

**Phụ lục IV**  
**BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN**

*(Ban hành kèm theo Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16 tháng 11 năm 2020 của Bộ trưởng Bộ Tài chính)*

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU  
TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ  
ĐÔ THỊ VINAHUD**

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

Số: 22./2026/BC-VHD

Hà Nội, ngày 16 tháng 4 năm 2026

**BÁO CÁO**  
**Thường niên năm 2025**

Kính gửi: Ủy ban chứng khoán Nhà nước  
Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội

**I. THÔNG TIN CHUNG:**

**1. Thông tin khái quát:**

- Tên giao dịch: Công ty cổ phần Đầu tư phát triển nhà và đô thị Vinahud
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số: 0102294285 do sở kế hoạch đầu tư thành phố Hà Nội cấp ngày 19/06/2007
- Vốn điều lệ: 380.000.000.000 đồng
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu: 380.000.000.000 đồng
- Địa chỉ: Tòa nhà Vinahud số 105 phố Nguyễn Bá Khoản, phường Trung Hòa, quận Cầu Giấy, TP Hà Nội, Việt Nam (nay là: Tòa nhà Vinahud số 105 phố Nguyễn Bá Khoản, phường Yên Hòa, TP Hà Nội, Việt Nam)
- Số điện thoại: 024 37835757
- Số fax: 024 37835656
- Website
- Mã cổ phiếu (nếu có): VHD
- Quá trình hình thành và phát triển (ngày thành lập, thời điểm niêm yết, thời gian các mốc sự kiện quan trọng kể từ khi thành lập đến nay).

Công ty cổ phần đầu tư phát triển nhà và đô thị Vinahud được thành lập chính thức từ ngày 19/06/2007 với vốn điều lệ 70.000.000.000 đồng (bảy mươi tỷ đồng). Mã cổ phiếu là VHD, thời điểm niêm yết là ngày 22/06/2017. Năm 2021, Công ty đã tăng vốn điều lệ thành 380.000.000.000đ (ba trăm tám mươi tỷ đồng).

Tiền thân là Ban quản lý dự án Đầu tư xây dựng phát triển nhà Vinaconex (gọi tắt là BQLDA VINAHUD), trực thuộc Tổng công ty cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam (VINACONEX), được thành lập vào năm 2000, với sự phát triển không ngừng và những đóng góp xứng đáng, BQLDA VINAHUD đã được Vinaconex giao nhiệm vụ quản lý đầu tư nhiều dự án lớn, trong đó nổi bật là Dự án đầu tư xây dựng khu đô thị mới Trung Hoà Nhân Chính, Dự án Khu đô thị Bắc An Khánh - Hà Nội. ....

Năm 2007, Công ty CP Đầu tư phát triển nhà và đô thị Vinaconex được thành lập theo quyết định của Hội đồng quản trị Vinaconex trên nền tảng vững mạnh của BQLDA VINAHUD. Tại Đại hội đồng cổ đông thường niên ngày 26/04/2021, đã thông qua nghị quyết về việc đổi tên Công ty thành Công ty cổ phần đầu tư phát triển nhà và đô thị Vinahud (VINAHUD). Với đội ngũ cán bộ, kỹ sư với chuyên môn sâu, tay nghề vững, giàu kinh nghiệm, cùng thể mạnh bề dày hoạt động trong lĩnh vực xây dựng các khu đô thị, nhà cao tầng, nhà chung cư... Phát huy hiệu quả mọi nguồn lực, kết tinh của tinh thần sáng tạo, ý chí vươn lên trước mọi khó khăn, với nền tảng năng lực tài chính vững chắc, với kinh nghiệm hơn 15 năm quản lý dự án và kinh doanh bất động sản, VINAHUD đã và đang ngày càng ổn định, phát triển bền vững.

Công ty đã triển khai các hợp đồng tư vấn quản lý dự án, tư vấn giám sát, tham gia hợp tác, phát triển một số dự án trọng điểm như:

- Dự án đầu tư xây dựng chung cư cao tầng kết hợp văn phòng thương mại dịch vụ tại lô đất N05 Khu đô thị Đông Nam Trần Duy Hưng - Hà Nội;
- Công trình nhà chung cư cao tầng 15T tại Trung Hòa;
- Công trình Trung tâm dịch vụ 1 và 2 tại khu đô thị Trung Hòa - Nhân Chính;
- Công trình công viên nghĩa trang tại xã An Khánh - Hoài Đức - Hà Nội;
- Công trình cải tạo, nâng cấp trường tiểu học dân lập Lý Thái Tổ;
- Công trình xây dựng trường Lương Thế Vinh tại Tân Triều, Thanh Trì, Hà Nội.
- Dự án san nền khu đô thị Bắc An Khánh- Hoài Đức- Hà Nội.
- Công trình sửa chữa, bảo trì dự án KĐT Trung Hòa – Nhân Chính; Sửa chữa bảo trì và thi công phần bổ sung thiết kế, các công việc còn tồn tại của dự án KĐT Đông Nam đường Trần Duy Hưng, Hà Nội.

Ngoài ra Công ty cũng đã ký kết hợp đồng hợp tác đầu tư, tham gia góp vốn, hợp tác với các đơn vị đối tác để triển khai một số dự án cụ thể như sau:

- Dự án đầu tư xây dựng khu văn phòng và nhà ở tại 536A Minh Khai phường Vĩnh Tuy, quận Hai Bà Trưng, TP Hà Nội.
- Dự án đầu tư xây dựng trụ sở Công ty (Tòa nhà văn phòng VINAHUD) tại đường Trung Yên 9 KĐT Trung Yên, phường Trung Hoà, quận Cầu Giấy, TP Hà Nội (hiện nay là số 105 phố Nguyễn Bá Khoản, phường Trung Hòa, quận Cầu Giấy, TP Hà Nội).

- Dự án khu đô thị sinh thái và vui chơi giải trí Viên Nam tại xã Quang Tiến, thành phố Hòa Bình quy mô diện tích 65ha, tọa lạc tại vị trí đắc địa, giao thông thuận lợi nơi cửa ngõ thành phố Hòa Bình (Liên danh ba nhà đầu tư trong đó Công ty đã được chấp thuận lựa chọn là nhà đầu tư thực hiện của dự án);
- Dự án Khu du lịch tại Phường Điện Dương, thị xã Điện Bàn, tỉnh Quảng Nam;
- Đầu tư kinh doanh bất động sản là lĩnh vực cốt lõi, trong tương lai, VINAHUD sẽ tiếp tục phát huy thế mạnh trong lĩnh vực quản lý dự án, đầu tư kinh doanh bất động sản.

## 2. **Ngành nghề và địa bàn kinh doanh:**

- **Ngành nghề kinh doanh chính:**  
Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê;  
Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng
- Địa bàn kinh doanh: Hà Nội và các tỉnh thành phố khác trên cả nước.

## 3. **Thông tin về mô hình quản trị, tổ chức kinh doanh và bộ máy quản lý**

- Mô hình quản trị: Đại hội đồng cổ đông, Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát và Tổng Giám đốc.

- Cơ cấu bộ máy quản lý:

### + **Đại hội đồng cổ đông:**

Đại hội đồng cổ đông (ĐHĐCĐ) là cơ quan có thẩm quyền cao nhất của Công ty cổ phần phát triển nhà và đô thị Vinhomes. Đại hội đồng cổ đông có quyền và nhiệm vụ thông qua định hướng phát triển, quyết định các phương án, nhiệm vụ sản xuất kinh doanh; quyết định sửa đổi, bổ sung điều lệ của Công ty; bầu, miễn nhiệm, bãi nhiệm thành viên Hội đồng quản trị, thành viên Ban kiểm soát; và quyết định tổ chức lại, giải thể Công ty và các quyền, nhiệm vụ khác theo quy định của Điều lệ Công ty.

### + **Hội đồng quản trị:**

Hội đồng quản trị (HĐQT) là tổ chức quản lý cao nhất của Công ty cổ phần phát triển nhà và đô thị Vinhomes do ĐHĐCĐ bầu ra. HĐQT với nhiệm kỳ là 05 (năm) năm, gồm 01 (một) Chủ tịch, có thể có 01 Phó chủ tịch (nếu cần) và các thành viên. Thành viên Hội đồng quản trị có thể được bầu lại với số nhiệm kỳ không hạn chế. Tổng số thành viên Hội đồng quản trị không điều hành phải chiếm ít nhất một phần ba tổng số thành viên Hội đồng quản trị. Hội đồng quản trị nhân danh Công ty quyết định mọi vấn đề liên quan đến mục đích và quyền lợi của Công ty, trừ những vấn đề thuộc thẩm quyền của ĐHĐCĐ. HĐQT có trách nhiệm giám sát hoạt động của Tổng giám đốc và những cán bộ quản lý khác trong Công ty. Quyền và nghĩa vụ của Hội đồng quản trị theo Điều lệ Công ty và pháp luật quy định.

### + **Ban Kiểm soát:**

Ban Kiểm soát có quyền hạn và trách nhiệm theo quy định của Luật doanh nghiệp và Điều lệ công ty, chủ yếu là những quyền hạn và trách nhiệm sau đây: Đề xuất lựa chọn công ty

kiểm toán độc lập, mức phí kiểm toán và mọi vấn đề liên quan đến sự rút lui hay bãi miễn của công ty kiểm toán độc lập. Kiểm tra các báo cáo tài chính hàng năm, sáu tháng, hàng quý trước khi đệ trình Hội đồng quản trị. Có các quyền và trách nhiệm khác quy định tại Điều lệ công ty.

+ **Ban Tổng giám đốc:**

Ban Tổng giám đốc của Công ty bao gồm Tổng giám đốc và các Phó tổng giám đốc. Tổng giám đốc quyết định các vấn đề liên quan đến hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty, chịu trách nhiệm trước Hội đồng quản trị về việc thực hiện các quyền và nghĩa vụ được giao. Các Phó tổng giám đốc giúp việc cho Tổng giám đốc trong từng lĩnh vực cụ thể và chịu trách nhiệm trước Tổng giám đốc về các nội dung công việc được phân công, chủ động giải quyết những công việc được Tổng giám đốc ủy quyền theo quy định của Pháp luật và Điều lệ Công ty.

+ **Ban Đầu tư:**

Ban Đầu tư là Ban chuyên môn nghiệp vụ, có nhiệm vụ tham mưu, giúp việc cho Hội đồng quản trị, Ban Tổng giám đốc Công ty trong lĩnh vực: Công tác đầu tư, xúc tiến, tìm kiếm các dự án khả thi để thực hiện đầu tư kinh doanh; Xây dựng, quan hệ hợp tác với các đối tác trong tìm kiếm và phát triển dự án đầu tư kinh doanh bất động sản.

+ **Ban Xây dựng:**

Ban Xây dựng là Ban chuyên môn nghiệp vụ, có nhiệm vụ tham mưu, giúp việc cho Hội đồng quản trị, Tổng Giám đốc trong nhóm công việc: quản lý, phát hành hồ sơ thiết kế, bản vẽ kỹ thuật thi công, quản lý chất lượng, tiến độ thi công công trình; thẩm định, kiểm tra thiết kế kỹ thuật, thiết kế bản vẽ thi công, hồ sơ, bản vẽ hoàn công cho các dự án đầu tư, công trình, công tác bảo hộ lao động (an toàn lao động, vệ sinh lao động, Phòng chống cháy nổ và vệ sinh môi trường).

+ **Ban Kinh doanh:**

Ban Kinh doanh là Ban chuyên môn nghiệp vụ, có nhiệm vụ tham mưu, giúp việc cho Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc Công ty trong nhóm công việc: Kinh doanh bán hàng các sản phẩm của Công ty hoặc các dự án mà công ty tham gia quản lý, điều hành, Quản lý khai thác các sản phẩm bất động sản đầu tư.

+ **Ban Tài chính Kế toán**

Ban Tài chính Kế Toán là Ban chuyên môn nghiệp vụ, có nhiệm vụ tham mưu, giúp việc cho Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc Công ty trong lĩnh vực tài chính, kế toán, công tác kế hoạch; đáp ứng yêu cầu sản xuất kinh doanh của Công ty, đảm bảo thực hiện đúng chế độ hạch toán kế toán theo quy định của pháp luật hiện hành và quy chế tài chính của Công ty.

+ **Ban Pháp chế:**

Ban Pháp chế là Ban chuyên môn nghiệp vụ, có nhiệm vụ tham mưu, giúp việc cho Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc Công ty trong các lĩnh vực: quản trị rủi ro, pháp chế, kiểm soát tuân thủ. Xây dựng, vận hành quy trình, quy chế, chính sách, thực hiện chức năng phát hiện, ngăn ngừa và xử lý các rủi ro về pháp lý tại Công ty;

+ **Ban Hành chính nhân sự:**

Ban Hành chính nhân sự là Ban chuyên môn nghiệp vụ, có nhiệm vụ tham mưu, giúp việc cho Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc Công ty trong lĩnh vực tổ chức, nhân sự, lao động, tiền lương, hành chính, quản trị văn thư lưu trữ...đảm bảo đáp ứng kịp thời phục vụ yêu cầu sản xuất kinh doanh của Công ty.

- Các công ty con, công ty liên kết:

STT	Tên công ty con, công ty liên kết	Địa chỉ	Lĩnh vực sản xuất kinh doanh chính	Vốn điều lệ thực góp (VNĐ)	Tỉ lệ sở hữu của Công ty tại Công ty con/công ty liên kết
1	Công ty cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xuân Phú Hải	Khối Hà My Đông A, Phường Điện Bàn Đông, TP Đà Nẵng, Việt Nam	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê	560.000.000.000	49%
2	Công ty cổ phần Đầu tư Bất Động Sản Viên Nam	Xóm Đoàn Kết 1, Xã Thịnh Minh, tỉnh Phú Thọ, Việt Nam	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê	35.000.000.000	35%
3	Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Friends	Tầng 14, tòa nhà Vincom, 72 Lê Thánh Tôn, phường Sài Gòn, thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê	410.000.000.000	100%

4. **Định hướng phát triển:**

- Các mục tiêu chủ yếu của Công ty:

- + Mục tiêu chung: Trở thành doanh nghiệp có thương hiệu và uy tín trong lĩnh vực đầu tư kinh doanh bất động sản, ổn định hoạt động sản xuất kinh doanh với mục tiêu phát triển bền vững và từng bước mở rộng thị trường hoạt động ra các tỉnh, thành phố trong cả nước.
- + Về hoạt động sản xuất kinh doanh: Phát triển ổn định, bền vững, tăng doanh thu.
- + Về tài chính: Xây dựng nền tài chính lành mạnh, tự chủ.
- + Về nhân lực: Nâng cao chất lượng đội ngũ lao động đủ về số lượng, đảm bảo về chất lượng, năng động, sáng tạo, áp dụng khoa học công nghệ trong lao động và sản xuất.
- Chiến lược phát triển trung và dài hạn.
  - + Về hoạt động sản xuất kinh doanh: mở rộng phạm vi hoạt động nghiên cứu đa dạng hóa các sản phẩm bất động sản đáp ứng nhu cầu ngày càng cao của thị trường, từng bước tạo nền tảng phát triển vững chắc.
  - + Về tài chính: Phát huy hiệu quả sử dụng nguồn vốn tự có, từng bước tăng vốn đáp ứng nhu cầu hoạt động sản xuất kinh doanh trong từng thời kỳ, đồng thời mở rộng quan hệ với các đối tác, các nhà đầu tư, ngân hàng, các tổ chức tín dụng để khai thác nguồn vốn bên ngoài.
  - + Về nhân lực: Nâng cao chất lượng công tác cán bộ, thu hút tuyển dụng nhân sự có trình độ chuyên môn kinh nghiệm tốt hoàn thiện hồ sơ năng lực của đội ngũ kỹ sư, chuyên viên đáp ứng yêu cầu phát triển, sản xuất kinh doanh của công ty.
- Các mục tiêu phát triển bền vững (môi trường, xã hội và cộng đồng) và chương trình chính liên quan đến ngắn hạn và trung hạn của Công ty:
  - + Môi trường: thực hiện các hoạt động sản xuất kinh doanh gắn với mục tiêu bảo vệ môi trường, phát triển các dự án, sản phẩm thân thiện với môi trường, góp phần xây dựng môi trường sống xanh, sạch, đẹp.
  - + Xã hội, cộng đồng: phát triển, mở rộng hoạt động sản xuất kinh doanh, tăng doanh thu để góp phần tạo ra nhiều việc làm cho người lao động, hướng tới tham gia các hoạt động thiện nguyện, phát triển xã hội, cộng đồng.

#### **5. Các rủi ro:**

Các hệ quả tiêu cực của đại dịch covid19, chiến tranh Nga – Ukraina, chiến sự tại Trung Đông, khủng hoảng của nền kinh tế thế giới, biến động của thị trường tài chính, khó khăn trong việc huy động vốn và trầm lắng của thị trường bất động sản nghỉ dưỡng đều là những rủi ro ảnh hưởng đến hoạt động sản xuất kinh doanh và việc thực hiện các mục tiêu của Công ty.

## **II. TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM:**

### **1. Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh:**

- Kết quả kinh doanh của cả năm 2025 chưa thể cải thiện so với năm 2024 và không thể đạt được tất cả các mục tiêu đã đề ra tại Đại hội đồng Cổ đông thường niên năm 2025.

Cụ thể:

+ Tổng doanh thu năm 2025 đạt 24,97% Tổng doanh thu kế hoạch 2025;

+ Tổng chi phí năm 2025 đạt 77,18% Tổng chi phí kế hoạch 2025;

(Theo Báo cáo tài chính hợp nhất)

- Tình hình thực hiện so với kế hoạch:

Đơn vị tính: VNĐ:

STT	Chỉ tiêu	Kế hoạch năm 2025 (phê duyệt tại ĐHCĐ thường niên năm 2025)	Kết quả thực hiện năm 2025 (Báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán)	Tỷ lệ TH/KH (%)
1	Tổng doanh thu	248.425.000.000	62.026.369.719	24,97%
2	Tổng chi phí	224.002.000.000	172.885.606.951	77,18%
3	Lợi nhuận trước thuế	24.423.000.000	(110.859.239.232)	-453,91%
4	Thuế TNDN	11.705.000.000	1.427.851.466	12,2%
5	Thuế TNDN hoãn lại	-	(292.592.073)	
6	Lợi nhuận sau thuế	12.718.000.000	(111.994.496.625)	-880,60%

## 2. Tổ chức và nhân sự:

- Danh sách Ban điều hành:

**Ông Phan Anh Tuấn – Phó Tổng giám đốc (từ ngày 18/09/2024)**

Họ và tên	:	PHAN ANH TUẤN
Giới tính	:	Nam
Quốc tịch	:	Việt Nam
Dân tộc	:	Kinh
Ngày sinh	:	23/02/1994
CCCD số	:	026094001477 do Cục cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội cấp ngày 26/06/2022
Nơi thường trú	:	Căn hộ 1003, nhà HH1 (G1) KCN Vinhomes Green Bay, TDP Vinhomes Green Bay, Phường Đại Mỗ, Thành phố Hà Nội
Trình độ văn hoá	:	12/12
Trình độ chuyên môn	:	Cử nhân kinh tế
Quá trình công tác	:	Từ Tháng 4/2023 – Tháng 9/2024: Trưởng Ban kiểm soát Công ty cổ phần Đầu tư phát triển Nhà và đô thị Vinhomes

		Tháng 9/2024 đến nay: Thành viên HĐQT, Phó Tổng giám đốc Công ty cổ phần Đầu tư phát triển Nhà và đô thị Vinahud
Chức vụ đang nắm giữ tại Công ty	:	Thành viên Hội đồng quản trị Phó Tổng giám đốc Công ty cổ phần đầu tư phát triển nhà và đô thị Vinahud
Chức vụ hiện đang nắm giữ ở các tổ chức khác	:	Chủ tịch Công ty tại Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Friends Chủ tịch Công ty tại Công ty TNHH Mê Linh Thịnh Vượng Thành viên HĐQT tại Công ty cổ phần Mê Linh Homes
Số cổ phần nắm giữ tại Công ty	:	0 cổ phần tương đương 0% vốn điều lệ
Số cổ phần do người có liên quan nắm giữ	:	Không
Hành vi vi phạm pháp luật (nếu có)	:	Không
Quyền lợi mâu thuẫn với lợi ích Công ty	:	Không

**Bà Khương Thị Hường – Kế toán trưởng (từ ngày 03/03/2025)**

Họ và tên	:	KHƯƠNG THỊ HƯỜNG
Giới tính	:	Nữ
Quốc tịch	:	Việt Nam
Dân tộc	:	Kinh
Ngày sinh	:	29/04/1984
CCCD số	:	001184012413 do Bộ Công an cấp ngày 22/09/2024
Nơi thường trú	:	A4-Tt3 KĐT Văn Quán, Phúc La, Hà Đông, Hà Nội
Trình độ văn hoá	:	12/12
Trình độ chuyên môn	:	Cử nhân kinh tế
Quá trình công tác	:	Từ Tháng 3/2025 đến nay – Kế toán trưởng Công ty cổ phần Đầu tư phát triển Nhà và đô thị Vinahud
Chức vụ đang nắm giữ tại Công ty	:	Kế toán trưởng Công ty cổ phần Đầu tư phát triển Nhà và Đô thị Vinahud
Chức vụ hiện đang nắm giữ ở các tổ chức khác	:	Không



Số cổ phần nắm giữ tại Công ty	:	0 cổ phần tương đương 0% vốn điều lệ
Số cổ phần do người có liên quan nắm giữ	:	Không
Hành vi vi phạm pháp luật (nếu có)	:	Không
Quyền lợi mâu thuẫn với lợi ích Công ty	:	Không

- Những thay đổi trong ban điều hành: (Liệt kê các thay đổi trong Ban điều hành trong năm)
  - + Miễn nhiệm chức vụ Kế toán trưởng đối với Bà Nguyễn Phương Ngân kể từ ngày 03/03/2025.
  - + Bổ nhiệm chức vụ Kế toán trưởng đối với Bà Khương Thị Hương kể từ ngày 03/03/2025.
- Số lượng cán bộ, nhân viên.

Trong năm 2025, Công ty luôn quan tâm và chỉ đạo sát sao việc sắp xếp cơ cấu tổ chức nhân sự, nâng cao năng lực lao động để thực hiện mục tiêu tinh giản bộ máy, tiết kiệm chi phí, đảm bảo thu nhập và mức sống cho Người lao động.

Chỉ tiêu	Kế hoạch năm 2025 (phê duyệt tại ĐHCĐ thường niên năm 2025)	Thực hiện năm 2025	Chênh lệch
Lao động bình quân (người)	30	18	(12)
Tổng quỹ lương (VNĐ)	7.740.000.000	2.759.168.052	(4.980.831.948)
Thu nhập bình quân/người/tháng	21.500.000	12.773.926	(8.726.074)

### 3. Tình hình đầu tư, tình hình thực hiện các dự án:

#### a) Các khoản đầu tư lớn:

Dự án Khu du lịch tại phường Điện Dương, thị xã Điện Bàn, tỉnh Quảng Nam (Công ty có quyền sở hữu/chi phối đến 99,9867% vốn điều lệ Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Xuân Phú Hải - Chủ đầu tư dự án) đã có nhiều bước chuyển tiến tích cực trong việc cấp phép xây dựng Khối Khách sạn, đã tháo gỡ và dần hoàn thiện thủ tục pháp lý dự án, là cơ sở để tiếp tục hoàn thiện việc xây dựng, kinh doanh khối khách sạn và hoàn thiện toàn bộ dự án để vận hành.

Dự án Khu đô thị sinh thái và vui chơi giải trí Viên Nam tại xã Quang Tiến, thành phố Hòa Bình, tỉnh Hòa Bình (Công ty sở hữu 35% vốn điều lệ Công ty cổ phần Bất động sản Viên Nam –

Chủ đầu tư dự án) đang tích cực hoàn thiện công tác giải phóng mặt bằng toàn bộ dự án, tiến tới hoàn thiện thủ tục giao đất, chuyển sang công tác xây dựng và kinh doanh dự án trong tương lai gần.

b) Các công ty con, công ty liên kết:

STT	Tên công ty con, công ty liên kết	Tóm tắt về hoạt động và tình hình tài chính
1	Công ty cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xuân Phú Hải	Tập trung công tác hoàn thiện các thủ tục pháp lý và xây dựng Dự án Khu du lịch tại phường Điện Dương, thị xã Điện Bàn, tỉnh Quảng Nam để sớm bàn giao, đưa vào khai thác, vận hành. Tình hình tài chính ổn định, khắc phục các khó khăn, cản trở của thị trường để ổn định hoạt động và tập trung hoàn thiện dự án.
2	Công ty cổ phần Đầu tư Bất Động Sản Viên Nam	Tập trung công tác thực hiện thủ tục giải phóng mặt bằng, hoàn thiện thủ tục pháp lý Khu đô thị sinh thái và vui chơi giải trí Viên Nam để sớm chuyển sang giai đoạn xây dựng, kinh doanh sản phẩm. Tình hình tài chính ổn định, đáp ứng nhu cầu hoạt động.
3	Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Friends	Duy trì hoạt động bình thường, tình hình tài chính ổn định, đáp ứng nhu cầu hoạt động.

#### 4. Tình hình tài chính:

a) Tình hình tài chính

Stt	Chỉ tiêu	Năm 2024	Năm 2025	Chênh lệch
1	Tổng giá trị tài sản	4,169,519,009,982	3,390,061,322,006	779,457,687,976
2	Doanh thu thuần	194,912,762,450	39,319,806,936	155,592,955,514
3	Lợi nhuận từ HĐKD	-173,495,629,823	-110,013,154,133	-63,482,475,690
4	Lợi nhuận khác	-1,233,472,821	-846,083,099	-387,389,722
5	Lợi nhuận trước thuế	-174,729,102,644	-110,859,237,232	-63,869,865,412
6	Lợi nhuận sau thuế	-155,504,002,720	-111,994,496,625	-43,509,506,095
7	Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức	0%	0%	

b) Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu:

Chỉ tiêu	Năm 2024	Năm 2025	ĐVT
<b>Khả năng thanh toán nợ ngắn hạn</b>			
- Hệ số thanh toán ngắn hạn	1.2	0.9	lần
- Hệ số thanh toán nhanh	-0.56	0.4	lần
<b>Hệ số nợ</b>			
- Nợ phải trả/Vốn CSH	45.06	-158.8	lần
- Nợ phải trả/ Tổng TS	98%	101%	%
<b>Cơ cấu tài sản</b>			
- TSNH/Tổng TS	84%	80%	%
- TSDH/ Tổng TS	16%	20%	%
<b>Khả năng sinh lời</b>			
- LNTT/Doanh thu	-48%	-179%	%
- LNST/Doanh thu	-43%	-181%	%
- LN ròng/ Tổng TS (ROA)	-4%	-3%	%
- LN ròng/ Vốn CSH	-195%	516%	%

5. **Cơ cấu cổ đông, thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu:**

a) Cổ phần:

- Tổng số cổ phần đang lưu hành: **38.000.000 cổ phần**
- Loại cổ phần đang lưu hành: Cổ phần phổ thông
- Số lượng cổ phần chuyển nhượng tự do: **38.000.000 cổ phần**
- Số lượng cổ phần bị hạn chế chuyển nhượng: **0**

b) Cơ cấu cổ đông:

Theo danh sách cổ đông chốt ngày **01/04/2026**

- Phân theo tiêu chí tỷ lệ sở hữu
  - ✓ Cổ đông lớn: 04 cổ đông
  - ✓ Cổ đông nhỏ: 209 cổ đông
- Phân theo tiêu chí cổ đông tổ chức và cổ đông cá nhân
  - ✓ Cổ đông tổ chức: 02 cổ đông
  - ✓ Cổ đông cá nhân: 211 cổ đông
- Phân theo tiêu chí cổ đông trong nước và cổ đông nước ngoài, cổ đông nhà nước và các cổ đông khác:
  - ✓ Cổ đông trong nước: 213 cổ đông

- ✓ Cổ đông nước ngoài: 0 cổ đông
- ✓ Cổ đông nhà nước: 0 cổ đông
- ✓ Cổ đông khác: 0 cổ đông

c) Tình hình thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu:

<b>Đợt tăng vốn</b>	<b>Hình thức tăng vốn</b>	<b>Nội dung chi tiết</b>
Đợt 1	Chào bán cổ phiếu riêng lẻ	Thời điểm tăng vốn: 20/12/2021 Số lượng cổ phần chào bán: 31.000.000 cổ phần Giá trị: 310.000.000.000 đồng Đối tượng chào bán: Nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp Vốn điều lệ sau khi tăng vốn: 380.000.000.000 đồng

- d) Giao dịch cổ phiếu quỹ: Không  
e) Các chứng khoán khác: Không

## **6. Báo cáo tác động liên quan đến môi trường và xã hội của công ty**

### **6.1. Tác động lên môi trường:**

Tổng phát thải khí nhà kính (GHG) trực tiếp và gián tiếp: Lĩnh vực hoạt động của công ty không xác định được cụ thể

Các sáng kiến và biện pháp giảm thiểu phát thải khí nhà kính: Lĩnh vực hoạt động của công ty không xác định được cụ thể

### **6.2. Quản lý nguồn nguyên vật liệu:**

- a) Tổng lượng nguyên vật liệu được sử dụng để sản xuất và đóng gói các sản phẩm và dịch vụ chính của tổ chức trong năm: Lĩnh vực hoạt động của công ty không xác định được cụ thể
- b) Báo cáo tỉ lệ phần trăm nguyên vật liệu được tái chế được sử dụng để sản xuất sản phẩm và dịch vụ chính của tổ chức: Lĩnh vực hoạt động của công ty không xác định được cụ thể

### **6.3. Tiêu thụ năng lượng:**

- a) Năng lượng tiêu thụ trực tiếp và gián tiếp: Lĩnh vực hoạt động của công ty không xác định được cụ thể
- b) Năng lượng tiết kiệm được thông qua các sáng kiến sử dụng năng lượng hiệu quả: Lĩnh vực hoạt động của công ty không xác định được cụ thể
- c) Các báo cáo sáng kiến tiết kiệm năng lượng (cung cấp các sản phẩm và dịch vụ tiết kiệm năng lượng hoặc sử dụng năng lượng tái tạo); báo cáo kết quả của các sáng kiến này: Lĩnh vực hoạt động của công ty không xác định được cụ thể

### **6.4. Tiêu thụ nước:** (mức tiêu thụ nước của các hoạt động kinh doanh trong năm)

- a) Nguồn cung cấp nước và lượng nước sử dụng:  
Nguồn cung cấp: Công ty nước sạch Hà Nội

Lượng nước sử dụng: 1.830 m<sup>3</sup> (năm 2025)

b) Tỷ lệ phần trăm và tổng lượng nước tái chế và tái sử dụng: Không

**6.5. Tuân thủ pháp luật về bảo vệ môi trường:**

a) Số lần bị xử phạt vi phạm do không tuân thủ luật pháp và các quy định về môi trường:

Không

b) Tổng số tiền do bị xử phạt vi phạm do không tuân thủ luật pháp và các quy định về môi trường: Không

**6.6. Chính sách liên quan đến người lao động:**

a) Số lượng lao động, mức lương trung bình đối với người lao động:

Số lượng lao động: 18

Mức lương trung bình: 12.773.926 đồng/người

b) Chính sách lao động nhằm đảm bảo sức khỏe, an toàn và phúc lợi của người lao động:

Năm 2025 kết quả sản xuất kinh doanh của công ty còn nhiều khó khăn song Công ty vẫn duy trì mức lương và các chế độ phúc lợi cho Người lao động theo mặt bằng chung của các đơn vị có cùng quy mô và hoạt động trên cùng lĩnh vực.

Công ty thực hiện đầy đủ quy định về kê khai và đóng BHXH, BHYT, BHTN cho Người lao động trong Công ty; thực hiện báo tăng, báo giảm lao động trên phần mềm theo thực tế phát sinh. Các chính sách về nghỉ phép, chế độ thai sản, BHXH, BHYT và chế độ phúc lợi vẫn được đảm bảo theo chính sách chung của Nhà nước và chế độ riêng của Công ty.

Chi trả đủ các quyền lợi liên quan đến Bảo hiểm cho CBNV Công ty: Chế độ ốm đau, thai sản, con CBNV ốm cho Người lao động được đầy đủ đúng quy định.

c) Hoạt động đào tạo người lao động:

- Số giờ đào tạo trung bình mỗi năm, theo nhân viên và theo phân loại nhân viên: Không

- Các chương trình phát triển kỹ năng và học tập liên tục để hỗ trợ người lao động đảm bảo có việc làm và phát triển sự nghiệp: Không

**6.7. Báo cáo liên quan đến trách nhiệm đối với cộng đồng địa phương**

Các hoạt động đầu tư cộng đồng và hoạt động phát triển cộng đồng khác, bao gồm hỗ trợ tài chính nhằm phục vụ cộng đồng

**III. Báo cáo và đánh giá của Ban Giám đốc**

Báo cáo và đánh giá của Ban Giám đốc tối thiểu phải bao gồm các nội dung sau:

**1. Đánh giá kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh:**

Tổng quan về hoạt động của công ty so với kế hoạch:

TT	Chỉ tiêu	Kế hoạch năm 2025 (Phê duyệt tại ĐHĐCĐ năm 2025)	Thực hiện năm 2025 (Theo BCTC hợp nhất)	Tỷ lệ TH/KH (%)
----	----------	--	---	--------------------

1	Tổng doanh thu	248.425.000.000	62.026.369.719	24,97%
2	Tổng chi phí	224.002.000.000	172.885.606.951	77,18%
3	Lợi nhuận trước thuế	24.423.000.000	(110.859.239.232)	-453,91%
4	CP thuế TNDN	11.705.000.000	1.427.851.466	12,2%
5	Thuế TNDN hoãn lại	-	(292.592.073)	
6	Lợi nhuận sau thuế	12.718.000.000	(111.994.496.625)	-880,60%
	Cổ tức	Không chia cổ tức	Không chia cổ tức	

Năm 2025 là một năm đặc biệt khó khăn đối với nền kinh tế nói chung và thị trường bất động sản nói riêng. Thị trường tiếp tục chịu tác động tiêu cực từ nhiều yếu tố như: thanh khoản suy giảm, tín dụng bất động sản bị kiểm soát chặt chẽ, lãi suất vốn vay duy trì ở mức cao trong phần lớn thời gian, cùng với đó là các vướng mắc pháp lý kéo dài tại nhiều dự án chưa được tháo gỡ triệt để. Tâm lý thận trọng của nhà đầu tư và người mua nhà khiến nhu cầu thị trường sụt giảm mạnh, ảnh hưởng trực tiếp đến hoạt động kinh doanh của doanh nghiệp.

Trong bối cảnh đó, hoạt động của Công ty chịu ảnh hưởng sâu sắc, thể hiện qua các chỉ tiêu tài chính không đạt kế hoạch đề ra. Doanh thu hợp nhất năm 2025 chỉ đạt khoảng 24,97% kế hoạch, trong khi lợi nhuận sau thuế ghi nhận mức lỗ đáng kể. Nguyên nhân chủ yếu đến từ việc các dự án bất động sản chưa thể triển khai bán hàng đúng tiến độ, nguồn thu bị gián đoạn, trong khi chi phí tài chính và chi phí vận hành vẫn duy trì ở mức cao.

Trước những thách thức nêu trên, Ban Điều hành đã chủ động triển khai nhiều giải pháp nhằm thích ứng với tình hình thực tế, cụ thể:

- Tái cấu trúc hoạt động: Rà soát, tinh gọn bộ máy tổ chức, cắt giảm các chi phí không cần thiết nhằm nâng cao hiệu quả vận hành;
- Cơ cấu lại nguồn vốn: Từng bước xử lý áp lực nợ vay, kiểm soát chi phí tài chính;
- Điều chỉnh chiến lược kinh doanh: Tập trung vào các lĩnh vực cốt lõi, hạn chế đầu tư dàn trải, ưu tiên các dự án có tính khả thi và khả năng tạo dòng tiền;
- Duy trì hoạt động ổn định: Đảm bảo vận hành liên tục các mảng kinh doanh hiện hữu như thương mại, cho thuê và dịch vụ tư vấn.

Đồng thời, Công ty đã thực hiện chính sách tinh giản nhân sự, điều chỉnh quy mô lao động phù hợp với tình hình sản xuất kinh doanh, qua đó góp phần giảm đáng kể chi phí tiền lương và chi phí quản lý. Mặc dù thu nhập bình quân của người lao động chưa đạt kế hoạch, nhưng vẫn được duy trì ở mức phù hợp nhằm ổn định đội ngũ nhân sự cốt lõi.

Có thể thấy, mặc dù chưa hoàn thành các mục tiêu kế hoạch năm 2025, Ban Điều hành đã có những nỗ lực đáng ghi nhận trong việc duy trì hoạt động doanh nghiệp, kiểm soát rủi ro tài chính và thích ứng với điều kiện thị trường bất lợi. Những giải pháp tái cấu trúc và điều hành linh

hoạt trong năm qua là nền tảng quan trọng để Công ty từng bước ổn định và hướng tới phục hồi trong các giai đoạn tiếp theo khi thị trường có dấu hiệu cải thiện.

## **2. Tình hình tài chính:**

### **a) Tình hình tài sản:**

Năm 2025, Tổng tài sản Công ty theo Báo cáo tài chính hợp nhất giảm từ 4.169.519.009.982 đồng năm 2024 xuống còn 3.390.061.322.006 đồng.

Việc giảm quy mô tổng tài sản do Các khoản phải thu ngắn hạn của khách hàng trong kỳ giảm do Công ty đã thu hồi công nợ từ một số khách hàng lớn như Công ty TNHH Thiết bị Hùng Phát và Công ty TNHH MTV Fonte Việt Nam.

### **b) Tình hình nợ phải trả:**

*Tình hình nợ hiện tại và biến động lớn về các khoản nợ so với năm 2024.*

- Nợ ngắn hạn: 2.900 tỷ giảm nhẹ 0,17% tương đương 5 tỷ với năm 2024, quy mô nợ của Công ty không biến động đáng kể.
- Nợ dài hạn: 511 tỷ giảm 56.5% so với năm 2024
- Tổng nợ phải trả: 3.411 tỷ giảm 16.4% so với năm 2024.

## **3. Những cải tiến về cơ cấu tổ chức, chính sách, quản lý:**

Phân giao nhiệm vụ cụ thể và gắn trách nhiệm cho từng cá nhân, rà soát, đánh giá, tinh giảm nhân sự không đáp ứng được yêu cầu công việc, kiện toàn nhân sự chất lượng cao tâm huyết gắn bó xây dựng phát triển Công ty.

Rà soát điều chỉnh lại Mô tả công việc và xây dựng lại định biên nhân sự theo từng phòng ban.

Tăng cường, khuyến khích áp dụng khoa học, công nghệ vào công việc.

## **4. Kế hoạch phát triển trong tương lai:**

### **a. Hoạt động đầu tư tài chính, kinh doanh bất động sản:**

- Dự án Khu du lịch tại Phường Điện Dương, thị xã Điện Bàn, tỉnh Quảng Nam (tên thương mại Grand Mercure Hội An): Công ty hiện đang sở hữu (trực tiếp/gián tiếp) 99,99% cổ phần tại Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Xuân Phú Hải (Chủ đầu tư Dự án). Công ty đang tích cực làm việc với đối tác để hoàn thiện các điều khoản, điều kiện chuyển nhượng nhằm hoàn tất giao dịch trong năm 2026.
- Dự án Khu đô thị sinh thái và vui chơi giải trí Viên Nam tại Xã Quang Tiến, thành phố Hòa Bình (“Dự Án Viên Nam”): Dự án có diện tích 65ha, tọa lạc tại vị trí đắc địa, giao thông thuận lợi nơi cửa ngõ thành phố Hòa Bình (trên trục cao tốc Hà Nội – Hòa Bình với 45 phút di chuyển bằng ô tô từ nội thành Hà Nội). Hiện nay, công tác GPMB tại dự án đã cơ bản hoàn thành và Chủ đầu tư đang hoàn thiện các thủ tục về đất đai. Công ty đang tích cực phối hợp với các đối tác Liên danh nhà đầu tư để cùng thực hiện các công việc đầu tư phát triển dự án, mục tiêu tạo ra nguồn thu nhập trong giai đoạn 2026-2027.

- Công ty VINAHUD sẽ tiếp tục tìm kiếm các dự án Bất động sản tiềm năng trên thị trường hoặc từ các thông tin giới thiệu của Cổ đông lớn để thực hiện mua bán / hợp tác nhằm tăng thêm cơ hội đầu tư và khả năng sinh lời cho VINAHUD.

*b. Hoạt động tư vấn quản lý dự án, tư vấn phát triển dự án :*

Tiếp tục bổ sung nhân sự chất lượng, kiện toàn tổ chức bộ máy trong lĩnh vực tư vấn quản lý dự án/tư vấn phát triển dự án cho Vinahud. Mục tiêu, năm 2026 chủ động được nhân sự triển khai tại các dự án đang trực tiếp tham gia góp vốn, làm tiền đề để mở rộng phát triển doanh thu của lĩnh vực này với vai trò đơn vị tư vấn cung cấp dịch vụ.

*c. Hoạt động khác:*

- Duy trì hoạt động thương mại (kinh doanh vật liệu xây dựng, cho thuê văn phòng)
- Tiếp tục tìm kiếm, tham gia các hợp đồng tư vấn giám sát, tư vấn quản lý dự án phù hợp với năng lực, kinh nghiệm của Công ty.
- Tìm kiếm cơ hội mở rộng hoạt động kinh doanh, hợp tác, phát triển hoạt động kinh doanh theo xu thế thị trường.

**5. Giải trình của Ban Giám đốc đối với ý kiến kiểm toán (nếu có):**

Công ty giải trình về các ý kiến ngoại trừ của đơn vị kiểm toán trong Báo cáo tài chính hợp nhất năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025, như sau:

**- Về việc hợp tác kinh doanh, gốc lãi cho vay với các đối tác liên quan:**

Tại thời điểm ngày 31/12/2025, tổng số dư tiền hợp tác kinh doanh, gốc cho vay và lãi cho vay lần lượt là 145.000.000.000 VND, 400.655.039.287 VND và 52.473.590.995 VND, đơn vị kiểm toán chưa thu thập được đầy đủ các bằng chứng kiểm toán thích hợp để đánh giá khả năng thu hồi của các khoản công nợ này.

Giải trình: Công ty đang tích cực làm việc với các bên liên quan để hoàn thiện hồ sơ, đối chiếu và xác nhận công nợ. Các khoản cho vay này vẫn đang trong quá trình theo dõi và thu hồi, Công ty đánh giá các khoản này có khả năng thu hồi trong tương lai. Công ty cam kết sẽ tiếp tục bổ sung đầy đủ chứng từ để đảm bảo việc xác nhận công nợ được thực hiện đầy đủ và đúng thời hạn trong các kỳ báo cáo tài chính tiếp theo.

**- Về khoản phải thu ngắn hạn khác (công nợ quá hạn):**

Tại thời điểm 31/12/2025, Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xuân Phú Hải (Công ty con) đang theo dõi khoản công nợ quá hạn đối với Công ty CP Quản lý quỹ Amber. Tuy nhiên, đơn vị kiểm toán chưa nhận được đầy đủ hồ sơ, tài liệu liên quan đến các khoản mục này.

Giải trình: Thời điểm hiện tại, công ty đã và đang đàm phán với đối tác về việc thanh lý hợp đồng, thu hồi công nợ quá hạn và xem xét các phương án xử lý. Trên cơ sở đánh giá hiện tại, Công ty nhận định vẫn có khả năng thu hồi toàn bộ khoản công nợ này



Trong năm 2025, Công ty đã tiến hành rà soát lại toàn bộ danh mục các khoản cho vay, xác lập các thỏa thuận đảm bảo phù hợp, đồng thời xây dựng kế hoạch thu hồi theo từng đối tượng nhằm nâng cao tính minh bạch và khả năng kiểm soát rủi ro tín dụng.

**6. Báo cáo đánh giá liên quan đến trách nhiệm về môi trường và xã hội của công ty**

- a. Đánh giá liên quan đến các chỉ tiêu môi trường (tiêu thụ nước, năng lượng, phát thải...):  
Công ty thực hiện nghiêm chỉnh việc quản lý nguồn nguyên vật liệu, tiêu thụ năng lượng, tiêu thụ nước, tiết kiệm điện và tuân thủ pháp luật về bảo vệ môi trường.
- b. Đánh giá liên quan đến vấn đề người lao động:
- Công ty đã trả lương cho Người lao động theo đúng thang bảng lương và căn cứ vào kết quả sản xuất kinh doanh của Công ty, xây dựng hệ thống lương theo năng suất, theo nhóm công việc.
  - Điều kiện làm việc là yếu tố quan trọng giúp Người lao động làm việc có năng suất, chất lượng và hiệu quả cao nhất. Chính vì vậy Công ty luôn luôn đảm bảo đầy đủ các chế độ làm việc, chế độ nghỉ ngơi, chăm sóc sức khỏe và thăm hỏi người lao động.
- c. Đánh giá liên quan đến trách nhiệm của doanh nghiệp đối với cộng đồng địa phương:  
Công ty đã thực hiện thăm hỏi các gia đình chính sách khó khăn tại địa phương, ủng hộ các địa phương khắc phục hậu quả do mưa, bão, dịch bệnh.

**IV. Đánh giá của Hội đồng quản trị về hoạt động của Công ty:**

1. *Đánh giá của Hội đồng quản trị về các mặt hoạt động của Công ty, trong đó có đánh giá liên quan đến trách nhiệm môi trường và xã hội:*

a) Về kết quả sản xuất kinh doanh năm 2025:

Năm 2025, trong bối cảnh nền kinh tế và thị trường bất động sản tiếp tục đối mặt với nhiều khó khăn, hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty chưa đạt được các chỉ tiêu kế hoạch đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua. Doanh thu và hiệu quả kinh doanh suy giảm đáng kể, chủ yếu do thị trường trầm lắng, tiến độ triển khai và kinh doanh các dự án bị ảnh hưởng, trong khi áp lực chi phí tài chính vẫn ở mức cao. Bên cạnh đó, tỷ lệ Nợ/Tổng nguồn vốn cao khiến cho công ty luôn phải đối mặt với áp lực lớn về chi phí tài chính. Cụ thể:

Tổng doanh thu năm 2025 đạt 24,97% Tổng doanh thu kế hoạch 2025;

Tổng chi phí năm 2025 đạt 77,18% Tổng chi phí kế hoạch 2025;

*(Theo Báo cáo tài chính hợp nhất)*

Doanh thu giảm đáng kể trong khi các khoản chi phí cố định (lãi vay, chi phí quản lý..) không giảm tương ứng dẫn đến lợi nhuận sau thuế hợp nhất năm 2025 bị lỗ 111.994.496.625 đồng.

Xuất phát từ tình hình kinh doanh thực tế cũng như để thích nghi với sự biến động của thị trường, Công ty đã tiến hành tái cấu trúc, tinh giản mô hình hoạt động, cơ cấu lại tổ chức và cơ cấu nguồn vốn để tối ưu hoá chi phí cũng như kết quả kinh doanh của doanh nghiệp, cụ thể:

- Tái cấu trúc hoạt động: Rà soát, tinh gọn bộ máy tổ chức, cắt giảm các chi phí không cần thiết nhằm nâng cao hiệu quả vận hành;

- Cơ cấu lại nguồn vốn: Từng bước xử lý áp lực nợ vay, kiểm soát chi phí tài chính;
- Điều chỉnh chiến lược kinh doanh: Tập trung vào các lĩnh vực cốt lõi, hạn chế đầu tư dàn trải, ưu tiên các dự án có tính khả thi và khả năng tạo dòng tiền;
- Duy trì hoạt động ổn định: Đảm bảo vận hành liên tục các mảng kinh doanh hiện hữu như thương mại, cho thuê và dịch vụ tư vấn.

Đồng thời, Công ty đã thực hiện chính sách tinh giản nhân sự, điều chỉnh quy mô lao động phù hợp với tình hình sản xuất kinh doanh, qua đó góp phần giảm đáng kể chi phí tiền lương và chi phí quản lý. Mặc dù thu nhập bình quân của người lao động chưa đạt kế hoạch, nhưng vẫn được duy trì ở mức phù hợp nhằm ổn định đội ngũ nhân sự cốt lõi.

b) Về trách nhiệm môi trường và xã hội:

Môi trường: thực hiện các hoạt động sản xuất kinh doanh gắn với mục tiêu bảo vệ môi trường, phát triển các dự án, sản phẩm thân thiện với môi trường, góp phần xây dựng môi trường sống xanh, sạch, đẹp.

Xã hội, cộng đồng: phát triển, mở rộng hoạt động sản xuất kinh doanh, tăng doanh thu để góp phần tạo ra nhiều việc làm cho người lao động, hướng tới tham gia các hoạt động thiện nguyện, phát triển xã hội, cộng đồng.

2. *Đánh giá của Hội đồng quản trị về hoạt động của Ban Giám đốc công ty:*

Năm 2025, do những biến động khó khăn của nền kinh tế vĩ mô và thị trường Bất động sản, tình hình sản xuất kinh doanh của công ty đã không đạt được theo kế hoạch đề ra. Tuy nhiên, Ban Điều hành đã chủ động triển khai các giải pháp tái cấu trúc, tiết giảm chi phí, cơ cấu lại tổ chức và nguồn vốn nhằm thích ứng với điều kiện thị trường. Các giải pháp này bước đầu góp phần kiểm soát rủi ro, duy trì hoạt động ổn định của Công ty, tạo cơ sở cho việc từng bước phục hồi trong giai đoạn tiếp theo. HĐQT sẽ tiếp tục giám sát, chỉ đạo Ban điều hành hoàn thiện sơ đồ tổ chức, ban hành các chế độ, chính sách, quy định có liên quan của Công ty nhằm phù hợp với quy mô hoạt động mới của Công ty trong thời gian tới.

3. *Các kế hoạch, định hướng của Hội đồng quản trị:*

Trên cơ sở Kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2026 của Công ty, Hội đồng quản trị sẽ tập trung chỉ đạo và hoàn thành các nội dung quan trọng sau:

Tập trung chỉ đạo, phối hợp và giám sát Ban Điều hành triển khai các giải pháp nhằm thực hiện thành công kế hoạch SXKD năm 2026 được ĐHCĐ thông qua, với các chỉ tiêu sản xuất kinh doanh cơ bản sau:

*ĐVT: VND*

STT	Chỉ tiêu	TH 2025	NĂM 2026	
			BC riêng	BC Hợp nhất
1	Tổng doanh thu	62.026.369.719	155,000,000,000	208,400,000,000
2	Tổng chi phí	172.885.606.951	148,500,000,000	197,400,000,000
3	Lợi nhuận trước thuế	(110.859.239.232)	6,500,000,000	11,000,000,000

4	CP thuế TNDN	1.427.851.466	1,300,000,000	2,200,000,000
5	Thuế TNDN hoãn lại	(292.592.073)		-
6	Lợi nhuận sau thuế	(111.994.496.625)	5,200,000,000	8,800,000,000
	Cổ tức	Không chia	Không chia	Không chia

Chỉ đạo Ban Điều hành tiếp tục thực hiện các hoạt động tài chính, quản lý giám sát hoạt động đầu tư, triển khai thực hiện các Dự án đang có để nâng cao hiệu quả đầu tư, cụ thể:

- Tập trung hoàn thành việc tìm kiếm đối tác phù hợp, có năng lực tài chính và kinh nghiệm triển khai dự án để thực hiện chuyển giao Dự án Grand Mercure Hội An; đồng thời xây dựng phương án chuyển nhượng tối ưu, đảm bảo hiệu quả thu hồi vốn tối đa, giảm áp lực tài chính và cải thiện dòng tiền cho Công ty;
- Đẩy nhanh tiến độ hoàn thiện các thủ tục pháp lý đối với các dự án đang triển khai; chủ động làm việc với các cơ quan quản lý nhà nước và đối tác liên quan nhằm tháo gỡ các vướng mắc tồn đọng, đảm bảo các dự án đủ điều kiện triển khai, khai thác và kinh doanh theo kế hoạch;
- Tăng cường công tác quản trị đầu tư, kiểm soát chặt chẽ hiệu quả sử dụng vốn tại các dự án; định kỳ rà soát, đánh giá lại danh mục đầu tư để có phương án cơ cấu, thoái vốn hoặc tiếp tục đầu tư phù hợp với tình hình thị trường và chiến lược của Công ty;
- Chủ động tìm kiếm, lựa chọn các dự án bất động sản có pháp lý rõ ràng, khả năng triển khai cao và tiềm năng sinh lời tốt; ưu tiên các dự án có thể tạo dòng tiền trong ngắn và trung hạn;
- Nghiên cứu, phát triển các mô hình kinh doanh linh hoạt (hợp tác đầu tư, M&A, tư vấn quản lý dự án, khai thác tài sản...) nhằm đa dạng hóa nguồn thu, giảm phụ thuộc vào chu kỳ thị trường bất động sản, hướng tới phát triển ổn định và bền vững;
- Tăng cường công tác quản lý tài chính, kiểm soát dòng tiền, cân đối nguồn vốn, từng bước giảm tỷ lệ đòn bẩy tài chính, nâng cao năng lực tự chủ tài chính và khả năng chống chịu rủi ro của doanh nghiệp.

## V. Quản trị công ty:

### 1. Hội đồng quản trị:

#### a) Thành viên và cơ cấu của Hội đồng quản trị:

STT	Thành viên HĐQT	Chức vụ (thành viên HĐQT độc lập, TV HĐQT không điều hành)	Ngày bắt đầu/không còn là thành viên HĐQT/ HĐQT độc lập		Tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết
			Ngày bổ nhiệm	Ngày miễn nhiệm	
1	Ông Trương Quang Minh	Chủ tịch	17/10/2022		24,74%
2	Ông Phan Anh Tuấn	Thành viên HĐQT	05/09/2024		0

3	Ông Bùi Việt Anh	Thành viên HĐQT độc lập	05/09/2024	08/10/2025	0
4	Ông Bùi Thanh Sơn	Thành viên HĐQT	08/10/2025		

b) Các tiểu ban thuộc Hội đồng quản trị: Không

c) Hoạt động của Hội đồng quản trị:

STT	Thành viên HĐQT	Chức vụ	Số buổi họp tham dự/ủy quyền tham dự	Tỷ lệ tham dự họp
1	Ông Trương Quang Minh	CT HĐQT	19/19	100%
2	Ông Phan Anh Tuấn	TV HĐQT	19/19	100%
3	Ông Bùi Thanh Sơn	TV HĐQT	02/02	100%

d) Hoạt động của thành viên Hội đồng quản trị độc lập:

Thành viên Hội đồng quản trị độc lập tham gia đầy đủ các cuộc họp của Hội đồng quản trị, tuân thủ quy định của Điều lệ Công ty và pháp luật khi thực hiện các nhiệm vụ với vai trò là thành viên Hội đồng quản trị độc lập.

## 2. Ban Kiểm soát

a) Thành viên và cơ cấu của Ban kiểm soát:

STT	Thành viên BKS	Chức vụ	Ngày bắt đầu/không còn là thành viên BKS	Tỉ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết
1	Ông Mai Kiên	Trưởng ban BKS	05/09/2024	0
2	Bà Phạm Thanh Huyền	Thành viên BKS	08/10/2025	0
3	Bà Nguyễn Thị Miên	Thành viên BKS	12/12/2022 08/10/2025	0
4	Bà Nguyễn Thị Liễu	Thành viên BKS	05/09/2024	0

b) Hoạt động của Ban kiểm soát:

STT	Thành viên BKS	Chức vụ	Số buổi họp tham dự	Tỷ lệ tham dự họp
-----	----------------	---------	---------------------	-------------------

1	Ông Mai Kiên	Trưởng BKS	2/2	100%
2	Bà Nguyễn Thị Liễu	Thành viên BKS	2/2	100%
3	Bà Phạm Thanh Huyền	Thành viên BKS	2/2	100%

3. Các giao dịch, thù lao và các khoản lợi ích của Hội đồng quản trị, Ban giám đốc và Ban kiểm soát:

a) Lương, thưởng, thù lao, các khoản lợi ích:

- + Chủ tịch Hội đồng quản trị : 15.000.000 đồng/tháng.
- + Thành viên Hội đồng quản trị : 10.000.000 đồng/người/tháng.
- + Trưởng ban kiểm soát : 10.000.000 đồng/tháng
- + Thành viên Ban kiểm soát : 7.500.000 đồng/người/tháng.

b) Giao dịch cổ phiếu của người nội bộ:

Stt	Người thực hiện giao dịch	Quan hệ với người nội bộ	Số cổ phiếu sở hữu đầu kỳ		Số cổ phiếu sở hữu cuối kỳ		Lý do tăng, giảm (mua, bán, chuyển đổi, thưởng...)
			Số cổ phiếu	Tỷ lệ	Số cổ phiếu	Tỷ lệ	
1	Trương Quang Minh		1.714.100	4,51%	9.400.000	24,74%	Mua

c) Hợp đồng hoặc giao dịch với người nội bộ: Không

d) Đánh giá việc thực hiện các quy định về quản trị công ty: Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát đã thực hiện việc quản trị Công ty đúng theo quy định tại Điều lệ Công ty, quy chế nội bộ và quy định pháp luật liên quan.

## VI. Báo cáo tài chính:

1. Ý kiến kiểm toán:

Tóm tắt ý kiến của Công ty TNHH Kiểm toán và định giá Quốc tế tại Báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 như sau:

### Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ:

Năm 2024, Công ty thanh lý khoản đầu tư tại Công ty TNHH Mê Linh Thịnh Vượng và ghi nhận lãi từ giao dịch chuyển nhượng này số tiền 124.953.115.935 VND. Do đó, đơn vị kiểm toán không thu thập được đầy đủ bằng chứng thích hợp để đưa ra ý kiến về tính hợp lý của khoản lãi chuyển nhượng này cũng như ảnh hưởng đến số liệu so sánh cũng như các chỉ tiêu liên quan tại Báo cáo tài chính hợp nhất (nếu có).

Như đã trình bày tại Thuyết minh số 4.5 và 4.6 bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất, tổng số dư tiền hợp tác kinh doanh, gốc cho vay và lãi cho vay tại thời điểm 31/12/2025 lần lượt là 145.000.000.000 VND, 400.655.039.287 VND và 52.473.590.995 VND (Tại ngày 01/01/2025 lần lượt là 145.000.000.000 VND, 390.748.846.287 VND và 47.411.922.422 VND). Đơn vị kiểm toán chưa thu thập được đầy đủ bằng chứng kiểm toán để đánh giá khả năng thu hồi của khoản công nợ này. Do đó, đơn vị kiểm toán không thể đánh giá khả năng thu hồi các khoản công nợ này, cũng như ảnh hưởng của chúng (nếu có) tới các chỉ tiêu khác trên Báo cáo tài chính hợp nhất.

Như đã trình bày tại thuyết minh 4.14 – “Người mua trả tiền trước ngắn hạn”, Tại thời điểm phát hành báo cáo, Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xuân Phú Hải (Công ty con) đã ghi nhận một số khoản người mua trả tiền trước khác nhưng chúng tôi chưa nhận được hồ sơ liên quan đến khoản tiền này. Do đó, Đơn vị kiểm toán không có đủ cơ sở để đưa ra kết luận về tính hiện hữu của khoản mục trên cũng như ảnh hưởng của chúng (nếu có) đến các chỉ tiêu khác trên Báo cáo tài chính hợp nhất.

Như trình bày tại thuyết minh số thuyết minh số 4.6.1 – Phải thu ngắn hạn khác, Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xuân Phú Hải (Công ty con) đang theo dõi khoản công nợ quá hạn với Công ty CP Quản lý quỹ Amber. Do đó, Đơn vị kiểm toán không thể đưa ra ý kiến về khoản mục và ảnh hưởng của nó (nếu có) đến các chỉ tiêu khác trên Báo cáo tài chính năm 2025.

**Ý kiến của 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 hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính hợp nhất của Công ty cổ phần Đầu tư phát triển nhà và đô thị Vinahud tại ngày 31/12/2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất 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 hợp nhất.

2. Báo cáo tài chính được kiểm toán:

a. Bảng cân đối kế toán:

Chỉ tiêu	Mã chỉ tiêu	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<b>TÀI SẢN</b>				
<b>A- TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>2,695,961,633,684</b>	<b>3,485,149,108,116</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>		<b>5,722,797,475</b>	<b>1,246,329,052</b>
1. Tiền	111		5,722,797,475	1,246,329,052
2. Các khoản tương đương tiền	112			

<b>II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		<b>292,000,000</b>	<b>292,000,000</b>
1. Chứng khoán kinh doanh	121			
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122			
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		292,000,000	292,000,000
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>998,256,252,202</b>	<b>1,847,851,071,003</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131		19,658,426,365	46,570,247,397
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		202,842,265,550	225,247,627,667
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133			
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134			
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135		400,655,039,287	1,041,658,175,145
6. Phải thu ngắn hạn khác	136		375,199,638,738	534,474,138,532
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(99,117,738)	(99,117,738)
8. Tài sản Thiếu chờ xử lý	139			
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>		<b>1,675,641,690,638</b>	<b>1,628,000,639,487</b>
1. Hàng tồn kho	141		1,676,525,452,293	1,628,884,401,142
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		(883,761,655)	(883,761,655)
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>16,048,893,369</b>	<b>7,759,068,574</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151			263,337
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		15,912,078,815	7,758,805,237
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		136,814,554	
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154			
5. Tài sản ngắn hạn khác	155			
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>694,099,688,322</b>	<b>684,369,901,866</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>145,008,000,000</b>	<b>145,003,000,000</b>
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211			
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212			
3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213			
4. Phải thu nội bộ dài hạn	214			

5. Phải thu về cho vay dài hạn	215			
6. Phải thu dài hạn khác	216		145,008,000,000	145,003,000,000
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219			
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>32,193,140,785</b>	<b>35,190,860,515</b>
<b>1. Tài sản cố định hữu hình</b>	<b>221</b>		<b>21,571,934,683</b>	<b>24,246,503,653</b>
- Nguyên giá	222		37,191,829,047	37,191,829,047
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(15,619,894,364)	(12,945,325,394)
<b>2. Tài sản cố định thuê tài chính</b>	<b>224</b>			
- Nguyên giá	225			
- Giá trị hao mòn lũy kế	226			
<b>3. Tài sản cố định vô hình</b>	<b>227</b>		<b>10,621,206,102</b>	<b>10,944,356,862</b>
- Nguyên giá	228		15,592,024,335	15,592,024,335
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(4,970,818,233)	(4,647,667,473)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>		<b>9,357,402,003</b>	<b>10,301,087,307</b>
- Nguyên giá	231		18,833,581,928	18,833,581,928
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(9,476,179,925)	(8,532,494,621)
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>			
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241			
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242			
<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>		<b>35,048,366,474</b>	<b>35,049,584,910</b>
1. Đầu tư vào công ty con	251			
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		35,048,366,474	35,049,584,910
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253			
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254			
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255			
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>472,492,779,060</b>	<b>458,825,369,134</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261		336,506,154,021	317,535,892,984
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		11,677,938,746	
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263			
4. Tài sản dài hạn khác	268			
5. Lợi thế thương mại	269		124,308,686,293	141,289,476,150
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>3,390,061,322,006</b>	<b>4,169,519,009,982</b>



<b>NGUỒN VỐN</b>				
<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>3,411,539,319,559</b>	<b>4,079,002,510,910</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>2,900,502,398,981</b>	<b>2,905,292,017,911</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	<b>311</b>		80,639,012,400	153,105,994,153
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	<b>312</b>		1,338,989,615,185	1,295,950,533,565
3. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước	<b>313</b>		9,461,799,579	36,346,066,455
4. Phải trả người lao động	<b>314</b>		1,548,719,533	1,773,955,451
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	<b>315</b>		50,246,090,335	233,082,628,725
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	<b>316</b>			
7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	<b>317</b>			
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	<b>318</b>			
9. Phải trả ngắn hạn khác	<b>319</b>		616,634,941,395	249,482,608,446
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	<b>320</b>		801,389,412,918	933,957,423,480
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	<b>321</b>			
12. Quỹ khen thưởng phúc lợi	<b>322</b>		1,592,807,636	1,592,807,636
13. Quỹ bình ổn giá	<b>323</b>			
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	<b>324</b>			
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>511,036,920,578</b>	<b>1,173,710,492,999</b>
1. Phải trả người bán dài hạn	<b>331</b>			
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	<b>332</b>			
3. Chi phí phải trả dài hạn	<b>333</b>		76,221,967,784	120,777,043,892
4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	<b>334</b>			
5. Phải trả nội bộ dài hạn	<b>335</b>			
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	<b>336</b>			
7. Phải trả dài hạn khác	<b>337</b>		6,405,500,000	26,405,500,000
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	<b>338</b>		276,077,907,795	874,196,647,795
9. Trái phiếu chuyển đổi	<b>339</b>			
10. Cổ phiếu ưu đãi	<b>340</b>			
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	<b>341</b>		152,331,544,999	152,331,301,312
12. Dự phòng phải trả dài hạn	<b>342</b>			

13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343			
<b>D.VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>(21,477,997,553)</b>	<b>90,516,499,072</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>		<b>(21,477,997,553)</b>	<b>90,516,499,072</b>
<b>1. Vốn góp của chủ sở hữu</b>	<b>411</b>		<b>380,000,000,000</b>	<b>380,000,000,000</b>
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		380,000,000,000	380,000,000,000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b			
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		(4,034,545,455)	(4,034,545,455)
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413			
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414			
5. Cổ phiếu quỹ	415			
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416			
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417			
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		4,412,975,001	4,412,975,001
9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419			
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420			
<b>11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối</b>	<b>421</b>		<b>(402,013,431,525)</b>	<b>(290,018,919,721)</b>
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		(290,018,919,721)	(134,514,913,930)
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		(111,994,511,804)	(155,504,005,791)
12. Nguồn vốn đầu tư XDCB	422			
13. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		157,004,426	156,989,247
<b>II. Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>	<b>430</b>			
1. Nguồn kinh phí	431			
2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	432			

b. Báo cáo kết quả kinh doanh:

Chỉ tiêu	Mã chỉ tiêu	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01		39,319,806,936	194.912.762.450
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02			

<b>3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02)</b>	<b>10</b>		<b>39,319,806,936</b>	<b>194.912.762.450</b>
4. Giá vốn hàng bán	11		35,426,310,953	184.593.861.420
<b>5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ(20=10-11)</b>	<b>20</b>		<b>3,893,495,983</b>	<b>10.318.901.030</b>
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21		22,592,286,918	169.965.915.300
7. Chi phí tài chính	22		99,627,986,610	316.091.818.208
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		66,932,895,517	208.273.063.932
8. Phần lãi lỗ trong công ty liên doanh liên kết	24		(1,218,436)	4.053.056.287
9. Chi phí bán hàng	25		363,147,570	316.262.880
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26		36,506,584,418	41.425.421.352
<b>11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh{30=20+(21-22)+24-(25+26)}</b>	<b>30</b>		<b>(110,013,154,133)</b>	<b>(173.495.629.823)</b>
12. Thu nhập khác	31		115,494,301	136.367.435
13. Chi phí khác	32		961,577,400	1.369.840.256
<b>14. Lợi nhuận khác(40=31-32)</b>	<b>40</b>		<b>(846,083,099)</b>	<b>(1.233.472.821)</b>
<b>15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế(50=30+40)</b>	<b>50</b>		<b>(110,859,237,232)</b>	<b>(174.729.102.644)</b>
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51		1,427,851,466	1.832.384.551
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		(292,592,073)	(21.057.484.475)
<b>18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp(60=50-51-52)</b>	<b>60</b>		<b>(111,994,496,625)</b>	<b>(155.504.002.720)</b>
18.1 Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		(111,994,511,804)	(155.504.005.791)
18.2 Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		15,179	3.071
19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu(*)	70		(2,947)	-4.092
20. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71			

Báo cáo tài chính hợp nhất của công ty được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty tại địa chỉ <http://www.vinahud.com.vn>.

*Nơi nhận:*

- Như K/g;

- Lưu: VT, HC;

**XÁC NHẬN CỦA ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT  
CỦA CÔNG TY**



**CHỦ TỊCH HĐQT**  
*Trương Quang Minh*