



Tên Công ty: Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Việt Nam
Địa chỉ trụ sở: 205/51-53-55 Phạm Hữu Lầu, KP 2, P. Tân Mỹ, TP. HCM
Số điện thoại: 028.6270.6889 **Email:** contactvinaland@gmail.com
Website: www.vinalandinvest.com.vn

BÁO CÁO HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ TẠI ĐHĐCĐ THƯỜNG NIÊN NĂM 2026

Thành phố Hồ Chí Minh ngày 01 tháng 04 năm 2026



BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ TẠI ĐẠI HỘI CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2026

Kính thưa: ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG CTCP ĐẦU TƯ BĐS VIỆT NAM

Thay mặt Hội đồng Quản trị (HĐQT) Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Việt Nam (Vinaland), Tôi xin gửi đến tất cả Quý cổ đông lời chào trân trọng, lời chúc sức khỏe, hạnh phúc và thành công. Sau đây tôi xin báo cáo với Đại hội về kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Việt Nam trong năm 2025 và những định hướng chính cho năm 2026, như sau:

I. CÁC CUỘC HỌP CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ (HĐQT) CÔNG TY NĂM 2025

Năm 2025 HĐQT đã tổ chức 12 phiên họp thông qua các vấn đề quan trọng như sau:

Stt	Số Nghị quyết/Quyết định	Ngày	Nội dung
01	01/2025/NQ-HĐQT-VNI	06/01/2025	Thông qua chủ trương vay vốn tại Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam.
02	02/2025/NQ-HĐQT-VNI	19/02/2025	Phê duyệt tổng mức đầu tư dự kiến để hoàn thành dự án Trung tâm Thương mại Dịch vụ và Chung cư Vinaland Tower.
03	03/2025/NQ-HĐQT-VNI	28/02/2025	Thông qua kế hoạch tổ chức ĐHĐCĐ thường niên năm 2025 của Công ty.
04	04/2025/NQ-HĐQT-VNI	24/03/2025	Thông qua việc Hủy hợp đồng thế chấp quyền tài sản phát sinh từ HĐMB nhà ở hình thành trong tương lai số 01/2025/HĐTC.
05	05/2025/NQ-HĐQT-VNI	02/04/2025	Thông qua nội dung tài liệu họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 của Công ty.
06	05A/2025/NQ-HĐQT-VNI	26/04/2025	Hội đồng quản trị thống nhất bầu Chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Việt Nam nhiệm kỳ 2025-2030.
07	06/2025/NQ-HĐQT-VNI	28/04/2025	Thông qua việc vay vốn, giao dịch tại Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam.
08	07/2025/NQ-HĐQT-VNI	09/05/2025	Thông qua chủ trương ký kết và thực hiện các hợp đồng, giao dịch giữa Công ty và người có liên quan trong năm 2025 thuộc thẩm quyền chấp thuận của

			HĐQT theo quy định tại Điều lệ Công ty và Pháp luật hiện hành.
09	08/2025/NQ-HĐQT-VNI	21/05/2025	Thông qua việc bổ nhiệm lại Ông Hồ Đắc Hưng giữ chức vụ Tổng Giám đốc Công ty.
10	09/2025/NQ-HĐQT-VNI	02/06/2025	Thông qua việc triển khai phương án Phát hành cổ phiếu để trả cổ tức năm 2024 của Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Việt Nam theo Nghị quyết ĐHCĐ TN số 01/2025/NQ-CD-VNI ngày 25/04/2025.
11	10/2025/NQ-HĐQT-VNI	26/06/2025	Thảo luận và thông qua việc ký kết hợp đồng giữa CTCP Đầu tư Bất động sản Việt Nam và CTCP Dịch vụ Bất động sản Newland.
12	11/2025/NQ-HĐQT-VNI	29/09/2025	Thảo luận và thông qua việc giữa CTCP Đầu tư Bất động sản Việt Nam góp vốn thành lập Công ty Cổ phần Công Di sản và cử người đại diện phần vốn góp.

II. CÔNG TÁC QUẢN LÝ VÀ HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH CỦA CÔNG TY NĂM 2025

2.1. Kinh tế Việt Nam và môi trường kinh doanh bất động sản năm 2025

Năm 2025 GDP nền kinh tế Việt Nam đạt quy mô 514 tỷ USD, tăng trưởng 8,02% đứng thứ 32 toàn cầu, đạt mục tiêu trên 8% do Chính phủ đặt ra và là điểm sáng về tăng trưởng kinh tế trong khu vực và Quốc tế, vượt qua nhiều dự báo của các tổ chức tài chính lớn trên thế giới. Đà tăng trưởng duy trì ổn định và xu hướng tăng trưởng tốt khi quý sau cao hơn quý trước (Quý 1 tăng 7,05%; Quý 2 tăng 8,16%; Quý 3 tăng 8,25%; Quý 4 tăng 8,46%). Đầu tư nước ngoài đăng ký vào Việt Nam năm 2024 đạt 38,42 tỷ USD trong đó giải ngân thực hiện là 27,62 tỷ USD, Việt Nam tiếp tục là một trong những lựa chọn thu hút vốn đầu tư toàn cầu để trở thành mắt xích quan trọng trong chuỗi cung ứng hàng hoá trên toàn thế giới.

Kim ngạch xuất nhập khẩu của Việt Nam trong năm 2025 đạt 930,05 tỷ USD trong đó xuất khẩu 475,04 tỷ USD và nhập khẩu 455,01 tỷ USD, tính chung Việt Nam xuất siêu 20,03 tỷ USD.

Với những chỉ số kinh tế khả quan nêu trên có thể nói Việt Nam đã khôi phục được sự phát triển ổn định kể từ sau đại dịch Covid-19. Năm 2026, Chính phủ đã đặt mục tiêu tăng trưởng kinh tế rất mạnh mẽ là trên 10%.

Sự hồi phục khá mạnh mẽ của kinh tế, sản xuất và kinh doanh đã góp phần thúc đẩy tín dụng cho thị trường bất động sản. Dư nợ tín dụng bất động sản năm 2025 đạt 2 triệu tỷ đồng, tăng khoảng 28% so với năm 2024.

Năm 2024, cũng được ghi nhận là năm thay đổi cơ bản trong môi trường kinh doanh bất động sản khi hàng loạt các luật mới có liên quan như Luật Kinh doanh bất động sản, Luật Nhà ở và Luật Đất đai mới có hiệu lực từ ngày 01 tháng 08 năm 2024 giúp giải quyết nhanh các thủ tục hành chính làm gia tăng đáng kể nguồn cung của các dự án bất động sản mới.

Mặc dù các số liệu đối với thị trường bất động sản trong năm 2024 là khả quan nhưng thực tế đối với rất nhiều doanh nghiệp bất động sản (đa số) vẫn còn rất nhiều khó khăn, hệ lụy từ giai đoạn khủng hoảng thị trường từ đại dịch 2019 cho đến nay. Lòng tin của người mua nhà đối với đa số doanh nghiệp phát triển bất động sản, sản phẩm nhà ở hình thành trong tương lai vẫn chưa thể phục hồi. Đặc biệt việc gia tăng mạnh các chi phí đầu vào như tiền sử dụng đất, lãi suất tín dụng và nguyên vật liệu xây dựng đã đẩy chi phí giá thành sản phẩm lên rất cao làm suy yếu sức mua và bào mòn lợi nhuận của doanh nghiệp kinh doanh bất động sản.

2.2. Hoạt động sản xuất kinh doanh của Vinaland trong năm 2025

Hoạt động kinh doanh, đầu tư dự án Viva Plaza: Năm 2024 việc kinh doanh tại dự án Viva Plaza tiếp tục gặp nhiều khó khăn, trong đó khó khăn về nguồn vốn hoàn thiện hạ tầng. Việc bán hàng của dự án không đạt kỳ vọng trong điều kiện có sự phá hoại quyết liệt, có chủ ý của một số cá nhân ký hợp đồng mua sản phẩm của Công ty thông qua môi giới của Công ty Cổ phần CTK Land từ năm 2016 - 2019 và đã bị Công ty này lừa đảo dẫn đến thiệt hại liên đới đến dự án của Vinaland.

Việc bán hàng và cơ cấu nợ bằng sản phẩm trong năm 2025 đạt 56 căn hộ, lũy kế đến cuối 2025 là 285 căn, tổng giá trị các Hợp đồng là 801 tỷ đồng, trong đó đã thu tiền là 706 tỷ đồng, cơ cấu nợ vay là 168,6 tỷ đồng. Việc bán hàng và thu tiền theo tiến độ không đạt như kỳ vọng do sự mất niềm tin của khách hàng đối với những dự án bán nhà hình thành trong tương lai, sự thận trọng của ngân hàng trong xét duyệt cho vay mua nhà dự án và những khó khăn do sự cản trở, truyền thông xuyên tạc, phá hoại của nhóm người xấu được nêu ở trên tiếp tục là những khó khăn nổi bật đối với kinh doanh bán hàng tại dự án Viva Plaza.

Đứng trước khó khăn đó HĐQT Công ty đã nỗ lực hết sức mình để tìm nguồn vốn thay thế, bằng mọi khả năng, biện pháp có thể để hoàn thành dự án. Đến nay, dự án đã được Sở Xây dựng nghiệm thu, Công ty đã bàn giao cho khách hàng các căn hộ đã ký Hợp đồng mua bán.

Hoạt động kinh doanh chợ: Về hoạt động quản lý chợ đạt doanh thu 595 triệu đồng thấp hơn kế hoạch đề ra 1,7 tỷ đồng, nguyên nhân do sức mua giảm sút, chợ tạm bùng phát khiến nhiều tiểu thương bỏ sạp. Công ty cũng phải giảm giá thuê để hỗ trợ các tiểu thương còn lại duy trì việc kinh doanh, buôn bán. Kết quả kinh doanh hoạt động chợ những năm sau dịch Covid-19 cho thấy kinh doanh chợ đã không còn có lãi do ảnh hưởng từ sự phát triển các kênh phân phối hàng hoá mới hiện đại như trung tâm thương mại, siêu thị và mua bán qua mạng, online,... Hiện tại định hướng quy hoạch của khu đất kinh doanh chợ tạm cũng không còn phù hợp cho dự án chợ, do đó từ năm 2023 Công ty đã có định hướng chuyển đổi phát triển dự án Phúc hợp chung cư, thương mại dịch vụ tại khu đất chợ tạm Phước Long. Công ty đã triển khai ký Hợp đồng tư vấn với đơn vị có năng lực để triển khai thiết kế ý tưởng, tư vấn lập dự án đầu tư xây dựng dự án ***“Trung tâm Dịch vụ, Thương mại – Văn phòng và Căn hộ Viva Center”*** trên khu đất Chợ tạm Phước Long.

Tuy nhiên, việc triển khai dự án còn cần phải chờ việc điều chỉnh quy hoạch chung của Thành phố Hồ Chí Minh mới có thể thực hiện.

Hoạt động quản lý doanh nghiệp: Trong năm 2024, Công ty tiếp tục xử lý các vấn đề tồn tại về quản trị doanh nghiệp, hệ quả từ việc cấp giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi người đại diện pháp luật trái quy định của Sở Kế hoạch & Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh từ năm 2015-2019, dẫn đến thay đổi người đại diện hợp pháp của Công ty trông điều hành doanh nghiệp. Công ty tiếp tục tiến hành giải thích, đàm phán, tranh kiện pháp lý với một số cá nhân bị ảnh hưởng trong giai đoạn này từ việc mua bán căn hộ thông qua các Công ty môi giới trá hình, sai quy định dẫn đến thiệt hại tại dự án Saigon South Plaza. Qua thông tin nhận được từ các cá nhân này đã không cung cấp được những chứng từ hợp pháp, hợp lệ thể hiện việc chuyển tiền thanh toán việc mua bán sản phẩm vào tài khoản của Công ty (thời kỳ 2015-2019) mà chủ yếu chuyển tiền vào các công ty Môi giới bất động sản không còn hoạt động. Công ty cũng đã làm việc với các cơ quan chức năng về những vấn đề liên quan này. Hiện tại qua việc khôi phục dữ liệu và kiểm toán báo cáo tài chính các năm chỉ xác định được số tiền khoảng 50 tỷ đồng do một số cá nhân có chuyển khoản vào một số tài khoản sở hữu chung giữa Công ty và Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng Nam Thành, Công ty Cổ phần CTK Land. Tuy nhiên, Công ty cũng không thể thực hiện sao kê chi tiết tài khoản chung này do Công ty Nam Thành và Công ty CTK Land có văn bản ngăn chặn việc sao kê. Chủ trương của ban lãnh đạo công ty là sẽ có trách nhiệm xử lý thỏa đáng số tiền này với các cá nhân có liên quan sau khi xác định được bên thụ hưởng thực sự từ số tiền mà họ đã chuyển vào các tài khoản chung của Công ty với các bên có liên quan.

Kết quả hoạt động kinh doanh năm 2025

DVT: VNĐ

Doanh thu nhận trước từ dự án Viva Plaza	
Doanh thu:	154.884.329.378
- Doanh thu bán hàng	156.517.115.879
- Thu nhập từ hoạt động tài chính	2.038.994
- Thu nhập khác	1.910.625.170
- Các khoản giảm trừ doanh thu	(3.545.450.665)
Chi phí:	154.643.503.021
- Giá vốn hàng bán	103.254.522.084
- Chi phí tài chính	20.143.422.094
- Chi phí bán hàng	18.456.678.530
- Chi phí quản lý doanh nghiệp	12.775.252.231
- Chi phí khác	13.628.082
Lợi nhuận:	240.826.357

III. KẾ HOẠCH KINH DOANH CHO NĂM 2026

3.1. Các chỉ tiêu doanh thu, lợi nhuận dự kiến

ĐVT: VNĐ

Thu nhập:	135.952.220.411
- Doanh thu bán hàng	130.364.049.942
- Thu nhập khác “Chung cư”	5.588.170.469
Chi phí:	132.639.257.682
- Chi phí giá vốn hàng bán	91.254.834.959
- Chi phí bán hàng, hoa hồng	9.228.339.265
- Chi phí quản lý doanh nghiệp	21.559.392.354
- Chi phí khác “Chung cư”	10.596.691.104
Lợi nhuận:	3.312.962.729

3.2. Các mục tiêu về quản lý điều hành, mở rộng kinh doanh giai đoạn 2025-2026

- Hoàn tất bán hàng và bàn giao các căn hộ Viva Plaza cho khách hàng.
- Cho thuê mặt bằng bán lẻ tại khối đế khu trung tâm thương mại của Viva Plaza.
- Hoàn tất thiết kế Concept dự án Viva Center và đàm phán thành công với tiểu thương làm cơ sở thông qua dự án với địa phương.
- Triển khai kinh doanh dịch vụ bất động sản, môi giới mua bán, cho thuê bất động sản, khai thác bất động sản du lịch, nghỉ dưỡng, kinh doanh nông sản, vật liệu xây dựng, thí điểm kinh doanh dịch vụ đào tạo nguồn nhân lực ngành bất động sản.
- Tiếp tục xử lý thỏa đáng quyền lợi với các bên liên quan giai đoạn 2015 - 2019.
- Tái cấu trúc tài chính, giảm thiểu chi phí lãi vay trong hoạt động kinh doanh của Công ty.
- Đào tạo, thúc đẩy ứng dụng công nghệ AI trong quản lý hoạt động kinh doanh của Công ty và quản lý doanh nghiệp, tái cấu trúc nguồn lực, năng lực quản lý để tối ưu hiệu quả và chi phí quản lý doanh nghiệp.

IV. KẾT LUẬN

Năm 2025, vẫn là một năm khó khăn đối với ngành bất động sản và dự báo sẽ còn khó khăn hơn trong năm 2026 do chi phí đầu vào tăng cao, do rủi ro chiến tranh, phân cực, bất ổn kinh tế, năng lượng toàn cầu, làn sóng vỡ nợ, sáp nhập trong những năm tiếp theo sẽ diễn ra phổ biến.

Năm 2025 cũng sẽ là một năm có nhiều biến động và khó dự báo của nền kinh tế Việt Nam dưới tác động của thuế quan, chiến tranh thương mại, thay đổi luật chơi thương mại toàn cầu và sự đổi mới hành chính, sáp nhập tỉnh thành quận huyện với quy mô chưa từng có. Những yếu tố này đòi hỏi sự thận trọng và theo dõi sát sao thời cuộc từ HĐQT, BTGD Công ty để giảm thiểu

các rủi ro cũng như nắm bắt kịp thời các cơ hội mang đến từ những thay đổi lịch sử về môi trường kinh doanh trong và ngoài nước.

Đối với Công ty năm 2026 là năm bản lề cho sự thay đổi sang một giai đoạn phát triển mới. Sau khi triển khai thành công dự án Viva Plaza, quy mô tài sản Công ty đã tăng đáng kể đồng thời gia tăng tỷ trọng vốn chủ sở hữu và giảm nợ vay. Năm 2026, việc cho thuê khối thương mại Viva Plaza cũng sẽ tạo nguồn thu mới và dòng tiền ổn định cho hoạt động Công ty và chia cổ tức cho cổ đông.

Trong bối cảnh thị trường bất động sản vẫn còn nhiều thách thức đặc biệt liên quan đến lãi suất cao và chi phí đầu tư tăng đột biến đi kèm với những diễn biến khó lường của nền kinh tế toàn cầu, HĐQT rất mong nhận được sự ủng hộ kiên trì của Đại hội đồng cổ đông đối với định hướng hoạt động đã đặt ra, giúp HĐQT hoàn thành nhiệm vụ đề hướng đến tương lai phát triển ổn định, bền vững mang đến lợi ích lâu dài cho Cổ đông công ty.

Trân trọng và cảm ơn!

Nơi nhận:

- Đại hội đồng cổ đông;
- Ban TGD, Ban KS;
- Website Công ty;
- Lưu: Cty.





Tên Công ty: Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Việt Nam
Địa chỉ trụ sở: 205/51-53-55 Phạm Hữu Lầu, KP 2, P. Tân Mỹ, TP.HCM
Số điện thoại: 028.6270.6889 **Email:** info@vinalandinvest.com.vn
Web site: www.vinalandinvest.com.vn

BÁO CÁO BAN KIỂM SOÁT TẠI ĐHĐCĐ THƯỜNG NIÊN NĂM 2026

Thành phố Hồ Chí Minh ngày 01 tháng 04 năm 2026



BÁO CÁO CỦA BAN KIỂM SOÁT CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM TRÌNH ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN 2026

Căn cứ:

- Chức năng nhiệm vụ và quyền hạn của Ban kiểm soát công ty theo quy định pháp luật hiện hành và theo Điều lệ của Công ty.
- Báo cáo năm 2025 của Công ty.

Ban kiểm soát (BKS) Công ty cổ phần đầu tư Bất động sản Việt Nam thực hiện nhiệm vụ thay mặt Cổ đông kiểm soát các hoạt động kinh doanh, quản trị và điều hành của công ty từ ngày 01/01/2025 đến hết 31/12/2025. Ban kiểm soát (BKS) trân trọng báo cáo Đại hội đồng cổ đông (ĐHĐCĐ) về kết quả giám sát hoạt động kinh doanh và tình hình tài chính của Công ty, kết quả hoạt động của Hội đồng quản trị (HDQT), ban Tổng Giám đốc (TGD) năm 2025 như sau:

I. TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG CỦA BAN KIỂM SOÁT NĂM 2025

Thực hiện chức năng, nhiệm vụ theo quy định tại Quy chế tổ chức và hoạt động của BKS, Điều lệ Công ty đã được ĐHĐCĐ thông qua. Năm bắt kịp thời các thông tin hoạt động nhằm mục đích đảm bảo các hoạt động của Công ty là phù hợp và đáp ứng quyền lợi của cổ đông.

Thực hiện công tác giám sát hoạt động của HDQT và ban Tổng Giám đốc Công ty, tham dự và bám sát các nội dung của các phiên họp HDQT, TGD.

Kiểm tra tính hợp lý, hợp pháp, trung thực trong quản lý điều hành hoạt động kinh doanh, trong tổ chức công tác kế toán, thống kê, lập báo cáo tài chính (BCTC) của Công ty.

Cùng với việc kiểm tra, giám sát các hoạt động của Công ty, BKS đều tiến hành phân tích, đánh giá tình hình tài chính của Công ty thông qua việc phân tích các Báo cáo tổng hợp số liệu kế toán từ ngày 01/01/2025 đến hết 31/12/2025.

II. ĐÁNH GIÁ TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY NĂM 2025

Năm 2025 thị trường bất động sản Việt Nam đã phục hồi, bước vào chu kỳ tăng trưởng mới, ổn định hơn, không còn bong bóng, mở ra cơ hội lớn cho các dự án có pháp lý rõ ràng, dự án Viva Plaza của Công ty có đủ tính pháp lý, được các cơ quan có thẩm quyền công nhận và đủ điều kiện giao nhà cho khách hàng. HDQT và Ban giám đốc công ty đã nỗ lực triển khai bán hàng trên mọi kênh có thể, tạo điều kiện tốt cải thiện tình hình tài chính của công ty. Tuy nhiên việc bán căn hộ vẫn gặp khó khăn do có 1 số phần tử gây rối phá hoại gây ảnh hưởng không nhỏ tới hoạt động của công ty. Số liệu trên báo cáo của BKS với quý cổ đông năm 2025 từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/12/2025 đã được Kiểm toán.

1. Tình hình thực hiện các dự án:

a. Dự án Viva Plaza:

Năm 2025 Công ty đã triển khai nhiều phương thức bán căn hộ, tuy nhiên việc bán hàng tại dự án Viva Plaza gặp khó khăn từ sự cản trở của một số cá nhân liên quan đến dự án giai đoạn ban quản lý cũ điều hành công ty trước đây. Vì vậy tính thanh khoản của dự án không được như kỳ vọng, BKS hy vọng trong năm 2026 số căn hộ Viva Plaza còn lại sẽ được bán hết; Công ty cần có chính sách kế hoạch rõ ràng hoạt động kinh doanh tại trung tâm thương mại, hấp dẫn các doanh nghiệp kinh doanh dịch vụ thuê, từ đó tạo được nguồn thu ổn định.

b. Dự án chợ truyền thống:

Chợ Phước Long xuống cấp, hoạt động không có hiệu quả. Trong thời gian qua chợ hoạt động thu không đủ chi, công ty phải bù lỗ cho hoạt động của chợ; vì vậy việc dừng hoạt động tại chợ PL tại thời điểm này là phù hợp và xây dựng dự án mới trên khu đất chợ PL là việc làm cấp thiết với sự phát triển và ổn định của công ty, BKS đồng ý với kế hoạch này do hoàn toàn phù hợp với lợi ích của cổ đông trong dài hạn. HĐQT cần có lộ trình dừng hoạt động tại chợ PL phù hợp, cân bằng hài hòa lợi ích của Công ty và tiểu thương kinh doanh tại chợ tạm PL.

2. Hoạt động kinh doanh:

Trong năm 2025, doanh thu hoạt động cho thuê chợ Phước Long: 595 triệu đồng.

Tổng số căn hộ tại dự án Viva Plaza đã được bán cho khách hàng: 285 căn.

Giá trị hợp đồng: 801 tỷ đồng, (trong đó số tiền đã thu được: 706 tỷ đồng).

Năm 2025, hoạt động bán hàng của công ty vẫn gặp khó khăn do nhiều thông tin sai lệch về công ty và tỷ lệ giải ngân của ngân hàng trong việc cho vay mua nhà dự án thấp nên ảnh hưởng đến hoạt động bán căn hộ Viva Plaza, tiến độ thu tiền của dự án gây ảnh hưởng đến lưu chuyển tiền tệ của công ty.

3. Hoạt động đầu tư:

Hiện Công ty đã đầu tư góp vốn xây dựng bất động sản du lịch tại thành phố Bảo Lộc, Lâm Đồng, giá trị đầu tư 18,5 tỷ đồng, BKS hy vọng HĐQT sẽ có định hướng tốt, phát triển mở rộng thị trường kinh doanh bất động sản kết hợp du lịch.

4. Hoạt động quản lý điều hành:

Năm 2025 là một năm rất thành công của kinh tế Việt Nam, tăng trưởng tăng cao hơn 8%, lạm phát được kiểm soát, xuất khẩu và sản xuất được phục hồi. Tuy vậy hoạt động của thị trường bất động sản vẫn bị tác động bởi tâm lý người mua, hệ lụy của dự án chậm tiến độ gây áp lực tâm lý lo lắng tiền bạc, thời gian chờ đợi, mất niềm tin vào thị trường, ảnh hưởng đến quyết định tài chính. Với những khó khăn như vậy nhưng Ban điều hành đã nỗ lực đưa dự án Viva Plaza đến với người tiêu dùng; căn hộ hoàn thiện đẹp, chất lượng, giá bán hợp lý. Trong năm 2025, HĐQT đã tập trung họp 12 lần để cùng BGĐ giải quyết kịp thời các phát sinh của công ty, hạn chế những khó khăn vướng mắc phát sinh, đồng thời giúp Công ty định hướng và phát triển phù hợp trong tình hình chung. BKS lưu ý Ban điều hành tập trung giải quyết tranh kiện pháp lý giai đoạn 2015-2019 liên quan đến mua bán căn hộ, lấy lại niềm tin của công chúng và truyền thông.

III. ĐÁNH GIÁ TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG CỦA HĐQT, BAN TGD VÀ SỰ PHỐI HỢP HOẠT ĐỘNG VỚI BKS NĂM 2025

1. Hoạt động của HĐQT:

Trong năm 2025, HĐQT kiểm soát hoạt động của công ty, tài chính công ty đã có cải thiện, báo cáo tài chính được kiểm toán đúng thời hạn, HĐQT luôn kịp thời chỉ đạo mọi lĩnh vực hoạt động của Công ty và đưa ra các giải pháp phù hợp với tình hình thực tế, đảm bảo lợi ích cho Công ty và cổ đông. Tuy nhiên BKS sớm mong HĐQT đưa kế hoạch để công ty quay trở lại niêm yết cổ phiếu trên sàn giao dịch chứng khoán TP. HCM, bảo đảm tốt cho tính thanh khoản và quyền lợi của Cổ đông; với dự án tại khu đất chợ tạm Phước Long cần chuẩn bị thận trọng từng khâu: đầu tư, pháp lý dự án, vốn, thiết kế...; khai thác tốt nguồn cung cấp tài chính của các ngân hàng tín dụng để có được lãi suất ưu đãi.

BKS đánh giá HĐQT trong năm 2025 đã thực hiện đúng quyền hạn, chức năng nhiệm vụ được quy định tại Điều lệ Công ty và các quy định của Pháp luật.

2. Hoạt động của Ban TGD:

Ban Tổng giám đốc đã triển khai tốt chiến lược từ HĐQT, quản lý vận hành hoạt động công ty thông suốt, kiểm soát được tình hình tài chính, tiến độ hoàn thiện dự án, nhân sự tại công ty

Đánh giá: ban Tổng giám đốc đã thực hiện nghiêm túc Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông và HĐQT, Ban Tổng giám đốc đã ban hành các Quyết định hoặc lập Tờ trình xin ý kiến kịp thời và đúng theo thẩm quyền, phù hợp với pháp luật và Điều lệ công ty.

Sự phối hợp hoạt động với BKS:

Các phòng ban đã tạo điều kiện thuận lợi cho BKS thực hiện công tác kiểm tra giám sát của mình như đã cung cấp các tài liệu, văn bản cho BKS, đồng thời tiếp thu các ý kiến của BKS, từng bước cải tiến và hoàn thiện công tác quản lý điều hành.

IV. ĐÁNH GIÁ TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH CỦA CÔNG TY NĂM 2025

Trong năm 2025, hoạt động kinh doanh của công ty vẫn gặp khó khăn do bị một số thành phần xấu có mục đích tuyên truyền tiêu cực, hạ thấp uy tín Công ty, ngăn chặn việc kinh doanh mua bán và các hoạt động của công ty, gây ra rất nhiều khó khăn, cản trở trong quá trình điều hành chỉ đạo của HĐQT, ban TGD và của cả Công ty nói chung. Vì vậy kết quả kinh doanh bị hạn chế.

Tình hình hoạt động công ty từ ngày 01/01/2025 đến hết 31/12/2025 như sau

DVT: đồng

Thu nhập:	154.884.329.378
- Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	156.517.115.879
- Doanh thu hoạt động tài chính	2.038.994
- Thu nhập khác	1.910.625.170
- Các khoản giảm trừ doanh thu	(3.545.450.665)
Chi phí:	154.643.503.021

- Giá vốn hàng bán	103.254.522.084
- Chi phí tài chính	20.143.422.094
- Chi phí bán hàng	18.456.678.530
- Chi phí quản lý doanh nghiệp	12.775.252.231
- Chi phí khác	13.628.082
- Lợi nhuận trước thuế	240.826.357

V. KẾT LUẬN CHUNG, KIẾN NGHỊ

HDQT, BGD giải quyết dứt điểm tranh tụng liên quan tới khách hàng giai đoạn 2015-2019.

Tập trung dòng tiền và dự án mới tại chợ Phước Long khả thi.

Xây dựng chiến lược tăng trưởng dài hạn và tìm đối tác chiến lược đầu tư

Xây dựng uy tín trên thị trường

Xây dựng đội ngũ nhân viên giỏi chuyên môn, nghiệp vụ, gắn kết xây dựng công ty ngày càng vững mạnh, áp dụng công nghệ AI phục vụ công tác quản lý, điều hành.

VI. KẾ HOẠCH CÔNG TÁC CỦA BKS NĂM 2026

- Giám sát tài chính, kế toán, báo cáo kiểm toán
- Giám sát hoạt động Ban Điều hành và thực hiện chiến lược
- Giám sát tuân thủ pháp luật và quản trị nội bộ
- Kiểm soát dòng tiền, huy động vốn và tài sản công ty

Thời gian và nội dung cụ thể sẽ được thông báo trước ít nhất một tuần tới HDQT, TGD và các phòng ban chức năng để chuẩn bị hồ sơ, tài liệu. Kết thúc năm tài chính, BKS sẽ báo cáo minh bạch cho HDQT và cổ đông.

Kính trình!

Nơi nhận:

- Cổ đông;
- HDQT Công ty;
- Lưu BKS.

**T/M. BAN KIỂM SOÁT
TRƯỞNG BAN**



Nguyễn Thị Hằng Nga



CÔNG TY TNHH DỊCH VỤ TƯ VẤN TÀI CHÍNH KẾ TOÁN & KIỂM TOÁN PHÍA NAM
SOUTHERN AUDITING AND ACCOUNTING FINANCIAL CONSULTING SERVICES COMPANY LIMITED (AASCS)

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN
VIỆT NAM**

BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025



Member of MSI Global Alliance

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM

BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025



CÔNG TY TNHH DỊCH VỤ TƯ VẤN TÀI CHÍNH KẾ TOÁN VÀ KIỂM TOÁN PHÍA NAM (AASCS)
THÀNH VIÊN CỦA TỔ CHỨC KIỂM TOÁN QUỐC TẾ MSI GLOBAL ALLIANCE

29 Võ Thị Sáu, Phường Tân Định, TP. Hồ Chí Minh. Tel: (028) 3820 5944 - 3820 5947; Fax: (028) 3820 5942

MỤC LỤC

Nội dung	Trang
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	02 - 03
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	04 - 05
BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	
- Bảng cân đối kế toán	06 - 09
- Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	10 - 10
- Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	11 - 12
- Thuyết minh báo cáo tài chính	13 - 39

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

I. CÔNG TY

1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Việt Nam được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp - Công ty cổ phần số 0304867926 ngày 13 tháng 3 năm 2007 và thay đổi lần thứ 16 vào ngày 15 tháng 5 năm 2024 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp.

Vốn điều lệ của Công ty theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh	:	105.599.960.000 VND
Vốn góp thực tế của Công ty tại ngày 31/12/2025	:	105.599.960.000 VND

Trụ sở chính của Công ty tại: 205/51-53-55 Phạm Hữu Lầu, KP 2, Phường Tân Mỹ, TP. Hồ Chí Minh.

2. Lĩnh vực kinh doanh: Xây dựng, thương mại.

3. Ngành nghề kinh doanh

- Kinh doanh khai thác và quản lý chợ;
- Hoạt động dịch vụ hỗ trợ trực tiếp cho vận tải đường thủy;
- Dịch vụ tư vấn bất động sản, dịch vụ sàn giao dịch bất động sản (trừ đấu giá bất động sản), môi giới bất động sản, dịch vụ quản lý bất động sản, dịch vụ quảng cáo bất động sản;
- Kinh doanh bất động sản;
- Tư vấn đấu thầu, lập dự án đầu tư, thẩm tra thiết kế, dự toán và tổng dự toán công trình xây dựng, kiểm định chất lượng công trình xây dựng; đánh giá sự cố và lập chương trình xử lý;
- Xây dựng nhà các loại;
- Xây dựng giao thông (cầu đường);
- San lấp mặt bằng;
- Trang trí nội ngoại thất, sản xuất vật tư, thiết bị, vật liệu xây dựng, cấu kiện bê tông đúc sẵn, đóng và ép cọc (không hoạt động tại trụ sở);
- Sản xuất cấu kiện kim loại (không hoạt động tại trụ sở);
- Khai thác đá, cát;
- Xây dựng công trình dân dụng, công nghiệp, thủy lợi, bến cảng, sân bay, đường dây tải điện, trạm biến áp đến 220KV.

4. Cấu trúc doanh nghiệp : Công ty chỉ có 1 trụ sở chính

II. CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KHOÁ SỔ KẾ TOÁN LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

III. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN KIỂM SOÁT, BAN TỔNG GIÁM ĐỐC VÀ ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Hội đồng Quản trị

		Chức vụ
Ông	Trần Minh Hoàng	Chủ tịch
Ông	Hồ Đắc Hưng	Thành viên
Ông	Nguyễn Duy Dương	Thành viên
Ông	Vũ Ngọc Tuấn	Thành viên
Ông	Nguyễn Hồ Phương	Thành viên
Ông	Nguyễn Văn Hùng	Thành viên
Ông	Nguyễn Văn Quý	Thành viên

Ban Kiểm soát

Bà	Nguyễn Thị Hằng Nga	Trưởng ban
Bà	Mai Thị Hồng Tuyết	Thành viên
Bà	Nguyễn Thị Thanh Tuyền	Thành viên

Ban Tổng Giám đốc

Ông	Hồ Đắc Hưng	Tổng giám đốc
Ông	Nguyễn Văn Hùng	Phó Tổng giám đốc
Bà	Lê Thị Bích Hương	Phó Tổng giám đốc

Kế toán trưởng

Bà	Lê Thị Hiền	Kế toán trưởng
----	-------------	----------------

Đại diện pháp luật

Ông	Trần Minh Hoàng	Chủ tịch Hội đồng Quản trị
-----	-----------------	----------------------------

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

IV. KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính Kế toán và Kiểm toán Phía Nam (AASCS) được bổ nhiệm thực hiện công tác kiểm toán các Báo cáo tài chính cho Công ty.

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

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

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

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

VI. PHÊ DUYỆT CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Chúng tôi, Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Việt Nam phê duyệt Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025.

Duyệt, ngày 28 tháng 03 năm 2026

Ban Tổng Giám đốc



HỒ ĐẮC HƯNG
Tổng Giám đốc

Số : 310 /BCKT/TC/2026/AASCS

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP**Kính gửi :****Các cổ đông, Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM****Báo cáo kiểm toán về Báo cáo tài chính**

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Việt Nam, được lập ngày 28/03/2026, từ trang 06 đến trang 39, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31/12/2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ

- Công ty không thể làm thủ tục xác nhận số dư tiền gửi ngân hàng đối với tài khoản đồng sở hữu sau :

+ Tài khoản 6160201018552 tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam	2.291.948.855 đồng
+ Tài khoản tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	1.000.000 đồng
+ Tài khoản 601704060623664 tại Ngân hàng TMCP Quốc Tế Việt Nam	6.341.077 đồng

Ba tài khoản trên chiếm tỷ lệ 74,64% trên tổng số dư tiền gửi ngân hàng được trình bày trên báo cáo tài chính.

- Công ty không thể làm thủ tục xác nhận số dư khoản vay ngắn hạn, dài hạn và lãi vay được trình bày trên báo cáo tài chính với số liệu lần lượt là : 50.217.834.587 đồng, 85.911.025.104 đồng và 41.452.472.497 đồng.

Ý kiến kiểm toán ngoại trừ

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

Vấn đề cần nhấn mạnh

Chúng tôi muốn lưu ý người đọc đến Thuyết minh VIII.4 trong báo cáo tài chính về khoản nợ ngắn hạn của Công ty vượt quá tài sản ngắn hạn của Công ty là 109.026.345.172 VND. Điều kiện này cùng những vấn đề khác được nêu trong Thuyết minh VIII.4 cho thấy sự tồn tại của yếu tố không chắc chắn trọng yếu có thể dẫn đến nghi ngờ đáng kể về khả năng hoạt động liên tục của Công ty.

Ý kiến kiểm toán ngoại trừ của chúng tôi không liên quan đến vấn đề nhấn mạnh này.

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



Phó Tổng Giám đốc
Nguyễn Thị Tuyết

Số GCNĐKHN Kiểm toán: 0624-2023-142-1

TP. Hồ Chí Minh, ngày 28 tháng 03 năm 2026

Kiểm toán viên

Võ Thị Mỹ Hương

Số GCNĐKHN Kiểm toán: 0858-2023-142-1



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		241.868.537.897	274.167.544.715
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	3.170.026.591	5.077.222.193
Tiền	111		3.170.026.591	5.077.222.193
Các khoản tương đương tiền	112			
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120			
Chứng khoán kinh doanh	121			
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122			
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123			
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		79.562.653.037	48.411.118.083
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.2	4.481.478.629	4.734.998.643
Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.3	22.566.766.771	35.277.415.271
Phải thu nội bộ ngắn hạn	133			
Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134			
Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	V.5	6.130.000.000	6.130.000.000
Phải thu ngắn hạn khác	136	V.6	56.543.168.900	12.424.891.432
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.7	(10.158.761.263)	(10.156.187.263)
Tài sản thiếu chờ xử lý	139			
IV. Hàng tồn kho	140	V.8	155.304.082.724	219.068.130.183
Hàng tồn kho	141		155.304.082.724	219.068.130.183
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149			
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		3.831.775.545	1.611.074.256
Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.13	454.305.533	483.086.044
Thuế GTGT được khấu trừ	152		2.841.217.146	592.360.344
Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.16	536.252.866	535.627.868
Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154			
Tài sản ngắn hạn khác	155			

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		476.412.823.562	416.003.631.676
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		41.491.286.878	49.635.364.599
Phải thu dài hạn của khách hàng	211	V.2	41.467.286.878	49.611.364.599
Trả trước cho người bán dài hạn	212			
Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213			
Phải thu nội bộ dài hạn	214			
Phải thu về cho vay dài hạn	215			
Phải thu dài hạn khác	216	V.6	24.000.000	24.000.000
Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219			
II. Tài sản cố định	220			
Tài sản cố định hữu hình	221	V.10		
- Nguyên giá	222		280.983.073	280.983.073
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(280.983.073)	(280.983.073)
Tài sản cố định thuê tài chính	224			
- Nguyên giá	225			
- Giá trị hao mòn lũy kế	226			
Tài sản cố định vô hình	227			
- Nguyên giá	228			
- Giá trị hao mòn lũy kế	229			
III. Bất động sản đầu tư	230	V.11	319.592.675.737	238.975.484.719
- Nguyên giá	231		319.592.675.737	238.975.484.719
- Giá trị hao mòn lũy kế	232			
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240	V.9	113.004.860.947	110.375.182.298
Chi phí SXKD dở dang dài hạn	241		21.130.024.280	18.500.345.631
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		91.874.836.667	91.874.836.667
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250	V.4	800.000.000	
Đầu tư vào công ty con	251			
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252			
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		850.000.000	50.000.000
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(50.000.000)	(50.000.000)
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255			
VI. Tài sản dài hạn khác	260		1.524.000.000	17.017.600.060
Chi phí trả trước dài hạn	261	V.13	1.524.000.000	17.017.600.060
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262			
Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263			
Tài sản dài hạn khác	268			
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)	270		718.281.361.459	690.171.176.391

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		597.748.317.505	567.646.796.264
I. Nợ ngắn hạn	310		350.894.883.069	338.385.001.100
Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.14	13.335.313.027	35.356.596.708
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.15	3.387.265.009	589.646.281
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.16	31.028.746.662	33.912.189.489
Phải trả người lao động	314		887.456.064	602.794.132
Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.17	126.386.666.233	86.627.520.176
Phải trả nội bộ ngắn hạn	316			
Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317			
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318			
Phải trả ngắn hạn khác	319	V.18	102.365.400.527	100.013.885.631
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.12	73.487.406.260	81.265.739.396
Dự phòng phải trả ngắn hạn	321			
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		16.629.287	16.629.287
Quỹ bình ổn giá	323			
Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324			
II. Nợ dài hạn	330		246.853.434.436	229.261.795.164
Phải trả người bán dài hạn	331			
Người mua trả tiền trước dài hạn	332	V.15	64.370.407.699	11.296.971.979
Chi phí phải trả dài hạn	333			
Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334			
Phải trả nội bộ dài hạn	335			
Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	V.19	35.802.438.570	72.214.755.360
Phải trả dài hạn khác	337	V.18	51.572.227.408	53.658.070.566
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.12	95.108.360.759	92.091.997.259
Trái phiếu chuyển đổi	339			
Cổ phiếu ưu đãi	340			
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341			
Dự phòng phải trả dài hạn	342			
Quỹ phát triển khoa học, công nghệ	343			

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		120.533.043.954	122.524.380.127
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.20	120.533.043.954	122.524.380.127
Vốn góp của chủ sở hữu	411		105.599.960.000	105.599.960.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		105.599.960.000	105.599.960.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b			
Thặng dư vốn cổ phần	412		3.090.700.368	3.090.700.368
Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413			
Vốn khác của chủ sở hữu	414			
Cổ phiếu quỹ	415		(4.578.119.463)	(4.578.119.463)
Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416			
Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417			
Quỹ đầu tư phát triển	418			
Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419			
Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420			
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		16.420.503.049	18.411.839.222
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		18.411.839.222	(56.123.349.376)
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		(1.991.336.173)	74.535.188.598
Nguồn vốn đầu tư XDCB	422			
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430			
Nguồn kinh phí	431			
Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	432			
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)	440		718.281.361.459	690.171.176.391

Lập, ngày 28 tháng 03 năm 2026

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc

LÊ THỊ HIỀN

LÊ THỊ HIỀN

HỒ ĐẮC HÙNG

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Năm 2025

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	156.517.115.879	450.039.084.577
Các khoản giảm trừ doanh thu	02	VI.2	3.545.450.665	
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	10		152.971.665.214	450.039.084.577
Giá vốn hàng bán	11	VI.3	103.254.522.084	284.218.484.954
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		49.717.143.130	165.820.599.623
Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.4	2.038.994	23.328.586
Chi phí tài chính	22	VI.5	20.143.422.094	91.479.452
- Trong đó: chi phí lãi vay	23		20.143.422.094	91.479.452
Chi phí bán hàng	25	VI.8	18.456.678.530	60.751.680.164
Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.8	12.775.252.231	2.596.870.922
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30=20+(21-22)-(25+26)}	30		(1.656.170.731)	102.403.897.671
Thu nhập khác	31	VI.6	1.910.625.170	441.472.100
Chi phí khác	32	VI.7	13.628.082	1.627.321.881
Lợi nhuận khác (40=31-32)	40		1.896.997.088	(1.185.849.781)
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		240.826.357	101.218.047.890
Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.10	2.232.162.530	26.682.859.292
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52			
Lợi nhuận kế toán sau thuế TNDN (60=50-51-52)	60		(1.991.336.173)	74.535.188.598
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.11	(192)	7.196

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Lập, ngày 28 tháng 03 năm 2026

Tổng Giám đốc

LÊ THỊ HIỀN

LÊ THỊ HIỀN

HỒ ĐẮC HÙNG

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp gián tiếp)

Năm 2025

Đơn vị tính: VND

Chi tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
Lợi nhuận trước thuế	01		240.826.357	101.218.047.890
Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02			
- Các khoản dự phòng	03		2.574.000	(250.000.000)
- (Lãi)/lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04			
- (Lãi)/lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(2.038.994)	(23.328.586)
- Chi phí lãi vay	06		20.143.422.094	91.479.452
- Các khoản điều chỉnh khác	07			
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		20.384.783.457	101.036.198.756
- (Tăng)/giảm các khoản phải thu	09		(25.259.513.033)	(33.448.982.464)
- (Tăng)/giảm hàng tồn kho	10		(19.482.822.208)	147.653.175.426
- (Tăng)/giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế TNDN phải nộp)	11		39.509.226.108	(279.682.282.590)
- (Tăng)/giảm chi phí trả trước	12		15.522.380.571	53.505.980.156
- (Tăng)/giảm chứng khoán kinh doanh	13			
- Tiền lãi vay đã trả	14		(7.214.336.822)	(91.479.452)
- Thuế TNDN đã nộp	15		(7.506.377.500)	
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16			
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17			
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		15.953.340.573	(11.027.390.168)
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21			(29.541.618.698)
Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22			
Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23			(3.200.000.000)
Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24			1.000.000.000
Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(800.000.000)	(1.500.000.000)
Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26			1.500.010.000
Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		2.038.994	23.328.586
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(797.961.006)	(31.718.280.112)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp gián tiếp)

Năm 2025

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31			
Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32			
Tiền thu từ đi vay	33		23.445.698.996	46.880.366.312
Tiền trả nợ gốc vay	34		(40.508.274.165)	(3.878.228.000)
Tiền chi trả nợ gốc thuê tài chính	35			
Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36			
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(17.062.575.169)	43.002.138.312
Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50=20+30+40)	50		(1.907.195.602)	256.468.032
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	V.1	5.077.222.193	4.820.754.161
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61			
Tiền và tương đương tiền cuối năm (70=50+60+61)	70	V.1	3.170.026.591	5.077.222.193

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Lập, ngày 28 tháng 03 năm 2026

Tổng Giám đốc

72

LÊ THỊ HIỀN

72

LÊ THỊ HIỀN



HỒ ĐẮC HÙNG

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2025

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Việt Nam được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp - Công ty cổ phần số 0304867926 ngày 13 tháng 3 năm 2007 và thay đổi lần thứ 16 vào ngày 15 tháng 5 năm 2024 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp.

Vốn điều lệ của Công ty theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh : 105.599.960.000 VND

Vốn góp thực tế của Công ty tại ngày 31/12/2025 : 105.599.960.000 VND

Trụ sở chính của Công ty tại: 205/51-53-55 Phạm Hữu Lầu, KP 2, Phường Tân Mỹ, TP. Hồ Chí Minh.

Tổng số nhân viên và người lao động tại ngày 31/12/2025 : 42 người (tại ngày 31/12/2024 : 52 người)

2. Lĩnh vực kinh doanh

Sản xuất, thương mại.

3. Ngành nghề kinh doanh

- Kinh doanh khai thác và quản lý chợ;
- Hoạt động dịch vụ hỗ trợ trực tiếp cho vận tải đường thủy;
- Dịch vụ tư vấn bất động sản, dịch vụ sàn giao dịch bất động sản (trừ đấu giá bất động sản), môi giới bất động sản, dịch vụ quản lý bất động sản, dịch vụ quảng cáo bất động sản;
- Kinh doanh bất động sản;
- Tư vấn đầu thầu, lập dự án đầu tư, thẩm tra thiết kế, dự toán và tổng dự toán công trình xây dựng, kiểm định chất lượng công trình xây dựng; đánh giá sự cố và lập chương trình xử lý;
- Xây dựng nhà các loại;
- Xây dựng giao thông (cầu đường);
- San lấp mặt bằng;
- Trang trí nội ngoại thất, sản xuất vật tư, thiết bị, vật liệu xây dựng, cấu kiện bê tông đúc sẵn, đóng và ép cọc (không hoạt động tại trụ sở);
- Sản xuất cấu kiện kim loại (không hoạt động tại trụ sở);
- Khai thác đá, cát;
- Xây dựng công trình dân dụng, công nghiệp, thủy lợi, bến cảng, sân bay, đường dây tải điện, trạm biến áp đến 220KV.

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

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

Không có

6. Cấu trúc doanh nghiệp : Công ty chỉ có 1 trụ sở chính

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

1. Kỳ kế toán

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

2. Đơn vị tiền tệ

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

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN

1. Chế độ kế toán

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

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

Ban Tổng Giám đốc đảm bảo đã tuân thủ yêu cầu của các chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014, Thông tư số 53/2016/TT-BTC năm 2016 sửa đổi, bổ sung Thông tư số 200/2014/2014/TT-BTC cũng như các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập Báo cáo tài chính.

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

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

a. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền

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

b. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tương đương tiền

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

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

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

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

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

Các khoản đầu tư vào công ty con, liên doanh, liên kết

Khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết được kế toán theo phương pháp giá gốc. Lợi nhuận thuần được chia từ công ty con, công ty liên kết phát sinh sau ngày đầu tư được ghi nhận vào doanh thu tài chính trong năm. Các khoản được chia khác (ngoài lợi nhuận thuần) được coi là phần thu hồi các khoản đầu tư và được ghi nhận là khoản giảm trừ giá gốc đầu tư.

Hoạt động liên doanh theo hình thức Hoạt động kinh doanh đồng kiểm soát và Tài sản đồng kiểm soát được Công ty áp dụng nguyên tắc kế toán chung như với các hoạt động kinh doanh thông thường khác. Trong đó:

- Công ty theo dõi riêng các khoản thu nhập, chi phí liên quan đến hoạt động liên doanh và thực hiện phân bổ cho các bên trong liên doanh theo hợp đồng liên doanh;
- Công ty theo dõi riêng tài sản góp vốn liên doanh, phần vốn góp vào tài sản đồng kiểm soát và các khoản công nợ chung, công nợ riêng phát sinh từ hoạt động liên doanh.

Các khoản chi phí liên quan trực tiếp đến hoạt động đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết được ghi nhận là chi phí tài chính trong kỳ.

Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác: khoản tổn thất do công ty con, liên doanh, liên kết bị lỗ dẫn đến nhà đầu tư có khả năng mất vốn hoặc khoản dự phòng do suy giảm giá trị các khoản đầu tư này. Việc trích lập hoặc hoàn nhập khoản dự phòng này được thực hiện ở thời điểm lập Báo cáo tài chính cho từng khoản đầu tư và được ghi nhận vào chi phí tài chính trong kỳ.

3. Nguyên tắc ghi nhận các khoản phải thu

Các khoản phải thu được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn phải thu, đối tượng phải thu, loại nguyên tệ phải thu và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty.



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

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

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

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

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

4. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

a. Nguyên tắc ghi nhận

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

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

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

b. Phương pháp tính giá trị hàng tồn kho

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

c. Phương pháp hạch toán hàng tồn kho

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

5. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao TSCĐ

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

Trong quá trình sử dụng, Công ty trích khấu hao TSCĐ vào chi phí SXKD đối với TSCĐ có liên quan đến SXKD.

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

- | | | |
|-------------------------|---------|-----|
| - Máy móc, thiết bị | 03 - 05 | năm |
| - Thiết bị văn phòng | 05 - 10 | năm |
| - Tài sản hữu hình khác | 04 - 25 | năm |

6. Nguyên tắc ghi nhận Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư là quyền sử dụng đất, nhà, một phần của nhà hoặc cơ sở hạ tầng thuộc sở hữu của Công ty được sử dụng nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê hoặc chờ tăng giá. Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Nguyên giá của bất động sản đầu tư là toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra hoặc giá trị hợp lý của các khoản đưa ra để trao đổi nhằm có được bất động sản đầu tư tính đến thời điểm mua hoặc xây dựng hoàn thành.

Các chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được ghi nhận vào chi phí, trừ khi chi phí này có khả năng chắc chắn làm cho bất động sản đầu tư tạo ra lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu thì được ghi tăng nguyên giá.

Khi bất động sản đầu tư được bán, nguyên giá và khấu hao lũy kế được xóa sổ và lãi, lỗ nào phát sinh được hạch toán vào thu nhập hay chi phí trong kỳ.

Việc chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho thành bất động sản đầu tư chỉ khi chủ sở hữu chấm dứt sử dụng tài sản đó và bắt đầu cho bên khác thuê hoạt động hoặc khi kết thúc giai đoạn xây dựng. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hay hàng tồn kho chỉ khi chủ sở hữu bắt đầu sử dụng tài sản này hoặc bắt đầu triển khai cho mục đích bán. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho không làm thay đổi nguyên giá hay giá trị còn lại của bất động sản tại ngày chuyển đổi.

Bất động sản đầu tư sử dụng để cho thuê được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Số năm/Tỷ lệ khấu hao của bất động sản đầu tư như sau:

Loại tài sản	Số năm sử dụng
- Quyền sử dụng đất	Lâu dài
- Nhà	10 - 50 năm

7. Nguyên tắc ghi nhận chi phí trả trước

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

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

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

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

8. Nguyên tắc ghi nhận các khoản phải trả

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

11. 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 năm nhưng thực tế chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán và các khoản phải trả cho người lao động được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm để đảm bảo khi chi phí phát sinh thực tế không gây đột biến cho chi phí sản xuất kinh doanh trên cơ sở đảm bảo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí. Việc trích trước chi phí phải trả phải được tính toán một cách chặt chẽ và phải có bằng chứng hợp lý, tin cậy. Khi các chi phí đó phát sinh, nếu có chênh lệch với số đã trích, kế toán tiến hành ghi bổ sung hoặc ghi giảm chi phí tương ứng với phần chênh lệch.

12. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu chưa thực hiện

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

13. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

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

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

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

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

b. Nguyên tắc ghi nhận lợi nhuận chưa phân phối

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

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

Khi phân phối lợi nhuận cần cân nhắc đến các khoản mục phi tiền tệ nằm trong lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể ảnh hưởng đến luồng tiền và khả năng chi trả cổ tức, lợi nhuận của công ty.

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

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

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

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

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

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

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

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

d. Nguyên tắc ghi nhận thu nhập khác

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

15. Nguyên tắc ghi nhận các khoản giảm trừ doanh thu

Việc điều chỉnh giảm doanh thu được thực hiện như sau:

- Điều chỉnh giảm doanh thu của kỳ phát sinh nếu các khoản giảm trừ doanh thu phát sinh cùng kỳ tiêu thụ sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ;
- Điều chỉnh giảm doanh thu như sau nếu các khoản giảm trừ doanh thu phát sinh sau kỳ tiêu thụ sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ:
 - + Điều chỉnh giảm doanh thu trên Báo cáo tài chính của kỳ lập báo cáo nếu phát sinh các khoản giảm trừ doanh thu trước thời điểm phát hành Báo cáo tài chính;
 - + Điều chỉnh giảm doanh thu trên Báo cáo tài chính của kỳ sau kỳ lập báo cáo nếu phát sinh các khoản giảm trừ doanh thu sau thời điểm phát hành Báo cáo tài chính.

Chiết khấu thương mại phải trả là khoản công ty bán giảm giá niêm yết cho khách hàng mua hàng với khối lượng lớn. Giảm giá hàng bán là khoản giảm trừ cho người mua do sản phẩm, hàng hóa kém, mất phẩm chất hay không đúng quy cách theo quy định trong hợp đồng kinh tế.

Hàng bán trả lại phản ánh giá trị của số sản phẩm, hàng hóa bị khách hàng trả lại do các nguyên nhân như vi phạm cam kết, vi phạm hợp đồng kinh tế, hàng bị kém, mất phẩm chất, không đúng chủng loại, quy cách.

16. Nguyên tắc ghi nhận giá vốn hàng bán

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

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

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

17. Nguyên tắc ghi nhận chi phí tài chính

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

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

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

19. Nguyên tắc ghi nhận chi phí thuế TNDN hiện hành

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

20. 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 trong hình thức pháp lý.

21. Báo cáo 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.

22. Công cụ tài chính

Căn cứ Thông tư số 75/2015/TT-BTC ngày 18/05/2015 của Bộ Tài chính, trước khi Chuẩn mực kế toán về công cụ tài chính và các văn bản hướng dẫn được ban hành, Ban Tổng Giám đốc Công ty quyết định không trình bày và thuyết minh về công cụ tài chính theo Thông tư số 210/2009/TT-BTC trong báo cáo tài chính của Công ty.



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

Đơn vị tính: VND

1. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	Số cuối năm	Số đầu năm
- Tiền mặt	89.716.156	87.040.318
- Tiền gửi ngân hàng	3.080.310.435	4.990.181.875
+ Tiền gửi (VND)	3.080.310.435	4.990.181.875
+ Tiền gửi (USD)		
- Tiền đang chuyển		
- Các khoản tương đương tiền		
Cộng	3.170.026.591	5.077.222.193

2. PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG

	Số cuối năm	Số đầu năm
2.1. Ngắn hạn	4.481.278.629	4.734.998.643
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Dịch vụ Phước Long	3.822.000.000	3.822.000.000
Các đối tượng khác	659.278.629	912.998.643
2.2. Dài hạn	34.738.711.948	40.701.099.669
Khách hàng mua căn hộ	34.738.711.948	40.701.099.669
2.3. Phải thu của khách hàng là các bên liên quan	6.728.774.930	8.910.264.930
Ông Trần Minh Hoàng	4.159.653.736	551.496.937
Ông Hồ Đắc Hưng	140.446.335	1.365.730.431
Bà Lê Thị Hoa	1.110.982.903	835.733.535
Ông Nguyễn Văn Quý	34.056.000	110.039.769
Bà Trần Thị Hải Đường	788.994.734	818.127.692
Ông Trần Lê Duy	120.081.005	120.081.005
Ông Trần Lê Hưng	374.360.217	672.750.386
Ông Vũ Ngọc Tuấn		4.436.105.175
Công ty TNHH Bất động sản Viên Nam	200.000	200.000
Cộng	45.948.765.507	54.346.363.242

3. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN

	Số cuối năm	Số đầu năm
3.1. Ngắn hạn	10.969.765.538	35.277.415.271
Công ty Cổ phần Xây dựng FBV		19.341.310.099
Công ty TNHH Xây lắp - Cơ điện và Thương mại Thịnh Phát	3.419.716.440	7.634.238.497
Công ty TNHH Xây dựng Thương mại VTC	2.829.672.000	2.829.672.000
Các đối tượng khác	4.720.377.098	5.472.194.675
3.2. Trả trước cho người bán là các bên liên quan	11.597.001.233	
Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Newland	11.597.001.233	
Cộng	22.566.766.771	35.277.415.271

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM

205/51-53-55 Phạm Hữu Lầu, KP 2, Phường Tân Mỹ, TP. Hồ Chí Minh

Báo cáo tài chính

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

4 . CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Giá trị hợp lý
<i>Đầu tư vào các đơn vị khác</i>				
Công ty Cổ phần Quản lý Vreit	850.000.000	50.000.000	800.000.000	50.000.000
Công ty Cổ phần Học viện Chiến lược Quản lý Bất động sản	50.000.000	50.000.000		50.000.000
Toàn Cầu (GRESA)	800.000.000		800.000.000	
Cộng	850.000.000	50.000.000	800.000.000	50.000.000



5. CÁC KHOẢN PHẢI THU VỀ CHO VAY

	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn		
Bà Lê Ngọc Diệp	2.630.000.000	2.630.000.000
Công ty TNHH Tư vấn Thương mại Xây dựng điện	3.500.000.000	3.500.000.000
Không Gian (*)		
Cộng	6.130.000.000	6.130.000.000

Ghi chú :

- (*) Cho vay theo Hợp đồng 16/2023/HĐVT-VNI ngày 22/12/2023 giữa Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Việt Nam (bên cho vay) và Công ty TNHH Tư vấn Thương mại Xây dựng điện Không Gian (bên vay). Số tiền cho vay : 3.500.000.000 đồng, lãi suất 0% / năm.

6. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
6.1. Ngắn hạn				
- Tạm ứng (*)	10.699.315.970		424.523.038	
- Ký cược, ký quỹ	22.750.000		22.750.000	
- Phải thu ngắn hạn khác (**)	10.477.618.394	(3.706.761.263)	11.977.618.394	(3.704.187.263)
Cộng	56.543.168.900	(3.706.761.263)	12.424.891.432	(3.704.187.263)
6.2. Dài hạn				
- Ký cược, ký quỹ dài hạn	24.000.000		24.000.000	
Cộng	24.000.000		24.000.000	

Ghi chú :

	Số cuối năm	Số đầu năm
(*) Tạm ứng tại ngày 31/12/2025 bao gồm:		
Ông Trần Minh Hoàng	946.374.977	165.566.871
Ông Hồ Đắc Hưng	185.774.582	60.000.000
Ông Nguyễn Văn Hùng	2.801.752.946	10.000.000
Ông Phạm Quang Hải	4.096.824.645	106.485.000
Ông Hoàng Văn Dũng		15.769.832
Bà Lê Thị Hiền	2.000.000	
Ông Vũ Ngọc Tuấn	1.530.506.275	5.000.000
Cá nhân khác	1.136.082.545	61.701.335
Cộng	10.699.315.970	424.523.038

() Phải thu ngắn hạn khác tại ngày 31/12/2025 bao gồm :**

	Số cuối năm	Số đầu năm
Bà Lê Ngọc Diệp	2.410.201.195	2.410.201.195
Bà Lê Thị Hoa	66.430.511	66.430.511
Ông Nguyễn Hồ Phương	366.816.700	366.816.700
Công ty CP ĐT TM DV Phước Long	2.878.743.000	2.878.743.000
Công ty TNHH Bất động sản Viên Nam	55.914.678	55.914.678
Khoản thuế VAT được khấu trừ chưa kê khai	4.294.225.425	4.294.225.425
Công ty CP ĐT DV Bất động sản New Land		1.500.000.000
Các khoản phải thu khác	405.286.885	405.286.885
Cộng	10.477.618.394	11.977.618.394

7. NỢ XẤU

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
- Tổng giá trị các khoản phải thu, cho vay quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi	10.158.761.263		10.156.187.263	
<u>Chi tiết:</u>				
+ Phải thu khách hàng	3.822.000.000		3.822.000.000	
+ Phải thu cho vay	2.630.000.000		2.630.000.000	
+ Phải thu khác	3.706.761.263		3.704.187.263	
- Thông tin về các khoản tiền phạt, phải thu về lãi trả chậm...phát sinh từ các khoản nợ quá hạn nhưng không được ghi nhận doanh thu				
- Khả năng thu hồi nợ phải thu quá hạn				
Cộng	10.158.761.263		10.156.187.263	

8. HÀNG TỒN KHO

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
- Chi phí SXKD dở dang	4.872.512.856			
- Hàng hóa bất động sản (*)	150.431.569.868		219.068.130.183	
Cộng	155.304.082.724		219.068.130.183	

Ghi chú:

(*) Giá trị của 64 căn hộ thuộc Dự án Vinaland Tower đã hoàn thành, chưa bàn giao.

9. TÀI SẢN DỜ DANG DÀI HẠN**9.1. Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn**

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Dự án Vinaland Tower			1.759.927.000	1.759.927.000
Dự án Bảo Lộc (*)	18.500.345.631	18.500.345.631	16.740.418.631	16.740.418.631
Cộng	21.130.024.280	21.130.024.280	18.500.345.631	18.500.345.631

9.2. Xây dựng cơ bản dở dang

	Số cuối năm	Số đầu năm
Dự án Chợ Phước Long (**)	91.874.836.667	91.874.836.667
Cộng	91.874.836.667	91.874.836.667

(*) Dự án Bảo Lộc được triển khai theo Nghị Quyết 05/2022/NQ-HĐQT ngày 24/05/2022 về việc thông qua việc Công ty hợp tác với 4 cá nhân khác, góp vốn đầu tư mua khu đất tại xã Đại Lào, thành phố Bảo Lộc, tỉnh Lâm

Bao gồm :

	Số cuối năm	Số đầu năm
+ Tiền đất	12.500.000.000	12.500.000.000
+ Chi phí đo đạc, khảo sát, thiết bị	1.519.211.556	1.519.211.556
+ Chi phí nội thất, thi công	4.481.134.075	2.721.207.075
Cộng	18.500.345.631	16.740.418.631

(**) - Công văn 2341/UBND-KT của Ủy Ban Nhân Dân Quận 7 ngày 12/9/2012, công văn 7276/SC-QLMT của Sở Công thương ngày 12/9/2012 về việc điều chỉnh “dự án trung tâm thương mại kết hợp chợ truyền thống” thành “dự án xây dựng chợ truyền thống Phước Long” tại phường Phú Mỹ, quận 7.

- Công văn 6552/UBND-ĐTM của Ủy Ban Nhân Dân thành phố ngày 17/12/2012 về việc chấp thuận điều chỉnh diện tích dự án từ 12.437,13 m² thành 10.371,8 m².

- Công văn 1625/TNMT-QLSDĐ của Sở Tài nguyên và Môi trường ngày 19/3/2015 đề nghị Ủy ban Nhân dân thành phố chấp thuận điều chỉnh diện tích dự án từ 10.371,8 m² thành 8.724 m².

Bao gồm :	Số cuối năm	Số đầu năm
+ Tiền đất	63.688.826.674	63.688.826.674
+ Các khoản chi phí khác	28.186.009.993	28.186.009.993
Cộng	91.874.836.667	91.874.836.667

10 . TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

Chỉ tiêu	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	TSCĐ hữu hình khác	Cộng
Nguyên giá						
Số dư đầu năm	125.548.073			65.905.000	89.530.000	280.983.073
Số tăng trong năm						
- Mua trong năm						
- Đầu tư XDCB hoàn thành						
- Tăng khác						
Số giảm trong năm						
- Chuyển sang BĐS đầu tư						
- Thanh lý, nhượng bán						
- Giảm khác						
Số dư cuối năm	125.548.073			65.905.000	89.530.000	280.983.073
Giá trị hao mòn lũy kế						
Số dư đầu năm	125.548.073			65.905.000	89.530.000	280.983.073
Số tăng trong năm						
- Khấu hao trong năm						
- Tăng khác						
Số giảm trong năm						
- Chuyển sang BĐS đầu tư						
- Thanh lý, nhượng bán						
- Giảm khác						
Số dư cuối năm	125.548.073			65.905.000	89.530.000	280.983.073
Giá trị còn lại						
Tại ngày đầu năm						
Tại ngày cuối năm						

Ghi chú:

- Giá trị còn lại cuối năm của TSCĐ hữu hình dùng để thế chấp, cầm cố đảm VND
- Nguyên giá TSCĐ hữu hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng VND
- Nguyên giá TSCĐ hữu hình cuối năm chờ thanh lý VND



11 . TĂNG, GIẢM BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Chỉ tiêu	Số đầu năm	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Số cuối năm
a. Bất động sản đầu tư cho thuê				
Nguyên giá	238.975.484.719	80.617.191.018		319.592.675.737
- Quyền sử dụng đất				
- Nhà				
- Nhà và quyền sử dụng đất	238.975.484.719	80.617.191.018		319.592.675.737
- Cơ sở hạ tầng				
Giá trị hao mòn lũy kế				
- Quyền sử dụng đất				
- Nhà				
- Nhà và quyền sử dụng đất				
- Cơ sở hạ tầng				
Giá trị còn lại	238.975.484.719			319.592.675.737
- Quyền sử dụng đất				
- Nhà				
- Nhà và quyền sử dụng đất	238.975.484.719			319.592.675.737
- Cơ sở hạ tầng				

Ghi chú:

- Giá trị còn lại cuối năm của BĐS đầu tư dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo khoản vay : không
- Nguyên giá BĐSĐT cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn cho thuê hoặc nắm giữ chờ tăng giá : không
- Thuyết minh số liệu và giải trình khác : không

12 : VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

12.1. Ngắn hạn

	Số cuối năm		Phát sinh		Số đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
- Vay cá nhân	73.487.406.260	73.487.406.260	29.693.941.029	37.472.274.165	81.265.739.396	81.265.739.396
Cộng	73.487.406.260	73.487.406.260	29.693.941.029	37.472.274.165	81.265.739.396	81.265.739.396

Ghi chú : Chi tiết các khoản vay ngắn hạn tại ngày kết thúc năm tài chính như sau:

Vay ngắn hạn cá nhân là các khoản vay theo các hợp đồng vay tín chấp, lãi suất 1% - 2%/tháng, thời gian từ 02-12 tháng, mục đích vay là phục vụ cho dự án Vinaland Tower và bổ sung vốn lưu động.

12.2. Dài hạn:

	Số cuối năm		Phát sinh		Số đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
- Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam (1)	12.476.126.655	12.476.126.655	15.512.126.655	3.036.000.000		
- Vay từ cá nhân theo HĐ Vay (2)	13.860.673.000	13.860.673.000	4.066.350.000	9.023.811.000	18.818.134.000	18.818.134.000
- Vay cá nhân dạng góp vốn nhận Quyền sở hữu sạp (3)	58.224.275.465	58.224.275.465	1.882.448.000	2.018.884.000	58.360.711.465	58.360.711.465
- Vay cá nhân dạng cấp chứng chỉ mua nhà (4)	7.652.504.639	7.652.504.639	3.173.146.550	7.539.012.705	12.018.370.794	12.018.370.794
- Vay dài hạn khác	2.894.781.000	2.894.781.000			2.894.781.000	2.894.781.000
Cộng	95.108.360.759	95.108.360.759	24.634.071.205	21.617.707.705	92.091.997.259	92.091.997.259



Ghi chú:

Chi tiết các khoản vay dài hạn tại ngày kết thúc năm tài chính như sau:

- (1) Hợp đồng cho vay dự án đầu tư số 0412/2025-HĐCVDADT/NHCT924-VNI ngày 06/05/2025, tổng giá trị cho vay không vượt quá 70 tỷ đồng; Mục đích sử dụng : thanh toán các chi phí đầu tư hợp pháp của Dự án Trung tâm Thương mại - dịch vụ và chung cư Vivaland Tower; Thanh toán các khoản chi phí hợp lý, hợp lệ liên quan để đầu tư Dự án Trung tâm thương mại - dịch vụ và chung cư Vinaland Tower (Viva Plaza) tại khu phố 2, phường Phú Mỹ, quận 7, TP. HCM. Lãi suất cho vay theo từng lần giải ngân. Thời hạn cho vay là 48 tháng.
- (2) Vay dài hạn cá nhân là khoản vay theo các hợp đồng vay tín chấp, thời gian từ 84 – 120 tháng. Mục đích vay là phục vụ cho dự án Vinaland Tower và bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh.
- (3) Đối với các hợp đồng vay dạng góp vốn nhận quyền sở hữu sạp, người cho vay sẽ được quyền mua sạp với đơn giá xây dựng giá gốc.
- (4) Đối với các hợp đồng vay dạng cấp chứng chỉ mua nhà, người cho vay sẽ được cấp "chứng chỉ quyền mua nhà" với quyền chuyển đổi nợ thành quyền mua nhà với đơn giá xây dựng giá gốc.

Đối với các khoản vay cá nhân dưới dạng cấp chứng chỉ mua nhà và theo quy chế Quỹ tiết kiệm nhà ở số 09/002/QĐ-TG-VNI ngày 19/12/2009, công ty có thể phải trả khoản lãi vay với lãi suất bằng 200% lãi suất cơ bản của Ngân hàng Nhà nước tại thời điểm thanh toán gốc và lãi cho số tiền vay nếu đến thời điểm 09/01/2014 công ty chưa xây dựng xong và bàn giao nhà.

Theo thông báo số 15/10/TB-TGD-NVI ngày 22/12/2015, công ty đã có phương án giải quyết nợ cho khách hàng sở hữu chứng chỉ mua nhà như sau: Nhà đầu tư có thể tiếp tục nắm giữ chứng chỉ chờ để đổi căn hộ của Dự án Vinaland Tower; Nhà đầu tư có thể chờ nhận tiền mặt cả gốc và lãi; Nhà đầu tư có thể cần trừ nợ chứng chỉ sang góp vốn nhận sạp Chợ Phước Long theo bảng giá sạp hiện hành của công ty.

13 . CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	Số cuối năm	Số đầu năm
13.1. Ngắn hạn		
- CCDC xuất dùng	454.305.533	
- Chi phí khác		483.086.044
Cộng	454.305.533	483.086.044
13.2. Dài hạn		
- Chi phí hoa hồng môi giới dự án		17.017.600.060
- Chi phí khác	1.524.000.000	
Cộng	1.524.000.000	17.017.600.060

14 . PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
14.1. Ngắn hạn				
Công ty Cổ phần Kỹ nghệ An Phú	1.305.360.000	1.305.360.000	1.569.900.000	1.569.900.000
Công ty Cổ phần Bất động sản Địa ốc Hoa Tiêu			3.235.902.871	3.235.902.871
Công ty Cổ phần Xây dựng FBV	8.337.005.644	8.337.005.644		
Các đối tượng khác	3.692.947.383	3.692.947.383	18.354.842.503	18.354.842.503
14.2. Phải trả người bán là các bên liên quan				
Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản New Land		-	12.195.951.334	12.195.951.334
Cộng	13.335.313.027	13.335.313.027	35.356.596.708	35.356.596.708

15 . NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
15.1 Ngắn hạn				
Bà Huỳnh Thị Thanh Gặp			24.000.000	24.000.000
Bà Huỳnh Thị Mai			12.000.000	12.000.000
Ông Đào Minh Nhật	197.090.000	197.090.000		
Cư dân Viva Plaza	237.534.271	237.534.271		
Các đối tượng khác	2.952.640.738	2.952.640.738	553.646.281	553.646.281
Cộng	3.387.265.009	3.387.265.009	589.646.281	589.646.281
15.2. Dài hạn				
Trả trước mua căn hộ thuộc dự án Chung cư Vinaland Tower	64.370.407.699	64.370.407.699	11.296.971.979	11.296.971.979
Cộng	64.370.407.699	64.370.407.699	11.296.971.979	11.296.971.979

16 . THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI THU, PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Số đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	Số cuối năm
16.1. Thuế và các khoản phải nộp				
Thuế giá trị gia tăng	6.656.013.237	1.651.635.083		8.307.648.320
Thuế thu nhập doanh nghiệp	26.599.658.889	2.232.162.530	7.506.377.500	21.325.443.919
Thuế thu nhập cá nhân	656.517.363	873.493.285	134.356.225	1.395.654.423
Cộng	33.912.189.489	4.757.290.898	7.640.733.725	31.028.746.662
16.2. Thuế và các khoản phải thu				
Thuế nhà đất, tiền thuê đất			624.998	624.998
Thuế khác	535.627.868	2.000.000	2.000.000	535.627.868
Cộng	535.627.868	2.000.000	2.624.998	536.252.866

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

17 . CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn		
- Trích trước chi phí lãi vay (*)	43.168.639.164	32.358.968.523
- Dự toán các hạng mục công trình còn tiếp tục thi công	83.218.027.069	54.268.551.653
Cộng	126.386.666.233	86.627.520.176

(*) **Ghi chú:**

- Ông Trần Minh Hoàng	1.716.510.700	1.424.510.700
- Ông Hồ Đắc Hưng	511.579.755	140.000.000
- Ông Trần Bình Long	76.695.174	76.695.174
- Bà Lê Thị Hoa	25.232.759.694	20.937.320.374
- Bà Phạm Thị Hoàng Hà	2.355.013.175	1.235.562.078
- Bà Lê Ngọc Diệp	3.206.373.786	3.206.373.786
- Bà Trần Lê Diệu Hương	1.414.224.662	779.466.667
- Bà Đặng Thị Tố Quyên	6.641.286.485	1.941.500.000
- Các cá nhân khác	2.014.195.733	2.617.539.744

18 . PHẢI TRẢ KHÁC

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
18.1 Ngắn hạn		
- Kinh phí công đoàn		
- BHXH, BHYT, BHTN		
- Các khoản phải trả, phải nộp khác (*)	102.365.400.527	100.013.885.631
- Nhận ký cược ký quỹ ngắn hạn		
Cộng	102.365.400.527	100.013.885.631
18.2. Dài hạn		
- Nhận ký cược ký quỹ dài hạn	4.447.800.000	4.447.800.000
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	47.124.427.408	49.210.270.566
+ Phải trả các cá nhân chuyển tiền vào tài khoản đồng sở hữu liên quan đến dự án Vinaland Tower	42.759.427.410	44.845.270.568
+ Nhận tiền góp vốn vào dự án Bảo Lộc	4.364.999.998	4.364.999.998
Cộng	51.572.227.408	53.658.070.566

(*) **Ghi chú :**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
- Công ty CP Đô Thành Land	88.419.609.384	88.419.609.384
- Thù lao HĐQT phải trả	2.005.109.000	1.775.109.000
- Kinh phí bảo trì dự án Viva Plaza	11.564.448.413	9.404.016.510
- Phải trả khác	376.233.730	415.150.737

19 . DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Dài hạn		
- Doanh thu nhận trước (mua căn hộ)	35.802.438.570	72.214.755.360
- Doanh thu từ chương trình khách hàng truyền thống		
- Các khoản doanh thu chưa thực hiện khác		
Cộng	35.802.438.570	72.214.755.360

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM

205/51-53-55 Phạm Hữu Lầu, KP 2, Phường Tân Mỹ, TP. Hồ Chí Minh

Bảo cáo tài chính
Cho năm tài chính kết thúc ngày**20 . VỐN CHỦ SỞ HỮU****20.1. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu**

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
Số dư đầu năm trước	105.599.960.000	3.090.700.368	(4.578.119.463)		(56.123.349.376)	47.989.191.529
- Tăng vốn trong năm trước						
- Lãi trong năm trước					74.535.188.598	74.535.188.598
- Tăng khác						
- Phân phối lợi nhuận						
- Lỗ trong năm trước						
- Giảm khác						
Số dư đầu năm nay	105.599.960.000	3.090.700.368	(4.578.119.463)		18.411.839.222	122.524.380.127
- Tăng vốn trong năm nay						
- Lãi trong năm nay						
- Tăng khác						
- Phân phối lợi nhuận						
- Lỗ trong năm nay					(1.991.336.173)	(1.991.336.173)
- Giảm khác						
Số dư cuối năm nay	105.599.960.000	3.090.700.368	(4.578.119.463)		16.420.503.049	120.533.043.954



20.2. Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu	Tỷ lệ	Số cuối năm	Tỷ lệ	Số đầu năm
Vốn góp của Công ty mẹ				
Vốn góp của các đối tượng khác	100%	105.599.960.000	100%	105.599.960.000
Cộng		105.599.960.000		105.599.960.000

- Giá trị trái phiếu đã chuyển thành cổ phiếu trong năm : không có

- Số lượng cổ phiếu quỹ : 202.720 cổ phiếu

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

	Năm nay	Năm trước
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
+ Vốn góp đầu năm	105.599.960.000	105.599.960.000
+ Vốn góp tăng trong năm		
+ Vốn góp giảm trong năm		
+ Vốn góp cuối năm	105.599.960.000	105.599.960.000

- Cổ tức lợi nhuận đã chia

20.4. Cổ phiếu	Số cuối năm	Số đầu năm
- Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	10.559.996	10.559.996
- Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	10.559.996	10.559.996
+ Cổ phiếu phổ thông	10.559.996	10.559.996
+ Cổ phiếu ưu đãi		
- Số lượng cổ phiếu được mua lại (cổ phiếu quỹ)	(202.720)	(202.720)
+ Cổ phiếu phổ thông	(202.720)	(202.720)
+ Cổ phiếu ưu đãi		
- Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	10.357.276	10.357.276
+ Cổ phiếu phổ thông	10.357.276	10.357.276
+ Cổ phiếu ưu đãi		

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

20.5. Cổ tức	Năm nay	Năm trước
- Cổ tức đã công bố sau ngày kết thúc năm tài chính		
+ Cổ tức đã công bố trên cổ phiếu phổ thông		
+ Cổ tức đã công bố trên cổ phiếu ưu đãi		
- Cổ tức của cổ phiếu ưu đãi lũy kế chưa được ghi nhận		

20.6. Các quỹ của doanh nghiệp	Số cuối năm	Số đầu năm
- Quỹ đầu tư phát triển		
- Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp		
- Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu		

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

Đơn vị tính: VND

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

- Doanh thu kinh doanh bất động sản
- Doanh thu bán hàng hóa
- Doanh thu cung cấp dịch vụ

Cộng

Năm nay	Năm trước
153.732.897.098	445.766.778.923
2.784.218.781	4.272.305.654
156.517.115.879	450.039.084.577

2. CÁC KHOẢN GIẢM TRỪ DOANH THU

- Chiết khấu thương mại
- Giảm giá hàng bán
- Hàng bán bị trả lại

Cộng

Năm nay	Năm trước
3.545.450.665	
3.545.450.665	

3. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

- Giá vốn kinh doanh bất động sản
- Giá vốn cung cấp dịch vụ khác
- Giá vốn hàng hóa đã bán

Cộng

Năm nay	Năm trước
102.712.107.138	283.348.140.196
542.414.946	870.344.758
103.254.522.084	284.218.484.954

4. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

- Lãi tiền gửi, tiền cho vay
- Doanh thu hoạt động tài chính khác

Cộng

Năm nay	Năm trước
2.038.994	23.328.586
2.038.994	23.328.586

5. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

- Lãi tiền vay
- Chi phí tài chính khác
- Các khoản ghi giảm chi phí tài chính

Cộng

Năm nay	Năm trước
20.143.422.094	91.479.452
20.143.422.094	91.479.452

6. THU NHẬP KHÁC

- Hoa hồng môi giới
- Hủy cọc căn hộ và chuyển nhượng sạp / căn hộ
- Lãi chậm nộp, lãi bán căn hộ
- Thu tiền phạt của nhà thầu, khách hàng
- Điều chỉnh nợ phải trả theo xác nhận nợ
- Các khoản khác

Cộng

Năm nay	Năm trước
367.000.000	129.900.000
	2.510.000
1.033.851.054	264.571.530
492.999.487	
	22.507.570
16.774.629	21.983.000
1.910.625.170	441.472.100

7 . CHI PHÍ KHÁC

- Các khoản tiền nộp phạt kể cả vi phạm hành chính
- Các khoản khác

Cộng

Năm nay	Năm trước
	1.627.101.868
13.628.082	220.013
13.628.082	1.627.321.881

8 . CHI PHÍ BÁN HÀNG VÀ CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP**8.1. Chi phí bán hàng**

- Chi phí công cụ, dụng cụ
- Chi phí nhân công
- Chi phí dịch vụ mua ngoài
- Chi phí khác bằng tiền

Cộng

Năm nay	Năm trước
36.000.000	
1.460.570.665	921.319.487
	2.980.880.147
16.960.107.865	56.849.480.530
18.456.678.530	60.751.680.164

8.2. Chi phí quản lý doanh nghiệp

- Chi phí công cụ, dụng cụ
- Chi phí nhân công
- Thuế, phí, lệ phí
- Chi phí dự phòng
- Hoàn nhập các khoản dự phòng nợ phải thu khó đòi
- Chi phí dịch vụ mua ngoài
- Chi phí khác bằng tiền

Cộng

291.421.215	97.606.295
6.935.874.670	265.556.000
	3.000.000
2.574.000	
	(250.000.000)
4.463.691.807	600.136.605
1.079.690.539	1.880.572.022
12.775.252.231	2.596.870.922

9 . CHI PHÍ SẢN XUẤT, KINH DOANH THEO YẾU TỐ

- Chi phí công cụ, dụng cụ
- Chi phí nhân công
- Chi phí khấu hao TSCĐ
- Chi phí dự phòng
- Chi phí dịch vụ mua ngoài
- Chi phí bằng tiền khác

Cộng

Năm nay	Năm trước
459.185.513	2.459.779.642
10.045.663.280	11.988.459.469
2.574.000	(250.000.000)
9.448.793.716	138.835.385.601
18.096.098.404	60.643.674.880
38.052.314.913	213.677.299.592

10 . CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành
- Điều chỉnh chi phí thuế TNDN của các năm trước vào chi phí thuế thu nhập hiện hành năm nay

Cộng

Năm nay	Năm trước
2.232.162.530	26.682.859.292
2.232.162.530	26.682.859.292

11 . LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

- Lợi nhuận kế toán sau thuế TNDN
- Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu CP phổ thông
- Quỹ khen thưởng, phúc lợi trích từ lợi nhuận sau thuế
- Số lượng CP phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm
- Lãi cơ bản trên cổ phiếu

Năm nay	Năm trước
(1.991.336.173)	74.535.188.598
(1.991.336.173)	74.535.188.598
10.357.276	10.357.276
(192)	7.196

VII . THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÊN BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**1 . Các giao dịch không bằng tiền ảnh hưởng tới Báo cáo lưu chuyển tiền tệ trong tương lai**

Trong năm 2025, Công ty không phát sinh các giao dịch không bằng tiền ảnh hưởng đến báo cáo lưu chuyển tiền

2 . Các khoản tiền do doanh nghiệp nắm giữ nhưng không sử dụng

Trong năm 2025, Công ty không phát sinh các khoản tiền do doanh nghiệp nắm giữ nhưng không được sử dụng.

3 . Số tiền đi vay thực thu trong năm

- Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường
- Tiền thu từ đi vay dưới hình thức khác

Năm nay

23.445.698.996

4 . Số tiền đã trả thực gốc vay trong năm

- Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường
- Tiền trả nợ vay dưới hình thức khác

Năm nay

40.508.274.165



VIII . THÔNG TIN KHÁC

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

2 . Những sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính:

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

3 . Thông tin về các bên liên quan

3.1. Giao dịch với các thành viên quản lý chủ chốt

Các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan gồm: Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc.

Các nghiệp vụ phát sinh trong năm giữa Công ty và các thành viên quản lý chủ chốt:

Chi phí của Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc

Tiền lương và thù lao	Năm nay
Ông Trần Minh Hoàng	518.000.000
Ông Hồ Đắc Hưng	519.000.000
Ông Nguyễn Văn Hùng	454.000.000
Bà Lê Thị Bích Hường	394.000.000
Ông Nguyễn Hồ Phương	246.000.000
Ông Nguyễn Duy Dương	60.000.000
Ông Vũ Ngọc Tuấn	60.000.000
Ông Nguyễn Văn Quý	60.000.000
Bà Nguyễn Thị Hằng Nga	48.000.000
Bà Nguyễn Thị Thanh Tuyền	36.000.000
Bà Mai Thị Hồng Tuyết	36.000.000
Bà Lê Thị Hiền	355.000.000
Cộng	2.786.000.000
Giao dịch khác	

Bên liên quan	Giao dịch	Giá trị giao dịch (VND)
Ông Trần Minh Hoàng	Tạm ứng	6.969.260.705
	Hoàn tạm ứng	6.188.452.599
	Cho công ty vay tiền	6.440.000.000
	Nhận lại tiền cho vay	216.000.000
	Lãi cho công ty vay	1.413.900.000
	Nhận lãi cho vay	521.900.000
	Thanh toán mua căn hộ	4.159.653.736
	Doanh thu mua căn hộ	1.556.279.530
	Tạm ứng	3.200.350.000
	Hoàn tạm ứng	3.074.575.418
Ông Hồ Đắc Hưng	Cho công ty vay tiền	9.883.069.336
	Nhận lại tiền cho vay	2.000.000.000
	Lãi cho công ty vay	873.854.755
	Nhận lãi cho vay	502.275.000
	Thanh toán mua căn hộ	2.828.069.339
	Doanh thu mua căn hộ	2.828.069.339
Ông Nguyễn Văn Hùng	Tạm ứng	6.242.993.077
	Hoàn tạm ứng	3.451.240.131
	Thanh toán mua căn hộ	3.256.172.887

Ông Vũ Ngọc Tuấn	Tạm ứng	1.525.506.275
	Doanh thu mua căn hộ	1.632.185.638
	Thanh toán mua căn hộ	3.160.504.916
Ông Nguyễn Văn Quý	Thanh toán mua căn hộ	18.658.134
	Doanh thu mua căn hộ	1.669.366
	Lãi cho công ty vay	252.000.000
	Nhận lãi cho vay	252.000.000
Ông Nguyễn Hồ Phương	Tạm ứng	50.000.000
	Hoàn tạm ứng	50.000.000
	Cho công ty vay tiền	250.500.000
Bà Nguyễn Thị Hằng Nga	Công ty trả lại tiền vay	347.523.750
	Lãi cho công ty vay	1.220.197.511
	Nhận lãi cho vay	1.569.732.411

Tại ngày kết thúc năm tài chính, công nợ với các thành viên quản lý chủ chốt như sau:

Bên liên quan	Nội dung	Giá trị
Ông Trần Minh Hoàng	Phải thu	5.106.028.713
	Phải trả	19.574.164.436
Ông Hồ Đắc Hưng	Phải thu	457.753.351
	Phải trả	9.399.649.091
Ông Nguyễn Văn Hùng	Phải thu	2.801.752.946
	Phải trả	3.256.172.887
Ông Nguyễn Hồ Phương	Phải thu	366.816.700
	Phải trả	447.993.000
Ông Vũ Ngọc Tuấn	Phải thu	1.530.506.275
	Phải trả	3.328.262.403
Ông Nguyễn Văn Quý	Phải thu	34.056.000
	Phải trả	1.000.000.000
Bà Nguyễn Thị Hằng Nga	Phải thu	
	Phải trả	2.268.881.445

3.2. Giao dịch với các bên liên quan cá nhân khác

Bên liên quan	Mối quan hệ	Giao dịch	Số tiền
Bà Lê Thị Hoa	Người liên quan của Chủ tịch HĐQT	Lãi vay phải trả	5.341.239.320
		Trả lãi vay	1.045.800.000
		Chuyển sang thanh toán căn hộ	5.425.275.800
Bà Lê Ngọc Diệp	Người liên quan của Chủ tịch HĐQT	Trả tiền mua căn hộ	885.577.610
		Cho công ty vay	3.073.247.000
		Nhận lại tiền cho vay	6.821.388.070
		Chuyển sang thanh toán căn hộ	4.435.796.710
Ông Trần Bình Long	Người liên quan của Chủ tịch HĐQT	Chi phí lương	211.970.000
		Nhận tiền lương	193.149.000
Ông Trần Lê Hiệp	Người liên quan của Chủ tịch HĐQT	Chi phí lương	101.970.000
		Nhận tiền lương	93.307.500
Bà Trần Lê Diệu Hương	Người liên quan của Chủ tịch HĐQT	Lãi vay phải trả	672.000.004
		Trả lãi vay	37.242.009
Bà Trần Thị Hải Đường	Người liên quan của Chủ tịch HĐQT	Doanh thu mua căn hộ	4.740.453
Bà Phạm Thị Hoàng Hà	Người liên quan của Tổng Giám đốc	Lãi vay phải trả	1.119.451.097
Bà Đặng Thị Tố Quyên	Người liên quan của Thành viên HĐQT	Lãi vay phải trả	5.314.786.485
		Trả lãi vay	615.000.000

Bà Nguyễn Thị La Uyên	Người liên quan của Thành viên HĐQT	Thanh toán mua căn hộ	811.719.410
		Doanh thu mua căn hộ	2.357.491

Tại ngày kết thúc năm tài chính, công nợ với các cá nhân có liên quan như sau:

Bên liên quan	Nội dung	Giá trị
Bà Lê Thị Hoa	Phải thu	602.000.539
	Phải trả	33.858.873.959
Ông Trần Bình Long	Phải thu	508.982.364
	Phải trả	13.151.136.482
Bà Trần Thị Hải Đường	Phải thu	822.868.145
	Phải trả	1.230.690.583
Bà Trần Lê Diệu Hương	Phải thu	116.244.348
	Phải trả	4.214.224.662
Ông Trần Lê Duy	Phải thu	120.081.005
	Phải trả	2.159.803.630
Bà Lê Ngọc Diệp	Phải thu	7.449.391.592
	Phải trả	6.842.084.572
Bà Phạm Thị Hoàng Hà	Phải thu	21.641.286.485
	Phải trả	709.074.645
Bà Đặng Thị Tố Quyên	Phải thu	
	Phải trả	
Bà Nguyễn Thị La Uyên	Phải thu	
	Phải trả	

3.3. Giao dịch với các bên liên quan là tổ chức

Bên liên quan	Mối quan hệ	Sở hữu vốn
Công ty TNHH Bất động sản Viên Nam	Tổng Giám đốc là thành viên góp vốn	
Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Newland	Công ty có cùng Chủ tịch HĐQT	
Công ty TNHH Viva Plaza	Chủ tịch HĐQT và Tổng Giám đốc và Thành viên HĐQT là chủ sở hữu	
Công ty Cổ phần Giải pháp Du học SCVN	Thành viên HĐQT là thành viên góp vốn, đồng sáng lập	
Công ty Cổ phần Thực phẩm sạch Nam Tiến	Thành viên HĐQT là thành viên góp vốn	
Công ty CP Hội môi giới bất động sản TP. HCM	Thành viên HĐQT là thành viên góp vốn	
Công ty Bất động sản Mangoland	Thành viên HĐQT là đại diện pháp luật	
Công ty Cổ phần Quản lý Vreit	Đầu tư khác	
Công ty Cổ phần Học viện Chiến lược Quản lý Bất động sản Toàn Cầu (GRESA)	Đầu tư khác	

Trong năm Công ty có các giao dịch với các bên liên quan như sau

Bên liên quan	Giao dịch	Giá trị giao dịch (VND)
Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Newland	Mua hàng hóa	25.446.203.458
	Thanh toán tiền mua hàng hóa	60.836.699.678
	Bán căn hộ	33.000.000
	Thu tiền bán căn hộ	3.000.000.000
	Vay tiền	4.551.000.000
	Trả tiền vay	4.551.000.000
	Trả tiền mượn	1.500.000.000

Cho đến ngày lập Báo cáo tài chính, các khoản chưa được thanh toán với các bên liên quan như sau:

Bên liên quan	Nội dung	Giá trị
Công ty TNHH Bất động sản Viên Nam	Phải thu	56.114.678

Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Newland

Phải trả	55.914.678
Phải thu	11.597.001.233
Phải trả	2.945.000.000

4 . Thông tin về hoạt động liên tục

a . Về tài chính:

Tại ngày 31/12/2025 tình hình tài chính của Công ty có những điểm cần lưu ý như sau :

- + Tài sản ngắn hạn 241.868.537.897
- + Nợ ngắn hạn 350.894.883.069
- Theo đó, khoản nợ ngắn hạn đã vượt quá tài sản ngắn hạn với số tiền 109.026.345.172 VND cho thấy khả năng thanh toán của Công ty bị hạn chế. Công ty có các khoản vay ngắn hạn và Các chủ nợ không có dấu hiệu ngừng hoặc thu hồi các hỗ trợ tài chính;
- Lưu chuyển tiền tệ thuần từ hoạt động kinh doanh dương;
- Không có sự suy giảm lớn về giá trị của các tài sản;
- Các dấu hiệu về tuân thủ hợp đồng vay: Công ty chưa trả được nợ đúng hạn.

b . Về hoạt động:

- Ban Tổng Giám đốc có ý định ngừng hoạt động hay giải thể Công ty: Không có
- Thiếu thành phần lãnh đạo chủ chốt mà không được thay thế: Không có.
- Mất thị trường lớn, khách hàng quan trọng, mất quyền kinh doanh, nhượng quyền thương mại hoặc mất nhà cung cấp quan trọng: Không có.
- Thiếu hụt vật tư đầu vào chủ yếu: Không có.

c . Các dấu hiệu khác:

- Không tuân thủ các quy định về góp vốn cũng như những quy định khác: Không có.
 - Đơn vị đang bị kiện nếu thua đơn vị không có khả năng đáp ứng: Không có.
 - Thay đổi về pháp luật, chính sách ảnh hưởng bất lợi tới đơn vị: Không có.
 - Xảy ra các rủi ro, tổn thất mà không được bảo hiểm hoặc bảo hiểm với giá trị thấp: Không có.
- Với các dữ liệu trên, Báo cáo tài chính năm 2025 của Công ty được lập trên cơ sở Công ty vẫn sẽ tiếp tục hoạt động trong vòng 12 tháng kế tiếp.

5 . Báo cáo bộ phận

Công ty không lập báo cáo bộ phận vì không thỏa mãn một trong các điều kiện theo lĩnh vực kinh doanh hay theo vị trí địa lý theo qui định tại Thông tư 20/2006/TT-BTC ngày 20/03/2006 của Bộ Tài chính về việc hướng dẫn thực hiện 06 chuẩn mực kế toán ban hành theo Quyết định số 12/2005/QĐ-BTC ngày 15/02/2005 của Bộ Tài chính.

6 . 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 được kiểm toán bởi Công ty TNHH Dịch Vụ Tư vấn Tài Chính Kế Toán và Kiểm Toán Phía Nam (AASCS).

Lập, ngày 28 tháng 03 năm 2026

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc

LÊ THỊ HIỀN

LÊ THỊ HIỀN

HỒ ĐẮC HÙNG



CÁC LĨNH VỰC HOẠT ĐỘNG CỦA AASCS:

1. DỊCH VỤ KIỂM TOÁN:

- Kiểm toán báo cáo tài chính.
- Kiểm toán vì mục đích thuế.
- Kiểm toán hoạt động - tuân thủ - nội bộ.
- Kiểm toán quyết toán vốn đầu tư công trình xây dựng cơ bản hoàn thành.
- Kiểm toán báo cáo quyết toán dự án hoàn thành.
- Kiểm toán xác định giá trị doanh nghiệp.
- Soát xét báo cáo tài chính.
- Kiểm toán các thông tin tài chính.

2. DỊCH VỤ KẾ TOÁN:

- Dịch vụ ghi sổ kế toán và lập báo cáo tài chính.
- Dịch vụ báo cáo thuế.
- Xây dựng các mô hình tổ chức bộ máy & tổ chức công tác kế toán.

3. DỊCH VỤ TƯ VẤN:

- Tư vấn xác định giá trị doanh nghiệp.
- Tư vấn cổ phần hóa: xây dựng phương án cổ phần hóa, phương án kinh doanh, Điều lệ công ty, tư vấn tổ chức đại hội cổ đông, quyết toán chi phí cổ phần hóa.
- Tư vấn thuế.
- Tư vấn quản lý doanh nghiệp.
- Tư vấn tài chính - kế toán, phân tích tài chính.

4. ĐÀO TẠO NHÂN VIÊN VÀ CÁC DỊCH VỤ KHÁC:

- Tổ chức các khóa học bồi dưỡng nghiệp vụ tài chính, kế toán, kiểm toán, quản trị doanh nghiệp, ứng dụng tin học trong công tác kế toán.
- Cung cấp và hướng dẫn sử dụng phần mềm kế toán.
- Cung cấp các văn bản pháp quy, các thông tin kinh tế - tài chính, sổ sách biểu mẫu, chứng từ.
- Hỗ trợ tuyển dụng nhân viên.

WIDE RANGE OF AASCS SERVICES:

1. AUDITING SERVICES:

- Audit of financial statements;
- Audit for taxation;
- Audit of operation - conformity - internal;
- Audit of the final accounts of basic construction investment;
- Audit of the completed projects final accounts;
- Audit of assets valuation for enterprises;
- Review of financial statements;
- Audit of financial information.

2. ACCOUNTING SERVICES:

- Recording the accounts and financial statements services;
- Taxation reports services;
- Establishment of the organizational kinds of apparatus & accounting.

3. CONSULTANCY SERVICES:

- Consultancy of assets valuation for enterprise;
- Consultancy of privatization: founding the privatized plan, business plan, company regulations, holding the shareholder's meeting, final accounts of privatization expenditure;
- Consultancy of taxation;
- Consultancy of business management;
- Consultancy of finance - accounting, financial analysis.

4. STAFF TRAINING AND OTHER SERVICES:

- Launching the development courses of finance, accounting, auditing, business management, and courses of informatics applications in accounting;
- Provision and introductions to use the accounting software;
- Providing the statutory documents, economic financial information, books, vouchers;
- Assisting in staffs recruitment.

TỜ TRÌNH

(V/v: Thông qua kế hoạch kinh doanh năm 2026)

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông

- Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 được Quốc hội nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 17/06/2020;
- Căn cứ Điều lệ của Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Việt Nam.

Từ tình hình hoạt động thực tế của Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Việt Nam và dự báo thị trường bất động sản trong năm 2026, Hội đồng quản trị Công ty kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét, thông qua kế hoạch kinh doanh năm 2026 với các chỉ tiêu chủ yếu như sau:

Doanh thu năm 2026 từ Dự án Viva Plaza

ĐVT: đồng

Doanh thu	136.000.000.000
Chi phí	132.500.000.000
Lợi nhuận	3.500.000.000

Hội đồng quản trị kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét, biểu quyết thông qua.

Xin trân trọng cảm ơn./.

Nơi nhận:

- Như kính gửi;
- Lưu HĐQT, VT.



**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ
BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM**
Số: 02/2026/TTr-BKS-VNI



CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 01 tháng 04 năm 2026

TỜ TRÌNH

(V/v: Lựa chọn đơn vị kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2026)

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông

- Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 được Quốc hội nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 17 tháng 06 năm 2020;
- Căn cứ Điều lệ của Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Việt Nam.

Ban kiểm soát Công ty kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét, thông qua việc ủy quyền cho Hội đồng quản trị lựa chọn một trong các Công ty kiểm toán dưới đây để thực hiện việc kiểm toán báo cáo tài chính cho Công ty trong năm 2026:

1. Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính Kế toán và Kiểm toán Phía Nam (AASCS).
2. Công ty TNHH Hãng kiểm toán AASC (AASC).
3. Công ty TNHH Dịch vụ Kiểm toán và Tư vấn UHY (UHY).

Trong trường hợp Hội đồng quản trị không đàm phán được với các đơn vị trên, Đại hội đồng cổ đông ủy quyền cho Hội đồng quản trị lựa chọn đơn vị kiểm toán khác trong danh sách được Ủy ban Chứng khoán Nhà nước chấp thuận.

Ban kiểm soát kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét, biểu quyết thông qua.

Xin trân trọng cảm ơn./.

Nơi nhận:

- Như kính gửi;
- Lưu Công ty.

**TM. BAN KIỂM SOÁT
TRƯỞNG BAN**

NGUYỄN THỊ HẰNG NGÀ

TỜ TRÌNH

(V/v: Thù lao của Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát Công ty năm 2026)

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông

- Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 được Quốc hội nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 17 tháng 06 năm 2020;
- Căn cứ Điều lệ của Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Việt Nam.

Hội đồng quản trị Công ty kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét, thông qua thù lao của Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát Công ty năm 2026, cụ thể như sau:

Chức danh	Số người	Mức thù lao
Chủ tịch HĐQT	01	6.000.000 đồng/tháng
Thành viên HĐQT	06	5.000.000 đồng/tháng
Trưởng Ban kiểm soát	01	4.000.000 đồng/tháng
Thành viên Ban kiểm soát	02	3.000.000 đồng/tháng

Hội đồng quản trị kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét, biểu quyết thông qua.

Xin trân trọng cảm ơn./.

Nơi nhận:

- Như kính gửi;
- Lưu HĐQT, VT.

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH

TRẦN MINH HOÀNG

TỜ TRÌNH

(V/v: Thay đổi địa chỉ trụ sở chính của Công ty)

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông

- Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 được Quốc hội nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 17/06/2020;
- Căn cứ Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 được Quốc hội nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 26/11/2019;
- Căn cứ Điều lệ của Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Việt Nam.

Nhằm xây dựng trụ sở và văn phòng công ty ổn định, lâu dài, đáp ứng yêu cầu phát triển bền vững của doanh nghiệp trong giai đoạn tiếp theo. Hội đồng quản trị Công ty kính trình Đại hội đồng cổ đông thông qua các nội dung sau:

1. Thay đổi địa chỉ trụ sở chính của Công ty từ **205/51-53-55 Phạm Hữu Lầu, Khu phố 2, Phường Phú Mỹ, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh** đến địa chỉ **Nhà số 18 khu Grand 1, Đường số 6 The Peak Garden Villa, 600 Nguyễn Lương Bằng, Phường Tân Mỹ, Thành phố Hồ Chí Minh**.

2. Sửa đổi khoản 3 Điều 2 của Điều lệ Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Việt Nam như sau:

“3. Trụ sở đăng ký của Công ty là:

- Địa chỉ: **Nhà số 18 khu Grand 1, Đường số 6 The Peak Garden Villa, 600 Nguyễn Lương Bằng, Phường Tân Mỹ, Thành phố Hồ Chí Minh**.

- Điện thoại: 028 62706889

- Fax:

- E-mail: info@vinalandinvest.com.vn

- Website: www.vinalandinvest.com.vn”

Hội đồng quản trị kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét, biểu quyết thông qua.

Xin trân trọng cảm ơn./.

Nơi nhận:

- Như kính gửi;
- Lưu Công ty.

