

CÔNG TY CỔ PHẦN VIMARKO

Báo cáo tài chính đã được kiểm toán
cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2025



CÔNG TY CỔ PHẦN VIMARKO

Số ĐDD-248 đường Đại Dương, KĐT Vinhomes Oceanpark 2, xã Nghĩa Trụ, tỉnh Hưng Yên.

MỤC LỤC

	Trang
1. Báo cáo của Ban Điều hành	2 - 4
2. Báo cáo kiểm toán độc lập	5 - 6
3. Báo cáo tài chính đã được kiểm toán	
- Bảng cân đối kế toán	7 - 8
- Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	9
- Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	10
- Bản thuyết minh báo cáo tài chính	11 - 32

CÔNG TY CỔ PHẦN VIMARKO

Số ĐDD-248 đường Đại Dương, KĐT Vinhomes Oceanpark 2, xã Nghĩa Trụ, tỉnh Hưng Yên.

BÁO CÁO CỦA BAN ĐIỀU HÀNH

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2025

Ban Điều hành Công ty Cổ phần Vimarko (dưới đây gọi tắt là "Công ty") trình bày báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 của Công ty đã được kiểm toán bởi các kiểm toán viên độc lập.

1. Thông tin chung

Công ty Cổ phần Vimarko là Công ty cổ phần được thành lập vào ngày 02/05/2019 theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0108720772, đã đăng ký thay đổi lần thứ 09 ngày 02/10/2025 do Sở Tài chính tỉnh Hưng Yên cấp.

Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát và Ban Tổng giám đốc

Các thành viên của Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát và Ban Tổng giám đốc của Công ty trong suốt năm tài chính và đến ngày lập báo cáo này bao gồm các vị như sau:

Hội đồng quản trị

Ông Nguyễn Văn Toàn	Chủ tịch (Bổ nhiệm ngày 16/06/2025)
Ông Trần Quốc Tuấn	Chủ tịch (Miễn nhiệm ngày 16/06/2025)
Ông Đỗ Văn Tuấn	Thành viên (Miễn nhiệm ngày 16/06/2025)
Bà Hoàng Thị Ba	Thành viên (Bổ nhiệm ngày 16/06/2025)
Bà Trần Thúy Loan	Thành viên

Ban kiểm soát

Bà Nguyễn Thị Thu Hương	Trưởng ban
Bà Lê Hải Yến	Thành viên
Bà Phạm Thị Thanh Hương	Thành viên

Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng

Ông Đỗ Văn Tuấn	Tổng Giám đốc (Miễn nhiệm ngày 28/07/2025)
Bà Hoàng Thị Ba	Phó Tổng giám đốc (Bổ nhiệm ngày 28/07/2025)
Bà Trịnh Tường Vi	Kế toán trưởng

2. Trụ sở

Công ty có trụ sở tại: Số ĐDD-248 đường Đại Dương, KĐT Vinhomes Oceanpark 2, xã Nghĩa Trụ, tỉnh Hưng Yên.

3. Tình hình tài chính và kết quả hoạt động kinh doanh

Chi tiết tình hình tài chính vào ngày 31 tháng 12 năm 2025, kết quả hoạt động kinh doanh cho năm tài chính kết thúc cùng ngày của Công ty được trình bày trong Báo cáo tài chính đã được kiểm toán đính kèm.

4. Các khoản bất thường và sự kiện phát sinh sau niên độ

Đến ngày lập Báo cáo này, Ban Điều hành Công ty cho rằng không có sự kiện nào có thể làm cho các số liệu và thông tin đã được trình bày trong Báo cáo tài chính đã được kiểm toán của Công ty bị phản ánh sai lệch.

BÁO CÁO CỦA BAN ĐIỀU HÀNH (Tiếp theo)

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2025

5. Công ty kiểm toán

Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn PKF-TTG đã được chỉ định là kiểm toán viên thực hiện kiểm toán Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 của Công ty.

6. Công bố trách nhiệm của Ban Điều hành

Ban Điều hành Công ty chịu trách nhiệm lập Báo cáo tài chính và đảm bảo Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý về tình hình tài chính vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ trong năm tài chính kết thúc cùng ngày của Công ty. Để lập Báo cáo tài chính này, Ban Điều hành Công ty được yêu cầu:

- Xây dựng và duy trì kiểm soát nội bộ mà Ban Điều hành Công ty xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính không còn sai sót trọng yếu do gian lận hoặc do nhầm lẫn;
- Lựa chọn phù hợp và áp dụng nhất quán các chính sách kế toán;
- Thực hiện các xét đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán được áp dụng có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu đến mức cần phải công bố và giải thích trong Báo cáo tài chính hay không;
- Lập và trình bày các Báo cáo tài chính trên cơ sở tuân thủ các chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính;
- Lập Báo cáo tài chính trên cơ sở hoạt động liên tục trừ khi giả thuyết Công ty sẽ tiếp tục hoạt động không còn phù hợp.

Ban Điều hành Công ty cam kết rằng đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập Báo cáo tài chính và nhận thấy không có vấn đề bất thường xảy ra có thể ảnh hưởng đến khả năng hoạt động liên tục của doanh nghiệp.

Ban Điều hành Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo sổ kế toán được ghi chép đầy đủ, phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty và đảm bảo Báo cáo tài chính của Công ty được lập phù hợp với các chuẩn mực kế toán Việt Nam, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

Ban Điều hành cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho các tài sản và đã thực hiện các biện pháp phù hợp để ngăn ngừa và phát hiện sai sót và các trường hợp vi phạm khác.

Ban Điều hành xác nhận rằng Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 của Công ty đã được lập theo đúng các yêu cầu trên.

CÔNG TY CỔ PHẦN VIMARKO

Số ĐDD-248 đường Đại Dương, KĐT Vinhomes Oceanpark 2, xã Nghĩa Trụ, tỉnh Hưng Yên.

BÁO CÁO CỦA BAN ĐIỀU HÀNH (Tiếp theo)

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2025

7. Ý kiến của Ban Điều hành

Theo ý kiến của Ban Điều hành Công ty, Báo cáo tài chính đã được kiểm toán (đính kèm) đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2025, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ trong năm tài chính kết thúc cùng ngày của Công ty, và được lập phù hợp với các chuẩn mực kế toán Việt Nam, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

8. Các cam kết khác

Ban điều hành cam kết rằng Công ty không vi phạm nghĩa vụ công bố thông tin theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán, Thông tư số 68/2024/TT-BTC ngày 18 tháng 9 năm 2024 sửa đổi, bổ sung một số điều của các thông tư quy định về giao dịch chứng khoán trên hệ thống giao dịch chứng khoán; bù trừ và thanh toán giao dịch chứng khoán; hoạt động của công ty chứng khoán và công bố thông tin trên thị trường chứng khoán, ban hành bởi Bộ Tài chính. Đồng thời, Công ty tuân thủ các quy định tại nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của luật chứng khoán và thông tư số 116/2020/TT-BTC ngày 31/12/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn một số điều về quản trị Công ty áp dụng đối với Công ty đại chúng tại Nghị định số 155/2020/NĐ-CP.

Hưng Yên, ngày 27 tháng 3 năm 2026

THAY MẶT BAN ĐIỀU HÀNH

CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



NGUYỄN VĂN TOÀN

Số: 61 /2026/BCKT/TTG.KD9

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

**Kính gửi: Quý cổ đông, Hội đồng quản trị và Ban Điều hành
Công ty Cổ phần Vimarko**

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 của Công ty Cổ phần Vimarko được lập ngày 30 tháng 3 năm 2026, bao gồm: Bảng cân đối kế toán vào ngày 31 tháng 12 năm 2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc cùng ngày được trình bày từ trang 07 đến trang 32 kèm theo.

Báo cáo tài chính đã được kiểm toán này không nhằm phản ánh tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận chung tại các nước khác ngoài Việt Nam.

Trách nhiệm của Ban Điều hành

Ban Điều hành Công ty Cổ phần Vimarko 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 Việt Nam, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành 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 Điều hành 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 Điều hành 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 của chúng tôi.

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (Tiếp)

Ý kiến của kiểm toán viên

Theo ý kiến chúng tôi, xét trên các khía cạnh trọng yếu, Báo cáo tài chính kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính vào ngày 31 tháng 12 năm 2025, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ trong năm tài chính kết thúc cùng ngày của Công ty Cổ phần Vimarko, và được lập phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

Vấn đề khác

Báo cáo tài chính của Công ty Cổ phần Vimarko Việt Nam cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 đã được kiểm toán bởi Công ty kiểm toán khác, kiểm toán viên đã đưa ra ý kiến chấp nhận toàn phần với Báo cáo tài chính tại ngày 06/03/2025.

Hà Nội, ngày 27 tháng 3 năm 2026

Đại diện cho Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn PKF - TTG



Nguyễn Ngọc Tú
Phó Tổng Giám đốc
Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề
kiểm toán số: 2305-2023-330-1

Nguyễn Ngọc Sơn
Kiểm toán viên
Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề
kiểm toán số: 5258-2026-330-1

CÔNG TY CỔ PHẦN VIMARKO

Số ĐDD-248 đường Đại Dương, KĐT Vinhomes Oceanpark 2, xã Nghĩa Trụ, tỉnh Hưng Yên.

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		36.549.906.085	20.555.212.821
Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5.1	938.324.456	4.092.037.217
Tiền	111		938.324.456	4.092.037.217
Các khoản phải thu ngắn hạn	130		25.439.581.961	9.272.213.875
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5.3	25.146.232.159	9.165.221.187
Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	5.4	293.349.802	104.230.000
Phải thu ngắn hạn khác	136		-	2.762.688
Hàng tồn kho	140	5.5	4.669.058.736	2.779.023.120
Hàng tồn kho	141		4.669.058.736	2.779.023.120
Tài sản ngắn hạn khác	150		5.502.940.932	4.411.938.609
Chi phí trả trước ngắn hạn	151	5.2	97.150.618	32.521.857
Thuế GTGT được khấu trừ	152		5.405.790.314	4.379.416.752
TÀI SẢN DÀI HẠN	200		89.366.739.864	69.972.919.816
Tài sản cố định	220		46.669.524.074	49.116.491.378
Tài sản cố định hữu hình	221	5.6	46.669.524.074	49.116.491.378
- Nguyên giá	222		58.345.091.583	58.345.091.583
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(11.675.567.509)	(9.228.600.205)
Bất động sản đầu tư	230	5.7	13.863.155.047	-
- Nguyên giá	231		13.863.155.047	-
Tài sản dở dang dài hạn	240		28.612.280.153	20.856.428.438
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	5.8	28.612.280.153	20.856.428.438
Tài sản dài hạn khác	260		221.780.590	-
Chi phí trả trước dài hạn	261	5.2	221.780.590	-
TỔNG TÀI SẢN	270		125.916.645.949	90.528.132.637

CÔNG TY CỔ PHẦN VIMARKO

Số ĐDD-248 đường Đại Dương, KĐT Vinhomes Oceanpark 2, xã Nghĩa Trụ, tỉnh Hưng Yên.

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (Tiếp)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
NỢ PHẢI TRẢ	300		41.896.479.560	41.834.622.014
Nợ ngắn hạn	310		27.668.037.797	21.896.617.919
Phải trả người bán ngắn hạn	311	5.9	21.476.664.390	13.311.019.830
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	5.10	458.710.323	365.990.473
Phải trả người lao động	314		41.728.963	-
Chi phí phải trả ngắn hạn	315	5.3	63.458.211	210.045.284
Phải trả ngắn hạn khác	319		2.269.814	-
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	5.11	5.625.206.096	8.009.562.332
Nợ dài hạn	330		14.228.441.763	19.938.004.095
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	5.11	14.228.441.763	19.938.004.095
VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		84.020.166.389	48.693.510.623
Vốn chủ sở hữu	410	5.12	84.020.166.389	48.693.510.623
Vốn góp của chủ sở hữu	411		79.099.520.000	38.850.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		79.099.520.000	38.850.000.000
Thặng dư vốn cổ phần	412		(342.806.840)	-
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		5.263.453.229	9.843.510.623
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		743.990.623	3.850.548.921
- LNST chưa phân phối năm nay	421b		4.519.462.606	5.992.961.702
TỔNG NGUỒN VỐN	440		125.916.645.949	90.528.132.637

Hưng Yên, ngày 20 tháng 3 năm 2026

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Chủ tịch Hội đồng quản trị



Trịnh Tường Vi



Trịnh Tường Vi



Nguyễn Văn Toàn

CÔNG TY CỔ PHẦN VIMARKO

Số ĐDD-248 đường Đại Dương, KĐT Vinhomes Oceanpark 2, xã Nghĩa Trụ, tỉnh Hưng Yên.

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/12/2025

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	6.1	54.882.227.996	54.075.072.778
Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		54.882.227.996	54.075.072.778
Giá vốn hàng bán	11	6.2	47.597.141.922	44.709.479.667
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		7.285.086.074	9.365.593.111
Doanh thu hoạt động tài chính	21	6.3	4.366.025	195.625
Chi phí tài chính	22	6.4	1.187.330.909	1.769.639.290
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		1.187.330.909	1.769.639.290
Chi phí bán hàng	25	6.5	15.858.000	65.802.678
Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	6.5	1.052.745.974	1.123.036.194
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		5.033.517.216	6.407.310.574
Chi phí khác	32	6.6	32.949.258	14.035.323
Lợi nhuận khác	40		(32.949.258)	(14.035.323)
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		5.000.567.958	6.393.275.251
Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	6.7	481.105.352	400.313.549
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		4.519.462.606	5.992.961.702
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	6.9	692	1.543
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	6.9	692	856

Hưng Yên, ngày 27 tháng 3 năm 2026

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Chủ tịch Hội đồng quản trị



Trịnh Tường Vi



Trịnh Tường Vi



Nguyễn Văn Toàn

CÔNG TY CỔ PHẦN VIMARKO

Số ĐDD-248 đường Đại Dương, KĐT Vinhomes Oceanpark 2, xã Nghĩa Trụ, tỉnh Hưng Yên.

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp gián tiếp)

Từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/12/2025

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
Lợi nhuận trước thuế	01		5.000.567.958	6.393.275.251
Điều chỉnh cho các khoản				
Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		2.446.967.304	2.472.622.194
(Lãi) hoạt động đầu tư	05		(4.366.025)	(195.625)
Chi phí lãi vay	06		1.187.330.909	1.769.639.290
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		8.630.500.146	10.635.341.110
Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(17.193.741.648)	(5.940.783.846)
Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(1.890.035.616)	(2.779.023.120)
Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		7.868.982.567	12.180.632.860
Tăng, giảm chi phí trả trước	12		(286.409.351)	6.081.762
Tiền lãi vay đã trả	14		(1.333.917.982)	(1.710.481.610)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(390.531.572)	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(4.595.153.456)	12.391.767.156
Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(21.619.006.762)	(2.778.689.193)
Tiền thu lãi vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		4.366.025	195.625
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(21.614.640.737)	(2.778.493.568)
Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		31.150.000.000	-
Tiền thu từ đi vay	33		-	2.300.000.000
Tiền trả nợ gốc vay	34		(8.093.918.568)	(8.009.562.332)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		23.056.081.432	(5.709.562.332)
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50		(3.153.712.761)	3.903.711.256
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	5.1	4.092.037.217	188.325.961
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối năm	70	5.1	938.324.456	4.092.037.217

Hưng Yên, ngày 27 tháng 3 năm 2026

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Chủ tịch Hội đồng quản trị

28

Trịnh Tường Vi

28

Trịnh Tường Vi



Nguyễn Văn Toàn

CÔNG TY CỔ PHẦN VIMARKO

Số ĐDD-248 đường Đại Dương, KĐT Vinhomes Oceanpark 2, xã Nghĩa Trụ, tỉnh Hưng Yên.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2025

1 ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP**Hình thức sở hữu vốn:**

Công ty Cổ phần Vimarko là Công ty Cổ phần được theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp mã số 0108720772, đăng ký lần đầu ngày 02 tháng 05 năm 2019 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp, đăng ký thay đổi lần thứ 09 ngày 02 tháng 10 năm 2025 do Sở tài chính tỉnh Hưng Yên cấp.

Vốn điều lệ thực góp theo Giấy chứng nhận đăng ký Doanh nghiệp của Công ty đến ngày 31/12/2025 là 79.099.520.000 đồng chia thành 7.909.952 cổ phần với mệnh giá cổ phần là 10.000 đồng/cổ phần.

Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính:

Ngành nghề kinh doanh của Công ty như sau:

- Sản xuất điện;
- Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng.
- Khai thác gỗ;
- Trồng cây gia vị, cây dược liệu, cây hương liệu lâu năm.

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường:

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường của Công ty được thực hiện trong thời gian không quá 12 tháng.

Cấu trúc doanh nghiệp:

Công ty có trụ sở tại: Số ĐDD-248 đường Đại Dương, KĐT Vinhomes Oceanpark 2, xã Nghĩa Trụ, tỉnh Hưng Yên.

2 CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH**Chuẩn mực kế toán và chế độ kế toán**

Báo cáo tài chính được lập phù hợp với các chuẩn mực kế toán Việt Nam, chế độ kế toán doanh nghiệp được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính, Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 của Bộ Tài chính sửa đổi, bổ sung một số điều Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 hướng dẫn chế độ kế toán doanh nghiệp.

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

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 năm dương lịch.

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

4 TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN QUAN TRỌNG

Các chính sách đã được áp dụng trong việc trình bày Báo cáo tài chính này là nhất quán với các chính sách kế toán đã được áp dụng để trình bày Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 của Công ty.

CÔNG TY CỔ PHẦN VIMARKO

Số ĐDD-248 đường Đại Dương, KĐT Vinhomes Oceanpark 2, xã Nghĩa Trụ, tỉnh Hưng Yên.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2025

4.1 Ước tính kế toán

Việc lập và trình bày Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 của Công ty tuân thủ theo các chuẩn mực kế toán Việt Nam, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành, yêu cầu Ban Điều hành phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày kết thúc năm tài chính cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt năm tài chính. Kết quả hoạt động kinh doanh thực tế có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

4.2 Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, các khoản tiền gửi ngân hàng (không kỳ hạn).

Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi hoặc đáo hạn không quá 03 tháng có khả năng chuyển đổi 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 báo cáo.

4.3 Nợ phải thu

Các khoản phải thu trình bày trong Báo cáo tài chính theo giá trị ghi sổ phải thu từ khách hàng của Công ty và các khoản phải thu khác cộng với dự phòng nợ phải thu khó đòi. Tại thời điểm báo cáo, nếu:

- Khoản phải thu có thời gian thu hồi hoặc thanh toán từ 01 năm trở xuống (hoặc trong một chu kỳ sản xuất kinh doanh) được phân loại là Tài sản ngắn hạn;
- Khoản phải thu có thời gian thu hồi hoặc thanh toán trên 01 năm (hoặc nhiều hơn một chu kỳ sản xuất kinh doanh) được phân loại là Tài sản dài hạn.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị dự kiến bị tổn thất do các khoản phải thu không được khách hàng thanh toán phát sinh đối với số dư các khoản phải thu vào ngày kết thúc năm tài chính.

4.4 Hàng tồn kho

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

Giá gốc của hàng tồn kho bao gồm các khoản chi phí để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại, bao gồm: Giá mua, các loại thuế không được hoàn lại, chi phí vận chuyển, bốc xếp, bảo quản trong quá trình mua hàng, hao hụt định mức, và các chi phí khác có liên quan trực tiếp đến việc mua hàng tồn kho.

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

Công ty áp dụng phương pháp kê khai thường xuyên để hạch toán hàng tồn kho. Giá xuất của hàng tồn kho được tính theo phương pháp bình quân gia quyền.

CÔNG TY CỔ PHẦN VIMARKO

Số ĐDD-248 đường Đại Dương, KĐT Vinhomes Oceanpark 2, xã Nghĩa Trụ, tỉnh Hưng Yên.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2025

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

4.5 Tài sản cố định và khấu hao tài sản cố định

Tài sản cố định hữu hình được ghi nhận theo nguyên giá, được phản ánh trên Bảng cân đối kế toán theo các chỉ tiêu nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và toàn bộ các chi phí liên quan khác liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Đối với các tài sản cố định đã đưa vào sử dụng nhưng chưa có quyết toán chính thức sẽ được tạm ghi tăng nguyên giá tài sản cố định và trích khấu hao, khi có quyết toán chính thức sẽ điều chỉnh lại nguyên giá và khấu hao tương ứng.

Chi phí liên quan đến tài sản cố định hữu hình phát sinh sau ghi nhận ban đầu phải được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm, trừ khi chi phí này có khả năng chắc chắn làm cho tài sản cố định hữu hình 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 tài sản cố định hữu hình. Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Thời gian khấu hao cụ thể như sau:

<i>Loại tài sản</i>	<i>Thời gian sử dụng (năm)</i>
- Nhà cửa vật kiến trúc	10 - 25
- Máy móc, thiết bị	25
- Phương tiện vận tải, truyền dẫn	03

4.5 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang của Công ty là Bất động đang trong quá trình hoàn thiện chưa đưa vào sử dụng tại thời điểm khóa sổ lập Báo cáo tài chính. Các tài sản này được ghi nhận theo giá gốc. Giá gốc này bao gồm: chi phí mua, chi phí lãi vay có liên quan trong giai đoạn đầu tư và các chi phí hợp lý khác liên quan trực tiếp đến việc hình thành tài sản sau này. Các chi phí này sẽ được chuyển sang nguyên giá tài sản cố định theo giá tạm tính (nếu chưa có quyết toán được phê duyệt) khi các tài sản được bàn giao đưa vào sử dụng.

4.6 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 hay thuê tài chính 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.

CÔNG TY CỔ PHẦN VIMARKO

Số ĐDD-248 đường Đại Dương, KĐT Vinhomes Oceanpark 2, xã Nghĩa Trụ, tỉnh Hưng Yên.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2025

Khi bắt 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 năm.

4.7 Chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. Chi phí trả trước bao gồm: công cụ, dụng cụ đã xuất dùng chờ phân bổ, chi phí thuê đất và các khoản chi phí trả trước khác.

Công cụ dụng cụ: Các công cụ dụng cụ đã đưa vào sử dụng được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng.

4.8 Nợ phải trả

Các khoản phải trả trình bày trong Báo cáo tài chính theo giá trị ghi sổ phải trả từ khách hàng của Công ty và các khoản phải trả khác và được chi tiết cho từng đối tượng phải trả. Tại thời điểm báo cáo, nếu:

- Khoản phải trả có thời hạn thanh toán từ 01 năm trở xuống (hoặc trong một chu kỳ sản xuất kinh doanh) được phân loại là ngắn hạn;
- Khoản phải trả có thời hạn thanh toán trên 01 năm (hoặc nhiều hơn một chu kỳ sản xuất kinh doanh) được phân loại là dài hạn.

4.9 Chi phí phải trả

Chi phí phải trả của Công ty là các khoản chi phí lãi vay, các chi phí thực tế đã phát sinh trong kỳ báo cáo nhưng chưa chi trả được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của kỳ báo cáo.

Việc trích trước vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ được tính toán một cách chặt chẽ và phải có bằng chứng hợp lý, tin cậy về các khoản chi phí phải trích trước trong kỳ, để đảm bảo số chi phí phải trả hạch toán vào tài khoản này phù hợp với số chi phí thực tế phát sinh.

4.10 Vay và nợ thuê tài chính

Các khoản vay và nợ thuê tài chính được ghi nhận trên cơ sở các phiếu thu, chứng từ ngân hàng, các khế ước và các hợp đồng vay, nợ thuê tài chính.

Các khoản vay, nợ thuê tài chính được theo dõi theo từng đối tượng, kỳ hạn.

4.11 Chi phí đi vay

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

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm khi phát sinh, trừ khi được vốn hoá theo quy định của Chuẩn mực kế toán "Chi phí đi vay". Theo đó, chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua, đầu tư xây dựng hoặc sản xuất những tài sản cần một thời gian tương đối dài để hoàn thành đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh được cộng vào nguyên giá tài sản cho đến khi tài sản đó được đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh. Các khoản thu nhập phát sinh từ việc đầu tư tạm thời các khoản vay được ghi giảm nguyên giá tài sản có liên quan. Đối với khoản vay riêng phục vụ việc xây dựng tài sản cố định, bất động sản đầu tư, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng.

CÔNG TY CỔ PHẦN VIMARKO

Số ĐDD-248 đường Đại Dương, KĐT Vinhomes Oceanpark 2, xã Nghĩa Trụ, tỉnh Hưng Yên.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2025

4.12 Vốn chủ sở hữu

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

Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo số chênh lệch giữa giá phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi phát hành lần đầu, phát hành bổ sung, chênh lệch giữa giá tái phát hành và giá trị sổ sách của cổ phiếu quỹ và cấu phần vốn của trái phiếu chuyển đổi khi đáo hạn. Chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành bổ sung cổ phiếu và tái phát hành cổ phiếu quỹ được ghi giảm thặng dư vốn cổ phần.

Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp được phân phối cho các cổ đông sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ của Công ty cũng như các quy định của pháp luật và đã được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

Cổ tức được ghi nhận là nợ phải trả khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

4.13 Doanh thu

Doanh thu của Công ty bao gồm doanh thu bán các hàng hóa và bán điện áp mái mặt trời,...

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

- Doanh nghiệp đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa cho người mua.
- Doanh nghiệp 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. Khi hợp đồng quy định người mua được quyền trả lại sản phẩm, hàng hoá, đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh thu chỉ được ghi nhận khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại sản phẩm, hàng hoá (trừ trường hợp khách hàng có quyền trả lại hàng hóa dưới hình thức đổi lại để lấy hàng hóa, dịch vụ khác).
- Doanh nghiệp đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng

Doanh thu cung cấp dịch vụ:

Doanh thu của giao dịch về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phần công việc đã hoàn thành tại ngày khóa sổ lập Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của kỳ đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện sau:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn; Khi hợp đồng qui định người mua được quyền trả lại dịch vụ đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh thu chỉ được ghi nhận khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại dịch vụ đã cung cấp;
- 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 tại ngày khóa sổ lập Báo cáo tài chính; và
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Doanh thu hoạt động tài chính:

Lãi tiền gửi ngân hàng được ghi nhận dựa trên thông báo hàng kỳ của ngân hàng, lãi cho vay được ghi nhận trên cơ sở thời gian và lãi suất thực tế từng kỳ.

CÔNG TY CỔ PHẦN VIMARKO

Số ĐDD-248 đường Đại Dương, KĐT Vinhomes Oceanpark 2, xã Nghĩa Trụ, tỉnh Hưng Yên.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2025

4.14 Giá vốn hàng bán

Giá vốn hàng bán được ghi nhận phù hợp với doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ và đảm bảo nguyên tắc thận trọng.

4.15 Chi phí hoạt động tài chính

Chi phí hoạt động tài chính của Công ty bao gồm các khoản chi phí lãi tiền vay không được vốn hoá theo quy định, lỗ chênh lệch tỷ giá và các chi phí khác phát sinh trong năm tài chính.

4.16 Thuế

Thuế Giá trị gia tăng (GTGT):

Sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ do Công ty cung cấp chịu thuế giá trị gia tăng mức thuế suất 10% và 8%.

Thuế Thu nhập Doanh nghiệp (TNDN):

Công ty được miễn thuế TNDN trong 04 năm đầu (từ năm 2021 đến năm 2024), giảm 50% số thuế phải nộp trong 09 năm tiếp theo và thuế suất ưu đãi 10% trong thời hạn mười 15 năm kể từ năm 2021 đối với thu nhập từ dự án đầu tư mới sản xuất điện năng lượng mặt trời theo quy định tại Khoản 1 Điều 15 và Khoản 1 Điều 16 Nghị định số 218/2013/NĐ-CP của Chính phủ quy định về ưu đãi thuế TNDN.

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN") trong năm, nếu có, bao gồm thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hoãn lại.

Thuế thu nhập hiện hành là khoản thuế được tính dựa trên thu nhập chịu thuế trong kỳ với thuế suất áp dụng trong kỳ kế toán. Thu nhập chịu thuế chênh lệch so với lợi nhuận kế toán là do điều chỉnh các khoản chênh lệch tạm thời giữa kế toán thuế và kế toán tài chính cũng như điều chỉnh các khoản thu nhập hay chi phí không phải chịu thuế hay không được khấu trừ.

Thuế thu nhập hoãn lại là khoản thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ phải nộp hoặc sẽ được hoàn lại do chênh lệch tạm thời giữa giá trị ghi sổ của tài sản và nợ phải trả cho mục đích Báo cáo tài chính và các giá trị dùng cho mục đích tính thuế. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ này.

Các loại thuế khác: theo quy định hiện hành của Việt Nam.

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 giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau. Theo đó, số thuế được trình bày trên Báo cáo tài chính có thể bị thay đổi theo quyết định của cơ quan thuế.

4.17 Lãi cơ bản, lãi suy giảm trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu đối với các cổ phiếu phổ thông được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ thuộc về cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông với số lượng bình quân gia quyền cổ phiếu phổ thông lưu hành trong năm.

Lãi suy giảm trên cổ phiếu được xác định bằng việc điều chỉnh lợi nhuận hoặc lỗ thuộc về cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông và số lượng bình quân gia quyền cổ phiếu phổ thông đang lưu hành do ảnh hưởng của các cổ phiếu phổ thông có tiềm năng suy giảm bao gồm trái phiếu chuyển đổi và quyền chọn cổ phiếu.

CÔNG TY CỔ PHẦN VIMARKO

Số ĐDD-248 đường Đại Dương, KĐT Vinhomes Oceanpark 2, xã Nghĩa Trụ, tỉnh Hưng Yên.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2025

4.18 Bên liên quan

Các bên được coi là liên quan nếu một bên có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định các chính sách tài chính và hoạt động. Bên liên quan bao gồm:

- Những doanh nghiệp có quyền kiểm soát, hoặc bị kiểm soát trực tiếp hoặc gián tiếp thông qua một hoặc nhiều bên trung gian, hoặc dưới quyền bị kiểm soát chung với Công ty gồm Công ty mẹ, các công ty con cùng Tập đoàn, các bên liên doanh, cơ sở kinh doanh được đồng kiểm soát, các công ty liên kết.

- Các cá nhân có quyền trực tiếp hoặc gián tiếp biểu quyết ở các doanh nghiệp Báo cáo dẫn đến có ảnh hưởng đáng kể tới doanh nghiệp này, các nhân viên quản lý chủ chốt có quyền và trách nhiệm về việc lập kế hoạch, quản lý và kiểm soát các hoạt động của Công ty kể cả các thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này.

- Các doanh nghiệp do các cá nhân được nêu trên nắm trực tiếp hoặc gián tiếp quyền biểu quyết hoặc người đó có thể có ảnh hưởng đáng kể tới doanh nghiệp.

Khi xem xét từng mối quan hệ của các bên liên quan, bản chất của mối quan hệ được chú ý tới chứ không phải chỉ hình thức pháp lý của các quan hệ đó. Tất cả các giao dịch với bên liên quan được Công ty trình bày tại các thuyết minh dưới đây.

4.19 Báo cáo bộ phận

Bộ phận được báo cáo là một bộ phận có thể phân biệt được của Công ty tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ riêng lẻ, một nhóm các sản phẩm hoặc các dịch vụ có liên quan (Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh) hoặc tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ trong phạm vi một môi trường kinh tế cụ thể (Bộ phận theo khu vực địa lý) mà bộ phận này có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh khác.

5 THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**5.1 Tiền và các khoản tương đương tiền**

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
- Tiền mặt	495.103.235	341.276.421
- Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	443.221.221	3.750.760.796
Cộng	938.324.456	4.092.037.217

5.2 Chi phí trả trước

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Ngắn hạn	97.150.618	32.521.857
- Chi phí mua bảo hiểm	-	29.049.708
- Các khoản khác	97.150.618	3.472.149
Dài hạn	221.780.590	-
- Chi phí sửa chữa lớn	221.780.590	-
Cộng	318.931.208	32.521.857

CÔNG TY CỔ PHẦN VIMARKO

Số ĐDD-248 đường Đại Dương, KĐT Vinhomes Oceanpark 2, xã Nghĩa Trụ, tỉnh Hưng Yên.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2025

5.3 Phải thu của khách hàng

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Ngắn hạn	25.146.232.159	-	9.165.221.187	-
- Công ty TNHH Thương mại Tư vấn C.H	10.521.181.383	-	-	-
- Công ty Cổ phần Tư vấn Kiến trúc và Xây dựng Đông Đô	-	-	2.858.212.550	-
- Công ty Cổ phần Kosy	-	-	3.779.269.203	-
- Công ty TNHH Văn Phong Holding	13.379.947.416	-	-	-
- Phải thu khách hàng khác	1.245.103.360	-	2.527.739.434	-
Cộng	25.146.232.159	-	9.165.221.187	-

5.4 Trả trước cho người bán

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Ngắn hạn	293.349.802	-	104.230.000	-
- Công ty Cổ phần Fitran Invest	196.555.000	-	-	-
- Công ty Cổ phần Chứng khoán Alpha	-	-	87.500.000	-
- Trả trước cho người bán khác	96.794.802	-	16.730.000	-
Cộng	293.349.802	-	104.230.000	-

CÔNG TY CỔ PHẦN VIMARKO

Số ĐDD-248 đường Đại Dương, KĐT Vinhomes Oceanpark 2, xã Nghĩa-Trụ, tỉnh Hưng Yên.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2025

5.5 Hàng tồn kho

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	-	-	2.779.023.120	-
+ Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang gỗ	-	-	2.669.894.416	-
+ Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang trồng rừng	-	-	109.128.704	-
Thành phẩm	4.669.058.736	-	-	-
Cộng	4.669.058.736	-	2.779.023.120	-

5.6 Tài sản cố định hữu hình

	Nhà cửa vật kiến trúc VND	Máy móc thiết bị VND	Phương tiện vận tải, truyền dẫn VND	Cộng VND
NGUYÊN GIÁ				
01/01/2025	18.063.629.464	40.192.371.210	89.090.909	58.345.091.583
- Mua trong năm	-	-	-	-
31/12/2025	18.063.629.464	40.192.371.210	89.090.909	58.345.091.583
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ				
01/01/2025	(2.615.090.090)	(6.524.419.206)	(89.090.909)	(9.228.600.205)
- Khấu hao trong năm	(839.272.457)	(1.607.694.847)	-	(2.446.967.304)
31/12/2025	(3.454.362.547)	(8.132.114.053)	(89.090.909)	(11.675.567.509)
GIÁ TRỊ CÒN LẠI				
01/01/2025	15.448.539.374	33.667.952.004	-	49.116.491.378
31/12/2025	14.609.266.917	32.060.257.157	-	46.669.524.074

Giá trị còn lại của tài sản cố định hữu hình được dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay tại ngày 31/12/2025 là 39.036.576.790 đồng (Tại ngày 01/01/2025 là 40.988.405.630 đồng).

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình đã hết khấu hao nhưng vẫn còn được sử dụng tại ngày 31/12/2025 là 89.090.909 đồng (tại ngày 01/01/2025 là 89.090.909 đồng).

CÔNG TY CỔ PHẦN VIMARKO

Số ĐDD-248 đường Đại Dương, KĐT Vinhomes Oceanpark 2, xã Nghĩa Trụ, tỉnh Hưng Yên.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2025

5.7 Bất động sản đầu tư

	01/01/2025	Tăng trong năm	Giảm trong năm	31/12/2025
	<u>VND</u>	<u>VND</u>	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá				
NGUYÊN GIÁ				
- Nhà và quyền sử dụng đất	-	-	-	-
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ	-	13.863.155.047	-	13.863.155.047
- Nhà và quyền sử dụng đất	-	-	-	-
GIÁ TRỊ CÒN LẠI				
- Nhà và quyền sử dụng đất	-	13.863.155.047	-	13.863.155.047

5.8 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
	<u>VND</u>	<u>VND</u>	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang				
- Dự án Hợp tác đầu tư trồng mô hình thực nghiệm cây dược liệu dưới tán rừng trồng sản xuất, giai đoạn 2024-2034 (1)	28.612.280.153	28.612.280.153	20.856.428.438	20.856.428.438
- Công trình Biệt thự số A4-06A Khu đô thị Xanh Villas + Công trình Biệt thự số A4-06A Khu đô thị Xanh Villas (2)	474.191.004	474.191.004	-	-
+ Xây dựng hoàn thiện công trình Biệt thự nhà vườn (3)	28.138.089.149	28.138.089.149	20.856.428.438	20.856.428.438
	19.054.988.623	19.054.988.623	19.054.988.623	19.054.988.623
	9.083.100.526	9.083.100.526	1.801.439.815	1.801.439.815
Cộng	<u>28.612.280.153</u>	<u>28.612.280.153</u>	<u>20.856.428.438</u>	<u>20.856.428.438</u>

(1) Dự án thực hiện theo hợp đồng hợp tác đầu tư số 57/2024/HĐ-BQL ngày 21/08/2024 về việc Trồng mô hình thực nghiệm cây dược liệu dưới tán rừng trồng sản xuất, giai đoạn năm 2024-2034 giữa Công ty Cổ phần Vimarko và Ban Quản lý Rừng phòng hộ Tây Hòa, chi tiết:

- Diện tích rừng trồng đưa vào trồng cây dược liệu: 52,29 ha;

- Loài cây trồng rừng: Sao, Gõ, Hương;

- Địa điểm: khu vực Trồng Quýt, khoảnh 1,4, tiểu khu 363 – xã Hòa Mỹ Tây và khu suối Phèn, khoảnh 2, tiểu khu 353 – xã Sơn Thành, tỉnh Đắk Lắk.

- Mục đích đầu tư: Trồng mô hình thực nghiệm cây dược liệu dưới tán rừng trồng; cây dược liệu là các loài cây bụi, cây thân thảo, nấm có đặc điểm sinh thái thích nghi với điều kiện tự nhiên của khu vực; không làm ảnh hưởng đến cây rừng trồng; phát triển cây rừng trồng; có giá trị làm dược liệu cao; cây Cà gai leo, nấm linh chi, sương sáo và các loài có trong danh mục tại Quyết định 3657/QĐ-BYT ngày 20/08/2019 của Bộ trưởng Bộ Y tế;

CÔNG TY CỔ PHẦN VIMARKO

Số ĐDD-248 đường Đại Dương, KĐT Vinhomes Oceanpark 2, xã Nghĩa Trụ, tỉnh Hưng Yên.

BẢN THUYẾT MINH BAO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2025

- Thời gian hợp tác đầu tư: 10 năm (kể từ ngày 21/08/2024 đến ngày 21/08/2034);
 - Góp vốn:
 - + Ban Quản lý Rừng phòng hộ Tây Hòa góp 251.269.000 đồng, tương đương 8,34% tổng khai toán;
 - + Công ty Cổ phần Vimarko góp vốn đầu tư các chi phí xây dựng và các chi phí liên quan còn lại: 2.760.660.000 đồng, tương đương 91,66% tổng khai toán.
 - Phân chia kết quả sản xuất: Sản phẩm được tính theo giá thu mua của nhà máy chế biến hoặc thương lái mua tại rừng. Doanh thu sau một lần thu hoạch sản phẩm được phân chia:
 - + Công ty Cổ phần Vimarko được hưởng 91% tổng doanh thu.
 - + Ban quản lý rừng phòng hộ Tây Hòa được hưởng 09% tổng doanh thu.
- Số dư tại ngày 31/12/2025 là Bao gồm Chi phí tư vấn, thiết kế theo Hợp đồng tư vấn, thiết kế số 1409-2024/HĐTVTK-GSC-VMK ngày 14/09/2024 về việc Khảo sát, thiết kế kỹ thuật nhà bảo vệ và thiết kế kỹ thuật trồng cây được trồng thuộc Dự án Hợp tác đầu tư trồng mô hình thực nghiệm cây được liệu dưới tán rừng trồng sản xuất, giai đoạn 2024-2034.
- (2) Là công trình Biệt thự số A4-06A được xây dựng tại lô đất số A4-06A khu đô thị Xanh Villas theo Hợp đồng A4-06A/HĐMB/XC_XLV ký ngày 30/07/2021 với Công ty Cổ phần Đầu tư Xuân Cầu. Tổng giá bán biệt thự là 20.296.887.690 VND, trong đó giá trị quyền sử dụng đất là 17.797.527.690 VND, giá trị xây dựng là 2.499.360.000 VND (đã bao gồm thuế GTGT). Giá trị thanh toán được chia thành các đợt, cụ thể:
- + Thanh toán đợt 1: 3.044.533.154 VND chậm nhất vào ngày ký kết hợp đồng.
 - + Thanh toán đợt 2: 3.044.533.154 VND không muộn hơn ngày 29/08/2021.
 - + Thanh toán đợt 3, 4, 5, 6: 2.029.688.769 VND mỗi hai tháng, với đợt 3 không muộn hơn ngày 28/10/2021.
 - + Thanh toán đợt 7: 5.074.221.923 VND giá trị biệt thự và 80.967.529 VND phí bảo trì chậm nhất vào ngày bàn giao biệt thự, dự kiến 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng.
- + Thanh toán đợt cuối: 1.014.844.385 VND chậm nhất vào ngày bàn giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.
- Theo quy định tại Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 05 – Bất động sản đầu tư, giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 cần được trình bày. Tuy nhiên, Công ty hiện chưa xác định được giá trị hợp lý của bất động sản này tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 do chưa tìm được đơn vị tư vấn phù hợp, Công ty chưa trình bày giá trị hợp lý của Bất động sản đầu tư này trên Thuyết minh Báo cáo tài chính.
- Căn biệt thự được Công ty mua với mục đích làm Bất động sản đầu tư. Ngày 29/11/2022, Công ty Cổ phần Vimarko đã nhận bàn giao căn biệt thự theo Biên bản bàn giao số A4-06A/BBBG/XC-XVL ký với Công ty Cổ phần Đầu tư Xuân Cầu.
- Công trình đang được thế chấp để đảm bảo cho khoản vay tại Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Sở Giao dịch.
- (3) Hợp đồng kinh tế ngày 26 tháng 06 năm 2023 và phụ lục hợp đồng kinh tế ngày 28 tháng 06 năm 2024 ký với Công ty Cổ phần Fitran Invest về việc “Cung cấp vật tư và hoàn thiện công trình” của dự án biệt thự nhà vườn, địa điểm Khu đô thị Xanh Villas, Tiến Xuân, Thạch Thất, Hà Nội. Tổng giá trị hợp đồng là 8.745.000.000 đồng (đã bao gồm thuế giá trị gia tăng). Ngày 22/01/2024, hai bên nghiệm thu giai đoạn 1 theo biên bản tổng hợp giá trị quyết toán số 2301/GTQT/FITIV-VMK với số tiền là 1.945.555.000 đồng (đã bao gồm thuế giá trị gia tăng). Đến ngày 31/12/2025, hai bên đã nghiệm thu hoàn thành Hợp đồng kinh tế trên.

CÔNG TY CỔ PHẦN VIMARKO

Số ĐDD-248 đường Đại Dương, KĐT Vinhomes Oceanpark 2, xã Nghĩa Trụ, tỉnh Hưng Yên.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2025

5.9 Phải trả người bán

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
Ngắn hạn	21.476.664.390	21.476.664.390	13.311.019.830	13.311.019.830
- Công ty TNHH Xây dựng và Đầu tư Bất động sản Thăng Long	14.140.589.040	14.140.589.040	-	-
- Công ty Cổ phần Xây dựng Kscons	297.659.310	297.659.310	7.210.926.360	7.210.926.360
- Công ty Cổ phần Thương mại và Tư vấn Nam Hà Nội	573.407.748	573.407.748	2.500.610.200	2.500.610.200
- Công ty Cổ phần Giải pháp Sstech Việt Nam	6.315.008.292	6.315.008.292	-	-
- Công ty TNHH Cơ khí và Tự động hóa Công nghiệp	-	-	2.741.663.188	2.741.663.188
- Các đối tượng khác	150.000.000	150.000.000	857.820.082	857.820.082
Cộng	21.476.664.390	21.476.664.390	13.311.019.830	13.311.019.830

5.10 Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	01/01/2025		Số phải nộp trong năm		Số đã thực nộp trong năm		31/12/2025	
	VND		VND		VND		VND	
Thuế và các khoản phải nộp								
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	365.990.473		481.105.352		390.531.572		456.564.253	
- Thuế thu nhập cá nhân	-		16.205.211		14.059.141		2.146.070	
- Các loại thuế khác	-		6.000.000		6.000.000		-	
- Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-		30.505.348		30.505.348		-	
	365.990.473		533.815.911		441.096.061		458.710.323	

CÔNG TY CỔ PHẦN VIMARKO

Số ĐDD-248 đường Đại Dương, KĐT Vinhomes Oceanpark 2, xã Nghĩa Trụ, tỉnh Hưng Yên.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2025

5.11 Vay và nợ thuê tài chính

Nội dung

	31/12/2025		Trong năm		01/01/2025	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Vay ngắn hạn	5.625.206.096	5.625.206.096	5.709.562.332	8.093.918.568	8.009.562.332	8.009.562.332
- Vay cá nhân	-	-	-	2.300.000.000	2.300.000.000	2.300.000.000
Vay dài hạn đến hạn trả	5.625.206.096	5.625.206.096	5.709.562.332	5.793.918.568	5.709.562.332	5.709.562.332
- Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Tây Hà Nội (1)	4.738.306.512	4.738.306.512	4.738.306.332	4.738.306.152	4.738.306.332	4.738.306.332
- Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Sở giao dịch (2)	886.899.584	886.899.584	971.256.000	1.055.612.416	971.256.000	971.256.000
Vay dài hạn	14.228.441.763	14.228.441.763	-	5.709.562.332	19.938.004.095	19.938.004.095
- Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Tây Hà Nội (1)	4.434.860.764	4.434.860.764	-	4.738.306.332	9.173.167.096	9.173.167.096
- Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Sở giao dịch (2)	9.793.580.999	9.793.580.999	-	971.256.000	10.764.836.999	10.764.836.999
Cộng	19.853.647.859	19.853.647.859	5.709.562.332	13.803.480.900	27.947.566.427	27.947.566.427

(1) Khoản vay dài hạn tại Ngân hàng TMCP Quân đội – Chi nhánh Tây Hà Nội theo các hợp đồng:

- Hợp đồng cho vay số 58609.20.882.7984579.TD ký ngày 02/11/2020: Phương thức cho vay từng lần dài hạn, hạn mức cho vay không vượt quá 11.000.000.000 VND với mục đích đầu tư hệ thống điện mặt trời mái nhà (pin, inverter, trạm biến áp, dây cáp điện, các vật tư phụ kiện kèm theo, các chi phí lắp đặt và các chi phí hợp lý khác...) tại Tổ dân phố Xoan, xã Đình Văn Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng. Thời hạn cho vay tối đa 84 tháng, thời hạn ân hạn gốc tối đa 4 tháng. Lãi suất theo từng văn bản nhận nợ. Tài sản đảm bảo gồm:

- + Quyền đòi nợ phát sinh từ Hợp đồng mua bán điện được ký kết giữa Công ty với Công ty điện lực địa phương.
- + Quyền sử dụng đất, công trình xây dựng/bê tông cốt thép thực hiện dự án trong suốt thời gian vay vốn.
- + Hệ thống máy móc thiết bị điện mặt trời mái nhà hình thành từ vốn vay.

- Hợp đồng cho vay số 64139.20.882.7984579.TD ký ngày 20/11/2020. Phương thức cho vay từng lần dài hạn, hạn mức cho vay không vượt quá 11.000.000.000 VND với mục đích đầu tư dự án điện mặt trời mái nhà tổng công suất 997 kWp tại Thôn Xuân Bình, xã Tuy An Tây, tỉnh Đắk Lắk. Thời hạn cho vay tối đa 84 tháng, thời hạn ân hạn gốc: tối đa 4 tháng. Lãi suất theo từng văn bản nhận nợ. Tài sản đảm bảo gồm:

CÔNG TY CỔ PHẦN VIMARKO

Số ĐDD-248 đường Đại Dương, KĐT Vinhomes Oceanpark 2, xã Nghĩa Trụ, tỉnh Hưng Yên.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2025

- + Quyền đòi nợ phát sinh từ Hợp đồng mua bán điện được ký kết giữa Công ty với Công ty điện lực địa phương.
- + Quyền sử dụng đất, công trình xây dựng/bé tông cốt thép thực hiện dự án trong suốt thời gian vay vốn.
- + Hệ thống máy móc thiết bị điện mặt trời mái nhà hình thành từ vốn vay.
- Hợp đồng cho vay số 4142.21.882.7984579.TD ký ngày 27/01/2021. Phương thức cho vay từng lần dài hạn, hạn mức cho vay không vượt quá 11.000.000.000 VND với mục đích đầu tư dự án điện mặt trời mái nhà tổng công suất 996,83 kWp tại Thôn Suối Cối 1, xã Phú Mỹ, tỉnh Đắk Lắk. Thời hạn cho vay tối đa 7 năm, thời hạn ân hạn gốc tối đa 2 tháng, không quá 28/02/2021. Lãi suất theo từng văn bản nhận nợ. Tài sản đảm bảo bao gồm:
 - + Quyền đòi nợ phát sinh từ Hợp đồng mua bán điện được ký kết giữa Công ty với Công ty điện lực địa phương.
 - + Quyền sử dụng đất, công trình xây dựng/bé tông cốt thép thực hiện dự án trong suốt thời gian vay.
 - + Hệ thống máy móc thiết bị điện mặt trời mái nhà hình thành từ vốn vay.
- (2) Là khoản vay dài hạn tại Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Sở Giao dịch theo Hợp đồng cho vay từng lần trung dài hạn số 21/KHBL2-BDS-MNDA-SME/0518 ký ngày 24/01/2022. Tổng số tiền cho vay tối đa 13.192.976.999 VND, thời hạn cho vay 180 tháng với mục đích thanh toán một phần chi phí mua Biệt thự số A4-06A, khu C, loại biệt thự: đơn lập tại Dự án Khu Biệt thự, nhà vườn và thể thao giải trí tại Xã Tiến Yên, Thành phố Hà Nội theo Hợp đồng mua bán biệt thự số A4-06A/HĐMB/XC-XVL ký giữa Công ty và Công ty Cổ phần Đầu tư Xuân Cầu ngày 30/07/2021. Công ty được ân hạn trả nợ gốc trong vòng 24 tháng, không vượt quá thời gian hỗ trợ lãi suất của chủ đầu tư (ngày 31/7/2023). Tài sản đảm bảo cho khoản vay là tài sản hình thành trong tương lai Biệt thự số A4-06A nêu trên.

CÔNG TY CỔ PHẦN VIMARKO

Số ĐDD-248 đường Đại Dương, KĐT Vinhomes Oceanpark 2, xã Nghĩa Trụ, tỉnh Hưng Yên.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2025

5.12 Vốn chủ sở hữu

a) Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

Khoản mục	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
	VND	VND	VND	VND
01/01/2024	38.850.000.000	-	3.850.548.921	42.700.548.921
- Lãi trong năm trước	-	-	5.992.961.702	5.992.961.702
31/12/2024	38.850.000.000	-	9.843.510.623	48.693.510.623
01/01/2025	38.850.000.000	-	9.843.510.623	48.693.510.623
- Tăng vốn trong năm nay	40.249.520.000	(342.806.840)	-	39.906.713.160
- Lãi trong năm nay	-	-	4.519.462.606	4.519.462.606
- Phân phối lợi nhuận	-	-	(9.099.520.000)	(9.099.520.000)
+ Tăng vốn điều lệ	-	-	(9.099.520.000)	(9.099.520.000)
31/12/2025	79.099.520.000	(342.806.840)	5.263.453.229	84.020.166.389

(*) Công ty tăng vốn điều lệ bằng hình thức chào bán cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu theo các biên bản họp, nghị quyết của Hội đồng quản trị và - Nghị quyết số 1303/2025/NQ-HĐQT-VMK ngày 13/03/2025 về việc kết quả chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng. Nghị quyết số 280703/2025/NQ-HĐQT-VMK ngày 28/07/2025 về việc triển khai phương án phát hành cổ phiếu trả cổ tức năm 2024 và các vấn đề liên quan.

CÔNG TY CỔ PHẦN VIMARKO

Số ĐDD-248 đường Đại Dương, KĐT Vinhomes Oceanpark 2, xã Nghĩa Trụ, tỉnh Hưng Yên.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2025

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

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
+ Vốn góp đầu năm	38.850.000.000	38.850.000.000
+ Vốn góp tăng trong năm	40.249.520.000	-
+ Vốn góp giảm trong năm	-	-
+ Vốn góp cuối năm	79.099.520.000	38.850.000.000

c) Cổ phiếu

	31/12/2025 CP	01/01/2025 CP
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	7.909.952	3.885.000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	7.909.952	3.885.000
+ Cổ phiếu phổ thông	7.909.952	3.885.000
+ Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu được mua lại	-	-
+ Cổ phiếu phổ thông	-	-
+ Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	7.909.952	3.885.000
+ Cổ phiếu phổ thông	7.909.952	3.885.000
+ Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Mệnh giá cổ phiếu (VND/Cổ phiếu)	10.000	10.000

CÔNG TY CỔ PHẦN VIMARKO

Số ĐDD-248 đường Đại Dương, KĐT Vinhomes Oceanpark 2, xã Nghĩa Trụ, tỉnh Hưng Yên.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2025

6 THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**6.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Doanh thu	54.882.227.996	54.075.072.778
- Doanh thu bán hàng hóa	47.186.533.240	44.936.071.343
- Doanh thu bán điện mặt trời áp mái	7.685.814.756	9.122.643.435
- Doanh thu dịch vụ khác	9.880.000	16.358.000
Cộng	54.882.227.996	54.075.072.778

6.2 Giá vốn hàng bán

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
- Giá vốn hàng hóa	44.980.382.491	41.973.588.346
- Giá vốn của điện mặt trời áp mái	2.607.259.431	2.720.311.321
- Giá vốn dịch vụ khác	9.500.000	15.580.000
Cộng	47.597.141.922	44.709.479.667

6.3 Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
- Lãi tiền gửi	4.366.025	195.625
Cộng	4.366.025	195.625

6.4 Chi phí tài chính

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
- Chi phí lãi vay	1.187.330.909	1.769.639.290
Cộng	1.187.330.909	1.769.639.290

CÔNG TY CỔ PHẦN VIMARKO

Số ĐDD-248 đường Đại Dương, KĐT Vinhomes Oceanpark 2, xã Nghĩa Trụ, tỉnh Hưng Yên.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2025

6.5 Chi phí bán hàng và Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
a) Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp	1.052.745.974	1.123.036.194
- Chi phí nhân viên quản lý	599.276.425	733.048.988
- Chi phí vật liệu quản lý	1.172.727	-
- Chi phí đồ dùng văn phòng	78.340.259	5.769.045
- Thuế, phí và lệ phí	6.000.000	6.000.000
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	99.045.400	362.137.991
- Chi phí bằng tiền khác	268.911.163	16.080.170
b) Các khoản chi phí bán hàng	15.858.000	65.802.678
- Chi phí nhân viên	-	34.589.450
- Chi phí dụng cụ, đồ dùng	-	2.558.334
- Chi phí khấu hao TSCĐ	-	25.654.894
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	15.858.000	3.000.000
Cộng	1.068.603.974	1.188.838.872

6.6 Chi phí khác

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
- Các khoản bị phạt	32.949.258	14.035.323
	32.949.258	14.035.323

6.7 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	5.000.567.958	6.393.275.251
Các khoản chi phí không được khấu trừ	96.807.258	62.035.323
- Các khoản chi phí (phạt)	32.949.258	14.035.323
- Các khoản chi phí không hợp lệ khác	63.858.000	48.000.000
Tổng thu nhập tính thuế trong năm	5.097.375.216	6.455.311.574
Thu nhập chịu thuế của hoạt động chịu thuế suất 10%	3.752.738.606	4.453.743.831
Thu nhập chịu thuế của hoạt động chịu thuế suất 20%	1.344.636.610	2.001.567.743
Thu nhập tính thuế	5.097.375.216	6.455.311.574
Thu nhập tính thuế với thuế suất 10%	3.752.738.606	4.453.743.831
Thu nhập tính thuế với thuế suất 20%	1.344.636.610	2.001.567.743
Thuế TNDN	456.564.252	845.687.932
Theo mức thuế 10%	187.636.930	445.374.383
Theo mức thuế 20%	268.927.322	400.313.549
Thuế TNDN được miễn	(187.636.930)	(445.374.383)
Thuế TNDN phải trả ước tính	268.927.322	400.313.549
- Điều chỉnh khoản truy thu thuế sau kiểm tra, quyết toán thuế TNDN	24.541.100	-
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	481.105.352	400.313.549

CÔNG TY CỔ PHẦN VIMARKO

Số ĐDD-248 đường Đại Dương, KĐT Vinhomes Oceanpark 2, xã Nghĩa Trụ, tỉnh Hưng Yên.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2025

Công ty được miễn thuế TNDN trong 04 năm đầu (từ năm 2021 đến năm 2024), giảm 50% số thuế phải nộp trong 09 năm tiếp theo và thuế suất ưu đãi 10% trong thời hạn 15 năm kể từ năm 2021 đối với thu nhập từ dự án đầu tư mới sản xuất điện năng mặt trời theo quy định tại Khoản 1 Điều 15 và Khoản 1 Điều 16 Nghị định số 218/2013/NĐ-CP của Chính phủ quy định về ưu đãi thuế TNDN.

Các báo cáo thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các quy định về thuế có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên các báo cáo tài chính có thể sẽ bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

6.8 Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
- Chi phí nguyên vật liệu	1.172.727	1.944.891.379
- Chi phí nhân công	599.276.425	785.278.438
- Khấu hao tài sản cố định	2.446.967.304	2.472.622.194
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	114.903.400	1.472.971.208
- Chi phí bằng tiền khác	428.769.163	30.115.493
Cộng	3.591.089.019	6.705.878.712

6.9 Lãi cơ bản, lãi suy giảm trên cổ phiếu**a) Lãi cơ bản trên cổ phiếu**

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông (VND)	4.519.462.606	5.992.961.702
Các khoản điều chỉnh:	-	-
Lợi nhuận tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	4.519.462.606	5.992.961.702
Số bình quân gia quyền của cổ phiếu đang lưu hành trong kỳ (CP)	6.533.098	3.885.000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/CP)	692	1.543

b) Lãi suy giảm trên cổ phiếu

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế TNDN	4.519.462.606	5.992.961.702
- Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	4.519.462.606	5.992.961.702
- Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ	6.533.098	3.885.000
- Cổ phiếu phổ thông dự kiến được phát hành tăng thêm	-	3.115.000
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	692	856

CÔNG TY CỔ PHẦN VIMARKO

Số ĐDD-248 đường Đại Dương, KĐT Vinhomes Oceanpark 2, xã Nghĩa Trụ, tỉnh Hưng Yên.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2025

6.10 Báo cáo bộ phận

Theo quy định của Chuẩn mực kế toán và Thông tư hướng dẫn Chuẩn mực này thì Công ty cần lập báo cáo bộ phận. Theo đó, bộ phận là một phần có thể xác định riêng biệt của Công ty tham gia vào việc cung cấp các sản phẩm hoặc dịch vụ liên quan (bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh) hoặc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ trong một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận theo khu vực địa lý), mỗi bộ phận này chịu rủi ro và thu được lợi ích kinh tế khác với các bộ phận khác. Hoạt động của Công ty diễn ra trên lãnh thổ Việt Nam. Do đó, Công ty lập báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh. Lĩnh vực kinh doanh của Công ty gồm: Lĩnh vực điện mặt trời áp mái và lĩnh vực kinh doanh thương mại và dịch vụ.

Chi tiêu	Lĩnh vực Kinh doanh thương mại và dịch vụ	Lĩnh vực điện mặt trời áp mái	Tổng cộng toàn Công ty
KẾT QUẢ KINH DOANH			
Doanh thu thuần từ bán hàng và cung cấp dịch vụ ra bên ngoài	47.200.779.265	7.685.814.756	54.886.594.021
Khấu hao và chi phí phân bổ	45.911.057.856	3.942.018.949	49.853.076.805
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	1.289.721.409	3.743.795.807	5.033.517.216
TÀI SẢN			
Tài sản bộ phận	30.108.640.697	46.669.524.074	76.778.164.771
Tài sản không phân bổ			49.138.481.178
Tổng tài sản			125.916.645.949
NỢ PHẢI TRẢ			
Nợ phải trả bộ phận	10.680.480.583	9.173.167.276	19.853.647.859
Nợ phải trả không phân bổ			22.042.831.701
Tổng nợ phải trả			41.896.479.560
Năm trước			
Doanh thu thuần từ bán hàng và cung cấp dịch vụ ra bên ngoài	44.772.184.687	9.303.083.716	54.075.268.403
Khấu hao và chi phí phân bổ	43.152.352.324	4.515.605.505	47.667.957.829
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh			6.407.310.574
TÀI SẢN			
Tài sản bộ phận	11.748.168.166	49.416.797.519	61.164.965.685
Tài sản không phân bổ			29.363.166.952
Tổng tài sản			90.528.132.637
NỢ PHẢI TRẢ			
Nợ phải trả bộ phận cuối năm	12.989.693.918	14.232.799.340	27.222.493.258
Nợ phải trả không phân bổ			14.612.128.756
Tổng nợ phải trả			41.834.622.014

CÔNG TY CỔ PHẦN VIMARKO

Số ĐDD-248 đường Đại Dương, KĐT Vinhomes Oceanpark 2, xã Nghĩa Trụ, tỉnh Hưng Yên.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2025

7. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC**7.1 Thông tin các bên liên quan***Danh sách bên liên quan*

Bên liên quan	Mối quan hệ
- Ông Trần Quốc Tuấn	Chủ tịch Hội đồng Quản trị (Miễn nhiệm ngày 16/06/2025)
- Ông Nguyễn Văn Toàn	Chủ tịch Hội đồng Quản trị (Bổ nhiệm ngày 16/06/2025)
- Ông Đỗ Văn Tuấn	Tổng Giám đốc (Miễn nhiệm ngày 28/07/2025)

Thu nhập của các thành viên Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc trong năm

		Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Thù lao của các thành viên Hội đồng Quản trị		96.000.000	-
Ông Nguyễn Văn Toàn	Chủ tịch (Bổ nhiệm ngày 16/06/2025)	24.000.000	-
Ông Trần Quốc Tuấn	Chủ tịch (Miễn nhiệm ngày 16/06/2025)	24.000.000	-
Ông Đỗ Văn Tuấn	Thành viên (Miễn nhiệm ngày 16/06/2025)	12.000.000	-
Bà Hoàng Thị Ba	Thành viên (Bổ nhiệm ngày 16/06/2025)	12.000.000	-
Bà Trần Thúy Loan	Thành viên	24.000.000	-
Thù lao của các thành viên Ban Kiểm soát		48.000.000	-
Bà Nguyễn Thị Thu Hương	Trưởng ban	24.000.000	-
Bà Lê Hải Yến	Thành viên	12.000.000	-
Bà Phạm Thị Thanh Hương	Thành viên	12.000.000	-
Thu nhập của Ban Tổng Giám đốc		110.212.500	174.172.000
Ông Đỗ Văn Tuấn	Tổng Giám đốc (Miễn nhiệm ngày 28/07/2025)	70.766.300	137.572.000
Bà Trịnh Tường Vi	Kế toán trưởng	39.446.200	36.600.000
Cộng		254.212.500	174.172.000

7.2 Các khoản bất thường và sự kiện phát sinh sau niên độ

Đến ngày lập báo cáo, Ban Điều hành Công ty cho rằng không có sự kiện nào có thể làm cho các số liệu và thông tin đã được trình bày trong Báo cáo tài chính đã được kiểm toán của Công ty bị phản ánh sai lệch.

CÔNG TY CỔ PHẦN VIMARKO

Số ĐDD-248 đường Đại Dương, KĐT Vinhomes Oceanpark 2, xã Nghĩa Trụ, tỉnh Hưng Yên.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2025

7.3 Thông tin so sánh

Số liệu dùng để so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 đã được kiểm toán bởi Chi nhánh Hà Nội – Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn UHY.

Hưng Yên, ngày 27 tháng 3 năm 2026

Người lập biểu



Trịnh Tường Vi

Kế toán trưởng



Trịnh Tường Vi

Chủ tịch Hội đồng quản trị



Nguyễn Văn Toàn



CÔNG TY CỔ PHẦN VIMARKO**Số: 2803/CV-VMK**

(V/v: Giải trình chênh lệch lợi nhuận 10%,
của BCTC năm 2025 đã kiểm toán so với
năm trước)

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

Hưng Yên, ngày 08 tháng 03 năm 2026

Kính gửi: - ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC
- SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN HÀ NỘI

Tên công ty: **CÔNG TY CỔ PHẦN VIMARKO**Mã chứng khoán: **VMK**Địa chỉ trụ sở chính: Số Đ Đ D248 Đường Đại Dương, Khu đô thị Vinhomes Oceanpark 2,
xã Nghĩa Trụ, Tỉnh Hưng Yên, Việt Nam.Người thực hiện công bố thông tin: **Lê Hải Yên**Loại thông tin công bố: ☐ 24 giờ ☐ bất thường ☐ theo yêu cầu ☒ định kỳ

Nội dung công bố (*):

Thực hiện việc công bố thông tin theo thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của
Bộ Tài Chính hướng dẫn về việc lập công bố thông tin trên thị trường chứng khoán.
Công ty Cổ phần Vimarko giải trình chênh lệch giảm 10% lợi nhuận năm 2025 với năm
2024. Cụ thể như sau:

- Lợi nhuận kế toán sau thuế TNDN Năm 2024: **5.992.961.702** đồng.
- Lợi nhuận kế toán sau thuế TNDN Năm 2025: **4.519.462.606** đồng.

Lợi nhuận năm 2025 giảm so với năm 2024 là 1.473.499.096 tương đương tỷ lệ giảm
24.58% do các nguyên nhân sau:

BÁO CÁO KẾT QUẢ KINH DOANH

Đơn vị tính: Đồng

CHỈ TIÊU	Từ 01/01/2025 đến 31/12/2025	Từ 01/01/2024 đến 31/12/2024
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	54.882.227.996	54.075.072.778
2. Các khoản giảm trừ doanh thu		
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	54.882.227.996	54.075.072.778

- Giá vốn năm 2025 tăng so với năm 2024 là 2.887.662.255 đồng tương ứng với tỷ lệ tăng 6,45 % tỷ lệ tăng giá vốn tăng do giá cả nguyên vật liệu đầu vào và chi phí vận chuyển cao hơn so với cùng kỳ năm trước. Điều này làm biên lợi nhuận gộp của Công ty bị thu hẹp và ảnh hưởng trực tiếp đến lợi nhuận.
- Doanh thu hoạt động tài chính năm 2025 tăng so với năm 2024 là 4.170.400 đồng tương đương với tỷ lệ tăng 2,131%. Tuy nhiên giá trị tuyệt đối còn nhỏ nên chưa có tác động đáng kể trong việc bù đắp chi phí gia tăng.

Trong năm 2025, Công ty đã triển khai các biện pháp tiết giảm chi phí và đạt được một số kết quả tích cực:

- Chi phí hoạt động tài chính giảm 582.308.381 đồng (tương đương giảm 32,9%), chủ yếu do Công ty giảm dư nợ vay và tối ưu chi phí lãi vay.
- Chi phí quản lý doanh nghiệp giảm 70.290.220 đồng (giảm 6,26%) nhờ việc rà soát, tiết kiệm các chi phí hành chính và nâng cao hiệu quả quản lý.
- Chi phí bán hàng giảm 49.944.678 đồng (giảm 75,9%), do Công ty tối ưu kênh bán hàng và cắt giảm các chi phí không cần thiết.

Trên đây là nguyên nhân chính làm ảnh hưởng tới kết quả hoạt động kinh doanh năm 2025 của công ty. Các thông tin trên đã được Chúng tôi đăng tải trên trang thông tin điện tử của Công ty vào ngày 30/03/2026 tại trang web: [https://vimarko.vn/quan hệ cổ đông](https://vimarko.vn/quan-hệ-cổ-đồng).

Công ty cổ phần Vimarko cam kết nội dung trong công văn giải trình trên đây là trung thực và chính xác.

Xin trân trọng cảm ơn!

Nơi nhận:

- Như kính gửi;
- HĐQT, BTGD, BKS (b/c);
- CBTT (Website);
- Lưu HC, TCKT.

CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



CHỦ TỊCH HĐQT
Nguyễn Văn Hoàn