

BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ KIỂM TOÁN

Deloitte.

Công ty TNHH Kiểm toán Deloitte Việt Nam
Tầng 12, Tòa nhà Diamond Park Plaza
16 Láng Hạ, Phường Giảng Võ
Thành phố Hà Nội
Việt Nam
Điện thoại: +84 24 710 50000
www.deloitte.com/vn

Số: 0524/VN1A-HN-BC

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: Hội đồng Quản trị và Ban Giám đốc
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Vinaseed Hà Nội

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Vinaseed Hà Nội (gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 25 tháng 3 năm 2026, từ trang 05 đến trang 25, báo gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính.

Trách nhiệm của Ban Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (Tiếp theo)

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.



Nguyễn Thanh Hương
Giám đốc kiểm toán
Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề
kiểm toán số 1415-2023-001-1

Đoàn Thu Hà
Kiểm toán viên
Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề
kiểm toán số 7032-2025-001-1

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN DELOITTE VIỆT NAM

Ngày 25 tháng 3 năm 2026
Hà Nội, CHXHCN Việt Nam

I- BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

TÀI SẢN	31/12/2025	01/01/2025
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	22,144,754,896	16,487,784,708
1. Tiền và các khoản tương đương tiền	6,171,919,113	6,564,207,228
2. Đầu tư tài chính ngắn hạn	10,700,000,000	-
3. Các khoản phải thu ngắn hạn	1,823,475,563	5,410,802,282
4. Hàng tồn kho	3,449,360,220	4,365,160,404
5. Tài sản ngắn hạn khác	-	147,614,794
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	22,404,673,728	23,728,468,557
1. Các khoản phải thu dài hạn	-	-
Chi phí trả trước dài hạn	-	-
2. Tài sản cố định	12,358,568,266	12,348,540,489
a. TSCĐ hữu hình	12,215,555,906	12,089,778,121
- Nguyên giá	24,655,079,293	22,829,872,984
- Giá trị hao mòn lũy kế	(12,439,523,387)	(10,740,094,863)
b. TSCĐ vô hình	143,012,360	258,762,368
- Nguyên giá	547,250,000	547,250,000
- Giá trị hao mòn lũy kế	(404,237,640)	(288,487,632)
3. Bất động sản đầu tư	9,543,908,450	10,832,299,274
- Nguyên giá	14,808,361,147	14,808,361,147
- Giá trị hao mòn lũy kế	(5,264,452,697)	(3,976,061,873)
4. Tài sản dở dang dài hạn	502,197,012	547,628,794
a. Chi phí dở dang dài hạn	130,881,212	292,845,354
b. Tài sản thuê TNDN hoãn lại	371,315,800	254,783,440
TỔNG TÀI SẢN	44,549,428,624	40,216,253,265
C. NỢ PHẢI TRẢ	7,216,860,112	9,375,844,275
1. Nợ ngắn hạn	6,058,269,312	8,102,348,475
2. Nợ dài hạn	1,158,590,800	1,273,495,800
B. VỐN CHỦ SỞ HỮU	37,332,568,512	30,840,408,990
1. Vốn chủ sở hữu	37,332,568,512	30,840,408,990
a. Vốn góp của chủ sở hữu	20,480,040,000	20,480,040,000
b. Thặng dư vốn cổ phần	24,625,000	24,625,000
c. Cổ phiếu quỹ		

d. Quỹ đầu tư phát triển	8,308,878,370	2,348,689,254
e. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	8,519,025,142	7,987,054,736
LNST chưa phân phối lũy kế cuối kỳ trước	709,213,560	454,430,120
LNST chưa phân phối cuối kỳ này	7,809,811,582	7,532,624,616
TỔNG NGUỒN VỐN	44,549,428,624	40,216,253,265

II. BÁO CÁO KẾT QUẢ KINH DOANH

Chỉ tiêu	Năm 2025	Năm 2024
1. Doanh thu bán hàng và CCDV	55,026,097,200	59,423,742,261
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	8,461,599,625	9,493,928,840
3. Doanh thu thuần về bán hàng và CCDV	46,564,497,575	49,929,813,421
4. Giá vốn hàng bán	27,329,346,674	30,068,691,913
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và CCDV	19,235,150,901	19,861,121,508
6. Doanh thu hoạt động tài chính	289,632,755	66,856,250
7. Chi phí tài chính	796,733,426	1,213,868,531
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	-	2,054,795
8. Chi phí bán hàng	4,279,903,621	4,915,578,747
9. Chi phí quản lý	3,992,433,715	4,382,749,710
10. Lợi nhuận thuần từ HĐ kinh doanh	10,455,712,894	9,415,780,770
11. Thu nhập khác	191,547,800	
12. Chi phí khác	158,653,509	
13. Lợi nhuận khác	32,894,291	-
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	10,488,607,185	9,415,780,770

15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	2,615,327,963	2,137,939,594
16. Thu nhập thuế thu nhập hoãn lại	(116,532,360)	(254,783,440)
16. Lợi nhuận sau thuế thu nhập DN	7,989,811,582	7,532,624,616
17. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	3,901	3,678
18. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	3,901	3,678