Trường hợp có bằng chứng chắc chắn cho thấy BĐSDT bị giảm giá so với giá trị thị trường và khoản giảm giá được xác định một cách đáng tin cậy thì Công ty đánh giá giảm nguyên giá BĐSDT và ghi nhận khoản tổn thất vào giá vốn hàng bán (tương tự như việc lập dự phòng đối với hàng hóa bất động sản).

Khấu hao của bất động sản đầu tư được tính theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian sử dụng hữu ích của bất động sản đầu tư. Thời gian hữu dụng ước tính 10 - 20 năm.

6. Nguyên tắc kế toán chi phí trả trước

Các chi phí trả trước chỉ liên quan đến chi phí sản xuất kinh doanh của một năm tài chính hoặc một chu kỳ kinh doanh được ghi nhận là chi phí trả trước ngắn hạn và được tính vào chi phí sản xuất kinh doanh trong năm tài chính. Các chi phí đã phát sinh trong năm tài chính nhưng liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều niên độ kế toán được hạch toán vào chi phí trả trước dài hạn để phân bổ dần vào kết quả hoạt động kinh doanh trong các niên độ kế toán sau.

Việc tính và phân bổ chi phí trả trước dài hạn vào chi phí sản xuất kinh doanh từng kỳ hạch toán được căn cứ vào tính chất, mức độ từng loại chi phí để chọn phương pháp và tiêu thức phân bổ hợp lý. Chi phí trả trước được phân bổ dần vào chi phí sản xuất kinh doanh theo phương pháp đường thẳng.

7. Nguyên tắc kế toán nợ phải trả

Các khoản phải trả được theo dõi chi tiết 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.

Khi lập Báo cáo tài chính, kế toán căn cứ kỳ hạn còn lại của các khoản phải trả để phân loại là ngắn hạn hoặc dài hạn.

Khi có các bằng chứng cho thấy một khoản tồn thất có khả năng chắc chắn xảy ra, kế toán ghi nhận ngay một khoản phải trả theo nguyên tắc thận trọng.

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

Các khoản vay, nợ thuê tài chính có thời gian trả nợ hơn 12 tháng kể từ thời điểm lập Báo cáo tài chính, kế toán trình bày là vay và nợ thuê tài chính dài hạn. Các khoản đến hạn trả trong vòng 12 tháng tiếp theo kể từ thời điểm lập Báo cáo tài chính, kế toán trình bày là vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn để có kế hoạch chi trả.

Khi lập Báo cáo tài chính, số dư các khoản vay, nợ thuê tài chính bằng ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá giao dịch thực tế tại thời điểm lập Báo cáo tài chính.

Các khoản chênh lệch tỷ giá phát sinh từ việc thanh toán và đánh giá lại cuối kỳ khoản vay, nợ thuê tài chính bằng ngoại tệ được hạch toán vào doanh thu hoặc chi phí hoạt động tài chính.

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

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ 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 hóa) khi có đủ các điều kiện quy định trong Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 16 "Chi phí đi vay".

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang cần có thời gian đủ dài (trên 12 tháng) để có thể đưa vào sử dụng theo mục đích định trước hoặc bán thì được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hóa), bao gồm các khoản lãi tiền vay, phân bổ các khoản chiết khấu hoặc phụ trội khi phát hành trái phiếu, các khoản chi phí phụ phát sinh liên quan tới quá trình làm thủ tục vay.

10. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

Các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã cung cấp cho người mua trong kỳ báo cáo nhưng thực tế chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán, được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của kỳ báo cáo.

Việc hạch toán các khoản chi phí phải trả vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ thực hiện theo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí phát sinh trong kỳ.

Các khoản chi phí phải trả phải sẽ được quyết toán với số chi phí thực tế phát sinh. Số chênh lệch giữa số trích trước và chi phí thực tế sẽ được hoàn nhập.

11. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

Nguyên tắc ghi nhận vốn góp của chủ sở hữu, thặng dư vốn cổ phần

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

Nguyên tắc ghi nhận lợi nhuận chưa phân phối

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối là số lợi nhuận từ các hoạt động của Công ty sau khi trừ (-) các khoản điều chỉnh do áp dụng hồi tố thay đổi chính sách kế toán và điều chỉnh hồi tố sai sót trọng yếu của các năm trước. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể được chia cho chủ sở hữu sau khi được Hội đồng thành viên phê duyệt và sau khi đã trích lập các quỹ dự phòng theo Điều lệ Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

12. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu

Doanh thu bán hàng

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

- Phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa đã được chuyển giao cho người
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp việc cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng cân đối kế toán của kỳ đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn các điều kiện sau:

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

Phần công việc cung cấp dịch vụ đã hoàn thành được xác định theo phương pháp đánh giá công việc hoàn thành.

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.

Cổ tức, lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Công ty được quyền nhận cổ tức hoặc được quyền nhận lợi nhuận từ việc góp vốn.

Cổ phiếu thưởng hay cổ tức trả bằng cổ phiếu: Không ghi nhận khoản thu nhập khi quyền được nhận cổ phiếu thưởng hay cổ tức bằng cổ phiếu được xác lập, số lượng cổ phiếu thưởng hay cổ tức bằng cổ phiếu nhận được thuyết minh trên báo cáo tài chính có liên quan.

Thu nhập khác

Phân ánh các khoản thu nhập khác ngoài hoạt động sản xuất, kinh doanh của doanh nghiệp, gồm:

- Thu nhập từ nhượng bán, thanh lý TSCĐ;
- Thu tiền phạt do khách hàng vi phạm hợp đồng;

- Thu tiền bồi thường của bên thứ ba để bù đắp cho tài sản bị tổn thất (ví dụ thu tiền bảo hiểm được bồi thường, tiền đền bù di dời cơ sở kinh doanh và các khoản có tính chất tương tự);
- Thu các khoản nợ khó đòi đã xử lý xóa sổ;
- Thu các khoản nợ phải trả không xác định được chủ;
- Các khoản thu nhập khác ngoài các khoản nêu trên.

13. Nguyên tắc kế toán các khoản giảm trừ doanh thu

Các khoản được điều chỉnh giảm trừ vào doanh thu bán hàng, cung cấp dịch vụ phát sinh trong kỳ, gồm: Chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán và hàng bán bị trả lại.

Khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán, hàng bán bị trả lại phát sinh cùng kỳ tiêu thụ sản phẩm, hàng hóa dịch vụ được điều chỉnh giảm doanh thu của kỳ phát sinh;

Trường hợp sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ đã tiêu thụ từ các kỳ trước, đến kỳ sau mới phát sinh chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán hoặc hàng bán bị trả lại thì Công ty ghi giảm doanh thu theo nguyên tắc:

- Nếu sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ đã tiêu thụ từ các kỳ trước, đến kỳ sau phải giảm giá, phải chiết khấu thương mại, bị trả lại nhưng phát sinh trước thời điểm phát hành Báo cáo tài chính, kế toán coi đây là một sự kiện cần điều chỉnh phát sinh sau ngày lập Bảng cân đối kế toán và ghi giảm doanh thu, trên Báo cáo tài chính của kỳ lập báo cáo (kỳ trước).
- Trường hợp sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ phải giảm giá, phải chiết khấu thương mại, bị trả lại sau thời điểm phát hành Báo cáo tài chính thì doanh nghiệp ghi giảm doanh thu của kỳ phát sinh (kỳ sau).

14. Nguyên tắc kế toán giá vốn hàng bán

Phản ánh trị giá vốn của sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ; giá thành sản xuất của sản phẩm xây lắp bán trong kỳ.

Khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được tính vào giá vốn hàng bán trên cơ sở số lượng hàng tồn kho và phần chênh lệch giữa giá trị thuần có thể thực hiện được nhỏ hơn giá gốc hàng tồn kho.

Khi bán sản phẩm, hàng hóa kèm thiết bị, phụ tùng thay thế thì giá trị thiết bị, phụ tùng thay thế được ghi nhận vào giá vốn hàng bán.

Đối với phần giá trị hàng tồn kho hao hụt, mất mát, kế toán tính ngay vào giá vốn hàng bán (sau khi trừ đi các khoản bồi thường, nếu có).

Đối với chi phí nguyên vật liệu trực tiếp tiêu hao vượt mức bình thường, chi phí nhân công, chi phí sản xuất chung cố định không phân bổ vào giá trị sản phẩm nhập kho, kế toán tính ngay vào giá vốn hàng bán (sau khi trừ đi các khoản bồi thường, nếu có) kể cả khi sản phẩm, hàng hóa chưa được xác định là tiêu thụ.

Các khoản thuế nhập khẩu, thuế tiêu thụ đặc biệt, thuế bảo vệ môi trường đã tính vào giá trị hàng mua, nếu khi xuất bán hàng hóa mà các khoản thuế đó được hoàn lại thì được ghi giảm giá vốn hàng bán.

Các khoản chi phí giá vốn hàng bán không được coi là chi phí tính thuế TNDN theo quy định của Luật thuế nhưng có đầy đủ hóa đơn chứng từ và đã hạch toán đúng theo Chế độ kế toán Công ty không ghi giảm chi phí kế toán mà chỉ điều chỉnh trong quyết toán thuế TNDN để làm tăng số thuế TNDN phải nộp.

15. Nguyên tắc kế toán chi phí tài chính

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

Các khoản chi phí tài chính không được coi là chi phí tính thuế TNDN theo quy định của Luật thuế nhưng có đầy đủ hóa đơn chứng từ và đã hạch toán đúng theo Chế độ kế toán Công ty không ghi giảm chi phí kế toán mà chỉ điều chỉnh trong quyết toán thuế TNDN để làm tăng số thuế TNDN phải nộp.

16. Nguyên tắc kế toán chi phí bán hàng, chi phí quản lý doanh nghiệp

Các khoản chi phí ghi nhận là chi phí bán hàng bao gồm: Các chi phí thực tế phát sinh trong quá trình bán sản phẩm, hàng hoá, cung cấp dịch vụ, bao gồm các chi phí chào hàng, giới thiệu sản phẩm, quảng cáo sản phẩm, hoa hồng bán hàng, chi phí bảo hành sản phẩm, hàng hoá (trừ hoạt động xây lắp), chi phí bảo quản, đóng gói, vận chuyển,...

Các khoản chi phí ghi nhận là chi phí quản lý doanh nghiệp bao gồm: Các chi phí về lương nhân viên bộ phận quản lý doanh nghiệp (tiền lương, tiền công, các khoản phụ cấp,...); bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, kinh phí công đoàn, bảo hiểm thất nghiệp của nhân viên quản lý doanh nghiệp; chi phí vật liệu văn phòng, công cụ lao động, khấu hao TSCĐ dùng cho quản lý doanh nghiệp; tiền thuê đất, thuê môn bài; khoản lập dự phòng phải thu khó đòi; dịch vụ mua ngoài (điện, nước, điện thoại, fax, bảo hiểm tài sản, cháy nổ...); chi phí bằng tiền khác (tiếp khách, hội nghị khách hàng...)

Các khoản chi phí bán hàng, chi phí quản lý doanh nghiệp không được coi là chi phí tính thuế TNDN theo quy định của Luật thuế nhưng có đầy đủ hóa đơn chứng từ và đã hạch toán đúng theo Chế độ kế toán Công ty không ghi giảm chi phí kế toán mà chỉ điều chỉnh trong quyết toán thuế TNDN để làm tăng số thuế TNDN phải nộp.

17. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế TNDN hiện hành

Chi phí Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành là số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp tính trên thu nhập chịu thuế trong năm và thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành.

Tài sản thuế và các khoản thuế phải nộp cho năm hiện hành và các năm trước được xác định bằng số tiền dự kiến phải nộp cho (hoặc được thu hồi từ) cơ quan thuế, dựa trên các mức thuế suất và các luật thuế có hiệu lực đến ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

Hiện tại công ty đang áp dụng mức thuế suất thuế TNDN là 20%.

18. Các nguyên tắc và phương pháp kế toán khác

18.1. Các bên liên quan

Các doanh nghiệp, các cá nhân, 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 là các bên liên quan. Các bên 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 bao gồm giám đốc, viên chức của Công ty, những thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này hoặc các bên liên kết này hoặc những công ty liên kết với các cá nhân này cũng được coi là bên liên quan.

Trong việc xem xét từng mối quan hệ của các bên liên quan, cần chú ý tới bản chất của mối quan hệ chứ không chỉ hình thức pháp lý của các quan hệ đó.

V. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong Bảng cân đối kế toán

Đơn vị tính: VND

1. Tiền

	31/12/2025	01/01/2025
Tiền mặt tại quỹ	599.745.784	930.490.304
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	58.499.938.994	108.841.137.088
Các khoản tương đương tiền	5.056.885.584	24.961.935.913
Tổng cộng	64.156.570.362	134.733.563.305

Tại ngày 31/12/2025, các khoản tương đương tiền là tiền gửi có kỳ hạn từ dưới 03 tháng được gửi tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Hải Phòng với lãi suất 1,9%/năm.

2. Các khoản đầu tư tài chính

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
Ngắn hạn				
Tiền gửi có kỳ hạn	846.138.353.095	846.138.353.095	717.357.151.782	717.357.151.782
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Hải Phòng	540.000.000.000	540.000.000.000	422.957.151.782	422.957.151.782
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Đồng Hải Phòng	290.000.000.000	290.000.000.000	290.000.000.000	290.000.000.000
Các khoản tiền gửi có kỳ hạn khác	16.138.353.095	16.138.353.095	4.400.000.000	4.400.000.000
	846.138.353.095	846.138.353.095	717.357.151.782	717.357.151.782

Tại ngày 31/12/2025, bao gồm các hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn 12 tháng được gửi tại các Ngân hàng thương mại với lãi suất từ 4,2% đến 4,5%/năm.

3. Phải thu của khách hàng

	31/12/2025	01/01/2025
Ngắn hạn		
Phải thu khách hàng mua đất và hạ tầng	47.676.605.000	47.312.615.006
Phải thu của khách hàng thuê mặt bằng	301.504.797	301.030.018
Phải thu của khách hàng mua xăng dầu	4.654.646.962	4.563.735.081
Phải thu của khách hàng khác	882.634.905	171.497.968
	53.515.391.664	52.348.878.073

4. Phải thu khác

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
4.1. Ngắn hạn				
Các đội thi công xây lắp vay	1.400.000.000	-	1.400.000.000	-
<i>Đội thi công XL số 5</i>	<i>1.400.000.000</i>	-	<i>1.400.000.000</i>	-
Lệ phí trước bạ đã nộp các hộ dân tái định cư (bao gồm cả TĐC ngân sách)	2.072.856.300	-	2.072.856.300	-
Tạm ứng	1.211.087.638	-	1.566.467.638	-
Phải thu khác	17.584.215.355	-	17.593.391.876	-
	22.268.159.293	-	22.632.715.814	-
4.2. Dài hạn				
Ứng trước (tiền Công ty) cho các nhà thầu thi công các CT có nguồn ngân sách	295.648.242.707	-	310.194.757.207	-
	295.648.242.707	-	310.194.757.207	-

5. Hàng tồn kho

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	127.797.445	-	114.129.434	-
Công cụ, dụng cụ	235.886.772	-	279.264.111	-
Chi phí SXKD dở dang	589.092.242.419	-	583.836.197.311	-
Thành phẩm	24.279.861	-	30.228.599	-
Hàng hóa	979.214.948	-	626.163.011	-
	590.459.421.445	-	584.885.982.466	-

6. Chi phí trả trước

	31/12/2025	01/01/2025
Dài hạn		
Tiền sử dụng đất	69.413.873.432	75.679.805.468
Chi phí sửa chữa tài sản và chi phí khác	6.658.302.596	33.982.478
	76.072.176.028	75.713.787.946

7. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình
Phụ lục số 01

8. Tăng, giảm bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư cho thuê

Khoản mục	Quyền sử dụng đất	Nhà (Tòa nhà Cát Bi Plaza)	Nhà và quyền sử dụng đất	Cộng
Nguyên giá				
Số dư 01/01/2025			341.007.260.420	341.007.260.420
Tăng trong năm				-
Giảm trong năm				-
Số dư 31/12/2025	-	-	341.007.260.420	341.007.260.420
Giá trị hao mòn lũy kế				
Số dư 01/01/2025			202.413.165.696	202.413.165.696
Khấu hao trong năm			11.147.800.428	11.147.800.428
Số dư 31/12/2025	-	-	213.560.966.124	213.560.966.124
Giá trị còn lại				
Tại ngày 01/01/2025	-	-	138.594.094.724	138.594.094.724
Tại ngày 31/12/2025	-	-	127.446.294.296	127.446.294.296

9. Tài sản dở dang dài hạn

Xây dựng cơ bản dở dang

	31/12/2025	01/01/2025
Xây dựng nhà mẫu giáo quốc tế	127.272.727	127.272.727
Cải tạo, sửa chữa trạm biến áp	1.097.429.999	1.097.429.999
Cải tạo, sửa chữa TTTM	-	8.839.919.445
Công trình khác	555.996.364	773.217.138
	1.780.699.090	10.837.839.309

10. Phải trả người bán

	Giá trị và số có khả năng trả nợ	
	31/12/2025	01/01/2025
Ngắn hạn		
Công ty CP tư vấn thiết kế công trình xây dựng Hải Phòng	3.307.088.797	3.347.488.797
Công ty CP tư vấn Xây dựng Công nghiệp và Đô thị Việt Nam (VCC)	1.070.731.993	1.070.731.993
Tổng Công ty CP Điện tử và Tin học Việt Nam	2.653.678.000	2.653.678.000
Công ty TNHH Hoàn Thiện	1.313.824.350	1.313.824.350
Công ty CP Xăng dầu dầu khí PVOIL Hải Phòng	2.166.906.115	1.829.364.193
Công ty CP đầu tư xây dựng thương mại Việt Pháp	650.589.000	1.218.179.000
Khách hàng khác	30.754.390.181	30.019.359.955
	41.917.208.436	41.452.626.288

11. Người mua trả tiền trước

	31/12/2025	01/01/2025
Ngắn hạn		
Khách hàng mua đất và hạ tầng	12.204.318.000	11.004.848.362
Khách hàng khác	1.264.024.817	196.921.672
	13.468.342.817	11.201.770.034

12. Thuế và các khoản phải nộp (phải thu) nhà nước

12.1. Phải nộp

	31/12/2025	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	01/01/2025
Thuế GTGT (tại cửa hàng)	75.556.758	340.366.786	281.696.254	16.886.226
Thuế thu nhập cá nhân (tại cửa hàng)	7.356.410	7.356.410	-	-
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	1.273.000	1.273.000	-	-
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	2.000.000	2.000.000	-
	84.186.168	350.996.196	283.696.254	16.886.226

12.2. Phải thu

	31/12/2025	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp/bù trừ trong năm	01/01/2025
Thuế GTGT hàng bán nộp thừa (tại Công ty)	3.576.557.629	11.480.911.906	10.696.422.499	4.361.047.036
Thuế TNDN (i)	21.910.195.716	3.727.818.105	2.044.353.500	23.593.660.321
Thuế thu nhập cá nhân	558.462.119	242.565.178	250.000.000	551.027.297
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	167.477.412.178	189.127.798.963	184.690.705.506	171.914.505.635
	193.522.627.642	204.579.094.152	197.681.481.505	200.420.240.289

(i) Trong đó:

- Thuế TNDN phải nộp trong năm	2.833.464.605
- Thuế TNDN tạm nộp đối với đất tái định cư	894.353.500
	3.727.818.105

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

13. Chi phí phải trả

13.1. Ngắn hạn

	31/12/2025	01/01/2025
Chi phí thuê nhà tại cửa hàng 2	36.000.000	27.000.000
	36.000.000	27.000.000

13.2. Dài hạn

Chi phí trích trước vào giá vốn hàng hóa, thành phẩm BĐS	1.012.671.544.900	1.012.582.074.711
Chi phí bồi hoàn giá trị hợp đồng hạ tầng cơ sở	100.509.990.217	-
	1.113.181.535.117	1.012.582.074.711

14. Doanh thu chưa thực hiện

Dài hạn

- Doanh thu nhận trước và tiền lãi phạt chậm nộp của hoạt động kinh doanh bất động sản	376.657.044.451	445.002.354.765
	376.657.044.451	445.002.354.765

15. Phải trả khác

15.1. Ngắn hạn

BHXXH, BHYT, BHTN, KPCĐ (công ty)

BHXXH, BHYT, BHTN (cửa hàng 1 và cửa hàng 2)

Các khoản phải trả, phải nộp khác:

CĐT thứ phát đóng góp hạ tầng chung và tiền bảo lãnh

Tạm thu tiền TĐC các hộ dân đã nộp (ngoài ngân sách)

Phải trả phải nộp khác

31/12/2025

01/01/2025

67.977.112

1.289.130

404.645.667.591

3.440.076.064

400.787.970.770

417.620.757

378.569.964.491 404.714.933.833

15.2. Dài hạn

Nhận ký quỹ, ký cược

Khoản đặt cọc thuê mặt bằng tại Cát Bi Plaza

180.000

15.660.506.838

18.237.956.979 15.660.686.838

16. Vốn chủ sở hữu

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

Phụ lục số 02

16.2. Các quỹ của doanh nghiệp

Quỹ đầu tư phát triển

Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản

31/12/2025

01/01/2025

197.239.143.732

90.001.465.000

17. Các khoản mục ngoài Bảng Cân đối kế toán

Nợ khó đòi đã xử lý

31/12/2025

01/01/2025

115.936.856 115.936.856

VI. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh

1. Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

Đơn vị tính: VND

Năm 2025

Năm 2024

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu kinh doanh bất động sản

Doanh thu khác (tại cửa hàng)

101.669.166.143

67.010.406.524

3.229.922.273

127.785.591.468 171.909.494.940

2. Giá vốn hàng bán

	Năm 2025	Năm 2024
Giá vốn bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ	83.589.744.722	88.235.413.522
Giá vốn kinh doanh bất động sản	25.379.116.000	76.131.684.254
Giá vốn khác (tại cửa hàng)	2.549.702.068	1.835.323.321
	111.518.562.790	166.202.421.097

3. Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm 2025	Năm 2024
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	31.701.926.547	35.611.727.314
	31.701.926.547	35.611.727.314

4. Thu nhập khác

	Năm 2025	Năm 2024
Thanh lý, nhượng bán TSCĐ	-	66.203.704
<i>Thu</i>	-	74.074.074
<i>Chi</i>	-	7.870.370
Thu bổ sung nghĩa vụ tài chính của khách hàng mua BĐS	108.830.747.909	-
Thu tiền cọc khách hàng thanh lý hợp đồng thuê TTTM	90.084.000	212.121.312
Thu nhập khác	130.982.616	-
	109.051.814.525	497.846.244

5. Chi phí khác

	Năm 2025	Năm 2024
Dự phòng bồi hoàn giá trị hợp đồng hạ tầng cơ sở	100.509.990.217	-
Chi phí khác	78.192	-
	100.510.068.409	-

6. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Năm 2025	Năm 2024
Thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh chính		
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế TNDN	18.639.090.527	16.591.587.043
Các khoản điều chỉnh tăng	-	-
Các khoản điều chỉnh giảm ()	-	-
Thu nhập chịu thuế TNDN	18.639.090.527	16.591.587.043
Chi phí thuế TNDN tính trên thu nhập chịu thuế kỳ hiện hành	3.727.818.105	3.318.317.409
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	3.727.818.105	3.318.317.409

VII. Những thông tin khác

Đơn vị tính: VND

1. Những khoản nợ tiềm tàng, khoản cam kết và những thông tin tài chính khác

Không phát sinh bất kỳ khoản nợ tiềm tàng nào phát sinh từ những sự kiện đã xảy ra có thể ảnh hưởng đến các thông tin đã được trình bày trong Báo cáo tài chính tổng hợp mà Công ty không kiểm soát được hoặc chưa ghi nhận.

2. Những sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán

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

3. Thông tin so sánh

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Thẩm định giá Việt Nam.

4. Những thông tin khác

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

Người lập biểu


Nguyễn Thị Thu Trang

Kế toán trưởng


Nguyễn Hải Hoàng

Hải Phòng, ngày 28 tháng 3 năm 2026

Tổng Giám đốc



Nguyễn Văn Tuấn

Phụ lục số 01

7. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ QL	TSCĐ hữu hình khác	Cộng
Nguyên giá						
Số dư 01/01/2025	6.206.145.527	2.160.428.568	3.013.017.577	443.540.760	79.824.000	11.902.956.432
Mua trong năm	-	-	-	30.150.000	-	30.150.000
Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-	-
Số dư 31/12/2025	6.206.145.527	2.160.428.568	3.013.017.577	473.690.760	79.824.000	11.933.106.432
Giá trị hao mòn lũy kế						
Số dư 01/01/2025	5.041.852.976	2.126.639.761	3.013.017.577	381.735.892	79.824.000	10.643.070.206
Khấu hao trong năm	487.668.456	33.788.807	-	72.205.809	-	593.663.072
Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-	-
Số dư 31/12/2025	5.529.521.432	2.160.428.568	3.013.017.577	453.941.701	79.824.000	11.236.733.278
Giá trị còn lại						
Tại ngày 01/01/2025	1.164.292.551	33.788.807	-	61.804.868	-	1.259.886.226
Tại ngày 31/12/2025	676.624.095	-	-	19.749.059	-	696.373.154

Nguyên giá TSCĐ cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng 5.566.448.869



CÔNG TY TNHH MTV THƯƠNG MẠI ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ

Số 52 Điện Biên Phủ, phường Hồng Bàng, TP. Hải Phòng

Báo cáo tài chính tổng hợp
năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025**Phụ lục số 02****16. Vốn chủ sở hữu****16.1. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu**

	Vốn góp của chủ sở hữu	Quỹ đầu tư phát triển	Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản	LNST thuế chưa PP	Cộng
Số dư 01/01/2024	28.461.676.200	191.773.887.841	90.001.465.000	-	310.237.029.041
Tăng vốn trong năm	-	5.465.255.891	-	13.273.269.634	18.738.525.525
Lãi/(lỗ) trong năm	-	-	-	13.273.269.634	13.273.269.634
Trích các quỹ	-	5.465.255.891	-	-	5.465.255.891
Giảm vốn trong năm	-	-	-	(13.273.269.634)	(13.273.269.634)
Phân phối lợi nhuận	-	-	-	(13.273.269.634)	(13.273.269.634)
Số dư 31/12/2024	28.461.676.200	197.239.143.732	90.001.465.000	-	315.702.284.932
Số dư 01/01/2025	28.461.676.200	197.239.143.732	90.001.465.000	-	315.702.284.932
Tăng vốn trong năm	-	7.455.636.211	-	14.911.272.422	22.366.908.633
Lãi/(lỗ) trong năm	-	-	-	14.911.272.422	14.911.272.422
Trích các quỹ	-	7.455.636.211	-	-	7.455.636.211
Giảm vốn trong năm	-	-	-	(14.911.272.422)	(14.911.272.422)
Phân phối lợi nhuận	-	-	-	(14.911.272.422)	(14.911.272.422)
Số dư 31/12/2025	28.461.676.200	204.694.779.943	90.001.465.000	-	323.157.921.143