

**CÔNG TY TNHH MỘT THÀNH VIÊN DỊCH VỤ
CÔNG ÍCH QUẬN 8**

Báo cáo tài chính

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

Công ty TNHH Một Thành viên Dịch vụ Công ích Quận 8

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1
Báo cáo của Hội đồng Thành viên	2
Báo cáo kiểm toán độc lập	3 - 4
Bảng cân đối kế toán	5 - 6
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	7
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	8 - 9
Thuyết minh báo cáo tài chính	10 - 25

Công ty TNHH Một Thành viên Dịch vụ Công ích Quận 8

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

Công ty TNHH Một Thành viên Dịch vụ Công ích Quận 8 ("Công ty") là công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp ("GCNĐKDN") số 0301426828 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 30 tháng 09 năm 2010 và theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp điều chỉnh lần thứ tư ngày 10 tháng 04 năm 2017.

Hoạt động chính của Công ty là:

- Hoạt động công ích: thu gom vận chuyển rác, vệ sinh môi trường, quản lý nhà thuộc sở hữu Nhà nước phân cấp Quận quản lý, xây dựng, sửa chữa công trình hạ tầng đô thị.
- Thiết kế xây dựng công trình dân dụng – công nghiệp: xây dựng sửa chữa các công trình giao thông: duy tu, bảo dưỡng hệ thống cầu đường theo phân cấp; quản lý công viên cây xanh; quản lý hệ thống thoát nước và chiếu sáng; quản lý nước thải và chất gây ô nhiễm trên và ven kênh, sông; khai thác, lọc và phân phối nước phục vụ sinh hoạt; giám sát thi công công trình dân dụng và công nghiệp; đầu tư, xây dựng, kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp, khu dân cư.

Công ty có trụ sở chính tại 907 đường Phạm Thế Hiển, Phường Chánh Hưng, TP Hồ Chí Minh, Việt Nam.

HỘI ĐỒNG THÀNH VIÊN

Các thành viên Hội đồng Thành viên trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Phạm Phi Thường	Chủ tịch
Ông Đỗ Quốc Phong	Thành viên
Bà Phan Thị Hồng Liên	Thành viên

BAN GIÁM ĐỐC

Các thành viên Ban Giám đốc trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Đỗ Quốc Phong	Giám đốc
Ông Huỳnh Thái Duy Phúc	Phó Giám đốc
Ông Biện Hữu Phúc	Phó Giám đốc

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và vào ngày lập báo cáo này là Ông Đỗ Quốc Phong.

KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty TNHH Kiểm toán KMF là công ty kiểm toán cho Công ty.

Công ty TNHH Một Thành viên Dịch vụ Công ích Quận 8

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG THÀNH VIÊN

Các thành viên Hội đồng Thành viên Công ty TNHH Một Thành viên Dịch vụ Công ích Quận 8 ("Công ty") trình bày báo cáo này và các báo cáo tài chính đã được kiểm toán của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày.

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Ban Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo báo cáo tài chính cho từng năm kế toán phản ánh trung thực và 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 các báo cáo tài chính này, Ban Giám đốc cần phải:

- ▶ 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 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 những sai lệch trọng yếu so với những chuẩn mực này đã được trình bày và giải thích trong các báo cáo tài chính; và
- ▶ lập các báo cáo tài chính trên cơ sở nguyên tắc hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động.

Ban Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo việc các sổ sách kế toán thích hợp được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính của Công ty, với mức độ chính xác hợp lý, tại bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng các sổ sách kế toán tuân thủ với chế độ kế toán đã được áp dụng. Ban Giám đốc cũng chịu trách nhiệm về việc quản lý các tài sản của Công ty và do đó phải thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và những vi phạm khác.

Ban Giám đốc cam kết đã tuân thủ những yêu cầu nêu trên trong việc lập báo cáo tài chính kèm theo.

PHÊ DUYỆT CỦA HỘI ĐỒNG THÀNH VIÊN

Chúng tôi phê duyệt báo cáo tài chính đính kèm, bao gồm bảng cân đối kế toán, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và báo cáo lưu chuyển tiền tệ cùng với bảng thuyết minh. Các báo cáo này đã được soạn thảo thể hiện trung thực và hợp lý về tình hình tài chính và hoạt động kinh doanh của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025.

Vào ngày lập báo cáo này có đủ những chứng cứ hợp lý để tin rằng Công ty có khả năng chi trả các khoản nợ khi đáo hạn.

Thay mặt cho Hội đồng Thành viên:



Phạm Phi Thường
Chủ tịch

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 28 tháng 01 năm 2026

Số: 03906102025

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: Hội đồng Thành viên của Công ty TNHH Một Thành viên Dịch vụ Công ích Quận 8

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính của Công ty TNHH Một Thành viên Dịch vụ Công ích Quận 8 ("Công ty") được lập ngày 28 tháng 01 năm 2026 và được trình bày từ trang 05 đến trang 25 bao gồm bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính kèm theo.

Trách nhiệm của Ban Giám đốc

Ban Giám đốc chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính của Công ty theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, 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 để làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.

Cơ sở ý kiến kiểm toán ngoại trừ

Công ty chưa ghi nhận đầy đủ doanh thu đối với hoạt động kinh phí vệ sinh điểm hẹn được nghiệm thu ngày 31 tháng 12 năm 2025 nhưng doanh nghiệp xuất hóa đơn giá trị gia tăng vào tháng 01 năm 2026 do "công tác vận chuyển rác ca đêm hoàn thành lúc 6 giờ sáng ngày hôm sau - ngày 01/01/2026 (theo bảng xác nhận khối lượng của MBS) nên sau ngày 31/12/2025 công ty mới có cơ sở để xuất hóa đơn". Các tài liệu tại công ty cho thấy, nếu tuân thủ theo đúng quy định thì khoản mục "Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ" trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh sẽ tăng 10.262.520.083 VND, chỉ tiêu "Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành" và "Lợi nhuận sau thuế" sẽ tăng tương ứng là 2.052.504.017 VND và 8.210.016.066 VND. Đồng thời, chỉ tiêu Thuế giá trị gia tăng bán ra trong năm sẽ tăng 821.001.608 VND.

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN
ngày 31 tháng 12 năm 2025

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		174.638.913.255	154.754.032.846
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	4	10.256.063.663	3.957.317.175
111	1. Tiền		9.569.412.222	3.283.558.643
112	2. Các khoản tương đương tiền		686.651.441	673.758.532
130	II. Các khoản phải thu ngắn hạn		155.632.175.760	142.040.549.927
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5	26.793.415.532	15.689.883.575
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6	6.970.026.169	6.986.521.902
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	7	123.969.854.103	121.678.664.494
137	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	5	(2.101.120.044)	(2.314.520.044)
140	III. Hàng tồn kho	8	7.797.702.049	7.280.561.030
150	IV. Tài sản ngắn hạn khác		952.971.783	1.475.604.714
153	1. Thuế và các khoản phải thu Nhà nước	14.2	952.971.783	1.475.604.714
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		722.346.054.703	716.101.279.327
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		125.947.293.966	126.244.725.470
212	1. Trả trước cho người bán dài hạn	6	125.946.972.092	125.981.972.092
216	2. Phải thu dài hạn khác	7	321.874	262.753.378
220	II. Tài sản cố định		23.195.839.873	20.620.448.774
221	1. Tài sản cố định hữu hình	9	23.195.839.873	20.620.448.774
222	Nguyên giá		91.662.427.014	85.263.464.721
223	Giá trị hao mòn lũy kế		(68.466.587.141)	(64.643.015.947)
230	III. Bất động sản đầu tư	10	47.222.337.777	47.349.668.665
231	1. Nguyên giá		52.746.079.851	52.964.574.402
232	2. Giá trị hao mòn lũy kế		(5.523.742.074)	(5.614.905.737)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn		525.980.583.087	521.886.436.418
241	1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	11	525.980.583.087	521.886.436.418
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		896.984.967.958	870.855.312.173

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (tiếp theo)
ngày 31 tháng 12 năm 2025

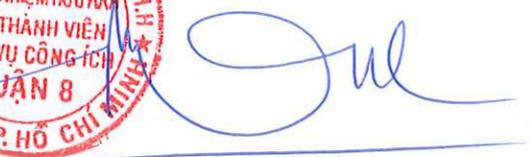
VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		827.217.409.251	800.902.136.018
310	I. Nợ ngắn hạn		174.503.759.204	148.113.052.074
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	12	18.495.197.052	15.880.824.118
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	13	41.468.988.153	40.153.589.520
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	14.1	26.317.789.057	17.574.100.861
314	4. Phải trả người lao động		44.521.052.544	31.359.854.703
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn		25.404.867	13.593.592
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn		8.226.099.062	7.848.426.153
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	15.1	14.025.972.801	13.123.922.137
320	8. Vay ngắn hạn	16	8.379.569.581	11.809.674.550
322	9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	17	13.043.686.087	10.349.066.440
330	II. Nợ dài hạn		652.713.650.047	652.789.083.944
332	1. Người mua trả tiền trước dài hạn	13	97.754.045.280	97.754.045.280
337	2. Phải trả dài hạn khác	15.2	551.434.057.121	552.784.176.031
343	3. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ		3.525.547.646	2.250.862.633
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		69.767.558.707	69.953.176.155
410	I. Vốn chủ sở hữu	18	26.186.711.496	26.186.711.496
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu		26.185.472.657	26.185.472.657
418	2. Quỹ đầu tư phát triển		1.238.839	1.238.839
430	II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	19	43.580.847.211	43.766.464.659
431	1. Nguồn kinh phí		(3.515.040.638)	(3.456.754.078)
432	2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ		47.095.887.849	47.223.218.737
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		896.984.967.958	870.855.312.173



Trần Thanh Tâm
Kế toán trưởng

Ngày 28 tháng 01 năm 2026

Đỗ Quốc Phong
Giám đốc

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	20	237.620.435.775	205.768.050.428
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	20	-	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20	237.620.435.775	205.768.050.428
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	21	190.897.216.618	162.165.965.187
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		46.723.219.157	43.602.085.241
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính		5.342.588	4.589.438
22	7. Chi phí tài chính		1.180.075.378	1.160.269.747
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		1.180.075.378	1.160.269.747
26	8. Chi phí quản lý doanh nghiệp	22	30.155.101.640	30.026.389.341
30	9. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		15.393.384.727	12.420.015.591
31	10. Thu nhập khác		82.988.719	494.700.000
32	11. Chi phí khác		14.187.517	659.227.498
40	12. Lợi nhuận/(lỗ) khác		68.801.202	(164.527.498)
50	13. Tổng lợi nhuận trước thuế		15.462.185.929	12.255.488.093
51	14. Chi phí thuế TNDN hiện hành	23	3.095.274.689	2.582.943.118
60	15. Lợi nhuận sau thuế TNDN		12.366.911.240	9.672.544.975



Trần Thanh Tâm
Kế toán trưởng




Đỗ Quốc Phong
Giám đốc

Ngày 28 tháng 01 năm 2026

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	Lợi nhuận trước thuế		15.462.185.929	12.255.488.093
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao tài sản cố định hữu hình	9	3.732.407.531	4.969.634.932
03	Hoàn nhập dự phòng		(213.400.000)	-
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(84.627.603)	(499.289.438)
06	Chi phí lãi vay		1.180.075.378	1.160.269.747
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		20.076.641.235	17.886.103.334
09	(Tăng)/giảm các khoản phải thu		(12.558.161.398)	6.760.266.971
10	Tăng hàng tồn kho		(517.141.019)	(84.061.615)
11	Tăng/(giảm) các khoản phải trả		27.276.494.722	(10.987.360.420)
14	Tiền lãi vay đã trả		(1.164.648.289)	(1.146.676.155)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(3.145.647.311)	(2.850.294.088)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(12.552.528.688)	(10.094.168.878)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ/(sử dụng vào) hoạt động kinh doanh		17.415.009.252	(516.190.851)
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm TSCĐ		(7.770.785.398)	(5.354.983.800)
22	Tiền thu do thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác		79.285.015	494.700.000
27	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		5.342.588	4.589.438
30	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư		(7.686.157.795)	(4.855.694.362)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ (tiếp theo)
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

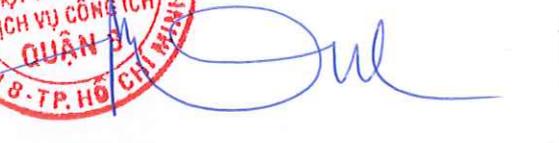
VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
33	Tiền thu từ đi vay		84.555.440.626	90.147.507.336
34	Tiền chi trả nợ gốc vay		(87.985.545.595)	(86.134.832.786)
40	Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào)/từ hoạt động tài chính		(3.430.104.969)	4.012.674.550
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		6.298.746.488	(1.359.210.663)
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm	4	3.957.317.175	5.316.527.838
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		-	-
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	4	10.256.063.663	3.957.317.175





Trần Thanh Tâm
Kế toán trưởng



Đỗ Quốc Phong
Giám đốc

Ngày 28 tháng 01 năm 2026

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN CÔNG TY

Công ty TNHH Một Thành viên Dịch vụ Công ích Quận 8 (“Công ty”) là công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên, được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam, theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp (“GCNĐKDN”) số 0301426828 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 30 tháng 09 năm 2010 và theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp điều chỉnh lần thứ tư ngày 10 tháng 04 năm 2017.

Hoạt động chính của Công ty là:

- Hoạt động công ích: thu gom vận chuyển rác, vệ sinh môi trường, quản lý nhà thuộc sở hữu Nhà nước phân cấp Quận quản lý, Xây dựng, sửa chữa công trình hạ tầng đô thị.
- Thiết kế xây dựng công trình dân dụng – công nghiệp: xây dựng sửa chữa các công trình giao thông: duy tu, bảo dưỡng hệ thống cầu đường theo phân cấp; quản lý công viên cây xanh; quản lý hệ thống thoát nước và chiếu sáng; quản lý nước thải và chất gây ô nhiễm trên và ven kênh, sông; khai thác, lọc và phân phối nước phục vụ sinh hoạt; giám sát thi công công trình dân dụng và công nghiệp; đầu tư, xây dựng, kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp, khu dân cư.

Công ty có trụ sở chính tại 907 đường Phạm Thế Hiển, Phường Chánh Hưng, TP Hồ Chí Minh, Việt Nam.

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Báo cáo tài chính của Công ty được trình bày bằng đồng Việt Nam (“VND”) phù hợp với Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam (“CMKTVN”) do Bộ Tài chính ban hành theo:

- ▶ Quyết định số 149/2001/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2001 về việc ban hành bốn Chuẩn mực Kế toán Việt Nam (Đợt 1);
- ▶ Quyết định số 165/2002/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2002 về việc ban hành sáu Chuẩn mực Kế toán Việt Nam (Đợt 2);
- ▶ Quyết định số 234/2003/QĐ-BTC ngày 30 tháng 12 năm 2003 về việc ban hành sáu Chuẩn mực Kế toán Việt Nam (Đợt 3);
- ▶ Quyết định số 12/2005/QĐ-BTC ngày 15 tháng 2 năm 2005 về việc ban hành sáu Chuẩn mực Kế toán Việt Nam (Đợt 4); và
- ▶ Quyết định số 100/2005/QĐ-BTC ngày 28 tháng 12 năm 2005 về việc ban hành bốn Chuẩn mực Kế toán Việt Nam (Đợt 5).

Theo đó, báo cáo tài chính được trình bày kèm theo và việc sử dụng các báo cáo này không dành cho các đối tượng không được cung cấp các thông tin về các thủ tục và nguyên tắc và thông lệ kế toán tại Việt Nam và hơn nữa không được chủ định trình bày tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận rộng rãi ở các nước và lãnh thổ khác ngoài Việt Nam.

2.3 Hình thức sổ kế toán áp dụng

Hình thức sổ kế toán được áp dụng của Công ty là Chứng từ ghi sổ.

2.4 Niên độ kế toán

Niên độ kế toán của Công ty áp dụng cho việc lập báo cáo tài chính bắt đầu từ ngày 1 tháng 1 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12.

2.5 Đơn vị tiền tệ kế toán

Báo cáo tài chính được lập bằng đơn vị tiền tệ trong kế toán của Công ty là (VND).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU**3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền**

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng, các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn gốc không quá ba tháng, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

3.2 Các khoản phải thu

Các khoản phải thu được trình bày trên báo cáo tài chính theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu từ khách hàng và phải thu khác cùng với dự phòng được lập cho các khoản phải thu khó đòi.

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 tại thời điểm lập bảng cân đối kế toán. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được tính vào chi phí quản lý doanh nghiệp trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong năm.

3.3 Hàng tồn kho*Hàng hóa bất động sản*

Bất động sản được mua hoặc được xây dựng để bán trong quá trình hoạt động bình thường của Công ty, không phải để cho thuê hoặc chờ tăng giá, được ghi nhận là hàng hóa bất động sản theo giá thấp hơn giữa giá thành để đưa mỗi sản phẩm đến vị trí và điều kiện hiện tại và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá thành của hàng hóa bất động sản bao gồm:

- ▶ Chi phí mua đất, tiền sử dụng đất và tiền thuê đất;
- ▶ Chi phí xây dựng trả cho nhà thầu; và
- ▶ Chi phí lãi vay, chi phí tư vấn, thiết kế, chi phí san lấp, đền bù giải phóng mặt bằng, phí tư vấn, thuế chuyển nhượng đất, chi phí quản lý xây dựng chung, và các chi phí liên quan khác.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng hàng hóa bất động sản trong điều kiện kinh doanh bình thường, dựa trên giá thị trường vào ngày báo cáo và được chiết khấu cho giá trị thời gian của dòng tiền, nếu đáng kể, và trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.

Giá vốn của bất động sản đã bán được ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh dựa trên các chi phí trực tiếp tạo thành bất động sản đó và chi phí chung được phân bổ trên cơ sở diện tích tương ứng của bất động sản đó.

3.4 Tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định hữu hình được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị khấu hao lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào sẵn sàng hoạt động như dự kiến.

Các chi phí mua sắm, nâng cấp và đổi mới tài sản cố định được ghi tăng nguyên giá của tài sản và chi phí bảo trì, sửa chữa được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh khi phát sinh.

Khi tài sản cố định hữu hình được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và các khoản lãi lỗ phát sinh do thanh lý tài sản được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh.

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua sắm, xây dựng hoặc hình thành một tài sản cụ thể cần có một thời gian đủ dài để có thể đưa vào sử dụng theo mục đích định trước hoặc để bán được vốn hóa vào nguyên giá của tài sản đó.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.5 Khấu hao

Khấu hao tài sản cố định hữu hình được trích theo phương pháp khấu hao đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của các tài sản như sau:

Nhà xưởng và vật kiến trúc	6 - 30 năm
Máy móc, thiết bị	3 - 20 năm
Phương tiện vận tải	3 - 6 năm
Thiết bị văn phòng	3 năm

3.6 Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư là nhà và căn hộ chung cư thuộc sở hữu Nhà nước giao cho Công ty theo phân cấp để quản lý, tạm giữ hộ và cho thuê.

Nguyên giá của bất động sản được xác định trong Biên bản bàn giao của đơn vị bàn giao (nếu có).

Công ty chỉ theo dõi, quản lý, tạm giữ hộ và không trích khấu hao đối với các bất động sản nêu trên.

Tiền thực thu được từ việc cho thuê nhà đất thuộc sở hữu Nhà nước được nộp cho Chi cục thuế Quận 8 và tài khoản tạm giữ mở tại Kho bạc Nhà nước do cơ quan quản lý làm chủ tài khoản.

3.7 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 của Công ty.

Chi phí đi vay được hạch toán như chi phí phát sinh trong năm ngoại trừ các khoản được vốn hóa như theo nội dung của đoạn tiếp theo.

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua sắm, xây dựng hoặc hình thành một tài sản cụ thể cần có một thời gian đủ dài để có thể đưa vào sử dụng theo mục đích định trước hoặc để bán được vốn hóa vào nguyên giá của tài sản đó.

3.8 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

Các khoản phải trả và chi phí trích trước được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được không phụ thuộc vào việc Công ty đã nhận được hóa đơn của nhà cung cấp hay chưa.

3.9 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

Tài sản thuế thu nhập và thuế thu nhập phải nộp cho kỳ kế toán hiện hành và các kỳ trước được xác định bằng số tiền dự kiến phải nộp cho hoặc được thu hồi từ cơ quan thuế, dựa trên các mức thuế suất và các luật thuế có hiệu lực đến ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

Thuế thu nhập hiện hành được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập hiện hành cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

Doanh nghiệp chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hiện hành phải trả khi doanh nghiệp có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và doanh nghiệp dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải trả và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.10 Ghi nhận doanh thu

Doanh thu được ghi nhận khi Công ty có khả năng nhận được các lợi ích kinh tế có thể xác định được một cách chắc chắn:

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Khi có thể xác định được kết quả hợp đồng một cách chắc chắn, doanh thu sẽ được ghi nhận dựa vào mức độ hoàn thành công việc.

Tiền lãi

Doanh thu được ghi nhận khi tiền lãi phát sinh trên cơ sở dồn tích (có tính đến lợi tức mà tài sản đem lại) trừ khi khả năng thu hồi tiền lãi không chắc chắn.

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	1.405.402.893	491.854.598
Tiền gửi ngân hàng	8.164.009.329	2.791.704.045
Các khoản tương đương tiền	686.651.441	673.758.532
TỔNG CỘNG	10.256.063.663	3.957.317.175

5. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng khu vực Quận 8	12.701.471.847	-
Công ty TNHH Tư vấn thiết kế XD Dịch vụ Tiến Hợp	2.988.675.000	-
Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng khu vực Quận 10	1.245.812.990	2.178.564.828
Công ty Cổ phần Xây dựng Tây Nam Việt	-	1.405.127.146
Ban quản lý khu Công Nghệ Cao Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh	1.030.522.437	1.030.522.437
Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Xây dựng Đồng Mỹ	475.000.000	1.758.443.280
Phải thu các đối tượng khác	8.351.933.258	9.317.225.884
TỔNG CỘNG	26.793.415.532	15.689.883.575
	Số cuối năm	Số đầu năm
Dự phòng phải thu khó đòi		
<i>Trong đó:</i>		
<i>Khoản phải thu các công trình xây dựng</i>	<u>2.101.120.044</u>	<u>2.314.520.044</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

6. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn		
Công ty Cổ phần Kỹ thuật Xây dựng và Thương mại B.R.I.G.H.T (thuộc dự án chung cư Phạm Thế Hiển)	4.200.000.000	4.200.000.000
Công ty Cổ phần Xây dựng 14 (công trình 342-343 Lưu Hữu Phước – ngưng không thực hiện)	1.749.568.000	1.962.968.000
Các đối tượng khác	1.020.458.169	823.553.902
TỔNG CỘNG	6.970.026.169	6.986.521.902
Dài hạn		
Công ty Cổ phần Kỹ thuật Xây dựng và Thương mại B.R.I.G.H.T (dự án chung cư An Sinh, dự án Âu Dương Lân, Trường tiểu học Trương Đình Hội 2 và dự án Trương Đình Hội 2)	46.639.124.950	46.639.124.950
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Hạ tầng 620 (dự án chung cư Trương Đình Hội 3 và dự án Trường Đình Hội 2)	33.000.000.000	33.000.000.000
Công ty TNHH MTV Sông Đà 207 miền Nam (dự án chung cư Trương Đình Hội 3)	13.663.258.064	13.663.258.064
Công ty Cổ phần Sông Đà 207 (dự án chung cư Trương Đình Hội 3)	9.265.317.867	9.265.317.867
Các đối tượng khác	23.379.271.211	23.414.271.211
TỔNG CỘNG	125.946.972.092	125.981.972.092

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

7. PHẢI THU KHÁC

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn		
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Hạ tầng 620 (dự án chung cư Trương Đình Hội 2)	71.620.728.608	71.620.728.608
Ban quản lý dự án Trương Đình Hội 3	32.893.615.578	32.893.615.578
Tạm ứng cho nhân viên	5.150.455.313	3.977.831.225
Ký quỹ, ký cược	1.133.415.771	14.850.250
Các khoản phải thu khác	13.171.638.833	13.171.638.833
TỔNG CỘNG	<u>123.969.854.103</u>	<u>121.678.664.494</u>
Dài hạn		
Khoản ứng tiền cho ban đền bù dự án Trương Đình Hội 2	321.874	262.753.378

8. HÀNG TỒN KHO

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Nguyên liệu, vật liệu	370.126.951	458.405.451
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	7.427.575.098	6.822.155.579
- Công trình 207 Bến Bình Đông	4.678.777.852	4.678.777.852
- Công trình sửa chữa Trường tiểu học Nguyễn Công Trứ Phường 16 Quận 8	821.292.667	-
- Công trình san lấp điểm tập kết rác ven kênh	645.090.975	645.090.975
- Công trình Điều chỉnh QH khu dân cư Bình Đăng Quận 8	454.545.455	454.545.455
- Công trình chung cư Tạ Quang Bửu P.6	251.069.456	251.069.456
- Công trình khác	576.798.693	792.671.841
TỔNG CỘNG	<u>7.797.702.049</u>	<u>7.280.561.030</u>

Công ty TNHH Một Thành viên Dịch vụ Công ích Quận 8

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

9. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

VND

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	Tổng cộng
Nguyên giá:					
Số đầu năm	12.455.421.463	1.007.954.817	71.662.183.806	137.904.635	85.263.464.721
Mua trong năm	-	284.722.222	7.486.063.176	-	7.770.785.398
Thanh lý	-	-	(1.334.647.650)	(37.175.455)	(1.371.823.105)
Số cuối năm	12.455.421.463	1.292.677.039	77.813.599.332	100.729.180	91.662.427.014
Giá trị hao mòn lũy kế:					
Số đầu năm	5.843.202.745	988.940.082	57.672.968.485	137.904.635	64.643.015.947
Khấu hao trong năm	350.372.772	50.650.536	4.794.370.991	-	5.195.394.299
Thanh lý	-	-	(1.334.647.650)	(37.175.455)	(1.371.823.105)
Số cuối năm	6.193.575.517	1.039.590.618	61.132.691.826	100.729.180	68.466.587.141
Giá trị còn lại:					
Số đầu năm	6.612.218.718	19.014.735	13.989.215.321	-	20.620.448.774
Số cuối năm	6.261.845.946	253.086.421	16.680.907.506	-	23.195.839.873

Công ty TNHH Một Thành viên Dịch vụ Công ích Quận 8

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

10. **BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ**

	Nhà sản xuất kinh doanh	Chung cư Bùi Minh Trực	Chung cư Lưu Hữu Phước	Tổng cộng
				VND
Nguyên giá:				
Số đầu năm	9.003.289.834	38.099.054.568	5.862.230.000	52.964.574.402
Giảm trong năm	(218.494.551)	-	-	(218.494.551)
Số cuối năm	8.784.795.283	38.099.054.568	5.862.230.000	52.746.079.851
Giá trị hao mòn lũy kế:				
Số đầu năm	5.614.905.737	-	-	5.614.905.737
Giảm trong năm	(91.163.663)	-	-	(91.163.663)
Số cuối năm	5.523.742.074	-	-	5.523.742.074
Giá trị còn lại:				
Số đầu năm	3.388.384.097	38.099.054.568	5.862.230.000	47.349.668.665
Số cuối năm	3.261.053.209	38.099.054.568	5.862.230.000	47.222.337.777

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

11. CHI PHÍ SẢN XUẤT, KINH DOANH DỜ DANG DÀI HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí thiết kế, đền bù giải toả mặt bằng dự án Trương Đình Hội 2	262.367.088.206	259.208.156.702
Chi phí thiết kế, đền bù giải toả mặt bằng dự án chung cư An Sinh	116.695.883.644	116.637.083.644
Chi phí thiết kế, đền bù giải toả mặt bằng dự án Trương Đình Hội 3	107.746.569.408	106.895.804.243
Chi phí thiết kế, đền bù giải toả mặt bằng dự án chung cư Âu Dương Lân	30.822.129.362	30.796.479.362
Chi phí thiết kế, đền bù giải toả mặt bằng dự án khu nhà ở Phường 5, Quận 8 (công trình đang tạm ngưng)	8.348.912.467	8.348.912.467
TỔNG CỘNG	<u>525.980.583.087</u>	<u>521.886.436.418</u>

12. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty Cổ phần Đầu tư Phan Vũ	8.702.330.080	8.702.330.080
Công ty Cổ phần Xây dựng Việt Trung Anh	1.039.652.995	1.039.652.995
Công ty Cổ phần Vận tải Thương mại Xây dựng Công nghiệp Đức Long	2.999.200.000	54.054.000
Công ty TNHH TMDV Hiệp An Khang	608.188.249	-
Công ty TNHH XD TM Phú Thăng Long	535.957.200	535.957.200
Các đối tượng khác	4.609.868.528	5.548.829.843
TỔNG CỘNG	<u>18.495.197.052</u>	<u>15.880.824.118</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

13. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn		
Khoản nhận trước từ các hộ dân	39.034.889.145	36.004.345.732
Khách hàng khác	2.434.099.008	4.149.243.788
TỔNG CỘNG	41.468.988.153	40.153.589.520
Dài hạn		
Khoản tiền nhận trước từ các hộ dân liên quan đến việc bán nền đất dự án Trương Đình Hội 3	97.754.045.280	97.754.045.280

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

14.1 Phải nộp

	VND			
	Số đầu năm	Số phải nộp	Số đã nộp	Số cuối năm
Thuế giá trị gia tăng	665.619.777	12.327.362.407	(11.875.061.385)	1.117.920.799
Thuế thu nhập doanh nghiệp (Thuyết minh số 23)	1.220.533.482	3.206.641.114	(3.145.647.311)	1.281.527.285
Thuế thu nhập cá nhân	-	115.207.151	(77.146.416)	38.060.735
Thuế nhà đất	4.183.200	718.532.412	(718.532.412)	4.183.200
Thuế môn bài	-	3.000.000	(3.000.000)	-
Thuế khác	-	14.961.661	(14.961.661)	-
Khấu hao cơ bản nhà SHNN	6.723.764.402	3.991.366.769	(3.480.506.035)	7.234.625.136
Nộp ngân sách theo Quyết định 67	-	10.641.471.902	-	10.641.471.902
Các khoản phải nộp ngân sách khác	8.960.000.000	-	(2.960.000.000)	6.000.000.000
TỔNG CỘNG	17.574.100.861	31.018.543.416	(22.274.855.220)	26.317.789.057

14.2 Phải thu

	VND			
	Số đầu năm	Số phải nộp	Số đã nộp	Số cuối năm
Thuế thu nhập doanh nghiệp	952.971.783	-	-	952.971.783
Thuế thu nhập cá nhân	522.632.931	522.632.931	-	-
TỔNG CỘNG	1.475.604.714	522.632.931	-	952.971.783

Tổng số thuế phải nộp: 31.541.176.347 đồng

Tổng số thuế đã nộp: 22.274.855.220 đồng

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

15. PHẢI TRẢ KHÁC

15.1 Ngắn hạn

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty TNHH Sản xuất Thương mại Dịch vụ Thái Bảo	5.700.000.000	5.700.000.000
Thuế GTGT tạm giữ	2.521.270.402	2.521.270.402
Phải trả liên quan đến chung cư tái định cư, nhà SHNN	3.289.513.535	3.281.473.535
Khách hàng khác	2.515.188.864	1.621.178.200
TỔNG CỘNG	14.025.972.801	13.123.922.137

15.2 Dài hạn

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả phần tạm ứng từ Quỹ Phát triển nhà đất - dự án Trương Đình Hội 2	201.174.497.000	201.174.497.000
Phải trả phần tạm ứng từ Kho bạc Quận 8 - dự án Trương Đình Hội 2	50.000.000.000	50.000.000.000
Hoàn trả Ngân sách Quận 8 do giảm giá đơn giá tiền lương	6.000.000.000	7.000.000.000
Nhận vốn góp của Công ty TNHH Sản xuất Thương mại Dịch vụ Thái Bảo dự án chung cư An Sinh (1)	147.933.813.222	147.933.813.222
Nhận vốn góp Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Hạ tầng 620 dự án chung cư Trương Đình Hội 2 (2)	104.440.572.902	104.440.572.902
Nhận vốn góp của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Hạ tầng 620 dự án chung cư Âu Dương Lân (3)	22.126.500.000	22.126.500.000
Nhận vốn góp của Công ty Cổ phần Địa ốc 6 dự án khu nhà ở Phường 5 (4)	5.225.000.000	5.225.000.000
Nhận vốn góp của Công ty Cổ phần Sông Đà 207 dự án chung cư Trương Đình Hội 2 (2)	4.000.000.000	4.365.317.867
Nhận vốn góp của Công ty Cổ phần Đầu tư Vạn Phúc Gia dự án chung cư Trương Đình Hội 3 (5)	3.442.618.176	3.442.618.176
Nhận vốn góp của Công ty Cổ phần đầu tư Phan Vỹ dự án Âu Dương Lân	2.200.000.000	2.200.000.000
Phải trả khác	4.891.055.821	4.875.856.864
TỔNG CỘNG	551.434.057.121	552.784.176.031

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

15. PHẢI TRẢ KHÁC (tiếp theo)

15.2 Dài hạn

- (1) Nhận vốn góp hợp tác kinh doanh dự án chung cư An Sinh:
- Khoản nhận vốn góp hợp tác đầu tư theo hợp đồng số 21/2016/HĐHTĐT-KD ngày 13/05/2016 giữa Công ty và công ty TNHH Sản xuất Thương mại Dịch vụ Thái Bảo với tổng số vốn đầu tư dự án là 833.080.482.096 đồng để thực hiện dự án "Chung cư An Sinh tại Phường 4, Quận 8, TP.HCM". Hai bên thỏa thuận phân chia lợi nhuận theo tỷ lệ góp vốn thực tế của hai bên.
- (2) Nhận vốn góp hợp tác kinh doanh dự án chung cư Trương Đình Hội 2:
- Khoản nhận vốn góp hợp tác đầu tư theo hợp đồng số 81/HĐHTĐT ngày 28/09/2010 giữa Công ty, Công ty Cổ phần Sông Đà Thăng Long và công ty Cổ phần Sông Đà 207 với tổng số vốn đầu tư dự án là 2.026.192.000.000 đồng để thực hiện dự án "Khu nhà tái định cư Trương Đình Hội 2, Phường 16, Quận 8, TP.HCM". Ba bên thỏa thuận chia lợi nhuận theo sản phẩm của căn hộ và khu thương mại sau khi quyết toán vốn góp thực tế. Theo hợp đồng chuyển giao số 44/HĐCG-TĐH2 ngày 23/01/2017 giữa Công ty, Công ty Cổ phần Sông Đà Thăng Long và công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Hạ tầng 620. Theo đó, Công ty Cổ phần Sông Đà Thăng Long đã chuyển giao toàn bộ giá trị vốn đã đầu tư và quyền thực hiện dự án "Khu nhà tái định cư Trương Đình Hội 2, Phường 16, Quận 8, TP.HCM" đến công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Hạ tầng 620. Hợp đồng hợp tác số 81/HĐHTĐT ngày 28/09/2010 đang tạm ngưng, chờ quyết định của Nhà nước.
 - Khoản nhận vốn góp hợp tác đầu tư theo hợp đồng số 43/HĐHT-TĐH2 ngày 04/01/2017 giữa Công ty và công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Hạ tầng 620 với tổng số vốn đầu tư dự án là 2.900.000.000.000 đồng để thực hiện dự án "Khu tái định cư Trương Đình Hội 2, Phường 16, Quận 8, TP.HCM". Hai bên thỏa thuận chia lợi nhuận dự án như sau: Công ty nhận lại số sản phẩm tương ứng với giá trị vốn góp. Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Hạ tầng 620 nhận lại vốn và toàn bộ lợi nhuận của dự án sau khi khấu trừ phần lợi nhuận phân chia/điện tích sản phẩm đã phân chia cho Công ty.
- (3) Nhận vốn góp hợp tác kinh doanh dự án chung cư Âu Dương Lân bao gồm:
- Khoản nhận vốn góp hợp tác đầu tư theo hợp đồng số 09/HĐHTĐT ngày 10/01/2010 giữa Công ty và Công ty Cổ phần Đầu tư Phan Vũ với tổng số vốn đầu tư dự án là 284.000.000.000 đồng để thực hiện dự án "Khu chung cư Cao tầng tại số 314 Âu Dương Lân, Phường 3, Quận 8, TP.HCM". Hai bên thỏa thuận chia lợi nhuận theo sản phẩm của căn hộ và khu thương mại sau khi quyết toán vốn góp thực tế. Tính đến ngày 31/12/2017, tổng số tiền nhận hợp tác đầu tư từ Công ty Cổ phần Đầu tư Phan Vũ là 2.200.000.000. Hợp đồng này đang tạm dừng, chờ quyết định của Nhà nước.
 - Khoản nhận vốn góp hợp tác đầu tư theo hợp đồng số 48/2017/HĐHTĐT-KD ngày 16/02/2017 giữa Công ty và Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Hạ tầng 620 với tổng số vốn đầu tư dự án là 259.180.955.000 đồng để thực hiện dự án "Khu chung cư Cao tầng tại số 314 Âu Dương Lân, Phường 3, Quận 8, TP.HCM". Hai bên thỏa thuận chia lợi nhuận như sau: Lợi nhuận được phân chia theo tỷ lệ góp vốn thực tế của hai bên.
- (4) Nhận vốn góp hợp tác kinh doanh dự án Khu nhà ở tại Phường 5, Quận 8, TP.HCM:
- Khoản nhận vốn góp hợp tác đầu tư theo hợp đồng số 51/HĐHTĐT ngày 16/07/2007 giữa Công ty và công ty Cổ phần Địa Ốc 6 (trước đây là công ty Cổ phần Địa Ốc Gò Môn) với tổng số vốn đầu tư dự án là 97.000.000.000 đồng để thực hiện dự án "Khu nhà ở tại Phường 5, Quận 8, TP.HCM". Hai bên thỏa thuận chia lợi nhuận như sau: Công ty được hưởng 10% lợi nhuận ròng từ dự án, phần còn lại 90% lợi nhuận ròng sẽ được phân chia theo tỷ lệ vốn đầu tư thực tế.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

15. PHẢI TRẢ KHÁC (tiếp theo)

15.2 Dài hạn

- (5) Khoản nhận vốn góp hợp tác kinh doanh dự án chung cư Trương Đình Hội 3:
- Khoản nhận vốn góp hợp tác đầu tư theo hợp đồng số 32/HĐ-HTKD ngày 01/06/2007 giữa Công ty và công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư và Xây dựng H.P.C.I để thực hiện dự án "Khu dân cư Trương Đình Hội 3". Do những yếu tố khách quan nên H.P.C.I không thu xếp được tiền để góp vốn triển khai xây dựng dự án trên nên hai bên đã thống nhất thanh lý hợp đồng nêu trên theo biên bản số 32/BBTLHĐHTKD ngày 16/12/2007. Tính đến ngày 31/12/2017, số vốn góp Công ty còn phải trả là 924.000.000 đồng.
 - Khoản nhận vốn góp hợp tác đầu tư theo hợp đồng số 01/HĐHTLD ngày 05/01/2008 giữa Công ty, công ty Cổ phần Đầu tư Vạn Phúc Gia ("Vạn Phúc Gia") và công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Cát Tường ("Cát Tường") với tổng số vốn đầu tư dự án là 594.340.220.874 đồng để thực hiện dự án "Khu dân cư Trương Đình Hội 3". Theo đó, các bên thỏa thuận:
 - + Công ty góp vốn bằng đất dự án trị giá 76.753.615.000 đồng và được hưởng 10.486 m2 sàn căn hộ.
 - + Cát Tường góp 258.793.302.987 đồng và được hưởng 30.562,5 m2 sàn căn hộ và 2.548 m2 sàn siêu thị. Tính đến ngày 31/12/2017, Cát Tường đã chấm dứt hợp đồng hợp tác đầu tư này theo biên bản làm việc số 05/BBH-TDH3-DVCI ngày 12/11/2015.
 - + Vạn Phúc Gia góp 258.793.302.987 đồng và được hưởng 30.562,5 m2 sàn căn hộ và 2.548 m2 sàn siêu thị.

16. VAY NGẮN HẠN

VND

Ngân hàng	Số cuối năm	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Lãi suất	Hợp đồng hạn mức
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Tiên Phong	<u>8.379.569.581</u>	6 tháng	9,3%/ năm	Khoản vay Ngân hàng Tiên Phong theo hợp đồng tín dụng số 403/2025/HDTD/PMH ngày 15 tháng 12 năm 2025 với hạn mức tín dụng cấp là 105.000.000.000 VND. Thời hạn của khoản giải ngân đáo hạn không quá 6 tháng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

17. QUỸ KHEN THƯỞNG, PHÚC LỢI

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Quỹ khen thưởng (*)	4.368.025.802	2.923.150.179
Quỹ phúc lợi (**)	7.675.049.643	5.961.443.619
Quỹ thưởng ban điều hành (***)	1.000.610.642	1.464.472.642
TỔNG CỘNG	<u>13.043.686.087</u>	<u>10.349.066.440</u>

(*) Quỹ khen thưởng

- Tăng quỹ khen thưởng	5.814.736.623
Trích lập quỹ khen thưởng trong năm 2025	5.765.569.623
Thu tiền khen thưởng	49.167.000
- Giảm quỹ khen thưởng	4.369.861.000

() Quỹ phúc lợi**

- Tăng quỹ phúc lợi	7.150.127.317
Trích lập quỹ phúc lợi trong năm 2025	7.046.807.317
Thu khác	103.320.000
- Giảm quỹ phúc lợi	5.436.521.293

(*) Quỹ thưởng ban điều hành**

- Giảm quỹ thưởng ban điều hành	463.862.000
--	--------------------

18. VỐN CHỦ SỞ HỮU

	VND			
	Vốn góp	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
Năm trước:				
Số đầu năm	26.185.472.657	1.238.839	-	26.186.711.496
Tăng trong năm	-	-	9.672.544.975	9.672.544.975
Giảm trong năm	-	-	(9.672.544.975)	(9.672.544.975)
Số cuối năm	<u>26.185.472.657</u>	<u>1.238.839</u>	<u>-</u>	<u>26.186.711.496</u>
Năm nay:				
Số đầu năm	26.185.472.657	1.238.839	-	26.186.711.496
Tăng trong năm	-	-	12.366.911.240	12.366.911.240
Giảm trong năm	-	-	(12.366.911.240)	(12.366.911.240)
Số cuối năm	<u>26.185.472.657</u>	<u>1.238.839</u>	<u>-</u>	<u>26.186.711.496</u>

19. NGUỒN KINH PHÍ

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Nguồn kinh phí	(3.515.040.638)	(3.456.754.078)
Nguồn kinh phí đã hình thành tài sản cố định	47.095.887.849	47.223.218.737
TỔNG CỘNG	<u>43.580.847.211</u>	<u>43.766.464.659</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

20. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Tổng doanh thu		
Doanh thu cung cấp dịch vụ	225.170.605.332	197.550.790.321
Doanh thu xây dựng các công trình	12.449.830.443	8.217.260.107
TỔNG CỘNG	<u>237.620.435.775</u>	<u>205.768.050.428</u>
Các khoản giảm trừ doanh thu	-	-
Doanh thu thuần	<u>237.620.435.775</u>	<u>205.768.050.428</u>

21. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Giá vốn dịch vụ cung cấp	178.819.621.640	154.339.399.910
Giá vốn xây dựng các công trình	12.077.594.978	7.826.565.277
TỔNG CỘNG	<u>190.897.216.618</u>	<u>162.165.965.187</u>

22. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí nhân viên quản lý	19.601.775.375	18.166.530.126
Chi phí khấu hao TSCĐ	316.514.772	329.281.317
Chi phí vật liệu quản lý, dụng cụ văn phòng	-	20.221.818
Hoàn nhập chi phí dự phòng	(213.400.000)	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	10.450.211.493	11.510.356.080
TỔNG CỘNG	<u>30.155.101.640</u>	<u>30.026.389.341</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

23. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

Công ty có nghĩa vụ nộp thuế thu nhập doanh nghiệp (thuế "TNDN") với mức thuế suất bằng 20% lợi nhuận thu được.

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 đối với các loại nghiệp vụ khác nhau 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.

Chi phí thuế TNDN hiện hành

Thuế TNDN hiện hành phải trả được xác định dựa trên thu nhập chịu thuế của năm hiện tại. Thu nhập tính thuế của Công ty khác với thu nhập được báo cáo trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản mục thu nhập chịu thuế hay chi phí được khấu trừ cho mục đích tính thuế trong các năm khác và cũng không bao gồm các khoản mục không phải chịu thuế hay không được khấu trừ cho mục đích tính thuế. Thuế TNDN hiện hành phải trả của Công ty được tính theo thuế suất đã ban hành đến ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

Dưới đây là đối chiếu giữa lợi nhuận tính thuế và lợi nhuận kế toán trong năm:

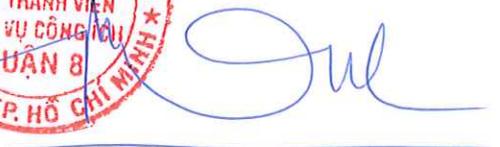
	VND	
	Năm nay	Năm trước
Lợi nhuận kế toán trước thuế	15.462.185.929	12.255.488.093
Chi phí không được trừ	14.187.517	659.227.498
Chi phí thuế TNDN hiện hành theo thuế suất 20%	3.095.274.689	2.582.943.118
Hoàn nhập quỹ tiền lương năm 2023	353.198.391	2.168.661.249
Hoàn nhập quỹ khoa học công nghệ năm 2019	203.633.734	160.837.234
Chi phí thuế TNDN theo thuế suất 20%	111.366.425	465.899.697
Thuế TNDN phải nộp	3.206.641.114	3.048.842.815
Thuế TNDN phải trả đầu năm	1.220.533.482	1.021.984.755
Điều chỉnh thuế TNDN theo công văn số 1798/TCT-TTKT	-	-
Thuế TNDN đã trả trong năm	(3.145.647.311)	(2.850.294.088)
Thuế TNDN phải trả cuối năm	1.281.527.285	1.220.533.482

24. CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN NĂM

Không có sự kiện trọng yếu nào phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm yêu cầu phải được điều chỉnh hay trình bày trong báo cáo tài chính của Công ty.



Trần Thanh Tâm
Kế toán trưởng

Đỗ Quốc Phong
Giám đốc

Ngày 28 tháng 01 năm 2026