

BÁO CÁO

	Trang
Tổng tài sản	1-4
Đầu tư tài chính dài hạn	4-8
Đầu tư tài chính ngắn hạn	8-14
Hàng tồn kho	14-16
Chi phí trả trước	16-17
Chi phí trả trước khác	17-18
Chi phí trả trước khác	18-19

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH,
THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ FICO**
BÁO CÁO TÀI CHÍNH
cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2025
đã được kiểm toán



MỤC LỤC

	Trang
Báo cáo của Giám đốc	2 - 3
Báo cáo kiểm toán độc lập	4 - 6
Báo cáo tài chính đã được kiểm toán	8 - 28
Bảng cân đối kế toán	7 - 9
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	10
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	11 - 12
Bản thuyết minh Báo cáo tài chính	13 - 28

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Tài chính, Thương mại Dịch vụ FICO (sau đây gọi tắt là “Công ty”) trình bày Báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31/12/2025 đã được kiểm toán bởi các kiểm toán viên độc lập.

KHÁI QUÁT VỀ CÔNG TY

Công ty Cổ phần Đầu tư Tài chính, Thương mại Dịch vụ FICO được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0102290682 ngày 07 tháng 6 năm 2007 và các Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp.

Hoạt động chính của Công ty trong năm tài chính kết thúc tại ngày 31/12/2025 là xây dựng các công trình dân dụng cho trại giam.

Trụ sở chính của Công ty đặt tại số 436 đường Bưởi, Phường Ngọc Hà, Thành phố Hà Nội, Việt Nam.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Các thành viên của Hội đồng quản trị trong năm và đến thời điểm lập báo cáo này gồm:

Ông Nguyễn Tuấn Anh	Chủ tịch
Ông Nguyễn Bá Tuấn	Ủy viên
Ông Nguyễn Văn Cúc	Ủy viên

BAN GIÁM ĐỐC VÀ KẾ TOÁN TRƯỞNG

Ban Giám đốc và Kế toán trưởng trong năm và đến thời điểm lập báo cáo này gồm:

Ông Nguyễn Tuấn Anh	Giám đốc
Ông Nguyễn Văn Huỳnh	Phó Giám đốc
Ông Nguyễn Thanh Tú	Phó Giám đốc
Bà Nguyễn Hương Huyền	Kế toán trưởng

BAN KIỂM SOÁT

Bà Đỗ Thị Thành	Trưởng ban
-----------------	------------

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và tại ngày lập báo cáo này là Ông Nguyễn Tuấn Anh.

KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty TNHH Kiểm toán NVA – Chi nhánh Phía Bắc đã kiểm toán Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31/12/2025.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH, THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ FICO

Số 436 đường Bưởi, Phường Ngọc Hà, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

Báo cáo của Ban Giám đốc (tiếp theo)

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN GIÁM ĐỐC

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

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Thực hiện các đánh giá và các ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng cho Công ty có được tuân thủ hay không và tất cả các sai lệch trọng yếu đã được trình bày và giải thích trong Báo cáo tài chính;
- Lập Báo cáo tài chính dựa trên cơ sở hoạt động kinh doanh liên tục, trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động liên tục;
- Thiết lập và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu nhằm hạn chế rủi ro có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

Ban Giám đốc Công ty đảm bảo rằng các sổ kế toán được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính của Công ty với mức độ trung thực, hợp lý tại bất cứ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính tuân thủ các quy định hiện hành của Nhà nước, đồng thời có trách nhiệm trong việc bảo đảm an toàn tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn, phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

Ban Giám đốc Công ty cam kết đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập Báo cáo tài chính.

PM. Ban Giám đốc

Giám đốc



Nguyễn Tuấn Anh

Hà Nội, ngày 31 tháng 3 năm 2026

Số: 29.12.2.1/25/BCTC/NVA.CNPB

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

**Kính gửi: HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN GIÁM ĐỐC
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH, THƯƠNG MẠI
DỊCH VỤ FICO**

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Tài chính, Thương mại Dịch vụ FICO, được lập ngày 31 tháng 3 năm 2026, từ trang 07 đến trang 28, bao gồm: Bảng cân đối kế toán tại ngày 31/12/2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính.

Trách nhiệm của Ban 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 được thực hiện theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Tuy nhiên, do vấn đề mô tả tại đoạn “Cơ sở của việc từ chối đưa ra ý kiến”, chúng tôi đã không thể thu thập được đầy đủ bằng chứng kiểm toán thích hợp để làm cơ sở đưa ra ý kiến kiểm toán.

Cơ sở của việc từ chối đưa ra ý kiến

- Các khoản công nợ phải thu và phải trả tại ngày 31/12/2025 chưa được đối chiếu xác nhận đầy đủ với các đối tượng có liên quan. Cụ thể tỷ lệ xác nhận:

Khoản mục	Số dư tại ngày 31/12/2025	Số chưa được đối chiếu, xác nhận	Tỷ lệ chưa được đối chiếu
- Phải thu ngắn hạn của khách hàng	1.528.442.997	1.347.556.997	88,17%
- Phải thu về cho vay	20.122.000.000	20.122.000.000	100%
- Phải thu ngắn hạn khác	11.746.463.077	5.287.534.610	45,01%
- Phải trả người bán ngắn hạn	25.052.888.953	23.775.555.363	94,90%
- Phải trả ngắn hạn khác	4.889.226.848	4.889.226.848	100%

Các thủ tục kiểm toán bổ sung cũng không cho phép chúng tôi kiểm tra được tính đúng đắn của số dư các khoản công nợ nêu trên. Do vậy, chúng tôi không thể xác định các điều chỉnh cần thiết đối với số dư các khoản công nợ này tại ngày 31/12/2025 cũng như các yếu tố liên quan của Bảng cân đối kế toán, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ.

- Chúng tôi không được cung cấp kế hoạch chi tiết tạm ứng được phê duyệt, cũng như kế hoạch quyết toán của số dư tạm ứng cho cán bộ công nhân viên của Công ty đến ngày 31/12/2025 với số tiền là **6.458.928.467** đồng (số dư tạm ứng tại ngày 01/01/2025 là **8.478.177.935** đồng). Đồng thời, chúng tôi không thu thập được bằng chứng kiểm toán đầy đủ và thích hợp để khẳng định mục đích sử dụng khoản tạm ứng này dùng cho hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty. Do vậy, chúng tôi không đưa ra được ý kiến về mục đích tạm ứng, không đánh giá được khả năng liệu có phải trích lập dự phòng nợ phải thu khó đòi của khoản tạm ứng nêu trên cũng như không thể xác định được các điều chỉnh cần thiết khác có liên quan trên Bảng cân đối kế toán, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và Báo cáo lưu chuyển tiền tệ năm 2025 của Công ty.

- Tại ngày 31/12/2025, các khoản công nợ phải thu khách hàng và phải thu khác với số tiền lần lượt là **1.319.552.400 đồng** và **4.288.800.000 đồng** là các khoản công nợ tồn đọng của Công ty. Tuy nhiên, Công ty chưa thực hiện đánh giá khả năng thu hồi đối với các khoản công nợ tồn đọng này. Do vậy, chúng tôi không đánh giá được khả năng liệu có phải trích lập dự phòng nợ phải thu khó đòi của khoản phải thu khách hàng và phải thu khác nêu trên cũng như không thể xác định được các điều chỉnh cần thiết khác có liên quan trên Bảng cân đối kế toán, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và Báo cáo lưu chuyển tiền tệ năm 2025 của Công ty.
- Trong năm 2025, Công ty không thực hiện trích khấu hao của bất động sản đầu tư vì bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá. Tuy nhiên, Công ty chưa cung cấp hồ sơ liên quan đến quyết định nắm giữ chờ tăng giá làm cơ sở không trích khấu hao bất động sản đầu tư trong năm. Do vậy, chúng tôi không thể xác định các điều chỉnh cần thiết đối với khoản bất động sản đầu tư tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 cũng như các yếu tố liên quan của Bảng cân đối kế toán, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ.
- Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, số dư khoản cho bà Phạm Hải Yến vay ngắn hạn là **20.122.000.000 đồng**. Đây là khoản cho vay kỳ hạn 03 tháng được điều chuyển công nợ tạm ứng phát sinh từ trước ngày 31 tháng 12 năm 2010. Đến 31 tháng 12 năm 2025, khoản vay này đã quá hạn thanh toán. Công ty đã thực hiện trích dự phòng nợ phải thu khó đòi 100% giá trị cho vay. Đồng thời, khoản cho vay nêu trên cũng chưa được đối chiếu, xác nhận tại thời điểm 31 tháng 12 năm 2025. Do vậy, chúng tôi không đánh giá được tính hiện hữu, tính có thật của khoản cho vay nêu trên cũng như không thể xác định được các điều chỉnh cần thiết khác có liên quan trên Bảng cân đối kế toán, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và Báo cáo lưu chuyển tiền tệ năm 2025 của Công ty.
- Đến ngày 31/12/2025, khoản đầu tư vào công ty liên kết – Công ty Cổ phần Khách sạn Phú Gia là **11.204.490.000 đồng** (tại ngày 01/01/2025 là **11.204.490.000 đồng**). Chúng tôi chưa được cung cấp báo cáo tài chính năm 2025 đã được kiểm toán của Công ty Cổ phần Khách sạn Phú Gia. Do vậy, chúng tôi không thể xác định các điều chỉnh cần thiết đối với khoản đầu tư vào Công ty liên kết tại ngày 31/12/2025 cũng như các yếu tố liên quan của Bảng cân đối kế toán, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ.

Từ chối đưa ra ý kiến kiểm toán

Do tầm quan trọng của các vấn đề nêu tại đoạn “Cơ sở của việc từ chối đưa ra ý kiến”, chúng tôi không thể thu thập được đầy đủ bằng chứng thích hợp để làm cơ sở đưa ra ý kiến kiểm toán. Do đó, chúng tôi không đưa ra ý kiến kiểm toán về báo cáo tài chính đính kèm.

Vấn đề cần nhấn mạnh

Chúng tôi lưu ý người đọc những nội dung sau:

- Như đã trình bày tại thuyết minh số V.14 trong Bản thuyết minh Báo cáo tài chính về việc Công ty chưa góp đủ vốn điều lệ theo giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp. Cụ thể: số vốn điều lệ theo đăng ký doanh nghiệp là 306.000.000.000 đồng, số vốn điều lệ các cổ đông đã thực góp đến ngày 31/12/2025 là 55.120.000.000 đồng, số vốn điều lệ còn thiếu là 250.880.000.000 đồng.
- Như đã trình bày tại thuyết minh số VIII.09, năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 là năm tài chính thứ mười một Công ty tiếp tục bị lỗ, số lỗ năm 2025 là 1.420.958.132 đồng và khoản lỗ lũy kế đến ngày 31/12/2025 là 51.426.335.929 đồng. Ngoài ra, tại ngày 31/12/2025 nợ ngắn hạn lớn hơn tài sản ngắn hạn 10.534.349.902 đồng. Các yếu tố này có thể ảnh hưởng đến khả năng hoạt động liên tục của Công ty. Tuy nhiên, Ban Giám đốc đang nỗ lực tháo gỡ và tài trợ về tài chính để nợ ngắn hạn được giảm xuống và cân bằng cán cân thanh toán. Đồng thời, Ban Giám đốc Công ty khẳng định chưa có bất kỳ dự định nào cho việc dừng hoạt động của Công ty trong năm tới. Do đó, Báo cáo tài chính tổng hợp cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 vẫn được lập trên cơ sở giả định Công ty hoạt động kinh doanh liên tục.

Báo cáo kiểm toán độc lập (tiếp theo)

- Theo trình bày tại thuyết minh số V.13, tại ngày 31/12/2025, khoản thù lao phải trả cho HĐQT và ban kiểm soát của Công ty là 1.530.033.848 đồng (số dư phải trả tại ngày 01/01/2025 là 1.530.033.848 đồng). Đây là khoản thù lao phải trả trích hàng năm theo nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông thường niên. Tuy nhiên, Công ty chưa thực hiện chi trả khoản thù lao này.

Công ty TNHH Kiểm toán NVA
Chi nhánh Phía Bắc



Phạm Văn Cường
Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 2922-2024-152-1
Hà Nội, ngày 31 tháng 3 năm 2026

Kiểm toán viên

Nguyễn Thị Nguyên Nhung
Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 3360-2025-152-1

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: VND

STT	TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
A.	TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		19.869.526.515	24.990.662.908
I.	Tiền và các khoản tương đương tiền	110		213.013.828	2.882.721.820
1.	Tiền	111	V.01	213.013.828	2.882.721.820
2.	Các khoản tương đương tiền	112		-	-
II.	Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		-	-
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		-	-
III.	Các khoản phải thu ngắn hạn	130		13.362.655.045	15.784.091.639
1.	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.03	1.528.442.997	1.319.552.400
2.	Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.04	87.748.971	698.826.694
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	V.06	20.122.000.000	20.122.000.000
6.	Phải thu ngắn hạn khác	136	V.05	11.746.463.077	13.765.712.545
7.	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	137	V.07	(20.122.000.000)	(20.122.000.000)
8.	Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
IV.	Hàng tồn kho	140		-	-
1.	Hàng tồn kho	141		-	-
2.	Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	149		-	-
V.	Tài sản ngắn hạn khác	150		6.293.857.642	6.323.849.449
1.	Chi phí trả trước ngắn hạn	151		-	8.716.364
2.	Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		6.293.857.642	6.315.133.085
3.	Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.12	-	-
4.	Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
5.	Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH, THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ FICO
 Số 436 đường Bưởi, Phường Ngọc Hà, Thành phố Hà Nội, Việt Nam
Bảng cân đối kế toán (tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

STT	TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
B.	TÀI SẢN DÀI HẠN	200		18.331.486.677	18.598.892.477
I.	Các khoản phải thu dài hạn	210		56.416.750	323.822.550
1.	Phải thu dài hạn của khách hàng	211	V.03	-	-
2.	Trả trước cho người bán dài hạn	212	V.04	-	-
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	V.06	-	-
6.	Phải thu dài hạn khác	216	V.05	56.416.750	323.822.550
II.	Tài sản cố định	220		-	-
1.	Tài sản cố định hữu hình	221	V.08	-	-
	- Nguyên giá	222		2.287.325.510	2.287.325.510
	- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(2.287.325.510)	(2.287.325.510)
III.	Bất động sản đầu tư	230	V.09	7.070.579.927	7.070.579.927
	- Nguyên giá	231		7.070.579.927	7.070.579.927
	- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	232		-	-
IV.	Tài sản dở dang dài hạn	240		-	-
V.	Đầu tư tài chính dài hạn	250	V.02	11.204.490.000	11.204.490.000
1.	Đầu tư vào công ty con	251		-	-
2.	Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		11.204.490.000	11.204.490.000
VI.	Tài sản dài hạn khác	260		-	-
	TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		38.201.013.192	43.589.555.385

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH, THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ FICO
 Số 436 đường Bưởi, Phường Ngọc Hà, Thành phố Hà Nội, Việt Nam
Bảng cân đối kế toán (tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

STT	NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
C.	NỢ PHẢI TRẢ	300		30.403.876.417	34.371.460.478
I.	Nợ ngắn hạn	310		30.403.876.417	34.371.460.478
1.	Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.10	25.052.888.953	25.252.888.953
2.	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.11	-	3.692.783.381
3.	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.12	53.630.189	54.980.189
4.	Phải trả người lao động	314		-	-
5.	Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.13	40.000.000	101.000.000
8.	Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn			-	-
9.	Phải trả ngắn hạn khác	319	V.14	5.126.926.317	5.139.376.997
10.	Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320		-	-
12.	Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		130.430.958	130.430.958
II.	Nợ dài hạn	330		-	-
D.	VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		7.797.136.775	9.218.094.907
I.	Vốn chủ sở hữu	410	V.15	7.797.136.775	9.218.094.907
1.	Vốn góp của chủ sở hữu	411		55.120.000.000	55.120.000.000
	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		55.120.000.000	55.120.000.000
	- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
8.	Quỹ đầu tư phát triển	418		4.103.472.704	4.103.472.704
11.	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		(51.426.335.929)	(50.005.377.797)
	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		(50.005.377.797)	(48.256.186.498)
	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này	421b		(1.420.958.132)	(1.749.191.299)
12.	Nguồn vốn đầu tư XDCB	422		-	-
II.	Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		38.201.013.192	43.589.555.385

Người lập biểu

Nguyễn Hương Huyền

Hà Nội, ngày 31 tháng 3 năm 2026

Kế toán trưởng

Nguyễn Hương Huyền

Giám đốc

Nguyễn Tuấn Anh



BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
(Theo phương pháp gián tiếp)
Năm 2025

Đơn vị tính: VND

STT	CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
I.	Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1.	Lợi nhuận trước thuế	01		(1.420.958.132)	(1.749.191.299)
2.	Điều chỉnh cho các khoản				
-	Khấu hao tài sản cố định và BĐSĐT	02		-	36.456.743
-	Các khoản dự phòng	03		-	-
-	Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		-	-
-	Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(859.102)	(52.364.165)
-	Chi phí lãi vay	06		-	-
-	Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
3.	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		(1.421.817.234)	(1.765.098.721)
-	Tăng, giảm các khoản phải thu	09		2.710.117.837	15.442.353.144
-	Tăng, giảm hàng tồn kho	10		-	-
-	Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế TNDN phải nộp)	11		(3.941.934.061)	(11.186.066.978)
-	Tăng, giảm chi phí trả trước	12		8.716.364	85.283.636
-	Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13		-	-
-	Tiền lãi vay đã trả	14		-	-
-	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		-	-
-	Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	-
-	Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		-	-
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(2.644.917.094)	2.576.471.081
II.	Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
-	Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TS dài hạn khác	21		-	-
-	Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TS dài hạn khác	22		-	-
-	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		-	-
-	Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		-	-
-	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-	-
-	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	-
-	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		859.102	52.364.165
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		859.102	52.364.165

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH, THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ FICO
 Số 436 đường Bưởi, Phường Ngọc Hà, Thành phố Hà Nội, Việt Nam
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ (tiếp theo)


Đơn vị tính: VND

STT	CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
III.	Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1.	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		-	-
2.	Tiền trả lại vốn góp của chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	-
3.	Tiền thu từ đi vay	33		-	-
4.	Tiền trả nợ gốc vay	34		-	-
5.	Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		-	-
6.	Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(25.650.000)	(4.900.000)
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(25.650.000)	(4.900.000)
	Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50		(2.669.707.992)	2.623.935.246
	Tiền và tương đương tiền đầu năm	60		2.882.721.820	258.786.574
	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
	Tiền và tương đương tiền cuối năm	70		213.013.828	2.882.721.820

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Giám đốc





Nguyễn Hương Huyền

Nguyễn Hương Huyền

Nguyễn Tuấn Anh

Hà Nội, ngày 31 tháng 3 năm 2026

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH Năm 2025

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

01. Hình thức sở hữu vốn

Là Công ty cổ phần.

02. Lĩnh vực kinh doanh

Lĩnh vực kinh doanh của Công ty là xây dựng và thương mại.

03. Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động chính của Công ty trong năm tài chính kết thúc tại ngày 31/12/2025 là xây dựng các công trình dân dụng cho trại giam.

04. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường của Công ty không quá 12 tháng.

05. Cấu trúc doanh nghiệp

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31/12/2025 là 10 người (tại ngày 31/12/2024 là 11 người).

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

01. Năm tài chính

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 hàng năm.

02. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

01. Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng Chế độ Kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC (“Thông tư 200”) hướng dẫn chế độ kế toán cho doanh nghiệp do Bộ tài chính ban hành ngày 22/12/2014 và Thông tư 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 về việc sửa đổi bổ sung Thông tư số 200/2014/TT-BTC do Bộ tài chính ban hành.

02. Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực kế toán và chế độ kế toán

Ban Giám đốc đảm bảo đã tuân thủ yêu cầu của các chuẩn mực kế toán và Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014, Thông tư 53/2016/TT-BTC ngày 21/3/2016 về việc sửa đổi bổ sung Thông tư số 200/2014/TT-BTC của Bộ trưởng Bộ Tài chính cũng như các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực và chế độ kế toán của Bộ Tài chính cũng như các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực và chế độ kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập Báo cáo tài chính.

03. Hướng dẫn kế toán mới đã ban hành nhưng chưa áp dụng

Ngày 27 tháng 10 năm 2025, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 99/2025/TT-BTC (“Thông tư 99”) hướng dẫn Chế độ Kế toán doanh nghiệp. Thông tư này sẽ có hiệu lực thi hành kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 và áp dụng cho năm tài chính bắt đầu hoặc sau ngày 01 tháng 01 năm 2026. Thông tư này thay thế cho các Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ kế toán doanh nghiệp, Thông tư số 75/2015/TT-BTC ngày 18 tháng 5 năm 2015 của Bộ Tài chính về sửa đổi, bổ sung Điều 128 Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính, Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 3 năm 2016 về sửa đổi, bổ sung một số Điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính. Ban Giám đốc Công ty đang đánh giá mức độ ảnh hưởng của việc áp dụng Thông tư 99 đến các báo cáo tài chính trong tương lai của Công ty.

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

01. Các loại tỷ giá hối đoái áp dụng trong kế toán

Tỷ giá giao dịch thực tế đối với các giao dịch bằng ngoại tệ phát sinh trong năm:

- Tỷ giá giao dịch thực tế khi mua bán ngoại tệ là tỷ giá được quy định trong hợp đồng mua, bán ngoại tệ giữa Công ty và ngân hàng thương mại;
- Tỷ giá khi ghi nhận nợ phải trả là tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Công ty dự kiến giao dịch tại thời điểm giao dịch phát sinh;

Tỷ giá giao dịch thực tế khi đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại thời điểm lập Báo cáo tài chính:

- Đối với khoản mục phân loại là nợ phải trả áp dụng tỷ giá bán ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch.

Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong năm và chênh lệch do đánh giá lại số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ cuối năm được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh của năm tài chính.

02. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền

Các khoản tiền bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngân hàng.

03. Các khoản đầu tư tài chính

Công ty liên kết

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

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

04. Các khoản cho vay

Các khoản cho vay được xác định theo giá gốc trừ các khoản dự phòng phải thu khó đòi. Dự phòng phải thu khó đòi của các khoản cho vay được lập căn cứ vào dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra.

05. Các khoản nợ phải thu

Nợ phải thu là số tiền có thể thu hồi của khách hàng hoặc của các đối tượng khác. Nợ phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi được trích lập cho những khoản phải thu đã quá hạn thanh toán từ sáu tháng trở lên hoặc cho các khoản mà tại ngày kết thúc năm tài chính Công ty dự kiến không có khả năng thu hồi như đối tượng nợ khó có khả năng thanh toán do bị thanh lý, phá sản hay các khó khăn tương tự.

06. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá gốc. Trường hợp giá trị thuần có thể thực hiện được thấp hơn giá gốc thì phải tính theo giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại. Giá trị thuần có thể thực hiện được được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm cùng chi phí tiếp thị, bán hàng và phân phối phát sinh.

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

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

07. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao tài sản cố định

Nguyên tắc ghi nhận TSCĐ hữu hình

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

Phương pháp khấu hao TSCĐ hữu hình

Tài sản cố định được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Cụ thể như sau:

- Phương tiện vận tải, truyền dẫn	08 năm
- Tài sản cố định hữu hình khác	03 - 08 năm

08. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao bất động sản đầu tư

Nguyên giá

Bất động sản đầu tư được ghi nhận theo giá gốc. Trong quá trình nắm giữ chờ tăng giá, hoặc cho thuê hoạt động, bất động sản đầu tư được ghi nhận theo nguyên giá, giá trị hao mòn lũy kế và giá trị còn lại. Các chi phí phát sinh sau khi đưa bất động sản đầu tư vào sử dụng được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong năm mà các chi phí này phát sinh. Trong các trường hợp có thể chứng minh một cách rõ ràng rằng các khoản chi phí này làm lợi ích kinh tế trong tương lai dự tính thu được từ việc sử dụng bất động sản đầu tư vượt mức hoạt động tiêu chuẩn được đánh giá ban đầu thì các khoản chi phí này được ghi tăng nguyên giá bất động sản đầu tư.

Khấu hao

Bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá không trích khấu hao.

09. Nguyên tắc ghi nhận chi phí trả trước

Các chi phí đã phát sinh liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán được hạch toán vào chi phí trả trước để phân bổ dần vào kết quả hoạt động kinh doanh trong các kỳ kế toán sau.

Việc tính và phân bổ chi phí trả trước dài hạn vào chi phí sản xuất kinh doanh từng kỳ kế toán được căn cứ vào tính chất, mức độ từng loại chi phí để lựa chọn phương pháp và tiêu thức phân bổ hợp lý. Chi phí trả trước được phân bổ dần vào chi phí sản xuất kinh doanh theo phương pháp đường thẳng.

10. Nguyên tắc ghi nhận nợ phải trả

Các khoản nợ phải trả được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được.

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

- Phải trả người bán phản ánh các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người bán là đơn vị độc lập với Công ty, bao gồm cả các khoản phải trả khi nhập khẩu thông qua người nhận ủy thác.
- Chi phí phải trả phản ánh các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã cung cấp cho người mua nhưng chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán và các khoản phải trả cho người lao động về tiền lương nghỉ phép, các khoản chi phí sản xuất, kinh doanh phải trích trước.
- Phải trả khác phản ánh các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ.

11. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

Vốn đầu tư của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực góp của chủ sở hữu.

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối phản ánh kết quả kinh doanh (lãi, lỗ) sau thuế thu nhập doanh nghiệp và tình hình phân chia lợi nhuận hoặc xử lý lỗ của Công ty.

12. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu

Doanh thu hợp đồng xây dựng

Hợp đồng xây dựng mà Công ty đang thực hiện quy định nhà thầu được thanh toán theo giá trị khối lượng thực hiện. Doanh thu hợp đồng xây dựng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận trong năm. Kết quả thực hiện hợp đồng được ước tính đáng tin cậy dựa trên hồ sơ nghiệm thu thanh toán với chủ đầu tư.

Doanh thu hoạt động tài chính

Doanh thu phát sinh từ tiền lãi, tiền bản quyền, cổ tức, lợi nhuận được chia và các khoản doanh thu hoạt động tài chính khác được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời hai (02) điều kiện sau:

- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch đó;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.

13. Nguyên tắc ghi nhận giá vốn hàng bán

Giá vốn hàng bán phản ánh trị giá vốn của sản phẩm xây lắp bán trong năm.

14. Nguyên tắc ghi nhận chi phí quản lý doanh nghiệp

Chi phí quản lý doanh nghiệp

Chi phí quản lý doanh nghiệp phản ánh các chi phí quản lý chung của doanh nghiệp gồm các chi phí về lương nhân viên bộ phận quản lý doanh nghiệp (tiền lương, tiền công, các khoản phụ cấp,...); bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, kinh phí công đoàn, bảo hiểm thất nghiệp của nhân viên quản lý doanh nghiệp; chi phí vật liệu văn phòng, công cụ lao động, khấu hao TSCĐ dùng cho quản lý doanh nghiệp; tiền thuê đất, thuế môn bài; khoản lập dự phòng phải thu khó đòi; dịch vụ mua ngoài (điện, nước, điện thoại, fax, bảo hiểm tài sản, cháy nổ...); chi phí bằng tiền khác (tiếp khách,...).

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

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành được xác định trên cơ sở thu nhập chịu thuế và thuế suất thuế TNDN trong năm hiện hành.

16. Bên liên quan

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

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

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

Đơn vị tính: VND

01. Tiền

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
- Tiền	213.013.828	2.882.721.820
+ Tiền mặt	145.956.615	13.847.939
+ Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	67.057.213	2.868.873.881
Cộng	<u><u>213.013.828</u></u>	<u><u>2.882.721.820</u></u>

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH, THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ FICO

Số 436 đường Bưởi, Phường Ngọc Hà, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

02. Đầu tư tài chính dài hạn

	Số cuối năm		Số đầu năm		Đơn vị tính: VND			
	% quyền biểu quyết/ sở hữu	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý		% quyền biểu quyết/ sở hữu	Giá gốc	Dự phòng
- Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết		11.204.490.000	-	-		11.204.490.000	-	-
+ Công ty Cổ phần Khách sạn Phú Gia	30	11.204.490.000	-	-	30	11.204.490.000	-	-
Cộng		11.204.490.000	-	-		11.204.490.000	-	-

(* Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này do không có giá niêm yết trên thị trường và Chuẩn mực kế toán Việt Nam và Chế độ kế toán Doanh nghiệp Việt Nam hiện không có hướng dẫn về các xác định giá trị hợp lý sử dụng các kỹ thuật định giá. Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này có thể khác với giá trị ghi số.

03. Phải thu của khách hàng

	Số cuối năm	Số đầu năm
a. Phải thu của khách hàng ngắn hạn	1.528.442.997	1.319.552.400
- Trại giam Long Hòa	219.800.000	219.800.000
- Trại giam Xuyên Mộc	542.992.400	542.992.400
- Trại giam Sông Cái	180.886.000	180.886.000
- Trại giam Gia Trung	375.874.000	375.874.000
- Cục cảnh sát quản lý trại giam, cơ sở giáo dục bắt buộc, trường giáo dưỡng C10	208.890.597	-
Cộng	1.528.442.997	1.319.552.400

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH, THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ FICO
 Số 436 đường Bưởi, Phường Ngọc Hà, Thành phố Hà Nội, Việt Nam
 Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

04. Trả trước cho người bán

	Số cuối năm	Số đầu năm
a. Trả trước cho người bán ngắn hạn	87.748.971	698.826.694
- Công ty Cổ phần Giải pháp Kỹ thuật Thời đại	87.748.971	674.526.694
- Trả trước cho người bán ngắn hạn khác	-	24.300.000
b. Trả trước cho người bán dài hạn	-	-
Cộng	87.748.971	698.826.694

05. Phải thu khác

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a. Ngắn hạn	11.746.463.077	-	13.765.712.545	-
- Tạm ứng	6.458.928.467	-	8.478.177.935	-
- Ký quỹ, ký cược ngắn hạn	-	-	-	-
- Phải thu khác	5.287.534.610	-	5.287.534.610	-
+ Tổng Công ty Đầu tư hạ tầng và đô thị Viglacera	998.734.610	-	998.734.610	-
+ Ông Nguyễn Văn Cúc (*)	4.288.800.000	-	4.288.800.000	-
b. Dài hạn	56.416.750	-	323.822.550	-
- Ký quỹ, ký cược dài hạn	56.416.750	-	323.822.550	-
Cộng	11.802.879.827	-	14.089.535.095	-

(*) Là khoản tạm ứng để lo chi phí đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật khung của lô SM12A thuộc dự án khu du lịch nghỉ dưỡng Thanh Dương (Dự án khu tổ hợp du lịch Sonasea Villas and Resort 2).

06. Phải thu về cho vay

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a. Ngắn hạn	20.122.000.000	(20.122.000.000)	20.122.000.000	(20.122.000.000)
- Bà Bùi Hải Yến	20.122.000.000	(20.122.000.000)	20.122.000.000	(20.122.000.000)
b. Dài hạn	-	-	-	-
Cộng	20.122.000.000	(20.122.000.000)	20.122.000.000	(20.122.000.000)

07. Nợ xấu

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
- Bà Bùi Hải Yến	20.122.000.000	-	20.122.000.000	-
Cộng	20.122.000.000	-	20.122.000.000	-

Đơn vị tính: VND

08. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

Khoản mục	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tổng cộng
I. Nguyên giá			
<i>Số dư đầu năm</i>	2.159.480.000	127.845.510	2.287.325.510
- Mua trong năm	-	-	-
<i>Số dư cuối năm</i>	2.159.480.000	127.845.510	2.287.325.510
II. Giá trị hao mòn lũy kế			
<i>Số dư đầu năm</i>	2.159.480.000	127.845.510	2.287.325.510
- Khấu hao trong năm	-	-	-
<i>Số dư cuối năm</i>	2.159.480.000	127.845.510	2.287.325.510
III. Giá trị còn lại			
1. <i>Tại ngày đầu năm</i>	-	-	-
2. <i>Tại ngày cuối năm</i>	-	-	-

Tại ngày 31/12/2025, nguyên giá tài sản cố định hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn sử dụng 2.287.325.510 đồng.

09. Tăng, giảm bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá

Khoản mục	Số đầu năm	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Số cuối năm
I. Nguyên giá	7.070.579.927	-	-	7.070.579.927
- Nhà và quyền sử dụng đất	7.070.579.927	-	-	7.070.579.927
II. Tồn thất do suy giảm giá trị	-	-	-	-
- Nhà và quyền sử dụng đất	-	-	-	-
III. Giá trị còn lại	7.070.579.927	-	-	7.070.579.927
- Nhà và quyền sử dụng đất	7.070.579.927	-	-	7.070.579.927

Theo quy định tại Chuẩn mực kế toán số 05 - "Bất động sản đầu tư", giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tại ngày 31/12/2025 cần được trình bày. Công ty hiện chưa xác định được giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tại ngày 31/12/2025 để trình bày trên Thuyết minh báo cáo tài chính do không có giao dịch thị trường nào gần đây cho bất động sản tương tự và nằm cùng địa điểm với bất động sản đầu tư của Công ty.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH, THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ FICO
 Số 436 đường Bưởi, Phường Ngọc Hà, Thành phố Hà Nội, Việt Nam
Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
10. Phải trả người bán				
<i>a. Phải trả người bán ngắn hạn</i>				
- Công ty Yunan machinery IMP&EXP Company	25.052.888.953	25.052.888.953	25.252.888.953	25.252.888.953
- Phải trả ngắn hạn cho các người bán khác	23.520.428.363	23.520.428.363	23.520.428.363	23.520.428.363
	1.532.460.590	1.532.460.590	1.732.460.590	1.732.460.590
Cộng	25.052.888.953	25.052.888.953	25.252.888.953	25.252.888.953
11. Người mua trả tiền trước				
<i>a. Người mua trả tiền trước ngắn hạn</i>				
- Cục cảnh sát quản lý trại giam, cơ sở giáo dục bắt buộc, trường giáo dưỡng C10	-	3.692.783.381	3.692.783.381	-
<i>b. Người mua trả tiền trước dài hạn</i>				
Cộng	-	3.692.783.381	-	-
12. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước				
- Thuế thu nhập cá nhân	-	1.156.908	2.506.908	-
- Phí, lệ phí và các khoản khác	-	3.000.000	3.000.000	-
Cộng	-	4.156.908	5.506.908	-
	Số phải thu đầu năm	Số phải nộp đầu năm	Số đã thực nộp trong năm	Số phải thu cuối năm
	-	54.980.189	1.156.908	-
	-	-	3.000.000	-
	-	54.980.189	4.156.908	53.630.189

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH, THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ FICO

Số 436 đường Bưởi, Phường Ngọc Hà, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

13. Chi phí phải trả

	Số cuối năm	Số đầu năm
a. Ngắn hạn	40.000.000	101.000.000
- Trích trước chi phí thuê văn phòng	-	56.000.000
- Các khoản trích trước khác	40.000.000	45.000.000
b. Dài hạn	-	-
Cộng	40.000.000	101.000.000

14. Các khoản phải trả, phải nộp khác

	Số cuối năm	Số đầu năm
a. Ngắn hạn	5.126.926.317	5.139.376.997
Kinh phí công đoàn	237.699.469	224.500.149
Cổ tức lợi nhuận phải trả	2.538.450.000	2.564.100.000
Các khoản phải trả, phải nộp khác	2.350.776.848	2.350.776.848
+ Phải trả tiền thu của khách hàng từ dự án Ao Sào	800.000.000	800.000.000
+ Thù lao HĐQT	1.530.033.848	1.530.033.848
+ Phải trả khác	20.743.000	20.743.000
b. Dài hạn	-	-
Cộng	5.126.926.317	5.139.376.997

15. Vốn chủ sở hữu**a. Bảng đối chiếu biến động của Vốn chủ sở hữu**

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
Số dư đầu năm trước	55.120.000.000	4.103.472.704	(48.256.186.498)	10.967.286.206
Tăng vốn trong năm trước	-	-	-	-
Lãi/(Lỗ) trong năm trước	-	-	(1.749.191.299)	(1.749.191.299)
Phân phối lợi nhuận năm trước	-	-	-	-
Giảm khác	-	-	-	-
Số dư cuối năm trước	55.120.000.000	4.103.472.704	(50.005.377.797)	9.218.094.907
Số dư đầu năm nay	55.120.000.000	4.103.472.704	(50.005.377.797)	9.218.094.907
Tăng vốn trong năm nay	-	-	-	-
Lãi/(Lỗ) trong năm nay	-	-	(1.420.958.132)	(1.420.958.132)
Phân phối lợi nhuận	-	-	-	-
Giảm khác	-	-	-	-
Số dư cuối năm nay	55.120.000.000	4.103.472.704	(51.426.335.929)	7.797.136.775

b. Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	Số cuối năm	Tỷ lệ	Số đầu năm	Tỷ lệ
	VND	%	VND	%
- Vốn góp của các đối tượng khác	55.120.000.000	100	55.120.000.000	100
Cộng	55.120.000.000	100	55.120.000.000	100

Vốn điều lệ theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp là: 306.000.000.000 đồng

Vốn góp thực tế đến ngày 31/12/2025 là: 55.120.000.000 đồng

Vốn điều lệ góp thiếu tại ngày 31/12/2025 là: 250.880.000.000 đồng

Đơn vị tính: VND

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

	Năm nay	Năm trước
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
+ Vốn góp đầu năm	55.120.000.000	55.120.000.000
+ Vốn góp tăng trong năm	-	-
+ Vốn góp giảm trong năm	-	-
+ Vốn góp cuối năm	55.120.000.000	55.120.000.000
- Cổ tức, lợi nhuận đã chia	-	-

d. Cổ phiếu

	Số cuối năm	Số đầu năm
- Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	30.600.000	30.600.000
- Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	5.512.000	5.512.000
+ Cổ phiếu phổ thông	5.512.000	5.512.000
+ 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	5.512.000	5.512.000
+ Cổ phiếu phổ thông	5.512.000	5.512.000
+ Cổ phiếu ưu đãi	-	-

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

e. Các quỹ của Công ty

	Số cuối năm	Số đầu năm
- Quỹ đầu tư phát triển	4.103.472.704	4.103.472.704
Cộng	4.103.472.704	4.103.472.704

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

01. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Năm nay	Năm trước
- Doanh thu hợp đồng xây dựng	6.684.344.000	21.281.506.037
Cộng	6.684.344.000	21.281.506.037

02. Giá vốn hàng bán

	Năm nay	Năm trước
- Giá vốn hợp đồng xây dựng	6.062.318.846	20.624.305.257
Cộng	6.062.318.846	20.624.305.257

03. Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm nay	Năm trước
- Lãi tiền gửi, tiền cho vay	859.102	52.364.165
Cộng	859.102	52.364.165

Đơn vị tính: VND

04. Chi phí doanh nghiệp

	Năm nay	Năm trước
- Chi phí nhân viên quản lý	1.318.758.376	1.569.891.445
- Chi phí khấu hao TSCĐ	-	36.456.743
- Thuế, phí và lệ phí	51.666.666	54.666.666
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	549.079.866	547.057.889
- Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp khác	123.134.582	250.120.907
Cộng	2.042.639.490	2.458.193.650

05. Lãi cơ bản/lãi suy giảm trên cổ phiếu

	Năm nay	Năm trước
- Lợi nhuận kế toán sau thuế TNDN của cổ đông	(1.420.958.132)	(1.749.191.299)
- Các khoản điều chỉnh tăng hoặc giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu CP phổ thông	-	-
- Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	(1.420.958.132)	(1.749.191.299)
- Số trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-
- Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	5.512.000	5.512.000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	(258)	(317)

06. Chi phí sản xuất, kinh doanh theo yếu tố

	Năm nay	Năm trước
- Chi phí nguyên liệu, vật liệu	-	-
- Chi phí nhân công	1.318.758.376	1.569.891.445
- Chi phí khấu hao tài sản cố định	-	36.456.743
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	6.611.398.712	21.171.363.146
- Chi phí khác bằng tiền	174.801.248	304.787.573
Cộng	8.104.958.336	23.082.498.907

VII. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYÊN TIỀN TỆ

Không có thông tin.

VIII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

01. Các sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính

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

02. Giao dịch với các bên liên quan

Giao dịch với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan

Các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan gồm: các thành viên Hội đồng quản trị, Giám đốc, Ban kiểm soát, Kế toán trưởng và các thành viên mật thiết trong gia đình các cá nhân này.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH, THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ FICO
Số 436 đường Bưởi, Phường Ngọc Hà, Thành phố Hà Nội, Việt Nam
Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt như sau:

				<i>Đơn vị tính: VND</i>
	Chức vụ	Tiền lương, thưởng	Thù lao	Cộng thu nhập
Năm nay				
Nguyễn Tuấn Anh	Giám đốc kiêm Chủ tịch HĐQT	201.372.000	-	201.372.000
Ông Nguyễn Văn Cúc	Thành viên HĐQT	-	-	-
Ông Nguyễn Bá Tuấn	Thành viên HĐQT	-	-	-
Ông Nguyễn Văn Huynh	Phó Giám đốc	152.520.000	-	152.520.000
Ông Nguyễn Thanh Tú	Phó Giám đốc	152.520.000	-	152.520.000
Bà Nguyễn Hương Huyền	Kế toán trưởng	144.600.000	-	144.600.000
Hồ Sỹ Hiệp	Trưởng ban kiểm soát	-	-	-
Đỗ Thị Thành	Thành viên BKS	80.040.000	-	80.040.000
Bùi Hải Yến	Thành viên BKS	-	-	-
Cộng		731.052.000	-	731.052.000
Năm trước				
Nguyễn Tuấn Anh	Giám đốc kiêm Chủ tịch HĐQT	184.923.092	60.000.000	244.923.092
Ông Nguyễn Văn Cúc	Thành viên HĐQT	-	24.000.000	24.000.000
Ông Nguyễn Bá Tuấn	Thành viên HĐQT	-	24.000.000	24.000.000
Ông Nguyễn Văn Huynh	Phó Giám đốc	139.988.395	-	139.988.395
Ông Nguyễn Thanh Tú	Phó Giám đốc	139.140.730	-	139.140.730
Bà Nguyễn Hương Huyền	Kế toán trưởng	134.677.162	-	134.677.162
Hồ Sỹ Hiệp	Trưởng ban kiểm soát	-	24.000.000	24.000.000
Đỗ Thị Thành	Thành viên BKS	75.185.758	12.000.000	87.185.758
Bùi Hải Yến	Thành viên BKS	-	12.000.000	12.000.000
Cộng		673.915.137	156.000.000	829.915.137

03. Thông tin về bộ phận

Thông tin bộ phận được trình bày theo lĩnh vực kinh doanh và khu vực địa lý. Báo cáo bộ phận chính yếu là theo lĩnh vực kinh doanh. Báo cáo bộ phận thứ yếu theo khu vực địa lý.

Lĩnh vực kinh doanh:

Trong năm 2025, toàn bộ lĩnh vực kinh doanh của Công ty là lĩnh vực xây dựng, chi tiết: Xây dựng các công trình dân dụng cho trại giam.

Khu vực địa lý:

Toàn bộ hoạt động của Công ty chỉ diễn ra trên lãnh thổ Việt Nam.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH, THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ FICO

Số 436 đường Bưởi, Phường Ngọc Hà, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

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

	Giá trị sổ sách				Giá trị hợp lý	
	Số cuối năm		Số đầu năm		Số cuối năm	Số đầu năm
	Giá trị ghi sổ	Dự phòng	Giá trị ghi sổ	Dự phòng		
Tài sản tài chính						
Tiền và các khoản tương đương tiền	213.013.828	-	2.882.721.820	-	213.013.828	2.882.721.820
Phải thu về cho vay	20.122.000.000	(20.122.000.000)	20.122.000.000	(20.122.000.000)	(*)	(*)
Phải thu khách hàng và phải thu khác	6.815.977.607	-	6.607.087.010	-	(*)	(*)
Đầu tư tài chính ngắn hạn	-	-	-	-	(*)	(*)
Đầu tư tài chính dài hạn	-	-	-	-	-	-
Cộng	27.150.991.435	(20.122.000.000)	29.611.808.830	(20.122.000.000)	213.013.828	2.882.721.820

	Giá trị sổ sách		Giá trị hợp lý	
	Số cuối năm	Số đầu năm	Số cuối năm	Số đầu năm
Nợ phải trả tài chính				
Phải trả cho người bán	25.052.888.953	25.252.888.953	(*)	-
Vay và nợ	-	-	-	-
Chi phí phải trả	40.000.000	101.000.000	-	-
Các khoản phải trả khác	4.889.226.848	4.914.876.848	(*)	(*)
Cộng	29.982.115.801	30.268.765.801		

(*) Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của các công cụ tài chính do không có giá niêm yết trên thị trường và Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán Doanh nghiệp Việt Nam hiện không có hướng dẫn về các xác định giá trị hợp lý sử dụng các kỹ thuật định giá. Do vậy, Công ty không thuyết minh giá trị hợp lý của tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính. Giá trị hợp lý của các công cụ tài chính này có thể khác với giá trị ghi sổ.

05. Rủi ro tín dụng

Rủi ro tín dụng là rủi ro mà một bên tham gia trong hợp đồng không có khả năng thực hiện được nghĩa vụ của mình dẫn đến tổn thất về tài chính cho Công ty.

Công ty có các rủi ro tín dụng từ các hoạt động kinh doanh (chủ yếu đối với các khoản phải thu khách hàng) và hoạt động tài chính (tiền gửi ngân hàng và các công cụ tài chính khác).

Phải thu khách hàng

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

Tiền gửi ngân hàng

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

06. Rủi ro thanh khoản

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

Giám đốc chịu trách nhiệm cao nhất trong quản lý rủi ro thanh khoản. Rủi ro thanh khoản của Công ty chủ yếu phát sinh từ việc các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính có các thời điểm đáo hạn lệch nhau.

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

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

Đơn vị tính: VND

	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Cộng
Số cuối năm				
Phải trả cho người bán	25.052.888.953	-	-	25.052.888.953
Vay và nợ	-	-	-	-
Chi phí phải trả	40.000.000	-	-	40.000.000
Các khoản phải trả khác	4.889.226.848	-	-	4.889.226.848
Cộng	29.982.115.801	-	-	29.982.115.801
Số đầu năm				
Phải trả cho người bán	25.252.888.953	-	-	25.252.888.953
Vay và nợ	-	-	-	-
Chi phí phải trả	101.000.000	-	-	101.000.000
Các khoản phải trả khác	4.914.876.848	-	-	4.914.876.848
Cộng	30.268.765.801	-	-	30.268.765.801

07. Rủi ro thị trường

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

Rủi ro ngoại tệ

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

Rủi ro lãi suất

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

Rủi ro lãi suất của Công ty chủ yếu liên quan đến tiền, các khoản tiền gửi ngắn hạn, các khoản vay.

Công ty không thực hiện phân tích độ nhạy đối với lãi suất vì rủi ro do thay đổi lãi suất tại ngày lập báo cáo là không đáng kể.

Rủi ro về giá khác

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

08. Thông tin so sánh

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31/12/2024 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán NVA – Chi nhánh phía Bắc.

09. Thông tin về hoạt động liên tục

Năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 là năm tài chính thứ mười một Công ty tiếp tục bị lỗ, số lỗ năm 2025 là 1.420.958.132 đồng và khoản lỗ lũy kế đến ngày 31/12/2025 là 51.426.335.929 đồng. Ngoài ra, tại ngày 31/12/2025 nợ ngắn hạn lớn hơn tài sản ngắn hạn 10.534.349.902 đồng. Các yếu tố này có thể ảnh hưởng đến khả năng hoạt động liên tục của Công ty. Tuy nhiên, Ban Giám đốc đang nỗ lực tháo gỡ và tài trợ về tài chính để nợ ngắn hạn được giảm xuống và cân bằng cán cân thanh toán.

Ngoài ra, Ban Giám đốc Công ty khẳng định chưa có bất kỳ dự định nào cho việc dừng hoạt động của Công ty trong năm tới. Do đó, Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 vẫn được lập trên cơ sở giả định Công ty hoạt động kinh doanh liên tục.

Người lập biểu

Nguyễn Hương Huyền

Kế toán trưởng

Nguyễn Hương Huyền



Nguyễn Tuấn Anh

Hà Nội, ngày 31 tháng 3 năm 2026

