

CÔNG TY CỔ PHẦN VẠN KHỞI THÀNH
BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập-Tự do-Hạnh phúc

Mẫu số: **B 01 – DN**
(Ban hành theo Thông tư số
200/2014/TT-BTC Ngày
22/12/2014 của Bộ Tài chính)

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (NĂM)

(Áp dụng cho doanh nghiệp đáp ứng giá định hoạt động liên tục)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

[01] Tên người nộp thuế: Công ty Cổ phần Vạn Khởi Thành

[02] Mã số thuế: 0102380512

[03] Địa chỉ: Số 713, Đường Lạc Long Quân [04] Quận/Huyện: [05] Tỉnh/Thành phố: Thành phố Hà Nội

[06] Điện thoại:

[07] Fax:

[08] E-mail:

BCTC đã được kiểm toán: ☐

Ý kiến kiểm toán:

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
1	2	3	4	5
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN (100 = 110 + 120 + 130 + 140 + 150)	100		443.004.044.478	440.714.256.453
I. Tiền và các khoản tương đương tiền (110 = 111 + 112)	110		631.296.676	709.626.471
1. Tiền	111		631.296.676	709.626.471
2. Các khoản tương đương tiền	112		0	0
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn (120 = 121 + 122 + 123)	120		0	0
1. Chứng khoán kinh doanh	121		0	0
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh (*) (2)	122		0	0
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		0	0
III. Các khoản phải thu ngắn hạn (130 = 131 + 132 + ... + 137 + 139)	130		176.884.281.171	176.043.669.915
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131		17.206.680.956	17.295.142.495
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		36.067.649.979	36.610.347.612
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		0	0
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		0	0
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135		0	0
6. Phải thu ngắn hạn khác	136		87.615.105.364	86.143.334.936
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	137		0	0
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		35.994.844.872	35.994.844.872
IV. Hàng tồn kho (140 = 141 + 149)	140		254.371.093.735	252.958.648.535
1. Hàng tồn kho	141		254.371.093.735	252.958.648.535
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	149		0	0
V. Tài sản ngắn hạn khác (150 = 151 + 152 + ... + 155)	150		11.117.372.896	11.002.311.532
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		0	0
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		10.934.262.152	10.819.200.788
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		183.110.744	183.110.744
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		0	0
5. Tài sản ngắn hạn khác	155		0	0
B - TÀI SẢN DÀI HẠN (200 = 210 + 220 + 230 + 240 + 250 + 260)	200		32.615.543.298	32.615.543.298
I- Các khoản phải thu dài hạn (210 = 211 + 212 + ... + 216 + 219)	210		4.498.967.957	4.498.967.957
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		0	0
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212		0	0

3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213	0	0
4. Phải thu nội bộ dài hạn	214	0	0
5. Phải thu về cho vay dài hạn	215	0	0
6. Phải thu dài hạn khác	216	4.498.967.957	4.498.967.957
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)	219	0	0
II. Tài sản cố định (220 = 221 + 224 + 227)	220	0	0
1. Tài sản cố định hữu hình (221 = 222 + 223)	221	0	0
- Nguyên giá	222	1.781.061.818	1.781.061.818
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223	(1.781.061.818)	(1.781.061.818)
2. Tài sản cố định thuê tài chính (224 = 225 + 226)	224	0	0
- Nguyên giá	225	0	0
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	226	0	0
3. Tài sản cố định vô hình (227 = 228 + 229)	227	0	0
- Nguyên giá	228	48.750.000	48.750.000
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	229	(48.750.000)	(48.750.000)
III. Bất động sản đầu tư (230 = 231 + 232)	230	0	0
- Nguyên giá	231	0	0
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	232	0	0
IV. Tài sản đang dở dài hạn (240 = 241 + 242)	240	0	0
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241	0	0
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	0	0
V. Đầu tư tài chính dài hạn (250 = 251 + ... + 255)	250	28.116.575.341	28.116.575.341
1. Đầu tư vào công ty con	251	0	0
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252	9.000.000.000	9.000.000.000
3. Đầu tư khác vào đơn vị khác	253	28.116.575.341	28.116.575.341
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn (*)	254	(9.000.000.000)	(9.000.000.000)
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255	0	0
V. Tài sản dài hạn khác (260 = 261 + 262 + 263 + 268)	260	0	0
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	0	0
2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	262	0	0
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263	0	0
4. Tài sản dài hạn khác	268	0	0
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	270	475.619.587.776	473.329.799.751
C - NỢ PHẢI TRẢ (300= 310 + 330)	300	340.278.162.806	328.624.243.232
I. Nợ ngắn hạn (310 = 311 + 312 + ... + 323 + 324)	310	225.453.162.806	213.799.243.232
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	11.338.042.677	11.336.251.430
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	9.242.559.783	9.821.505.594
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	203.260.571	105.469.342
4. Phải trả người lao động	314	2.240.849.352	1.353.074.616
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	5.791.314.280	5.791.314.280
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316	0	0
7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317	0	0

8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	5.445.766.359	5.445.766.359
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	186.021.208.826	174.775.700.653
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	5.169.086.773	5.169.086.773
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321	0	0
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	1.074.185	1.074.185
13. Quỹ bình ổn giá	323	0	0
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324	0	0
II. Nợ dài hạn (330 = 331 + 332 + ... + 342 + 343)	330	114.825.000.000	114.825.000.000
1. Phải trả người bán dài hạn	331	0	0
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332	0	0
3. Chi phí phải trả dài hạn	333	0	0
4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334	0	0
5. Phải trả nội bộ dài hạn	335	0	0
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	0	0
7. Phải trả dài hạn khác	337	114.825.000.000	114.825.000.000
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	0	0
9. Trái phiếu chuyển đổi	339	0	0
10. Cổ phiếu ưu đãi	340	0	0
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341	0	0
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342	0	0
13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343	0	0
D - VỐN CHỦ SỞ HỮU (400 = 410 + 430)	400	135.341.424.970	144.705.556.519
I. Vốn chủ sở hữu (410 = 411 + 412 + ... + 421 + 422)	410	135.341.424.970	144.705.556.519
1. Vốn góp của chủ sở hữu (411 = 411a + 411b)	411	179.000.000.000	179.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a	179.000.000.000	179.000.000.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b	0	0
2. Thặng dư vốn cổ phần	412	0	0
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413	0	0
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414	0	0
5. Cổ phiếu quỹ (*)	415	(4.369.800.000)	(4.369.800.000)
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416	0	0
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417	0	0
8. Quỹ đầu tư phát triển	418	6.382.728.728	6.382.728.728
9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419	0	0
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420	0	0
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối (421 = 421a + 421b)	421	(45.671.503.758)	(36.307.372.209)
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a	(36.307.372.209)	(36.471.770.284)
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b	(9.364.131.549)	164.398.075
12. Nguồn vốn đầu tư XDCB	422	0	0
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác (430 = 431 + 432)	430	0	0
1. Nguồn kinh phí	431	0	0
2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	432	0	0

Người lập biểu
(Ký, họ tên)

Kế toán trưởng
(Ký, họ tên)

Lập, ngày 24 tháng 03 năm 2026

Chứng đốc
(Ký, họ tên, đóng dấu)

Nguyễn Mạnh Tiến

Số chứng chỉ hành nghề:

Đơn vị cung cấp dịch vụ kế toán:

Trần Thị Lê Quyên

Ghi chú:

- (1) Những chỉ tiêu không có số liệu được miễn trình bày nhưng không được đánh lại "Mã số" chỉ tiêu.
- (2) Số liệu trong các chỉ tiêu có dấu (*) được ghi bằng số âm dưới hình thức ghi trong ngoặc đơn (...).
- (3) Đối với doanh nghiệp có kỳ kế toán năm là năm dương lịch (X) thì "Số cuối năm" có thể ghi là "31.12.X"; "Số đầu năm" có thể ghi là "01.01.X".
- (4) Đối với người lập biểu là các đơn vị dịch vụ kế toán phải ghi rõ Số chứng chỉ hành nghề, tên và địa chỉ Đơn vị cung cấp dịch vụ kế toán. Người lập biểu là cá nhân ghi rõ Số chứng chỉ hành nghề.

PHỤ LỤC
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Mẫu số: **B 02**
– **DN**
(Ban hành
theo Thông
tư số
200/2014/TT-
BTC Ngày
22/12/2014
của Bộ Tài
chính)

[01] Kỳ tính thuế: Năm 2025

[02] Tên người nộp thuế: Công ty Cổ phần Vạn Khởi Thành

[03] Mã số thuế: 0102380512

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1	2	3	4	5
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01		611.898.007	6.467.583.344
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		0	0
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02)	10		611.898.007	6.467.583.344
4. Giá vốn hàng bán	11		0	3.020.799.640
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		611.898.007	3.446.783.704
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21		74.449	99.221
7. Chi phí tài chính	22		0	1.332.865.635
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		0	1.332.865.635
8. Chi phí bán hàng	25		0	0
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26		1.971.688.101	1.869.619.215
10 Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + (21 - 22) - (25 + 26)}	30		(1.359.715.645)	244.398.075
11. Thu nhập khác	31		0	0
12. Chi phí khác	32		8.004.415.904	80.000.000
13. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		(8.004.415.904)	(80.000.000)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		(9.364.131.549)	164.398.075
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51		0	0
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		0	0
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)	60		(9.364.131.549)	164.398.075
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70		0	9
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71		0	9

Người lập biểu
(Ký, họ tên)

Kế toán trưởng
(Ký, họ tên)

Lập, ngày 24 tháng 03 năm 2026

Giám đốc

(Ký, họ tên, đóng dấu)



Số chứng chỉ hành nghề:

Đơn vị cung cấp dịch vụ kế toán:

Trần Thị Lệ Quyên

(*) Chỉ áp dụng tại công ty cổ phần

Ghi chú: Đối với người lập biểu là các đơn vị dịch vụ kế toán phải ghi rõ Số chứng chỉ hành nghề, tên và địa chỉ Đơn vị cung cấp dịch vụ kế toán. Người lập biểu là cá nhân ghi rõ Số chứng chỉ hành nghề.

PHỤ LỤC
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
(Theo phương pháp trực tiếp) (*)

[01] Kỳ tính thuế: Năm 2025

Mẫu số: B 03
– DN
(Ban hành
theo Thông
tư số
200/2014/TT-
BTC ngày
22/12/2014
của Bộ Tài
chính)

[02] Tên người nộp thuế: Công ty Cổ phần Vạn Khởi Thành

[03] Mã số thuế: 0102380512

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1	2	3	4	5
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	01		2.580.396.357	16.864.304.058
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	02		(3.795.773.544)	(4.158.468.584)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03		(2.859.086.169)	(1.741.077.246)
4. Tiền lãi vay đã trả	04		0	(1.332.865.635)
5. Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	05		0	0
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06		6.662.380.871	19.053.082.089
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07		(2.666.321.759)	(22.581.237.665)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(78.404.244)	6.103.737.017
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		0	0
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		0	0
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		0	0
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		0	0
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		0	0
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		0	0
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		74.449	99.221
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		74.449	99.221
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		0	0
2. Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		0	0
3. Tiền thu từ đi vay	33		0	0
4. Tiền trả nợ gốc vay	34		0	(6.378.036.873)
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		0	0
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		0	0
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		0	(6.378.036.873)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)	50		(78.329.795)	(274.200.635)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		709.626.471	983.827.196
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		0	0
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)	70		631.296.676	709.626.561

Người lập biểu
(Ký, họ tên)

Kế toán trưởng
(Ký, họ tên)

Lập, ngày 24 tháng 03 năm 2026

Chữ ký
(Ký, họ tên, đóng dấu)

Số chứng chỉ hành nghề:

Đơn vị cung cấp dịch vụ kế toán:

Lưu Thị Lệ Quyên



Ghi chú: Đối với người lập biểu là các đơn vị dịch vụ kế toán phải ghi rõ Số chứng chỉ hành nghề, tên và địa chỉ Đơn vị cung cấp dịch vụ kế toán. Người lập biểu là cá nhân ghi rõ Số chứng chỉ hành nghề.

CÔNG TY CỔ PHẦN VẠN KHỞI THÀNH

Địa chỉ: Số 713 Lạc Long Quân, phường Tây Hồ, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

1. **Hình thức sở hữu vốn** : Công ty Cổ phần
2. **Lĩnh vực kinh doanh** : Đầu tư bất động sản, đầu tư xây dựng
3. **Ngành nghề kinh doanh** :
Ngành nghề kinh doanh chính của Công ty trong năm bao gồm:
 - Đầu tư bất động sản, đầu tư xây dựng./.
4. **Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường**: Trong vòng 12 tháng
5. **Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên BCTC**: Số liệu BCTC năm 2025 hoàn toàn nhất quán và đảm bảo tính so sánh được với số liệu BCTC năm 2024.
6. **Nhân viên**:
Tại ngày kết thúc năm tài chính Doanh nghiệp có 12 nhân viên đang làm việc (số đầu năm là 12 nhân viên).

II. NĂM TÀI CHÍNH, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

1. **Năm tài chính**
Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 hàng năm.
2. **Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán**
Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán là Đồng Việt Nam (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 Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ trưởng Bộ Tài chính và các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực và chế độ kế toán của Bộ Tài chính.
2. **Tuyên bố về việc tuân thủ chuẩn mực kế toán và chế độ kế toán**
Giám đốc đảm bảo đã tuân thủ yêu cầu của các chuẩn mực kế toán và Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ trưởng Bộ Tài chính cũng như các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực và chế độ kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập Báo cáo tài chính.
3. **Hình thức kế toán áp dụng**
Công ty sử dụng hình thức kế toán nhật ký chung trên máy vi tính.

CÔNG TY CỔ PHẦN VẠN KHÔI THÀNH

Địa chỉ: Số 713 Lạc Long Quân, phường Tây Hồ, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính được lập trên cơ sở kế toán dồn tích (trừ các thông tin liên quan đến các luồng tiền).

2. Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn, vàng tiền tệ sử dụng với các chức năng cất trữ giá trị không bao gồm các loại vàng được phân loại là hàng tồn kho sử dụng với mục đích là nguyên vật liệu để sản xuất sản phẩm hoặc hàng hóa để bán.

Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi hoặc đáo hạn không quá 3 tháng kể từ ngày mua, dễ dàng chuyển đổi thành một lượng tiền xác định cũng như không có nhiều rủi ro trong việc chuyển đổi thành tiền.

3. Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư vào công ty liên kết

Công ty liên kết

Công ty liên kết là doanh nghiệp mà Công ty có ảnh hưởng đáng kể nhưng không có quyền kiểm soát đối với các chính sách tài chính và hoạt động. Ảnh hưởng đáng kể thể hiện ở quyền tham gia vào việc đưa ra các quyết định về chính sách tài chính và hoạt động của doanh nghiệp nhận đầu tư nhưng không kiểm soát các chính sách này.

Các khoản đầu tư vào công ty liên kết được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá mua hoặc khoản góp vốn cộng các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đầu tư. Trường hợp đầu tư bằng tài sản phi tiền tệ, giá phí khoản đầu tư được ghi nhận theo giá trị hợp lý của tài sản phi tiền tệ tại thời điểm phát sinh.

Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ trước khi khoản đầu tư được mua được hạch toán giảm giá trị của chính khoản đầu tư đó. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ sau khi khoản đầu tư được mua được ghi nhận doanh thu. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được theo mệnh giá.

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào liên kết được trích lập khi công ty liên kết bị lỗ với mức trích lập bằng chênh lệch giữa vốn góp thực tế của các bên tại công ty liên kết và vốn chủ sở hữu thực có nhân với tỷ lệ góp vốn của Công ty so với tổng số vốn góp thực tế của các bên tại công ty liên kết. Nếu công ty liên kết là đối tượng lập Báo cáo tài chính hợp nhất thì căn cứ để xác định dự phòng tổn thất là Báo cáo tài chính hợp nhất.

Tăng, giảm số dự phòng tổn thất đầu tư vào công ty liên kết cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính toán được ghi nhận vào chi phí tài chính.

CÔNG TY CỔ PHẦN VẠN KHÔI THÀNH

Địa chỉ: Số 713 Lạc Long Quân, phường Tây Hồ, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác

Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác bao gồm các khoản đầu tư công cụ vốn nhưng Công ty không có quyền kiểm soát, đồng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư.

Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá mua hoặc khoản góp vốn cộng các chi phí trực tiếp liên quan đến hoạt động đầu tư. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ trước khi khoản đầu tư được mua được hạch toán giảm giá trị của chính khoản đầu tư đó. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ sau khi khoản đầu tư được mua được ghi nhận doanh thu. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được theo mệnh giá (trừ công ty nhà nước thực hiện theo quy định hiện hành của pháp luật).

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được trích lập như sau:

- Đối với khoản đầu tư vào cổ phiếu niêm yết hoặc giá trị hợp lý khoản đầu tư được xác định tin cậy, việc lập dự phòng dựa trên giá trị thị trường của cổ phiếu.
- Đối với khoản đầu tư không xác định được giá trị hợp lý tại thời điểm báo cáo, việc lập dự phòng được thực hiện căn cứ vào khoản lỗ của bên được đầu tư với mức trích lập bằng chênh lệch giữa vốn góp thực tế của các bên tại đơn vị khác và vốn chủ sở hữu thực có nhân với tỷ lệ góp vốn của Công ty so với tổng số vốn góp thực tế của các bên tại đơn vị khác.

Tăng, giảm số dự phòng tổn thất đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào chi phí tài chính.

4. Các khoản phải thu

Các khoản nợ phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi.

Việc phân loại các khoản phải thu là phải thu khách hàng và phải thu khác được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- Phải thu của khách hàng phản ánh các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua – bán giữa Doanh nghiệp và người mua là đơn vị độc lập với Doanh nghiệp, bao gồm cả các khoản phải thu về tiền bán hàng xuất khẩu ủy thác cho đơn vị khác.
- Phải thu khác phản ánh các khoản phải thu không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua – bán.

5. Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá gốc hàng tồn kho được xác định như sau:

- Nguyên vật liệu, hàng hóa: bao gồm chi phí mua 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.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong kỳ sản xuất, kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí ước tính cần thiết cho việc tiêu thụ chúng.

CÔNG TY CỔ PHẦN VẠN KHỎI THÀNH

Địa chỉ: Số 713 Lạc Long Quân, phường Tây Hồ, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Giá gốc hàng tồn kho được tính theo phương pháp bình quân gia quyền và được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập cho từng mặt hàng tồn kho có giá gốc lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được. Đối với dịch vụ cung cấp dở dang, việc lập dự phòng giảm giá được tính theo từng loại dịch vụ có mức giá riêng biệt. Tăng, giảm số dự phòng giảm giá hàng tồn kho cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào giá vốn hàng bán.

6. Tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định hữu hình được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Nguyên giá Tài sản cố định hữu hình bao gồm toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra để có được Tài sản cố định hữu hình tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu chỉ được ghi tăng nguyên giá Tài sản cố định hữu hình nếu các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản đó. Các chi phí không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận ngay vào chi phí.

Khi Tài sản cố định hữu hình được bán hay thanh lý, nguyên giá và khấu hao lũy kế được xóa sổ và bất kỳ khoản lãi lỗ nào phát sinh do việc thanh lý đều được tính vào thu nhập hay chi phí trong năm.

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Số năm khấu hao của các loại Tài sản cố định hữu hình như sau:

<u>Loại tài sản cố định</u>	<u>Số năm</u>
Nhà cửa vật kiến trúc	06
Máy móc thiết bị	03- 06

7. Tài sản cố định vô hình

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

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

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

Tài sản cố định vô hình của Doanh nghiệp bao gồm:

Chương trình phần mềm

Chi phí liên quan đến các chương trình phần mềm máy tính không phải là một bộ phận gắn kết với phần cứng có liên quan được vốn hoá. Nguyên giá của phần mềm máy tính là toàn bộ các chi phí mà Doanh nghiệp đã chi ra tính đến thời điểm đưa phần mềm vào sử dụng. Phần mềm máy tính được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong 07 năm.

CÔNG TY CỔ PHẦN VẠN KHÔI THÀNH

Địa chỉ: Số 713 Lạc Long Quân, phường Tây Hồ, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

8. Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả

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

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

- Phải trả người bán phản ánh các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người bán là đơn vị độc lập với Doanh nghiệp, bao gồm cả các khoản phải trả khi nhập khẩu thông qua người nhận ủy thác.
- Phải trả khác phản ánh các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ.

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

Công ty phải theo dõi chi tiết kỳ hạn phải trả của các khoản vay, nợ thuê tài chính. Các khoản 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.

10. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

Vốn đầu tư của chủ sở hữu

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

Lợi nhuận chưa phân phối

Ghi nhận kết quả kinh doanh (lãi, lỗ) sau thuế thu nhập doanh nghiệp và tình hình phân chia lợi nhuận hoặc xử lý lỗ của doanh nghiệp.

Các quỹ khác

Các quỹ được trích lập và sử dụng theo Điều lệ Công ty và Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông phê chuẩn hàng năm.

11. Ghi nhận doanh thu và thu nhập

Tiền lãi

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

12. Nguyên tắc kế toán giá vốn hàng bán.

Giá vốn hàng bán trong năm được ghi nhận phù hợp với doanh thu phát sinh trong kỳ và đảm bảo tuân thủ nguyên tắc thận trọng.

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 xác định khối lượng hàng tồn kho bị giảm giá cần phải trích lập dự phòng, kế toán phải loại trừ khối lượng hàng tồn kho đã ký được hợp đồng tiêu thụ (có giá trị thuần có thể thực hiện được không thấp hơn giá trị ghi sổ) nhưng chưa chuyển giao cho khách hàng nếu có bằng chứng chắc chắn về việc khách hàng sẽ không từ bỏ thực hiện hợp đồng.

CÔNG TY CỔ PHẦN VẠN KHỞI THÀNH

Địa chỉ: Số 713 Lạc Long Quân, phường Tây Hồ, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

13. Chi phí đi vay

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay.

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí khi phát sinh. Trường hợp chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang cần có một thời gian đủ dài (trên 12 tháng) để có thể đưa vào sử dụng theo mục đích định trước hoặc bán thì chi phí đi vay này được vốn hóa. 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. Các khoản thu nhập phát sinh từ việc đầu tư tạm thời các khoản vay được ghi giảm nguyên giá tài sản có liên quan.

Đối với các khoản vốn vay chung trong đó có sử dụng cho mục đích đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang thì chi phí đi vay vốn hóa được xác định theo tỷ lệ vốn hóa đối với chi phí lũy kế bình quân gia quyền phát sinh cho việc đầu tư xây dựng cơ bản hoặc sản xuất tài sản đó. Tỷ lệ vốn hóa được tính theo tỷ lệ lãi suất bình quân gia quyền của các khoản vay chưa trả trong năm, ngoại trừ các khoản vay riêng biệt phục vụ cho mục đích hình thành một tài sản cụ thể.

14. Nguyên tắc kế toán chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp

Chi phí bán hàng phản ánh các chi phí thực tế phát sinh trong quá trình bán sản phẩm, hàng 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...

Chi phí quản lý doanh nghiệp phản ánh các chi phí quản lý chung của doanh nghiệp 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, thuế 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...).

15. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp là thuế thu nhập hiện hành, được tính dựa trên thu nhập tính thuế. Thu nhập tính thuế chênh lệch so với lợi nhuận kế toán là do điều chỉnh các khoản chênh lệch tạm thời giữa thuế và kế toán, các chi phí không được trừ cũng như điều chỉnh các khoản thu nhập không phải chịu thuế và các khoản lỗ được chuyển.

Công ty có nghĩa vụ nộp thuế thu nhập doanh nghiệp với thuế suất 20%.

16. Công cụ tài chính

i. Tài sản tài chính

Phân loại tài sản tài chính

Công ty phân loại các tài sản tài chính thành các nhóm: tài sản tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn, các khoản cho vay và phải thu, tài sản tài chính sẵn sàng để bán. Việc phân loại các tài sản tài chính này phụ thuộc vào bản chất và mục đích của tài sản tài chính và được quyết định tại thời điểm ghi nhận ban đầu.

CÔNG TY CỔ PHẦN VẠN KHỞI THÀNH

Địa chỉ: Số 713 Lạc Long Quân, phường Tây Hồ, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Tài sản tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh

Tài sản tài chính được phân loại là ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh nếu được nắm giữ để kinh doanh hoặc được xếp vào nhóm phản ánh theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh tại thời điểm ghi nhận ban đầu.

Tài sản tài chính được phân loại vào nhóm chứng khoán nắm giữ để kinh doanh nếu:

- Được mua hoặc tạo ra chủ yếu cho mục đích bán lại trong thời gian ngắn;
- Công ty có ý định nắm giữ nhằm mục đích thu lợi ngắn hạn;
- Công cụ tài chính phái sinh (ngoại trừ các công cụ tài chính phái sinh được xác định là một hợp đồng bảo lãnh tài chính hoặc một công cụ phòng ngừa rủi ro hiệu quả).

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn là các tài sản tài chính phi phái sinh với các khoản thanh toán cố định hoặc có thể xác định và có kỳ đáo hạn cố định mà Công ty có ý định và có khả năng giữ đến ngày đáo hạn.

Các khoản cho vay và phải thu

Các khoản cho vay và phải thu là các tài sản tài chính phi phái sinh với các khoản thanh toán cố định hoặc có thể xác định và không được niêm yết trên thị trường.

Tài sản tài chính sẵn sàng để bán

Tài sản tài chính sẵn sàng để bán là các tài sản tài chính phi phái sinh được xác định là sẵn sàng để bán hoặc không được phân loại là các tài sản tài chính ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, các khoản đầu tư giữ đến ngày đáo hạn hoặc các khoản cho vay và phải thu.

Giá trị ghi sổ ban đầu của tài sản tài chính

Các tài sản tài chính được ghi nhận tại ngày mua và dừng ghi nhận tại ngày bán. Tại thời điểm ghi nhận lần 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.

ii. **Nợ phải trả tài chính**

Công ty phân loại nợ phải trả tài chính thành các nhóm: nợ phải trả tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, các khoản nợ phải trả tài chính được xác định theo giá trị phân bổ. Việc phân loại các khoản nợ tài chính phụ thuộc vào bản chất và mục đích của khoản nợ tài chính và được quyết định tại thời điểm ghi nhận ban đầu.

Nợ phải trả tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh

Nợ phải trả tài chính được phân loại là ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh nếu được nắm giữ để kinh doanh hoặc được xếp vào nhóm phản ánh theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh tại thời điểm ghi nhận ban đầu.

Nợ phải trả tài chính được phân loại vào nhóm chứng khoán nắm giữ để kinh doanh nếu:

- Được phát hành hoặc tạo ra chủ yếu cho mục đích mua lại trong thời gian ngắn;
- Công ty có ý định nắm giữ nhằm mục đích thu lợi ngắn hạn;
- Công cụ tài chính phái sinh (ngoại trừ các công cụ tài chính phái sinh được xác định là một hợp đồng bảo lãnh tài chính hoặc một công cụ phòng ngừa rủi ro hiệu quả).

CÔNG TY CỔ PHẦN VẠN KHỞI THÀNH

Địa chỉ: Số 713 Lạc Long Quân, phường Tây Hồ, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Các khoản nợ phải trả tài chính được xác định theo giá trị phân bổ

Nợ phải trả tài chính được xác định theo giá trị phân bổ được xác định bằng giá trị ghi nhận ban đầu của nợ phải trả tài chính trừ đi các khoản hoàn trả gốc, cộng hoặc trừ các khoản phân bổ lũy kế tính theo phương pháp lãi suất thực tế của phần chênh lệch giữa giá trị ghi nhận ban đầu và giá trị đáo hạn, trừ đi các khoản giảm trừ (trực tiếp hoặc thông qua việc sử dụng một tài khoản dự phòng) do giảm giá trị hoặc do không thể thu hồi.

Phương pháp lãi suất thực tế là phương pháp tính toán giá trị phân bổ của một hoặc một nhóm nợ phải trả tài chính và phân bổ thu nhập lãi hoặc chi phí lãi trong kỳ có liên quan. Lãi suất thực tế là lãi suất chiết khấu các luồng tiền ước tính sẽ chi trả hoặc nhận được trong tương lai trong suốt vòng đời dự kiến của công cụ tài chính hoặc ngắn hơn, nếu cần thiết, trở về giá trị ghi sổ hiện tại thuần của nợ phải trả tài chính.

Giá trị ghi sổ ban đầu của nợ phải trả tài chính

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 tài chính đó.

iii. Công cụ vốn chủ sở hữu

Công cụ vốn chủ sở hữu là hợp đồng chứng tỏ được những lợi ích còn lại về tài sản của Công ty sau khi trừ đi toàn bộ nghĩa vụ.

17. Báo cáo theo bộ phận

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh là một phần có thể xác định riêng biệt tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ và có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh khác.

Bộ phận theo khu vực địa lý là một phần có thể xác định riêng biệt tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ trong phạm vi một môi trường kinh tế cụ thể và có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh trong các môi trường kinh tế khác.

18. Bên liên quan

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

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

Giao dịch với các bên có liên quan trong năm được trình bày ở thuyết minh số VII.1.

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

1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	17.172.980	10.812.146
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	614.123.696	698.814.325
Cộng	631.296.676	709.626.471

CÔNG TY CỔ PHẦN VẠN KHỞI THÀNH

Địa chỉ: Số 713 Lạc Long Quân, phường Tây Hồ, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

2. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
<i>Phải thu các khách hàng khác</i>	<i>17.206.680.956</i>	<i>17.295.142.495</i>
Chi nhánh Xây lắp Công trình Dầu khí phía Bắc - Tổng Công ty Cổ phần Xây lắp Dầu Khí VN	2.739.121.546	2.739.121.546
Công ty Cổ phần Điện mặt trời Vạn Khởi Thành - Hòa An	12.065.104.158	12.065.104.158
Công ty TNHH Kinh Bắc	936.751.624	936.751.624
Các khách hàng khác	1.465.703.628	1.554.165.167
Cộng	17.206.680.956	17.295.142.495

3. Trả trước người bán ngắn hạn

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
<i>Trả trước cho người bán khác</i>	<i>36.067.649.979</i>	<i>36.610.347.612</i>
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Thiên Đức	9.983.633.116	10.286.548.372
Công ty TNHH Minh Nhật Linh	10.076.396.930	10.076.396.930
Các nhà cung cấp khác	16.007.619.933	16.247.629.524
Cộng	36.067.649.979	36.610.347.612

4. Phải thu khác**a. Các khoản phải thu ngắn hạn khác**

	<u>Số cuối năm</u>		<u>Số đầu năm</u>	
	<u>Giá trị</u>	<u>Dự phòng</u>	<u>Giá trị</u>	<u>Dự phòng</u>
<i>Phải thu các bên liên quan</i>	<i>1.539.269.000</i>	<i>-</i>	<i>34.269.000</i>	<i>-</i>
Tạm ứng thành viên ban lãnh đạo	1.539.269.000	-	34.269.000	-
<i>Phải thu các tổ chức và cá nhân khác</i>	<i>86.075.836.364</i>	<i>-</i>	<i>86.109.065.936</i>	<i>-</i>
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương Mại Á Châu - tiền hợp tác kinh doanh	24.000.000.000	-	24.000.000.000	-
Tạm ứng - Ông Trịnh Xuân Tuấn	28.500.000.000	-	28.500.000.000	-
Tạm ứng - Ông Vũ Hoàng Thịnh	5.000.000.000	-	5.000.000.000	-
Tạm ứng khác	13.269.414.708	-	13.269.414.708	-
Phải thu khác - Ông Đào Đức Long	10.000.000.000	-	10.000.000.000	-
Các khoản phải thu ngắn hạn khác	5.306.421.656	-	5.339.651.228	-
Cộng	87.615.105.364	-	86.143.334.936	-

CÔNG TY CỔ PHẦN VẠN KHỞI THÀNH

Địa chỉ: Số 713 Lạc Long Quân, phường Tây Hồ, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**b. Các khoản phải thu dài hạn khác**

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Phải thu các tổ chức và cá nhân khác	4.498.967.957	-	4.498.967.957	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương Mại Á Châu - tiền hợp tác kinh doanh	4.498.967.957	-	4.498.967.957	-
Cộng	4.498.967.957	-	4.498.967.957	-

5. Tài sản thiếu chờ xử lý

	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	32.968.440.672	32.968.440.672
Các khoản phải thu	3.026.404.200	3.026.404.200
Cộng	35.994.844.872	35.994.844.872

6. Hàng tồn kho

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	254.371.093.735	-	252.958.648.535	-
Dự án Nhơn Trạch - Đồng Nai	92.024.172.045	-	92.024.172.045	-
Nhà chung cư CT2 DA Đình Bảng Bắc Ninh	57.568.630.816	-	57.568.630.816	-
Nhà chung cư CT1 DA Đình Bảng Bắc Ninh	48.406.416.601	-	46.653.971.401	-
Các công trình khác	56.711.874.273	-	56.711.874.273	-
Cộng	254.371.093.735	-	252.958.648.535	-

CÔNG TY CỔ PHẦN VẠN KHỞI THÀNH

Địa chỉ: Số 713 Lạc Long Quân, phường Tây Hồ, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**7. Tài sản cố định hữu hình**

	<u>Nhà cửa vật kiến trúc</u>	<u>Máy móc thiết bị</u>	<u>Cộng</u>
Nguyên giá			
Số đầu năm	1.566.216.091	214.845.727	1.781.061.818
Giảm trong năm do thanh lý	-	-	-
Số cuối năm	1.566.216.091	214.845.727	1.781.061.818
<i>Trong đó:</i>			
<i>Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng</i>	<i>1.566.216.091</i>	<i>214.845.727</i>	<i>1.781.061.818</i>
Giá trị hao mòn			
Số đầu năm	1.566.216.091	214.845.727	1.781.061.818
Phân loại lại	-	-	-
Giảm trong năm do thanh lý	-	-	-
Số cuối năm	1.566.216.091	214.845.727	1.781.061.818
Giá trị còn lại			
Số đầu năm	-	-	-
Số cuối năm	-	-	-

8. Tài sản cố định vô hình

Là chương trình phần mềm đã hết khấu hao nhưng vẫn còn sử dụng.

9. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	<u>Số đầu năm</u>	<u>Chi phí phát sinh trong năm</u>	<u>Phân loại sang chi phí sản xuất kinh doanh dở dang</u>	<u>Số cuối năm</u>
Xây dựng cơ bản dở dang	-	-	-	-
Cộng	-	-	-	-

CÔNG TY CỔ PHẦN VẠN KHỞI THÀNH

Địa chỉ: Số 713 Lạc Long Quân, phường Tây Hồ, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

10. Đầu tư tài chính dài hạn

	Số cuối năm			Số đầu năm		
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý
<i>Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết</i>	9.000.000.000	(9.000.000.000)	-	9.000.000.000	(9.000.000.000)	-
Công ty Cổ phần Xây lắp Vật liệu Xây dựng Sông Hồng	9.000.000.000	(9.000.000.000)	-	9.000.000.000	(9.000.000.000)	-
<i>Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác</i>	28.116.575.341	-	28.116.575.341	28.116.575.341	-	28.116.575.341
Công ty Cổ phần Địa ốc Dầu khí	28.116.575.341		28.116.575.341	28.116.575.341		28.116.575.341
Viên thông	28.116.575.341		28.116.575.341	28.116.575.341		28.116.575.341
Cộng	37.116.575.341	(9.000.000.000)	28.116.575.341	37.116.575.341	(9.000.000.000)	28.116.575.341

11. Phải trả người bán ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
<i>Phải trả các bên liên quan</i>	<i>1.865.318.500</i>	<i>1.865.318.500</i>
Công ty CP Xây lắp và vật liệu xây dựng dầu khí Sông Hồng	1.865.318.500	1.865.318.500
<i>Phải trả các nhà cung cấp khác</i>	<i>9.470.932.929</i>	<i>9.470.932.929</i>
Công ty Cổ phần ĐTXD & TM Thịnh Cường	816.528.886	816.528.886
Công ty TNHH Sen Vàng Hoa Lư	1.144.995.600	1.144.995.600
Các nhà cung cấp khác	7.511.199.691	7.509.408.443
Cộng	11.338.042.677	11.336.251.429

12. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
<i>Trả trước của các khách hàng khác</i>	<i>9.242.559.783</i>	<i>9.821.505.594</i>
Công ty Cổ phần Xây lắp Dầu khí Hà Nội	1.002.236.800	1.002.236.800
Tập đoàn Dầu khí Việt Nam	594.999.999	594.999.999
Các khách hàng khác	7.645.322.984	8.224.268.795
Cộng	9.242.559.783	9.821.505.594

CÔNG TY CỔ PHẦN VẠN KHÔI THÀNH

Địa chỉ: Số 713 Lạc Long Quân, phường Tây Hồ, thành phố Hà Nội
BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

13. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	Số đầu năm		Số phát sinh trong năm		Số cuối năm		
	Phải thu	Phải nộp	Số phải nộp	Số đã nộp	Điều chỉnh khác	Phải thu	Phải nộp
Thuế GTGT hàng bán nội địa	-	-	-	-	-	-	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp cho số tiền nhận trước từ hoạt động kinh doanh bất động sản	183.110.744	-	-	-	-	183.110.744	-
Thuế thu nhập cá nhân	-	105.469.342	127.545.750	29.754.521	-	-	203.260.571
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	0	-	3.000.000	(3.000.000)	-	0	-
Cộng	183.110.744	105.469.342	163.190.411	(131.537.750)	-	183.110.744	203.260.571

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.

Thuế giá trị gia tăng

Công ty nộp thuế giá trị gia tăng theo phương pháp khấu trừ với thuế suất 10%.

Thuế thu nhập doanh nghiệp

Thuế thu nhập doanh nghiệp được tính dựa trên thu nhập chịu thuế trong năm với thuế suất áp dụng là 20%.

Các loại thuế khác

Công ty kê khai và nộp theo qui định.

CÔNG TY CỔ PHẦN VẠN KHÔI THÀNH

Địa chỉ: Số 713 Lạc Long Quân, phường Tây Hồ, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

14. Chi phí phải trả

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Chi phí lãi vay phải trả	-	-
Các chi phí phải trả ngắn hạn khác	5.791.314.280	5.791.314.280
Cộng	5.791.314.280	5.791.314.280

15. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn

Là doanh thu nhận trước của hoạt động chuyển nhượng bất động sản.

16. Phải trả khác**a. Phải trả ngắn hạn khác**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
<i>Phải trả các đơn vị và cá nhân khác</i>	<i>186.021.208.826</i>	<i>174.775.700.653</i>
Kinh phí công đoàn	68.292.986	68.292.986
Bảo hiểm xã hội	12.917.874	(12.537.126)
Bảo hiểm y tế	-	-
Bảo hiểm thất nghiệp	-	-
Cty CP đầu tư và thương mại Dầu khí Sông Hồng	2.641.172.356	2.641.172.356
Công ty cổ phần xây lắp dầu khí Thanh Hóa(PVS-TH)	6.939.166.667	6.939.166.667
Sở tài chính Bắc Ninh	16.685.670.000	16.685.670.000
Nhận góp vốn Hợp tác đầu tư Khu nhà ở Xã hội	150,681,501,176	141.544.677.575
Các khoản phải trả ngắn hạn khác	8,992,487,767	6,909,258,195
Cộng	186.021.208.826	174.775.700.653

b. Phải trả dài hạn khác

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
<i>Phải trả các tổ chức và cá nhân khác</i>	<i>122.811.849.315</i>	<i>114.825.000.000</i>
Công ty Cổ phần Đầu tư hạ tầng và Đô Thị Dầu khí (PETROLAND)	39.986.849.315	32.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thương mại Dầu khí - IDICO (PVC-IDICO)	42.825.000.000	42.825.000.000
Liên danh Cty CP Max VN & Cty CP ĐT năng lượng OPALS	40.000.000.000	40.000.000.000
Ký quỹ ký cược dài hạn	-	-
Cộng	122.811.849.315	114.825.000.000

17. Vay và nợ thuê tài chính**a. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn**

	<u>Số cuối năm</u>		<u>Số đầu năm</u>	
	<u>Giá trị</u>	<u>Số có khả năng trả nợ</u>	<u>Giá trị</u>	<u>Số có khả năng trả nợ</u>
Vay dài hạn đến hạn trả	5.169.086.773	5.169.086.773	5.169.086.773	5.169.086.773
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam	5.169.086.773	5.169.086.773	5.169.086.773	5.169.086.773
Cộng	5.169.086.773	5.169.086.773	5.169.086.773	5.169.086.773

CÔNG TY CỔ PHẦN VẠN KHỞI THÀNH

Địa chỉ: Số 713 Lạc Long Quân, phường Tây Hồ, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Chi tiết số phát sinh về các khoản vay ngắn hạn như sau:

	<u>Số đầu năm</u>	<u>Số tiền vay trả trong năm</u>	<u>Kết chuyển từ vay và nợ dài hạn</u>	<u>Số cuối năm</u>
Vay dài hạn đến hạn trả (1)	5.169.086.773	-	-	5.169.086.773
Cộng	5.169.086.773	-	-	5.169.086.773

b. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn

	<u>Số cuối năm</u>		<u>Số đầu năm</u>	
	<u>Giá trị</u>	<u>Số có khả năng trả nợ</u>	<u>Giá trị</u>	<u>Số có khả năng trả nợ</u>
Vay dài hạn ngân hàng	-	-	-	-
<i>Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam</i>	-	-	-	-
Cộng	-	-	-	-

- (1) Là khoản vay Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam theo hợp đồng tín dụng số 1303-LAV-2020 ngày tháng 09 năm 2020 số tiền 35.000.000.000 VNĐ. Mục đích vốn vay thanh toán tiền chi phí thực hiện dự án CT1, CT2 thuộc khu dự án nhà ở xã hội tại phường Đình Bảng, Từ Sơn, Bắc Ninh. Thời hạn cho vay 36 tháng trong đó thời gian ân hạn 6 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Lãi suất cho vay theo từng thời điểm. Tài sản đảm bảo là tài sản hình thành từ vốn vay: CT1, CT2 thuộc khu dự án nhà ở xã hội tại phường Đình Bảng, Từ Sơn, Bắc Ninh theo hợp đồng thế chấp tài sản 1509/2020/HĐTC ngày 15/09/2020.

Chi tiết số phát sinh về các khoản vay dài hạn như sau:

	<u>Số đầu năm</u>	<u>Số tiền vay phát sinh trong năm</u>	<u>Số tiền vay đã trả trong năm</u>	<u>Kết chuyển sang vay và nợ ngắn hạn</u>	<u>Số cuối năm</u>
Vay dài hạn ngân hàng	-	-	-	-	-
Cộng	-	-	-	-	-

18. Vốn chủ sở hữu

	<u>Vốn góp của chủ sở hữu</u>	<u>Cổ phiếu quỹ</u>	<u>Quỹ đầu tư phát triển</u>	<u>Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối</u>	<u>Cộng</u>
Số dư đầu năm trước	179.000.000.000	(4.369.800.000)	6.382.728.728	(36.471.770.284)	144.541.158.444
Lợi nhuận trong năm trước	-	-	-	164.398.075	164.398.075
Số dư cuối năm trước	179.000.000.000	(4.369.800.000)	6.382.728.728	(36.307.372.209)	144.705.556.519
Số dư đầu năm nay	179.000.000.000	(4.369.800.000)	6.382.728.728	(36.307.372.209)	144.705.556.519
Lợi nhuận trong năm nay	-	-	-	(9.364.372.209)	(9.364.372.209)
Số dư cuối năm nay	179.000.000.000	(4.369.800.000)	6.382.728.728	(45.671.503.758)	135.341.424.970

CÔNG TY CỔ PHẦN VẠN KHỞI THÀNH

Địa chỉ: Số 713 Lạc Long Quân, phường Tây Hồ, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Tỷ lệ (%)	Giá trị	Tỷ lệ (%)
Quỹ đầu tư Chứng khoán Sài Gòn A2	20.000.000.000	11,17%	20.000.000.000	11,17%
Ông Trần Minh Thắng	30.000.000.000	16,76%	30.000.000.000	16,76%
Ông Nguyễn Minh Thành	30.000.000.000	16,76%	30.000.000.000	16,76%
Các cổ đông khác	99.000.000.000	55,31%	99.000.000.000	55,31%
Cộng	179.000.000.000	100,00%	179.000.000.000	100,00%

Cổ phiếu

	Số cuối năm	Số đầu năm
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	17.900.000	17.900.000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	17.900.000	17.900.000
- Cổ phiếu phổ thông	17.900.000	17.900.000
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu được mua lại	436.980	436.980
- Cổ phiếu phổ thông	436.980	436.980
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	17.463.020	17.463.020
- Cổ phiếu phổ thông	17.463.020	17.463.020
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND.

VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	Năm nay	Năm trước
Doanh thu xây lắp	-	-
Cộng	-	-

2. Giá vốn bán hàng

	Năm nay	Năm trước
Giá vốn công trình xây lắp	-	-
Chi phí dở dang của các công trình đã nghiệm thu	-	-
Cộng	-	-

3. Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm nay	Năm trước
Lãi tiền gửi, cho vay	74.449	99.221
Cộng	74.449	99.221

CÔNG TY CỔ PHẦN VẠN KHỎI THÀNH

Địa chỉ: Số 713 Lạc Long Quân, phường Tây Hồ, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**4. Chi phí tài chính**

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí lãi vay	0	1.332.865.635
Cộng	0	1.332.865.635

5. Chi phí bán hàng

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí dịch vụ mua ngoài	-	-
Cộng	-	-

6. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí cho nhân viên	1.552.678.000	1.508.868.967
Chi phí vật liệu quản lý	-	-
Chi phí khấu hao tài sản cố định	-	-
Thuế, phí và lệ phí	-	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	202.767.884	312.912.100
Các chi phí khác	216.242.217	47.838.148
Cộng	1.971.688.101	1.869.619.215

7. Thu nhập khác

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Lãi thanh lý, nhượng bán tài sản cố định	-	-
Thu nhập khác	-	-
Cộng	-	-

8. Giá vốn bán hàng

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Các khoản phạt, truy thu nhà nước	-	-
Chi phí khác	-	3.020.799.640
Cộng	-	3.020.799.640

CÔNG TY CỔ PHẦN VẠN KHỎI THÀNH

Địa chỉ: Số 713 Lạc Long Quân, phường Tây Hồ, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**9. Chi phí thuế TNDN hiện hành**

Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp trong năm được dự tính như sau:

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	(9.364.131.549)	164.398.075
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận chịu thuế thu nhập doanh nghiệp:	-	-
- Các khoản điều chỉnh tăng	-	-
<i>Chi phí không hợp lý</i>	-	-
- Các khoản điều chỉnh giảm	-	-
Thu nhập chịu thuế	(9.364.131.549)	164.398.075
Thu nhập được miễn thuế	-	-
Lỗi các năm trước được chuyển	-	-
Thu nhập tính thuế	(9.364.131.549)	164.398.075
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp phổ thông	20%	20%
<i>Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp theo thuế suất phổ thông</i>	-	-
<i>Thuế thu nhập doanh nghiệp được miễn, giảm</i>	-	-
<i>Điều chỉnh thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp của các năm trước</i>	-	-
Tổng Thuế thu nhập doanh nghiệp còn phải nộp	-	-

10. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	(9.364.131.549)	164.398.075
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông:	-	-
- <i>Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi</i>	-	-
Lợi nhuận tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	(9.364.131.549)	164.398.075*
Số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm	17.463.020	17.463.020
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	(536)	9

Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm được tính như sau:

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành đầu năm	17.463.020	17.463.020
Ảnh hưởng của cổ phiếu phổ thông phát hành trong năm	-	-
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	17.463.020	17.463.020

CÔNG TY CỔ PHẦN VẠN KHỎI THÀNH

Địa chỉ: Số 713 Lạc Long Quân, phường Tây Hồ, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

1. Giao dịch và số dư với các bên liên quan

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

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

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

Trong năm đơn vị không phát sinh giao dịch với bên liên quan là các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt.

Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt:

	Năm nay	Năm trước
Ông Bùi Thế Anh	542.240.000	542.240.000
Ông Nguyễn Mạnh Tiến	542.240.000	542.240.000
Bà Trần Thị Lệ Quyên	380.788.538	380.788.538

Tại ngày kết thúc năm tài chính, công nợ với các thành viên quản lý chủ chốt được trình bày tại thuyết minh V.4a./.

b. *Giao dịch với bên liên quan khác*

Các bên liên quan khác với Doanh nghiệp gồm:

Bên liên quan khác	Mối quan hệ
Công ty Cổ phần Xây lắp Vật liệu Xây dựng Sông Hồng	Công ty liên kết

Trong năm đơn vị không phát sinh giao dịch mua bán với các bên liên quan khác.

Tại ngày kết thúc năm tài chính, công nợ với các bên liên quan khác được trình bày tại thuyết minh V.10./.

2. Rủi ro tín dụng

Rủi ro tín dụng là rủi ro mà một bên tham gia trong 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 các hoạt động kinh doanh (chủ yếu đối với các khoản phải thu khách hàng) và hoạt động tài chính (tiền gửi ngân hàng, cho vay và các công cụ tài chính khác).

Phải thu khách hàng

Công ty giảm thiểu rủi ro tín dụng bằng cách chỉ giao dịch với các đơn vị có khả năng tài chính tốt, yêu cầu mở thư tín dụng đối với các đơn vị giao dịch lần đầu hay chưa có thông tin về khả năng tài chính và nhân viên kế toán công nợ thường xuyên theo dõi nợ phải thu để đôn đốc thu hồi. Trên cơ sở này và khoản phải thu của Công ty liên quan đến nhiều khách hàng khác nhau nên rủi ro tín dụng không tập trung vào một khách hàng nhất định.

CÔNG TY CỔ PHẦN VẠN KHỎI THÀNH

Địa chỉ: Số 713 Lạc Long Quân, phường Tây Hồ, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Tiền gửi ngân hàng

Phần lớn tiền gửi ngân hàng của Công ty được gửi tại các ngân hàng lớn, có uy tín ở Việt Nam. Công ty nhận thấy mức độ tập trung rủi ro tín dụng đối với tiền gửi ngân hàng là thấp.

3. Rủi ro thanh khoản

Rủi ro thanh khoản là rủi ro Công ty gặp khó khăn khi thực hiện nghĩa vụ tài chính do thiếu tiền.

Giám đốc chịu trách nhiệm cao nhất trong quản lý rủi ro thanh khoản. 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 lệch nhau.

Công ty quản lý rủi ro thanh khoản thông qua việc duy trì một lượng tiền và các khoản tương đương tiền phù hợp và các khoản vay ở mức mà Giám đốc cho là đủ để đáp ứng nhu cầu hoạt động của Công ty nhằm giảm thiểu ảnh hưởng của những biến động về luồng tiền.

Thời hạn thanh toán của các khoản nợ phải trả tài chính dựa trên các khoản thanh toán dự kiến theo hợp đồng chưa được chiết khấu như sau:

	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Cộng
Số cuối năm				
Vay và nợ	5.169.086.773	-	-	5.169.086.773
Phải trả người bán	11.338.042.677	-	-	11.542.703.055
Các khoản phải trả khác	170.275.700.653	119.325.000.000	-	289,600,700,653
Cộng	186.781.038.856	119.325.000.000	-	306,106,038,856
Số đầu năm				
Vay và nợ	5.169.086.773	-	-	5.169.086.773
Phải trả người bán	11.336.251.430	-	-	11.336.251.430
Các khoản phải trả khác	181.521.208.826	127.311.849.315	-	308.833.058.141
Cộng	198.026.547.029	127.311.849.315	-	325.338.396.344

Công ty cho rằng mức độ tập trung rủi ro đối với việc trả nợ là thấp. 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.

CÔNG TY CỔ PHẦN VẠN KHỎI THÀNH

Địa chỉ: Số 713 Lạc Long Quân, phường Tây Hồ, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

4. Giá trị hợp lý của tài sản và nợ phải trả tài chính

	Giá trị sổ sách		Giá trị hợp lý	
	Số cuối năm	Số đầu năm	Số cuối năm	Số đầu năm
Tài sản tài chính				
Tiền và các khoản tương đương tiền	631.296.676	709.626.471	631.296.676	709.626.471
Phải thu khách hàng	17.206.680.956	17.295.142.495	17.206.680.956	17.295.142.495
Các khoản phải thu khác	128.181.723.300	126.637.147.765	128.181.723.300	126.637.147.765
Tài sản tài chính sẵn sàng để bán	28.116.575.341	28.116.575.341	28.116.575.341	28.116.575.341
Cộng	174,136,276,273	172.758.492.072	174,136,276,273	172.758.492.072
Nợ phải trả tài chính				
Vay và nợ	5.169.086.773	5.169.086.773	5.169.086.773	5.169.086.773
Phải trả người bán	11.336.251.430	11.542.703.055	11.336.251.430	11.542.703.055
Các khoản phải trả khác	308.833.058.141	289.600.700.653	308.833.058.141	289.600.700.653
Cộng	325.338.396.344	306.106.038.856	325.338.396.344	306.106.038.856

Giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính được phản ánh theo giá trị mà công cụ tài chính có thể được chuyển đổi trong một giao dịch hiện tại giữa các bên có đầy đủ hiểu biết và mong muốn giao dịch.

Công ty sử dụng phương pháp và giả định sau để ước tính giá trị hợp lý:

- Giá trị hợp lý của tiền mặt, tiền gửi ngân hàng ngắn hạn, các khoản phải thu khách hàng, phải trả cho người bán và nợ phải trả ngắn hạn khác tương đương giá trị sổ sách của các khoản mục này do những công cụ này có kỳ hạn ngắn.
- Giá trị hợp lý của các khoản phải thu và cho vay có lãi suất cố định hoặc thay đổi được đánh giá dựa trên các thông tin như lãi suất, rủi ro, khả năng trả nợ và tính chất rủi ro liên quan đến khoản nợ. Trên cơ sở đánh giá này Công ty ước tính dự phòng cho phần có khả năng không thu hồi được.
- Giá trị hợp lý của các tài sản tài chính sẵn sàng để bán được niêm yết trên thị trường chứng khoán là giá công bố giao dịch tại ngày kết thúc năm tài chính. Giá trị hợp lý của các tài sản tài chính sẵn sàng để bán chưa niêm yết được ước tính bằng các phương pháp định giá phù hợp.

5. Rủi ro thị trường

Rủi ro thị trường là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của giá thị trường. Rủi ro thị trường bao gồm 3 loại: rủi ro ngoại tệ, rủi ro lãi suất và rủi ro về giá khác.

Các phân tích về độ nhạy trình bày dưới đây được lập trên cơ sở giá trị các khoản nợ thuần, tỷ lệ giữa các khoản nợ có lãi suất cố định và các khoản nợ có lãi suất thả nổi là không thay đổi.

Rủi ro ngoại tệ

Rủi ro ngoại tệ là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của tỷ giá hối đoái.

Rủi ro lãi suất

Rủi ro lãi suất là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của lãi suất thị trường.

Rủi ro lãi suất của Công ty chủ yếu liên quan đến tiền và các khoản vay.

CÔNG TY CỔ PHẦN VẠN KHỞI THÀNH

Địa chỉ: Số 713 Lạc Long Quân, phường Tây Hồ, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Công ty quản lý rủi ro lãi suất bằng cách phân tích tình hình thị trường để có được các lãi suất có lợi nhất và vẫn nằm trong giới hạn quản lý rủi ro của mình.

Rủi ro về giá khác

Rủi ro về giá khác là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của giá thị trường ngoài thay đổi của lãi suất và tỷ giá hối đoái.

6. Các Sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính

Không có sự kiện nào phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính yêu cầu phải điều chỉnh số liệu hoặc công bố trong Báo cáo tài chính.

7. Thông tin so sánh

Số liệu so sánh đầu năm được lấy theo Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán Nhân Tâm Việt - Chi nhánh tại Hà Nội.

Kế toán trưởng



Trần Thị Lệ Quyên

Lập ngày 31 tháng 3 năm 2025

Tổng giám đốc



Nguyễn Mạnh Tiến