

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP VỀ BÁO CÁO TÀI CHÍNH – TỔNG HỢP

CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2025

CÔNG TY TNHH MTV QUẢN LÝ KINH DOANH NHÀ TP HỒ CHÍ MINH

HFC 9/57
TUCN 19/5/2026

MỤC LỤC

Nội dung	Trang
1. Báo cáo của Hội đồng thành viên	02 - 05
2. Báo cáo kiểm toán độc lập	06 - 07
3. Bảng cân đối kế toán (tổng hợp) tại ngày 31 tháng 12 năm 2025	08 - 09
4. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh (tổng hợp) cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025	10 - 11
5. Báo cáo lưu chuyển tiền tệ (tổng hợp) cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025	12
6. Bản thuyết minh báo cáo tài chính (tổng hợp) cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025	13 - 48



BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG THÀNH VIÊN

Hội đồng thành viên Công ty TNHH MTV Quản lý Kinh doanh Nhà Thành phố Hồ Chí Minh (sau đây được gọi tắt là "Công ty") đệ trình Báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính (tổng hợp) của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 đã được kiểm toán của Công ty.

1. Khái quát chung về công ty

Công ty TNHH Một thành viên Quản lý Kinh doanh Nhà Thành phố Hồ Chí Minh được chuyển đổi từ Công ty Quản lý Kinh doanh Nhà Thành phố Hồ Chí Minh theo Quyết định số 3856/QĐ-UBND ngày 01 tháng 09 năm 2010 của Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Công ty hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên số 0301124062 ngày 13 tháng 10 năm 2010, đăng ký thay đổi lần thứ 7 ngày 11 tháng 05 năm 2022 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp.

Vốn điều lệ : 1.289.879.000.000 VND.

2. Trụ sở chính hoạt động

Địa chỉ : Số 49 Trần Quốc Thảo, phường Xuân Hòa, thành phố Hồ Chí Minh.

Điện thoại : +84 (28) 3823 7170

Fax : +84 (28) 3829 8585

Mã số thuế : 0301124062

3. Cấu trúc Công ty

Các Công ty liên doanh, liên kết

STT	Tên công ty	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ lợi ích		Tỷ lệ sở hữu/quyền biểu quyết	
				Số cuối năm	Số đầu năm	Số cuối năm	Số đầu năm
1	Công ty Cổ phần Đầu tư Lavenue	Lầu 3, 12 Lê Thánh Tôn, phường Sài Gòn, Tp.Hồ Chí Minh	Hoạt động kinh doanh bất động sản	20,00%	20,00%	20,00%	20,00%
2	Công ty Liên doanh Tháp Cao ốc Công viên	111 Nguyễn Du, phường Bến Thành, Tp.Hồ Chí Minh	Hoạt động kinh doanh bất động sản	30,00%	30,00%	30,00%	30,00%
3	Công ty Cổ phần Phát triển Căn hộ Hướng công viên	101 Nguyễn Du, phường Bến Thành, Tp.Hồ Chí Minh	Hoạt động kinh doanh bất động sản	23,80%	23,80%	23,80%	23,80%
4	Công ty Cổ phần Đầu tư Nhà Sài Gòn	61A Cao Thắng, phường Bàn Cờ, Tp.Hồ Chí Minh.	Hoạt động kinh doanh bất động sản	40,00%	40,00%	40,00%	40,00%

Các Đơn vị trực thuộc không có tư cách pháp nhân hạch toán phụ thuộc

STT	Tên đơn vị	Địa chỉ
1	Xí nghiệp Thiết kế và Trang trí Nội thất	100-102 Điện Biên Phủ, phường Đa Kao, Tp. Hồ Chí Minh
2	Xí nghiệp Xây dựng và Trang trí Nội thất (*)	880 Nguyễn Chí Thanh, phường An Đông, Tp. Hồ Chí Minh
3	Xí nghiệp Xây dựng và Sửa chữa Nhà	Số 137 Nguyễn Văn Đậu, phường Bình Lợi Trung, Tp. Hồ Chí Minh
4	Xí nghiệp Dịch vụ và Quản lý Nhà	Số 163 Trần Tuấn Khải, phường An Đông, Tp. Hồ Chí Minh

(*) Công ty thực hiện chấm dứt hoạt động đối với Xí nghiệp Xây dựng và Trang trí Nội thất theo Biên bản họp số 11/BB-HĐTV ngày 29 tháng 7 năm 2024 của Hội đồng thành viên. Đến nay, Công ty chưa hoàn thành thủ tục đóng mã số thuế của Xí nghiệp Xây dựng và Trang trí Nội thất.

4. Ngành nghề kinh doanh

- Quản lý cho thuê nhà thuộc sở hữu nhà nước đối với cán bộ, công nhân viên, nhân dân và các doanh nghiệp nhà nước;
- Cho thuê nhà đối với các thành phần kinh tế ngoài quốc doanh;
- Thiết kế, xây dựng công trình dân dụng, công nghiệp;
- Xây dựng, sửa chữa, cải tạo các công trình dân dụng;
- Thiết kế xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị;
- Giám sát thi công xây dựng công trình dân dụng và công nghiệp (xây dựng và hoàn thiện);
- Quản lý dự án;
- Lập dự án đầu tư;
- Đo vẽ hiện trạng nhà;
- Dịch vụ diệt côn trùng, chống mối mọt (trừ dịch vụ xông hơi, khử trùng);
- Tư vấn đấu thầu, lập dự toán công trình.

5. Hội đồng thành viên, Kiểm soát viên và Ban Điều hành

5.1. Hội đồng thành viên

Hội đồng thành viên của Công ty trong năm và cho đến thời điểm lập Báo cáo này bao gồm:

Họ và tên	Chức vụ	Bổ nhiệm	Miễn nhiệm
Ông Trương Trọng Thảo	Chủ tịch	12/01/2024	
Bà Trần Thị Thùy Trang	Thành viên	06/10/2025	

5.2. Kiểm soát viên

Kiểm soát viên của Công ty trong năm và cho đến thời điểm lập báo cáo này bao gồm:

Họ và tên	Chức vụ	Bổ nhiệm
Bà Huỳnh Thị Thương Huyền	Kiểm soát viên	
Bà Nguyễn Hồng Thủy	Kiểm soát viên	16/09/2025

5.3. Ban Điều hành

Ban Điều hành của Công ty trong năm và cho đến thời điểm lập Báo cáo này bao gồm:

Họ và tên	Chức vụ
Bà Ngô Mai Hoàng Yến	Phó Giám đốc
Ông Đặng Hữu Hùng	Phó Giám đốc
Bà Nguyễn Thị Mai Hương	Phó Giám đốc
Ông Trần Ngọc Hòa	Kế toán trưởng

6. Đại diện theo pháp luật

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và cho đến thời điểm lập báo cáo này là Ông Trương Trọng Thảo – Chủ tịch Công ty.

7. Đánh giá tình hình kinh doanh

Kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 được thể hiện trong Báo cáo tài chính (tổng hợp) từ trang 08 đến trang 48.

8. Sự kiện sau ngày kết thúc niên độ

Theo Nghị quyết của Hội đồng thành viên Công ty TNHH MTV Quản lý Kinh doanh Nhà Thành phố Hồ Chí Minh số 13/NQ-QLKDN ngày 26 tháng 3 năm 2026 về việc phê duyệt quỹ tiền lương thực hiện năm 2025. Quỹ tiền lương thực hiện năm 2025 của Công ty là 36.050 triệu đồng, bao gồm: Quỹ tiền lương của người lao động là 30.236 triệu đồng; tiền lương của Ban điều hành là 3.364 triệu đồng; quỹ tiền lương, thù lao của Thành viên Hội đồng thành viên, Kiểm soát viên là 2.450 triệu đồng.

9. Kiểm toán viên

Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn Chuẩn Việt - **VIETVALUES** được chỉ định thực hiện kiểm toán Báo cáo tài chính (tổng hợp) cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 của Công ty. Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn Chuẩn Việt - **VIETVALUES** bày tỏ nguyện vọng tiếp tục được chỉ định là kiểm toán viên độc lập của Công ty.

10. Trách nhiệm của Ban Điều hành

Ban Điều hành chịu trách nhiệm lập Báo cáo tài chính (tổng hợp) để phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm. Trong việc lập Báo cáo tài chính (tổng hợp) này, Ban Điều hành đã:

- Chọn lựa các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán.
- Thực hiện các xét đoán 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 (tổng hợp).
- Lập Báo cáo tài chính (tổng hợp) trên cơ sở hoạt động 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 (tổng hợp).

Ban Điều hành đảm bảo các sổ kế toán có liên quan được lưu giữ đầy đủ để phản ánh tình hình tài chính, tình hình hoạt động của Công ty với mức độ chính xác hợp lý tại bất kỳ thời điểm nào và các sổ kế toán tuân thủ chế độ kế toán áp dụng. Ban Điều hành cũng chịu trách nhiệm quản lý các tài sản của Công ty và do đó đã thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và các qui định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính (tổng hợp).

Ban Điều hành cam kết đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập Báo cáo tài chính (tổng hợp).

11. Phê duyệt các Báo cáo tài chính

Hội đồng thành viên phê duyệt Báo cáo tài chính (tổng hợp) đính kèm. Báo cáo tài chính (tổng hợp) của Công ty đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, đồng thời phù hợp với các Chuẩn mực, Chế độ kế toán Doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính (tổng hợp).

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 30 tháng 3 năm 2026.

TM. Hội đồng thành viên



TRƯƠNG TRỌNG THẢO
Chủ tịch Hội đồng thành viên

Số: 300332/26/BCKT/AUD-VVALUES

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

**Kính gửi: HỘI ĐỒNG THÀNH VIÊN VÀ BAN ĐIỀU HÀNH
CÔNG TY TNHH MTV QUẢN LÝ KINH DOANH NHÀ TP HỒ CHÍ MINH**

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính (tổng hợp) kèm theo của Công ty TNHH MTV Quản lý Kinh doanh Nhà Thành phố Hồ Chí Minh (sau đây gọi tắt là “Công ty”), được lập ngày 30 tháng 3 năm 2026, từ trang 08 đến trang 48, bao gồm Bảng cân đối kế toán (tổng hợp) tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh (tổng hợp), Báo cáo lưu chuyển tiền tệ (tổng hợp) cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính (tổng hợp).

Trách nhiệm của Ban điều hành

Ban điều hành Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính (tổng hợp) 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 (tổng hợp) và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Điều hành xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính (tổng hợp) của Công ty 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 (tổng hợp) 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 (tổng hợp) 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 (tổng hợp). 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 (tổng hợp) 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 (tổng hợp) trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Điều hành cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể Báo cáo tài chính (tổng hợp).

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

Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ

- Như bản thuyết minh báo cáo tài chính (tổng hợp) mục số V.12, Công ty ghi nhận toàn bộ tài sản hình thành từ việc góp vốn liên doanh xây dựng 02 công trình Cao ốc văn phòng 91 Pasteur và 25 bis Nguyễn Thị Minh Khai là bất động sản đầu tư với giá trị công trình lần lượt là 241.846.168.736 VND và 502.883.301.378 VND. Trong khi đó, theo Hợp đồng hợp tác đầu tư, phần giá trị sở hữu của Công ty đối với 2 Bất động sản đầu tư trên lần lượt là 49% và 51%, điều này làm cho nguồn vốn và tài sản của Công ty ảnh hưởng tương ứng;
- Tại bản thuyết minh báo cáo tài chính (tổng hợp) mục số VI.1, chúng tôi ghi nhận doanh thu cho thuê nhà kinh doanh thuộc Sở hữu Nhà nước theo số liệu của Công ty với số tiền 326.825.739.492 VND. Với những tài liệu hiện có, chúng tôi không thể kiểm tra được tính đầy đủ và đúng kỳ của các khoản mục nêu trên bằng các thủ tục kiểm toán khác. Do đó, chúng tôi không thể xác định được ảnh hưởng của vấn đề nêu trên cũng như ảnh hưởng (nếu có) đến bảng cân đối kế toán (tổng hợp), báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh (tổng hợp), cũng như các khoản nộp Ngân sách Nhà nước và báo cáo lưu chuyển tiền tệ (tổng hợp);

- Bản thuyết minh báo cáo tài chính (tổng hợp) mục số VI.2, Công ty hạch toán chi phí tiền thuê đất được giảm của các năm trước để phản ánh kết quả hoạt động kinh doanh năm nay với số tiền 19.802.190.249 VND thay vì Công ty điều chỉnh hồi tố lại báo cáo tài chính (tổng hợp) là chưa phù hợp theo quy định của chuẩn mực kế toán số 29 – Thay đổi chính sách kế toán, ước tính kế toán và các sai sót ban hành theo Quyết định số 12/2005/QĐ-BTC ngày 15 tháng 02 năm 2005 của Bộ Tài chính. Nếu Công ty hạch toán phù hợp chi phí tiền thuê đất nêu trên thì các chỉ tiêu trên bảng cân đối kế toán (tổng hợp), báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh (tổng hợp), cũng như các khoản nộp Ngân sách Nhà nước và báo cáo lưu chuyển tiền tệ (tổng hợp) sẽ bị ảnh hưởng tương ứng;

Ý kiến kiểm toán ngoại trừ

Theo ý kiến của chúng tôi, ngoại trừ ảnh hưởng của vấn đề nêu tại đoạn “Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ”, báo cáo tài chính (tổng hợp) của Văn phòng Công ty đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Văn phòng Công ty TNHH MTV Quản lý Kinh doanh Nhà thành phố Hồ Chí Minh tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính (tổng hợp).

Vấn đề cần nhấn mạnh

Chúng tôi muốn lưu ý đến người đọc các vấn đề sau:

- Thuyết minh số IV.14, Công ty đã ước tính quỹ tiền lương kế hoạch theo Nghị định số 44/2025/NĐ-CP ngày 28 tháng 02 năm 2025 của Chính phủ quy định quản lý lao động, tiền lương, thù lao, tiền thưởng trong doanh nghiệp nhà nước, Thông tư 003/2025/TT-BNV do Bộ trưởng Bộ Nội vụ ban hành ngày 28 tháng 4 năm 2025 hướng dẫn thực hiện quản lý lao động, tiền lương, thù lao, tiền thưởng trong doanh nghiệp nhà nước, Nghị định 248/2025/NĐ-CP quy định chế độ tiền lương, thù lao, tiền thưởng của người đại diện chủ sở hữu trực tiếp, người đại diện phần vốn nhà nước và Kiểm soát viên trong doanh nghiệp nhà nước và các văn bản sửa đổi, bổ sung và Công ty đã trình cho Công ty Đầu tư Tài chính Nhà nước Thành phố Hồ Chí Minh nhưng chưa được phê duyệt. Vì vậy, chúng tôi chỉ căn cứ vào số liệu theo phương án chưa được phê duyệt.
- Tại Thuyết minh báo cáo tài chính (tổng hợp) mục số IV.22, Công ty trình bày lại số đầu năm, số năm trước trên báo cáo tài chính (tổng hợp) do điều chỉnh lại quỹ lương thực hiện đã được chủ sở hữu phê duyệt đến năm 2021.

Ý kiến kiểm toán ngoại trừ của chúng tôi không liên quan đến các vấn đề này.

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 30 tháng 3 năm 2026.

Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn Chuẩn Việt (VIETVALUES)



Ths. Huỳnh Trúc Lâm – Phó Tổng Giám đốc
Giấy CNĐKHN số: 1523-2023-071-1
Chữ ký được ủy quyền

Chu Thị Huệ - Kiểm toán viên
Giấy CNĐKHN số: 6773-2024-071-1

Nơi nhận:

- Như trên.
- Lưu VIETVALUES.

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TỔNG HỢP)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

DVT: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
1	2	3	4	5
100	A- TÀI SẢN NGẮN HẠN		598.132.683.697	496.837.762.509
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	V.1	189.540.356.529	133.216.555.182
111	1. Tiền		189.540.356.529	133.216.555.182
112	2. Các khoản tương đương tiền		-	-
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn		12.813.424.658	2.950.000.000
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	V.2a	12.813.424.658	2.950.000.000
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		110.030.185.119	192.031.144.804
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	V.3	260.192.208.895	267.901.835.115
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	V.4	3.394.572.392	5.884.932.676
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	V.5a	4.174.925.399	18.733.491.915
137	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	V.6	(157.731.521.567)	(100.489.114.902)
140	IV. Hàng tồn kho	V.7	81.354.270.220	88.364.822.866
141	1. Hàng tồn kho		81.354.270.220	88.364.822.866
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)		-	-
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		204.394.447.171	80.275.239.657
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	V.8a	102.302.776	104.937.270
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ		-	-
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	V.15	204.292.144.395	80.170.302.387
200	B- TÀI SẢN DÀI HẠN		1.668.642.490.092	1.687.503.394.772
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		13.111.620.000	13.231.620.000
216	1. Phải thu dài hạn khác	V.5b	13.111.620.000	13.231.620.000
219	2. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)		-	-
220	II. Tài sản cố định		432.227.020.430	445.947.088.619
221	1. Tài sản cố định hữu hình	V.9	432.124.353.763	445.826.821.952
222	- Nguyên giá		617.186.027.471	617.273.554.744
223	- Giá trị hao mòn lũy kế		(185.061.673.708)	(171.446.732.792)
227	2. Tài sản cố định vô hình	V.10	102.666.667	120.266.667
228	- Nguyên giá		304.456.038	304.456.038
229	- Giá trị hao mòn lũy kế		(201.789.371)	(184.189.371)
230	III. Bất động sản đầu tư	V.11	720.263.124.346	748.265.036.863
231	- Nguyên giá		1.298.368.178.625	1.298.756.369.505
232	- Giá trị hao mòn lũy kế		(578.105.054.279)	(550.491.332.642)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn		305.334.196.361	279.072.965.822
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	V.12	305.334.196.361	279.072.965.822
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn	V.2b	197.538.966.302	197.538.966.302
251	1. Đầu tư vào công ty con		-	-
252	2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết		221.677.202.365	221.677.202.365
253	3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		34.061.307.750	34.061.307.750
254	4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn (*)		(58.199.543.813)	(58.199.543.813)
260	VI. Tài sản dài hạn khác		167.562.653	3.447.717.166
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	V.8b	167.562.653	3.447.717.166
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		2.266.775.173.789	2.184.341.157.281

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
1	2	3	4	5
300	A- NỢ PHẢI TRẢ		727.656.027.710	677.894.988.042
310	I. Nợ ngắn hạn		475.771.429.233	402.871.895.028
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	V.13	13.579.628.198	9.848.879.709
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	V.14	38.522.255.676	16.258.549.561
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	V.15	53.684.390.859	56.760.590.818
314	4. Phải trả người lao động	V.16	12.339.626.657	5.379.921.891
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	V.17	810.000.000	560.161.207
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	V.18	2.432.891.501	2.432.891.501
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	V.19a	344.118.348.141	303.569.172.740
320	8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	V.20	2.000.000.000	2.400.000.000
322	9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	V.21	8.284.288.201	5.661.727.601
330	II. Nợ dài hạn		251.884.598.477	275.023.093.014
337	1. Phải trả dài hạn khác	V.19b	243.329.191.283	269.320.725.993
343	2. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	V.22	8.555.407.194	5.702.367.021
400	B- NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU		1.539.119.146.079	1.506.446.169.239
410	I. Vốn chủ sở hữu	V.23	1.389.397.926.164	1.356.660.780.455
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu		1.177.849.288.605	1.177.849.288.605
414	2. Vốn khác của chủ sở hữu		7.853.581.662	7.853.581.662
418	3. Quỹ đầu tư phát triển		120.322.982.352	105.021.496.216
421	4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		83.125.949.896	65.690.290.323
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kể đến cuối kỳ trước		65.690.290.323	66.202.154.394
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này		17.435.659.573	(511.864.071)
422	5. Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản		246.123.649	246.123.649
430	II. Nguồn kinh phí và quỹ khác		149.721.219.915	149.785.388.784
432	1. Nguồn kinh phí	V.24	9.409.390.546	9.409.390.546
433	2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	V.25	140.311.829.369	140.375.998.238
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		2.266.775.173.789	2.184.341.157.281

Người lập biểu



NINH THỊ THANH THỦY

Kế toán trưởng



TRẦN NGỌC HOÀ

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 30 tháng 3 năm 2026.



Chủ tịch Hội đồng thành viên



TRƯƠNG TRỌNG THẢO

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH (TỔNG HỢP)

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

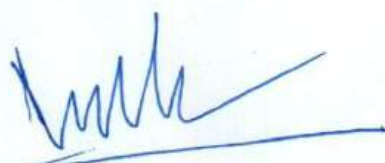
PHẦN I. LÃI/LỖ

DVT: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1	2	3	4	5
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	VI.1	519.852.191.455	555.668.226.722
03	2. Các khoản giảm trừ doanh thu		-	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ		519.852.191.455	555.668.226.722
11	4. Giá vốn hàng bán	VI.2	289.753.270.645	387.011.670.682
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		230.098.920.810	168.656.556.040
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	VI.3	2.067.440.621	5.661.263.244
22	7. Chi phí tài chính	VI.4	9.877.348.932	5.247.207
23	- Trong đó: Chi phí lãi vay		-	-
25	8. Chi phí bán hàng		-	-
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	VI.5	139.770.746.212	100.980.011.770
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		82.518.266.287	73.332.560.307
31	11. Thu nhập khác	VI.6	22.650.757.523	17.293.384.427
32	12. Chi phí khác	VI.7	18.278.750.668	22.262.913.462
40	13. Lợi nhuận khác		4.372.006.855	(4.969.529.035)
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		86.890.273.142	68.363.031.272
51	15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	VI.8	18.449.659.783	14.302.423.196
52	16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại		-	-
60	17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		68.440.613.359	54.060.608.076

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 30 tháng 3 năm 2026.

Người lập biểu



NINH THỊ THANH THUY

Kế toán trưởng



TRẦN NGỌC HOÀ



Chủ tịch Hội đồng thành viên

TRƯƠNG TRỌNG THẢO

Công ty TNHH MTV Quản lý Kinh doanh Nhà Tr. HCM (Văn phòng Công ty)
 Địa chỉ: Số 49 Trần Quốc Thảo, phường Xuân Hòa, thành phố Hồ Chí Minh
 Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh (tổng hợp)
 Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH (TỔNG HỢP) (tiếp theo)

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

PHẦN II. TÌNH HÌNH THỰC HIỆN NGHĨA VỤ VỚI NGÂN SÁCH

STT	Chi tiêu	Mã số	Số dư đầu năm		Số phát sinh phải nộp trong năm	Số đã nộp trong năm	Số dư cuối năm		Số phải thu chuyển sang năm sau	DVT: VND
			Số phải nộp năm trước chuyển sang	Số phải thu năm trước chuyển sang			Số phải nộp chuyển sang sau	Số phải thu chuyển sang năm sau		
A	B	C	I	2	3	4	5=1+3-4	6=2+4-2		
I	Thuế	10	13.337.785.071	65.358.955.276	307.194.407.605	(409.689.169.473)	8.963.186.317	163.479.118.390		
1	Thuế GTGT hàng hoá dịch vụ	11	11.972.964.710	-	49.598.287.198	(52.608.065.591)	8.963.186.317	-		
2	Thuế Thu nhập doanh nghiệp	15	1.364.820.361	-	18.449.659.783	(30.560.917.329)	-	10.746.437.185		
3	Thuế Nhà đất	17	-	-	2.828.338.294	(2.828.338.294)	-	-		
4	Tiền thuế đất	18	-	65.107.251.377	235.877.532.735	(323.326.725.356)	-	152.556.443.998		
5	Các loại thuế khác	19	-	251.703.899	440.589.595	(365.122.903)	-	176.237.207		
	- Thuế môn bài		-	-	7.000.000	(7.000.000)	-	-		
	- Thuế thu nhập cá nhân		-	-	433.589.595	(358.122.903)	-	176.237.207		
	- Các loại thuế khác		-	251.703.899	-	-	-	-		
II	Các khoản phải nộp khác	30	43.422.805.747	14.811.347.111	2.189.307.885	(26.892.587.984)	44.721.204.542	40.813.026.005		
1	Các khoản phụ thu	31	-	-	-	-	-	-		
2	Các khoản phí, lệ phí	32	-	-	-	-	-	-		
3	Các khoản khác	33	43.422.805.747	14.811.347.111	2.189.307.885	(26.892.587.984)	44.721.204.542	40.813.026.005		
	- Nộp lợi nhuận nhà Sỡ hữu nhà nước		-	-	-	(26.001.678.894)	-	-		
	- Thu trên vốn liên doanh		-	-	-	-	-	-		
	- Phí chung cư và các khoản khác		43.422.805.747	-	2.189.307.885	(890.909.090)	44.721.204.542	-		
	Tổng cộng	40	56.760.590.818	80.170.302.387	309.383.715.490	(436.581.757.457)	53.684.390.859	204.292.144.395		

Người lập biểu

Kế toán trưởng



NINH THỊ THANH THUY

TRẦN NGỌC HOÀ

TRƯƠNG TRỌNG THẢO

M.S.D. N.0301124092 Hồ Chí Minh, ngày 30 tháng 3 năm 2026.



BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ (TỔNG HỢP)

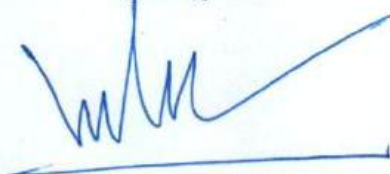
(Theo phương pháp trực tiếp)

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

ĐVT: VND

Mã số	Chi tiêu	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1	2	3	4	5
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác		517.950.826.948	561.903.155.993
02	2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa, dịch vụ		(20.101.016.435)	(87.302.938.921)
03	3. Tiền chi trả cho người lao động		(28.620.443.858)	(25.631.022.060)
04	4. Tiền lãi vay đã trả		(285.254.460)	-
05	5. Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	V.15	(30.560.917.329)	(16.365.187.498)
06	6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh		91.935.046.550	109.367.199.386
07	7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(456.024.058.574)	(518.590.291.195)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		74.294.182.842	23.380.915.705
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	1. Tiền chi để mua sắm TSCĐ, XD TSCĐ và các tài sản dài hạn khác		-	(446.011.200)
22	2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác		-	-
23	3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của các đơn vị khác	V.2a	(22.613.424.658)	(1.250.000.000)
24	4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	V.2a	12.750.000.000	1.500.000.000
25	5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		-	-
26	6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		-	-
27	7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	V.5a-VI.3	1.993.043.163	5.666.466.806
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		(7.870.381.495)	5.470.455.606
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu		-	-
32	2. Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành		-	-
33	3. Tiền thu từ đi vay	V.20	-	-
34	4. Tiền trả nợ gốc vay	V.20	(100.000.000)	(100.000.000)
35	5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính		-	-
36	6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	V.23	(10.000.000.000)	-
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		(10.100.000.000)	(100.000.000)
50	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)		56.323.801.347	28.751.371.311
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		133.216.555.182	104.465.183.871
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		-	-
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm (70=50+60+61)	V.1	189.540.356.529	133.216.555.182

Người lập biểu



NINH THỊ THANH THỦY

Kế toán trưởng



TRẦN NGỌC HOÀ



TRƯƠNG TRỌNG THẢO

Hồ Chí Minh, ngày 30 tháng 3 năm 2026.

Chủ tịch Hội đồng thành viên

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TỔNG HỢP)

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

Bản thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và phải được đọc cùng với Báo cáo tài chính (tổng hợp) cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 của Công ty TNHH MTV Quản lý Kinh doanh Nhà Thành phố Hồ Chí Minh (sau đây gọi tắt là "Công ty").

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG

1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty TNHH MTV Quản lý Kinh doanh Nhà Thành phố Hồ Chí Minh là doanh nghiệp Nhà nước (Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên).

2. Lĩnh vực kinh doanh

Bất động sản, xây dựng, kinh doanh dịch vụ quản lý và môi giới bất động sản.

3. Ngành nghề kinh doanh

- Quản lý cho thuê nhà thuộc sở hữu nhà nước đối với cán bộ, công nhân viên, nhân dân và các doanh nghiệp nhà nước;
- Cho thuê nhà đối với các thành phần kinh tế ngoài quốc doanh;
- Thiết kế, xây dựng công trình dân dụng, công nghiệp;
- Xây dựng, sửa chữa, cải tạo các công trình dân dụng;
- Thiết kế xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị;
- Giám sát thi công xây dựng công trình dân dụng và công nghiệp (xây dựng và hoàn thiện);
- Quản lý dự án;
- Lập dự án đầu tư;
- Đo vẽ hiện trạng nhà;
- Dịch vụ diệt côn trùng, chống mối mọt (trừ dịch vụ xông hơi, khử trùng);
- Buôn bán vật liệu xây dựng;
- Tư vấn đấu thầu, lập dự toán công trình.

4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

5. Đặc điểm hoạt động của Công ty trong năm có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính

- Trong năm, doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ giảm do Công ty ban hành các thông báo điều chỉnh giảm tiền thuê nhà cho các khách hàng với số tiền 75.600.070.407 VND (năm trước với số tiền 0 VND) do Công ty được nhà nước giảm tiền thuê đất tương ứng. Trong đó, chi phí tiền thuê đất và phí sử dụng đất phi nông nghiệp hạch toán vào giá vốn hàng bán năm nay với số tiền 238.705.871.029 VND, năm trước với số tiền 351.969.555.609 VND (giảm 113.263.684.580 VND). Dẫn đến lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ tăng 36,4% so với năm trước;

- Chi phí quản lý doanh nghiệp tăng 38,4% do tăng chi phí dự phòng phải thu khó đòi, năm nay với số tiền 57.242.406.665 VND, năm trước với số tiền 26.966.689.305 VND và chi phí nhân viên tăng 6.957.700.000 VND so với năm trước;
- Chi phí tài chính tăng do Công ty phân bổ chi phí sử dụng vốn với số tiền 3.097.540.170 VND (năm trước với số tiền 0 VND) và chi phí chênh lệch tỷ giá đã thực hiện của khoản ký quỹ với số tiền 6.774.063.127 VND (năm trước với số tiền 0 VND);

Các yếu tố trên làm cho tổng lợi nhuận kế toán trước thuế tăng 27,1% so với năm trước.

6. Cấu trúc Công ty

Các Công ty liên doanh, liên kết

STT	Tên công ty	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ Lợi ích		Tỷ lệ sở hữu/quyền biểu quyết	
				Số cuối năm	Số đầu năm	Số cuối năm	Số đầu năm
1	Công ty Cổ phần Đầu tư Lavenue	Lầu 3, 12 Lê Thánh Tôn, phường Sài Gòn, Tp.Hồ Chí Minh	Hoạt động kinh doanh bất động sản	20,00%	20,00%	20,00%	20,00%
2	Công ty Liên doanh căn hộ công viên Nguyễn Du	111 Nguyễn Du, phường Bến Thành, Tp.Hồ Chí Minh	Hoạt động kinh doanh bất động sản	30,00%	30,00%	30,00%	30,00%
3	Công ty Cổ phần Phát triển Căn hộ Hướng công viên	101 Nguyễn Du, phường Bến Thành, Tp.Hồ Chí Minh	Hoạt động kinh doanh bất động sản	23,80%	23,80%	23,80%	23,80%
4	Công ty Cổ phần Đầu tư Nhà Sài Gòn	61A Cao Thắng, phường Bàn Cờ, Tp.Hồ Chí Minh.	Hoạt động kinh doanh bất động sản	40,00%	40,00%	40,00%	40,00%

Các Đơn vị trực thuộc không có tư cách pháp nhân hạch toán phụ thuộc

STT	Tên đơn vị	Địa chỉ
1	Xí nghiệp Thiết kế và Trang trí Nội thất	100-102 Điện Biên Phủ, phường Đa Kao, Tp. Hồ Chí Minh
2	Xí nghiệp Xây dựng và Trang trí Nội thất (*)	880 Nguyễn Chí Thanh, phường An Đông, Tp. Hồ Chí Minh
3	Xí nghiệp Xây dựng và Sửa chữa Nhà	Số 137 Nguyễn Văn Đậu, phường Bình Lợi Trung, Tp. Hồ Chí Minh
4	Xí nghiệp Dịch vụ và Quản lý Nhà	Số 163 Trần Tuấn Khải, phường An Đông, Tp. Hồ Chí Minh

(*) Công ty thực hiện chấm dứt hoạt động đối với Xí nghiệp Xây dựng và Trang trí nội thất theo Biên bản họp số 11/BB-HĐTV ngày 29 tháng 7 năm 2024 của Hội đồng thành viên. Đến nay, Công ty chưa hoàn thành thủ tục đóng mã số thuế của Xí nghiệp Xây dựng và Trang trí Nội thất.

7. Nhân viên

Tại ngày kết thúc năm tài chính ngày 31 tháng 12 năm 2025, Công ty có 133 nhân viên đang làm việc (số đầu năm là 137 nhân viên).

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

1. Năm tài chính

Niên độ kế toán bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 hàng năm.

Báo cáo tài chính (tổng hợp) này được lập cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025.

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong ghi chép kế toán

Đơn vị tiền tệ được sử dụng để lập báo cáo là Đồng Việt Nam (VND) do việc thu, chi chủ yếu được thực hiện bằng đơn vị tiền tệ VND.

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Chuẩn mực và chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng Luật Kế toán, Chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán Doanh nghiệp Việt Nam theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014, các thông tư sửa đổi, bổ sung Thông tư 200/2014/TT-BTC và các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán Công ty của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

Theo đó, bảng cân đối kế toán, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, báo cáo lưu chuyển tiền tệ và các thuyết minh báo cáo tài chính năm 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. Tuyên bố về việc tuân thủ chuẩn mực kế toán và chế độ kế toán

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

3. Hình thức kế toán áp dụng: Chứng từ ghi sổ.

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính (tổng hợp) được lập trên cơ sở kế toán dồn tích (trừ các thông tin liên quan đến các luồng tiền).

Các đơn vị trực thuộc có tổ chức công tác kế toán riêng, hạch toán phụ thuộc. Báo cáo tài chính của toàn Công ty được lập trên cơ sở tổng hợp Báo cáo tài chính của các đơn vị trực thuộc. Doanh thu và số dư giữa các đơn vị trực thuộc được loại trừ khi lập Báo cáo tài chính.

Báo cáo tài chính này là báo cáo tài chính tổng hợp của toàn công ty, trên cơ sở tổng hợp các báo cáo tài chính của:

- Văn phòng Công ty TNHH MTV Quản lý Kinh doanh Nhà thành phố Hồ Chí Minh;
- Xí nghiệp Thiết kế và Trang trí Nội thất;
- Xí nghiệp Xây dựng và Trang trí Nội thất;
- Xí nghiệp Xây dựng và Sửa chữa Nhà;
- Xí nghiệp Dịch vụ và Quản lý Nhà.

2. Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm: tiền mặt, tiền đang chuyển và tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn.

Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi không quá 3 tháng kể từ ngày đầu tư (có thời hạn gốc không quá ba tháng), có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có rủi ro trong việc chuyển đổi thành tiền tại thời điểm báo cáo.

3. Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Khoản đầu tư được phân loại là nắm giữ đến ngày đáo hạn khi Công ty có ý định và khả năng giữ đến ngày đáo hạn. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm: các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn (bao gồm cả các loại tín phiếu, kỳ phiếu).

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận ban đầu theo giá gốc bao gồm giá mua và các chi phí liên quan đến giao dịch mua các khoản đầu tư. Sau ghi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được ghi nhận theo giá trị có thể thu hồi. Thu nhập lãi từ các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn sau ngày mua được ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trên cơ sở dự thu. Lãi được hưởng trước khi Công ty nắm giữ được ghi giảm trừ vào giá gốc tại thời điểm mua.

Khi có các bằng chứng chắc chắn cho thấy một phần hoặc toàn bộ khoản đầu tư có thể không thu hồi được và số tổn thất được xác định một cách đáng tin cậy thì tổn thất được ghi nhận vào chi phí tài chính trong năm và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư.

Các khoản đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết

Công ty liên doanh

Công ty liên doanh là doanh nghiệp được thành lập trên cơ sở thỏa thuận trên hợp đồng mà theo đó Công ty và các bên tham gia thực hiện hoạt động kinh tế trên cơ sở đồng kiểm soát. Đồng kiểm soát được hiểu là việc đưa ra các quyết định mang tính chiến lược liên quan đến các chính sách hoạt động và tài chính của công ty liên doanh phải có sự đồng thuận của các bên tham gia liên doanh.

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.

Các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh, liên kết được ghi nhận ban đầu theo 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.

Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ trước khi khoản đầu tư được mua được hạch toán giảm giá trị của chính khoản đầu tư đó. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ sau khi khoản đầu tư được mua được ghi nhận doanh thu. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được.

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh, liên kết được trích lập khi công ty con, công ty liên doanh, liên kết bị lỗ với mức trích lập bằng chênh lệch giữa vốn góp thực tế của các bên tại công ty con, công ty liên doanh, liên kết và vốn chủ sở hữu thực có nhân (x) với tỷ lệ góp vốn của Công ty so với tổng số vốn góp thực tế của các bên tại công ty con, công ty liên doanh, liên kết. Nếu công ty con, công ty liên doanh, liên kết là đối tượng lập Báo cáo tài chính hợp nhất thì căn cứ để xác định dự phòng tổn thất là Báo cáo tài chính hợp nhất.

Tăng, giảm số dự phòng tổn thất đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh, liên kết cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính toán được ghi nhận vào chi phí tài chính

Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác

Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác bao gồm các khoản đầu tư công cụ vốn nhưng Công ty không có quyền kiểm soát, đồng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư.

Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá mua hoặc khoản góp vốn cộng các chi phí trực tiếp liên quan đến hoạt động đầu tư.

Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ trước khi khoản đầu tư được mua được hạch toán giảm giá trị của chính khoản đầu tư đó. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ sau khi khoản đầu tư được mua được ghi nhận doanh thu. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được (trừ công ty nhà nước thực hiện theo quy định hiện hành của pháp luật).

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được trích lập như sau:

- Đối với khoản đầu tư vào cổ phiếu niêm yết hoặc giá trị hợp lý khoản đầu tư được xác định tin cậy, việc lập dự phòng dựa trên giá trị thị trường của cổ phiếu.
- Đối với khoản đầu tư không xác định được giá trị hợp lý tại thời điểm báo cáo, việc lập dự phòng được thực hiện căn cứ vào khoản lỗ của bên được đầu tư với mức trích lập bằng chênh lệch giữa vốn góp thực tế của các bên tại đơn vị khác và vốn chủ sở hữu thực có nhân với tỷ lệ góp vốn của Công ty so với tổng số vốn góp thực tế của các bên tại đơn vị khác.

Tăng, giảm số dự phòng tổn thất đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào chi phí tài chính.

4. Các khoản phải thu

Các khoản nợ phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi.

Việc phân loại các khoản phải thu là phải thu khách hàng, phải thu nội bộ và phải thu khác được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- Phải thu của khách hàng phản ánh các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua - bán giữa Công ty và người mua là đơn vị độc lập với Công ty, bao gồm cả các khoản phải thu về tiền bán hàng xuất khẩu ủy thác cho đơn vị khác.
- Phải thu nội bộ phản ánh các khoản phải thu các đơn vị trực thuộc không có tư cách pháp nhân hạch toán phụ thuộc.
- Phải thu khác phản ánh các khoản phải thu không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua - bán.

Dự phòng phải thu khó đòi được lập cho từng khoản nợ phải thu khó đòi căn cứ vào tuổi nợ quá hạn của các khoản nợ hoặc dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra. Dự phòng phải thu khó đòi được lập cho từng khoản nợ phải thu khó đòi khi:

- Nợ phải thu quá hạn thanh toán ghi trong hợp đồng kinh tế, các kế ước vay nợ, bản cam kết hợp đồng hoặc cam kết nợ, doanh nghiệp đã đòi nhiều lần nhưng vẫn chưa thu được. Việc xác định thời gian quá hạn của khoản nợ phải thu được xác định là khó đòi phải trích lập dự phòng được căn cứ vào thời gian trả nợ gốc theo hợp đồng mua, bán ban đầu, không tính đến việc gia hạn nợ giữa các bên;

- Nợ phải thu chưa đến thời hạn thanh toán nhưng khách nợ đã lâm vào tình trạng phá sản hoặc đang làm thủ tục giải thể, mất tích, bỏ trốn;

- Đối với nợ phải thu chưa quá hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi: căn cứ vào dự kiến mức tổn thất để lập dự phòng.

Tăng, giảm số dự phòng nợ phải thu khó đòi cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào chi phí quản lý doanh nghiệp.

5. Hàng tồn kho

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

Giá gốc hàng tồn kho được xác định như sau:

- Nguyên vật liệu, hàng hóa: bao gồm chi phí mua 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 là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong kỳ sản xuất, kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí ước tính cần thiết cho việc tiêu thụ chúng.

Giá trị hàng tồn kho được tính theo phương pháp bình quân gia quyền và được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập cho từng mặt hàng tồn kho có giá gốc lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được. Đối với dịch vụ cung cấp dở dang, việc lập dự phòng giảm giá được tính theo từng loại dịch vụ có mức giá riêng biệt.

Tăng, giảm số dự phòng giảm giá hàng tồn kho cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào giá vốn hàng bán.

6. Chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí trả trước ngắn hạn hoặc chi phí trả trước dài hạn trên bảng cân đối kế toán và được phân bổ trong khoảng thời gian trả trước hoặc thời gian các lợi ích kinh tế tương ứng được tạo ra từ các chi phí này

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. Chi phí trả trước của Công ty bao gồm các chi phí sau:

Công cụ, dụng cụ

Các công cụ, dụng cụ đã đưa vào sử dụng được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng với thời gian phân bổ không quá 03 năm.

Bảo hiểm cháy nổ

Bảo hiểm cháy nổ được phân bổ vào chi phí theo thời gian bảo hiểm ghi nhận trong hợp đồng.

7. Tài sản cố định hữu hình

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

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu chỉ được ghi tăng nguyên giá tài sản cố định nếu các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản đó. Các chi phí phát sinh không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm.

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 lãi, lỗ phát sinh do thanh lý được ghi nhận vào thu nhập hay chi phí trong năm.

Tài sản cố định khấu hao theo phương pháp đường thẳng để trừ dần nguyên giá tài sản cố định theo thời gian hữu dụng ước tính. Cụ thể như sau:

Thời gian hữu dụng ước tính của các nhóm tài sản cố định:

Nhà cửa, vật kiến trúc	50 năm
Máy móc, thiết bị	05 - 10 năm
Phương tiện vận tải	09 - 10 năm
Thiết bị dụng cụ quản lý	04 - 05 năm

8. Tài sản cố định vô hình

Tài sản cố định vô hình được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định vô hình bao gồm toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Chi phí liên quan đến tài sản cố định vô hình phát sinh sau khi ghi nhận ban đầu được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ trừ khi các chi phí này gắn liền với một tài sản cố định vô hình cụ thể và làm tăng lợi ích kinh tế từ các tài sản này.

Khi tài sản cố định vô hình được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và lãi, lỗ phát sinh do thanh lý được ghi nhận vào thu nhập hay chi phí trong năm.

Chương trình phần mềm

Chi phí liên quan đến các chương trình phần mềm máy tính không phải là một bộ phận gắn kết với phần cứng có liên quan được vốn hoá. Nguyên giá của phần mềm máy tính là toàn bộ các chi phí mà Công ty đã chi ra tính đến thời điểm đưa phần mềm vào sử dụng. Phần mềm máy tính được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong 03 năm.

9. Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư là quyền sử dụng đất, nhà, một phần của nhà hoặc cơ sở hạ tầng thuộc sở hữu của Công ty hay thuê tài chính được sử dụng nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê hoặc chờ tăng giá.

Bất động sản đầu tư cho thuê được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Bất động sản đầu tư chờ tăng giá được trình bày theo nguyên giá trừ suy giảm giá trị. Nguyên giá của bất động sản đầu tư là toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra hoặc giá trị hợp lý của các khoản đưa ra để trao đổi nhằm có được bất động sản đầu tư tính đến thời điểm mua hoặc xây dựng hoàn thành.

Các chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được ghi nhận vào chi phí, trừ khi chi phí này có khả năng chắc chắn làm cho bất động sản đầu tư tạo ra lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu thì được ghi tăng nguyên giá.

Khi bất động sản đầu tư được bán, nguyên giá và khấu hao lũy kế được xóa sổ và lãi, lỗ nào phát sinh được hạch toán vào thu nhập hay chi phí trong năm.

Việc chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho thành bất động sản đầu tư chỉ khi chủ sở hữu chấm dứt sử dụng tài sản đó và bắt đầu cho bên khác thuê hoạt động hoặc khi kết thúc giai đoạn xây dựng. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hay hàng tồn kho chỉ khi chủ sở hữu bắt đầu sử dụng tài sản này hoặc bắt đầu triển khai cho mục đích bán. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho không làm thay đổi nguyên giá hay giá trị còn lại của bất động sản tại ngày chuyển đổi.

Bất động sản đầu tư sử dụng để cho thuê được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Số năm khấu hao của bất động sản đầu tư như sau:

Nhà cửa, vật kiến trúc	25 - 50 năm
------------------------	-------------

10. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang phản ánh các chi phí liên quan trực tiếp (bao gồm cả chi phí lãi vay có liên quan phù hợp với chính sách kế toán của Công ty) đến các tài sản đang trong quá trình xây dựng, máy móc thiết bị đang lắp đặt để phục vụ cho mục đích sản xuất, cho thuê và quản lý cũng như chi phí liên quan đến việc sửa chữa tài sản cố định đang thực hiện. Các tài sản này được ghi nhận theo giá gốc và không được tính khấu hao.

11. Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả

Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được. Chi phí phải trả được ghi nhận dựa trên các ước tính hợp lý về số tiền phải trả.

Việc phân loại các khoản phải trả là phải trả người bán, chi phí phải trả, phải trả nội bộ 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 nội bộ phản ánh các khoản phải trả giữa đơn vị cấp trên và đơn vị cấp dưới trực thuộc không có tư cách pháp nhân hạch toán phụ thuộc.
- Vay và nợ thuê tài chính phản ánh các khoản tiền vay, nợ thuê tài chính và tình hình thanh toán các khoản tiền vay, nợ thuê tài chính;
- 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.

12. Hợp đồng hợp tác kinh doanh

Hợp đồng hợp tác kinh doanh là thỏa thuận bằng hợp đồng của hai hoặc nhiều bên để cùng thực hiện hoạt động kinh tế nhưng không hình thành pháp nhân độc lập. Hoạt động này có thể được đồng kiểm soát bởi các bên góp vốn theo thỏa thuận liên doanh hoặc kiểm soát bởi một bên tham gia.

Hoạt động kinh doanh đồng kiểm soát

Công ty ghi nhận trong Báo cáo tài chính các hợp đồng hợp tác kinh doanh dưới hình thức hoạt động kinh doanh đồng kiểm soát các nội dung sau:

- Giá trị tài sản mà Công ty hiện sở hữu.
- Các khoản nợ phải trả mà Công ty phải gánh chịu.
- Doanh thu được chia từ việc bán hàng hóa hoặc cung cấp dịch vụ của liên doanh.
- Các khoản chi phí phải gánh chịu.

Cao ốc văn phòng 91 Pasteur

Hợp đồng hợp tác kinh doanh ngày 23 tháng 07 năm 2008 và Phụ lục hợp đồng góp vốn đầu tư kinh doanh ngày 27 tháng 3 năm 2017 giữa Công ty và Công ty Cổ phần Dịch vụ Tổng hợp Sài Gòn để thực hiện góp vốn đầu tư xây dựng công trình Cao ốc văn phòng 91 Pasteur theo tỷ lệ tương ứng là 49% và 51% trên giá trị tổng vốn đầu tư của dự án. Theo hợp đồng hợp tác kinh doanh này, Công ty Cổ phần Dịch vụ Tổng hợp Sài Gòn được chia doanh thu tương ứng theo tỷ lệ 51% đến năm 2063, sau đó toàn bộ tài sản sẽ được chuyển giao cho Công ty.

Cao ốc văn phòng 25bis Nguyễn Thị Minh Khai

Hợp đồng hợp tác kinh doanh ngày 30 tháng 10 năm 2008 và hợp đồng sửa đổi bổ sung hợp đồng hợp tác đầu tư ngày 17 tháng 10 năm 2010 giữa Công ty và Công ty Cổ phần Đức Khải 25 để thực hiện góp vốn đầu tư xây dựng công trình Cao ốc văn phòng 25bis Nguyễn Thị Minh Khai theo tỷ lệ tương ứng là 51% và 49% trên giá trị xây lắp. Theo Hợp đồng 238/HĐTN-KD ngày 01/09/2010, Công ty cho Công ty Cổ phần Đức Khải 25 thuê lại một phần của công trình tương ứng với tỷ lệ góp vốn của Công ty (51%) để Công ty Cổ phần Đức Khải 25 có toàn quyền sử dụng và khai thác công trình này. Giá cho thuê chưa gồm thuế giá trị gia tăng là 50.000USD/tháng và giá cho thuê được điều chỉnh trong mỗi 10 năm tiếp theo. Thời gian thuê theo thời gian thuê đất tại 25bis Nguyễn Thị Minh Khai cộng thêm 14 năm, hết thời hạn thuê thì toàn bộ công trình sẽ được chuyển giao lại cho Công ty TNHH MTV Quản lý Kinh doanh Nhà Thành phố Hồ Chí Minh.

13. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

Thuế giá trị gia tăng: theo phương pháp khấu trừ.

Công ty nộp thuế thu nhập doanh nghiệp bằng 20% (hai mươi phần trăm) lợi nhuận thu được từ hoạt động kinh doanh.

Các loại thuế khác theo quy định hiện hành tại thời điểm nộp thuế hàng năm

14. Quỹ lương

Quỹ tiền lương thực hiện của người lao động và viên chức quản lý công ty năm 2025 được xây dựng theo Nghị định số 44/2025/NĐ-CP ngày 28 tháng 02 năm 2025 của Chính phủ quy định quản lý lao động, tiền lương, thù lao, tiền thưởng trong doanh nghiệp nhà nước, Thông tư 003/2025/TT-BNV do Bộ trưởng Bộ Nội vụ ban hành ngày 28 tháng 4 năm 2025 hướng dẫn thực hiện quản lý lao động, tiền lương, thù lao, tiền thưởng trong doanh nghiệp nhà nước, Nghị định 248/2025/NĐ-CP quy định chế độ tiền lương, thù lao, tiền thưởng của người đại diện chủ sở hữu trực tiếp, người đại diện phần vốn nhà nước và Kiểm soát viên trong doanh nghiệp nhà nước và các văn bản sửa đổi, bổ sung.

Quỹ tiền lương kế hoạch và quỹ tiền lương thực hiện năm 2025 chưa được duyệt. Quỹ tiền lương thực hiện của Công ty được chủ sở hữu phê duyệt đến năm 2021.

15. Vốn chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu

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

Vốn khác của chủ sở hữu

Vốn khác được hình thành do bổ sung từ kết quả hoạt động kinh doanh, đánh giá lại tài sản và giá trị còn lại giữa giá trị hợp lý của các tài sản được tặng, biếu, tài trợ sau khi trừ các khoản thuế phải nộp (nếu có) liên quan đến các tài sản này.

Phân phối lợi nhuận

Công ty phân phối lợi nhuận theo Thông tư số 16/2023/TT-BTC ngày 17 tháng 3 năm 2023, Thông tư số 36/2021/TT-BTC ngày 26 tháng 5 năm 2021 của Bộ Tài chính về việc hướng dẫn thực hiện một số điều Nghị định số 91/2015/NĐ-CP ngày 13 tháng 10 năm 2015, Nghị định số 32/2018/NĐ-CP ngày 08 tháng 3 năm 2018, Nghị định số 121/2020/NĐ-CP ngày 09 tháng 10 năm 2020 và Nghị định số 140/2020/NĐ-CP ngày 30 tháng 11 năm 2020 của Chính phủ về đầu tư vốn nhà nước vào doanh nghiệp và quản lý, sử dụng vốn, tài sản tại doanh nghiệp và các văn bản sửa đổi, bổ sung.

16. Ghi nhận doanh thu và thu nhập

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 được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản đã thu hoặc sẽ thu được sau khi trừ đi các khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán và hàng bán bị trả lại.

Doanh thu cung cấp dịch vụ tư vấn

Doanh thu của giao dịch cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp dịch vụ được thực hiện trong nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ được căn cứ vào kết quả phần công việc đã hoàn thành vào ngày kết thúc kỳ kế toán. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả các điều kiện sau:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó.
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày kết thúc năm tài chính.
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Doanh thu xây dựng

Khi kết quả thực hiện hợp đồng được ước tính một cách đáng tin cậy thì:

- Đối với các hợp đồng xây dựng qui định nhà thầu được thanh toán theo tiến độ kế hoạch, doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành do Công ty tự xác định vào ngày kết thúc năm tài chính.
- Đối với các hợp đồng xây dựng qui định nhà thầu được thanh toán theo giá trị khối lượng thực hiện, doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận và được phản ánh trên hóa đơn đã lập.

Các khoản tăng, giảm khối lượng xây lắp, các khoản thu bồi thường và các khoản thu khác chỉ được ghi nhận doanh thu khi đã được thống nhất với khách hàng.

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng không thể ước tính được một cách đáng tin cậy, thì:

- Doanh thu chỉ được ghi nhận tương đương với chi phí của hợp đồng đã phát sinh mà việc hoàn trả là tương đối chắc chắn.
- Chi phí của hợp đồng chỉ được ghi nhận vào chi phí khi đã phát sinh.

Chênh lệch giữa tổng doanh thu lũy kế của hợp đồng xây dựng đã ghi nhận và khoản tiền lũy kế ghi trên hóa đơn thanh toán theo tiến độ kế hoạch của hợp đồng được ghi nhận là khoản phải thu hoặc phải trả theo tiến độ kế hoạch của các hợp đồng xây dựng.

Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động

Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động được ghi nhận theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê. Tiền cho thuê nhận trước của nhiều kỳ được phân bổ vào doanh thu phù hợp với thời gian cho thuê.

Tiền lãi từ tiền gửi ngân hàng

Tiền lãi được ghi nhận trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các tài khoản tiền gửi và lãi suất thực tế từng năm.

Cổ tức và lợi nhuận được chia

Cổ tức và lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Công ty được quyền nhận cổ tức hoặc lợi nhuận từ việc góp vốn. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được.

17. Giá vốn hàng bán

Giá vốn hàng bán là tổng giá vốn của hàng hóa, chi phí trực tiếp của khối lượng dịch vụ đã cung cấp, chi phí khác được tính vào giá vốn hoặc ghi giảm giá vốn hàng bán.

18. Chi phí quản lý doanh nghiệp

Chi phí quản lý doanh nghiệp là toàn bộ các chi phí phát sinh đến quá trình cung cấp dịch vụ và các chi phí quản lý chung của Công ty.

19. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

Thuế thu nhập hiện hành là khoản thuế được tính dựa trên thu nhập tính thuế. Thu nhập tính thuế chênh lệch so với lợi nhuận kế toán là do điều chỉnh các khoản chênh lệch tạm thời giữa thuế và kế toán, các chi phí không được trừ cũng như điều chỉnh các khoản thu nhập không phải chịu thuế và các khoản lỗ được chuyển.

20. Các bên có 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 của các bên liên quan, bản chất của mối quan hệ được chú trọng nhiều hơn hình thức pháp lý.

21. Báo cáo theo bộ phận

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh là một phần có thể xác định riêng biệt tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ và có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh khác.

Bộ phận theo khu vực địa lý là một phần có thể xác định riêng biệt tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ trong phạm vi một môi trường kinh tế cụ thể và có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh trong các môi trường kinh tế khác.

Thông tin bộ phận được lập và trình bày phù hợp với chính sách kế toán áp dụng cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính (tổng hợp) năm của Công ty.

22. Số liệu so sánh

Công ty đã trình bày lại số đầu năm của một vài chỉ tiêu trên Bảng cân đối kế toán (tổng hợp) và số năm trước của một vài chỉ tiêu trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh (tổng hợp) do trong năm Công ty đã được phê duyệt quỹ tiền lương thực hiện năm 2020, 2021 theo thông báo số 1145/TB-ĐTTC ngày 08 tháng 7 năm 2025 và Thông báo số 1730/TB-ĐTTC ngày 03 tháng 10 năm 2025 của Công ty Đầu tư tài chính nhà nước Tp.HCM – Chủ sở hữu, điều chỉnh một số chỉ tiêu theo Thông báo kết quả kiểm toán số 55/TB-KVIV ngày 29 tháng 8 năm 2025 của Kiểm toán nhà nước khu vực IV. Chi tiết như sau:

3128
CÔNG
NH
TOÁN
HU
- TP.

Mã Số	Chỉ tiêu	Số liệu trước điều chỉnh	Số liệu sau điều chỉnh	Chênh lệch
	1	2	3	4=3-2
Bảng cân đối kế toán				
	Nguồn vốn	437.061.703.373	437.061.703.373	-
313	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	56.520.721.547	56.760.590.818	239.869.271
314	Phải trả người lao động	5.360.121.891	5.379.921.891	19.800.000
319	Phải trả ngắn hạn khác	300.345.309.640	303.569.172.740	3.223.863.100
322	Quỹ khen thưởng, phúc lợi	8.885.590.701	5.661.727.601	(3.223.863.100)
421	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	65.949.959.594	65.690.290.323	(259.669.271)
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	66.195.154.394	66.202.154.394	7.000.000
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này	(245.194.800)	(511.864.071)	(266.669.271)

Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh				
26	Chi phí quản lý doanh nghiệp	100.953.211.770	100.980.011.770	26.800.000
51	Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	14.062.553.925	14.302.423.196	239.869.271
60	Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	54.327.277.347	54.060.608.076	(266.669.271)

V. THÔNG TIN BỔ SUNG TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (ĐVT: VND)

1. Tiền và các khoản tương đương tiền

STT	Chỉ tiêu	Số cuối năm	Số đầu năm
1.1	Tiền mặt	194.846.517	127.595.115
1.2	Tiền gửi ngân hàng	189.345.510.012	133.088.960.067
1.3	Các khoản tương đương tiền	-	-
	Cộng	189.540.356.529	133.216.555.182

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Công ty không có Tiền gửi ngân hàng tại ngày kết thúc bị phong tỏa để đảm bảo cho khoản vay.

2. Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư tài chính của Công ty bao gồm: đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn và đầu tư góp vốn vào đơn vị khác. Thông tin về các khoản đầu tư tài chính của Công ty như sau

2a. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Chi tiết	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
Ngắn hạn	12.813.424.658	12.813.424.658	2.950.000.000	2.950.000.000
Tiền gửi có kỳ hạn trên 3 tháng đến dưới 12 tháng	12.813.424.658	12.813.424.658	2.950.000.000	2.950.000.000
- Ngân hàng TMCP Việt Á – CN Chợ Lớn.	12.813.424.658	12.813.424.658	2.950.000.000	2.950.000.000
Cộng	12.813.424.658	12.813.424.658	2.950.000.000	2.950.000.000

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Công ty không có khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được sử dụng để cầm cố, thế chấp, bảo lãnh.

2b. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Chỉ tiêu	Số cuối năm			Số đầu năm		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý (*)	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý (*)	Dự phòng
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	221.677.202.365	126.275.858.552	(58.199.543.813)	221.677.202.365	126.275.858.552	(58.199.543.813)
Công ty CP Đầu tư Lavenue (1)	155.000.000.000	126.275.858.552	(28.724.141.448)	155.000.000.000	126.275.858.552	(28.724.141.448)
Công ty Liên doanh căn hộ công viên Nguyễn Du (2)	34.801.800.000	34.801.800.000	-	34.801.800.000	34.801.800.000	-
Công ty CP Phát triển Căn hộ hướng công viên (3)	29.475.402.365	-	(29.475.402.365)	29.475.402.365	-	(29.475.402.365)
Công ty CP Đầu tư Nhà Sỏi Gòn	2.400.000.000	2.400.000.000	-	2.400.000.000	2.400.000.000	-
Đầu tư vào đơn vị khác	34.061.307.750	34.061.307.750	-	34.061.307.750	34.061.307.750	-
Công ty CP Đầu tư Phát triển Gia Định (4)	30.000.000.000	30.000.000.000	-	30.000.000.000	30.000.000.000	-
Ngân hàng TMCP Phát triển Tp. Hồ Chí Minh (5)	4.061.307.750	4.061.307.750	-	4.061.307.750	4.061.307.750	-
Cộng	255.738.510.115	197.538.966.302	(58.199.543.813)	255.738.510.115	197.538.966.302	(58.199.543.813)

(1) Là khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Đầu tư Lavenue với số tiền là 155 tỷ đồng, tương đương 20% vốn điều lệ (vốn góp lũy kế đến đầu năm là 155 tỷ đồng, tương đương 20% vốn điều lệ).

(2) Là khoản đầu tư vào Công ty Liên doanh căn hộ công viên Nguyễn Du với số tiền là 34.801.800.000 đồng (tương ứng USD 3.163.800,00), tương đương 30% vốn điều lệ (vốn góp lũy kế đến đầu năm là 34.801.800.000 đồng, tương đương 30% vốn điều lệ).

(3) Là khoản đầu tư vào Công ty Liên doanh Phát triển Căn hộ hướng công viên với số tiền là 29.475.402.365 đồng (tương ứng USD 1.415.181,60), tương đương 23,80% vốn điều lệ. Công ty đã trích lập dự phòng với số giá trị là 29.475.402.365 đồng, tương ứng 100% giá trị vốn góp.

(4) Là khoản đầu tư vào Công ty CP Đầu tư Phát triển Gia Định, với số lượng 1.875.000 cổ phiếu (mệnh giá là 10.000 đồng/cổ phiếu), tương đương 4,95% vốn điều lệ

(5) Là khoản đầu tư vào Ngân hàng TMCP Phát triển Tp. Hồ Chí Minh, với số lượng 2.284.024 cổ phiếu (mệnh giá là 10.000 đồng/cổ phiếu). Ngân hàng TMCP Phát triển Tp. Hồ Chí Minh niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Hồ Chí Minh. Giá đóng cửa tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 29.700 VND/cổ phiếu.

(¹) Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác:

- Đối với khoản đầu tư vào cổ phiếu niêm yết hoặc giá trị hợp lý khoản đầu tư được xác định tin cậy, việc lập dự phòng dựa trên giá trị thị trường của cổ phiếu;
- Đối với khoản đầu tư không xác định được giá trị hợp lý tại thời điểm báo cáo, việc lập dự phòng được thực hiện căn cứ vào khoản lỗ của bên được đầu tư. Do đó, Công ty xác định giá trị hợp lý bằng giá gốc đầu tư trừ đi dự phòng. Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này sẽ được điều chỉnh lại khi xác định được giá trị hợp lý theo quy định.

Tình hình hoạt động của các công ty liên doanh, liên kết và các công ty nhận đầu tư khác

Công ty Cổ phần Đầu tư Lavenue

Công ty đã trích lập dự phòng khoản đầu tư góp vốn tại Công ty Cổ phần Đầu tư Lavenue với số tiền chênh lệch giữa số vốn đầu tư và số tiền nhận được theo bản án là 28.724.141.448 VND và phần còn lại với số tiền 126.275.858.552 VND sẽ thu hồi từ cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quyết định thi hành án chủ động số 2489/QĐ-CTHADS ngày 13 tháng 7 năm 2022 của Cục thi hành án dân sự Tp. Hồ Chí Minh.

Công ty Liên doanh căn hộ công viên Nguyễn Du

Theo báo cáo tài chính đã kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 của Công ty Liên doanh căn hộ công viên Nguyễn Du, năm 2025 Công ty Liên doanh căn hộ công viên Nguyễn Du hoạt động kinh doanh có lợi nhuận và không có lỗ lũy kế tại ngày 31 tháng 12 năm 2025. Trong năm, Công ty được chia lợi nhuận với số tiền là 1.407.390.777 VND.

Công ty Cổ phần Phát triển Căn hộ hướng công viên

Công ty chưa nhận được báo cáo tài chính năm 2024 và năm 2025 của Công ty Cổ phần Phát triển Căn hộ hướng công viên. Nguồn vốn Chủ sở hữu (Mã số 410) lũy kế đến ngày 31 tháng 12 năm 2023 bị âm và công ty đã lập dự phòng 100% trị giá vốn góp khoản đầu tư này.

Công ty Cổ phần Đầu tư Nhà Sài Gòn

Theo báo cáo tài chính tự lập của Công ty CP Đầu tư Nhà Sài Gòn năm 2025, theo báo cáo tài chính tự lập năm 2024 Công ty hoạt động kinh doanh có lợi nhuận và đang có kế hoạch giải thể.

Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Gia Định

Công ty đang hoạt động trong lĩnh vực xây dựng các công trình dân dụng, công nghiệp, dịch vụ và thương mại. Theo Báo cáo tài chính tự lập ngày 19 tháng 03 năm 2026 cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 thì kết quả kinh hoạt động doanh năm 2025 Công ty lỗ với số tiền (10.658.570457) VND, tuy nhiên lợi nhuận sau thuế chưa phân phối tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 dương với số tiền 4.649.881.598 VND nên Công ty chưa phải trích lập dự phòng khoản đầu tư nêu trên.

Dự phòng cho các khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Tình hình biến động dự phòng cho các khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác như sau:

<i>Chi tiết</i>	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Số đầu năm	(58.199.543.813)	(58.199.543.813)
Trích lập dự phòng	-	-
Hoàn nhập dự phòng	-	-
Số cuối năm	(58.199.543.813)	(58.199.543.813)

Giao dịch với các công ty con và công ty liên doanh, liên kết

Các giao dịch trọng yếu giữa Công ty với các công ty con và công ty liên doanh, liên kết như sau

<i>Chi tiết</i>	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
<i>Công ty Liên doanh Tháp cao ốc Công Viên</i>		
Cổ tức được chia	1.407.390.777	3.772.027.849
Cổ tức đã nhận	1.407.390.777	3.772.027.849

Công ty không có Khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác được sử dụng để cầm cố, thế chấp, bảo lãnh.

Cam kết góp vốn

Công ty không có các cam kết vốn trong tương lai.

3. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

<i>Chi tiết</i>	<u>Số cuối năm</u>		<u>Số đầu năm</u>	
	<u>Giá trị</u>	<u>Dự phòng</u>	<u>Giá trị</u>	<u>Dự phòng</u>
Phải thu các tổ chức và cá nhân khác	260.192.208.895	(157.456.521.567)	267.901.835.115	(100.489.114.902)
Công ty Cp Phát hành Sách Khu vực II	36.692.689.973	(36.692.689.973)	39.072.689.973	(39.072.689.973)
Các khách hàng thuê nhà ở	43.332.670.082	-	32.168.734.761	-
Công ty CP SX DV Khoa học & Kỹ thuật (SCITECCHIMEX)	21.398.804.387	(13.703.800.000)	357.000.000	-
Các khách hàng khác	158.768.044.453	(107.060.031.594)	167.602.814.042	(61.416.424.929)
Cộng	260.192.208.895	(157.456.521.567)	267.901.835.115	(100.489.114.902)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Công ty không có các khoản phải thu ngắn hạn của khách hàng được sử dụng để cầm cố, thế chấp, bảo lãnh.

4. Trả trước cho người bán ngắn hạn

Chi tiết	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Trả trước cho các nhà cung cấp khác	3.394.572.392	(275.000.000)	5.884.932.676	-
Ban bồi thường giải phóng mặt bằng Quận 3	1.002.301.000	-	1.002.301.000	-
Công ty TNHH MTV TM DV KT Anpha	749.550.000	-	749.550.000	-
Công ty CP Địa ốc Phúc Đạt	470.351.961	-	1.803.548.665	-
Các nhà cung cấp khác	1.172.369.431	(275.000.000)	2.329.533.011	-
Cộng	3.394.572.392	(275.000.000)	5.884.932.676	-

5. Phải thu khác

5a. Phải thu ngắn hạn khác

Chi tiết	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Phải thu các tổ chức và cá nhân khác	4.174.925.399	-	18.733.491.915	-
Phí quản lý chung cư	1.673.541.352	-	1.674.552.893	-
Tạm ứng của nhân viên	1.787.784.301	-	16.158.030.474	-
Phí duy tu bảo dưỡng c/c 203NT	308.774.171	-	332.361.277	-
Ký quỹ, ký cược	120.000.000	-	344.760.361	-
Lãi tiền gửi ngân hàng	104.326.773	-	29.929.315	-
Các đối tượng khác	180.498.802	-	193.857.595	-
Cộng	4.174.925.399	-	18.733.491.915	-

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Công ty không có Các khoản phải thu ngắn hạn khác được sử dụng để cầm cố, thế chấp, bảo lãnh.

5b. Phải thu dài hạn khác

Chi tiết	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Phải thu các bên liên quan	13.111.620.000	-	13.111.620.000	-
Công ty Đầu tư Tài chính Nhà nước Tp. Hồ Chí Minh (HFIC) (*)	13.111.620.000	-	13.111.620.000	-
Phải thu các tổ chức và cá nhân khác	-	-	120.000.000	-
Phải thu các đối tượng khác	-	-	120.000.000	-
Cộng	13.111.620.000	-	13.231.620.000	-

(*) Là khoản ký quỹ tại Công ty Đầu tư Tài chính Nhà nước Thành phố Hồ Chí Minh để thực hiện dự án 25-25 bis (phía sau) Nguyễn Thị Minh Khai, quận 1, Tp. Hồ Chí Minh.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Công ty không có các khoản phải thu dài hạn khác được sử dụng để cầm cố, thế chấp, bảo lãnh.

6. Nợ xấu

Chi tiết	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi (*)	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi (*)
Các tổ chức và cá nhân không phải là bên liên quan	184.254.957.928	26.523.436.361	135.612.476.885	35.123.361.983
Quá hạn từ 6 tháng đến 1 năm	11.941.183.361	8.358.828.353	5.139.645.613	3.597.751.929
- Công ty TNHH MTV Công viên Cây Xanh	3.847.092.000	2.692.964.400	-	-
- Công ty CP Giống gia cầm Miền Nam	1.548.084.387	1.083.659.071	-	-
- Công ty TNHH SX Nhật Minh	1.192.973.100	835.081.170	-	-
- Các khách hàng khác	5.353.033.874	3.747.123.712	5.139.645.613	3.597.751.929
Quá hạn từ 1-2 năm	15.754.413.510	7.877.206.754	57.294.869.880	28.647.434.939
- Công ty CP TM Lâm sản Hà Nội	2.364.000.000	1.182.000.000	-	-
- Công ty TNHH Khôi Việt	1.455.000.000	727.500.000	-	-
- Các khách hàng khác	11.935.413.510	5.967.706.754	57.294.869.880	28.647.434.939
Quá hạn từ 2-3 năm	34.291.337.515	10.287.401.254	9.593.917.050	2.878.175.115
- CN Công ty CP Tập đoàn Đầu tư Vạn Thịnh Phát	5.145.000.000	1.543.500.000	7.068.063.974	2.120.419.192
- Công ty CP ĐT XD & KD Nhà Sài Gòn (SND)	3.144.000.000	943.200.000	-	-
- Công ty CP KD XNK Dược phẩm G.B Sài Gòn	2.242.266.667	672.680.000	-	-
- Các khách hàng khác	23.760.070.848	7.128.021.254	2.525.853.076	757.755.923
Quá hạn trên 3 năm	122.268.023.542	-	63.584.044.342	-
- Công ty phát hành sách khu vực II	36.692.689.973	-	39.072.689.973	-
- CN Công ty CP Tập đoàn Đầu tư Vạn Thịnh Phát	15.122.720.000	-	-	-
- Công ty TNHH SX & TM Tây Sơn	10.950.000.000	-	3.453.000.000	-
- Các khách hàng khác	59.502.613.569	-	21.058.354.369	-
Cộng	184.254.957.928	26.523.436.361	135.612.476.885	35.123.361.983

(*) Giá trị có thể thu hồi bằng giá gốc trừ số nợ phải thu đã lập dự phòng.

Tình hình biến động dự phòng nợ phải thu khó đòi như sau:

Chi tiết	Nợ phải thu, cho vay ngắn hạn	Nợ phải thu, cho vay dài hạn	Cộng
Số đầu năm	(100.489.114.902)	(-)	(100.489.114.902)
Trích lập dự phòng bổ sung	(82.766.349.664)	(-)	(82.766.349.664)
Hoàn nhập dự phòng	25.523.942.999	-	25.523.942.999
Số cuối năm	(157.731.521.567)	(-)	(157.731.521.567)

7. Hàng tồn kho

Chi tiết	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Chi phí SXKD dở dang ⁽¹⁾	2.887.625.647	-	9.898.178.293	-
Hàng hóa bất động sản ⁽²⁾	78.466.644.573	-	78.466.644.573	-
Cộng	81.354.270.220	-	88.364.822.866	-

Trong đó, tại ngày 31 tháng 12 năm 2025:

- Công ty không có Giá trị hàng tồn kho ứ đọng, kém, mất phẩm chất không có khả năng tiêu thụ.
- Công ty không có hàng tồn kho dùng thế chấp, cầm cố để đảm bảo cho các khoản vay và nợ.

⁽¹⁾ Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn là công trình đang thi công chưa nghiệm thu hoàn thành được chuyển từ Xí nghiệp Xây dựng và Trang trí Nội thất do Xí nghiệp Xây dựng và Trang trí Nội thất đã chấm dứt hoạt động. (Xem thuyết minh số I.6).

⁽²⁾ Chung cư 283 Lê Quang Định: dùng để bố trí tái định cư, bán chỉ định tái định cư do UBND Tp. Hồ Chí Minh quyết định.

8. Chi phí trả trước

8a. Chi phí trả trước ngắn hạn

Chi tiết	Số cuối năm	Số đầu năm
Bảo hiểm cháy nổ bắt buộc	102.302.776	104.937.270
Cộng	102.302.776	104.937.270

Tình hình biến động chi phí trả trước ngắn hạn như sau:

Chi tiết	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	104.937.270	130.867.196
Tăng trong năm	260.610.564	281.653.994
Phân bổ trong năm	(263.245.058)	(307.583.920)
Số cuối năm	102.302.776	104.937.270

8c. Chi phí trả trước dài hạn

Chi tiết	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí sửa chữa	165.389.159	318.056.075
Công cụ dụng cụ	2.173.494	32.120.921
Chi phí sử dụng vốn (*)	-	3.097.540.170
Cộng	167.562.653	3.447.717.166

(*) Xem thuyết minh VI.4.

Tình hình biến động chi phí trả trước dài hạn như sau:

Chi tiết	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	3.447.717.166	3.599.739.969
Tăng trong năm	-	488.039.381
Phân bổ trong năm	(3.280.154.513)	(640.062.184)
Số cuối năm	167.562.653	3.447.717.166

9. Tài sản cố định hữu hình

Chỉ tiêu	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, thiết bị truyền dẫn	Thiết bị dụng cụ quản lý	Cộng
I. Nguyên giá					
1. Số đầu năm	607.509.939.187	3.061.073.201	5.461.732.453	1.240.809.903	617.273.554.744
2. Tăng trong năm	-	-	-	-	-
3. Giảm trong năm	-	-	-	(87.527.273)	(87.527.273)
Thanh lý trong năm	-	-	-	(87.527.273)	(87.527.273)
4. Số cuối năm	607.509.939.187	3.061.073.201	5.461.732.453	1.153.282.630	617.186.027.471
Trong đó:					
Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	932.715.813	1.906.147.701	3.697.073.998	1.153.282.630	7.689.220.142
II. Giá trị hao mòn					
1. Số đầu năm	162.642.256.009	2.429.278.185	5.152.672.028	1.222.526.570	171.446.732.792
2. Tăng trong năm	13.449.972.732	57.746.276	176.465.848	18.283.333	13.702.468.189
Khấu hao trong năm	13.449.972.732	57.746.276	176.465.848	18.283.333	13.702.468.189
3. Giảm trong năm	-	-	-	(87.527.273)	(87.527.273)
Thanh lý trong năm	-	-	-	(87.527.273)	(87.527.273)
4. Số cuối năm	176.092.228.741	2.487.024.461	5.329.137.876	1.153.282.630	185.061.673.708
III. Giá trị còn lại					
1. Tại ngày đầu năm	444.867.683.178	631.795.016	309.060.425	18.283.333	445.826.821.952
2. Tại ngày cuối năm	431.417.710.446	574.048.740	132.594.577	-	432.124.353.763
Trong đó:					
Tạm thời chưa sử dụng	-	-	-	-	-
Đang chờ thanh lý	-	-	-	-	-

Trong đó, tại ngày 31 tháng 12 năm 2025:

- Công ty không có Giá trị còn lại của tài sản cố định dùng để cầm cố, thế chấp, đảm bảo cho các khoản vay và nợ.
- Công ty không có các cam kết về việc mua, bán tài sản cố định hữu hình có giá trị lớn trong tương lai.

10. Tài sản cố định vô hình

Chỉ tiêu	Phần mềm máy vi tính	Cộng
I. Nguyên giá		
1. Số đầu năm	304.456.038	304.456.038
2. Tăng trong năm	-	-
3. Giảm trong năm	-	-
4. Số cuối năm	304.456.038	304.456.038
<i>Trong đó:</i>		
Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	128.456.038	128.456.038
II. Giá trị hao mòn		
1. Số đầu năm	184.189.371	184.189.371
2. Tăng trong năm	17.600.000	17.600.000
3. Giảm trong năm	-	-
4. Số cuối năm	201.789.371	201.789.371
III. Giá trị còn lại		
1. Tại ngày đầu năm	120.266.667	120.266.667
2. Tại ngày cuối năm	102.666.667	102.666.667
<i>Trong đó:</i>		
Tạm thời chưa sử dụng	-	-
Đang chờ thanh lý	-	-

Trong đó, tại ngày 31 tháng 12 năm 2025:

- Công ty không có giá trị còn lại của tài sản cố định vô hình dùng để cầm cố, thế chấp, đảm bảo cho các khoản vay.
- Công ty không có các cam kết về việc mua, bán tài sản cố định vô hình có giá trị lớn trong tương lai.

11. Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư cho thuê

Chỉ tiêu	Nhà cho thuê	Cộng
I. Nguyên giá		
1. Số đầu năm	1.298.756.369.505	1.298.756.369.505
2. Tăng trong năm	-	-
3. Giảm trong năm	(388.190.880)	(388.190.880)
<i>Do bàn giao</i>	<i>(388.190.880)</i>	<i>(388.190.880)</i>
4. Số cuối năm	1.298.368.178.625	1.298.368.178.625
<i>Trong đó:</i>		
Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	-	-
II. Giá trị hao mòn		
1. Số đầu năm	550.491.332.642	550.491.332.642
2. Tăng trong năm	27.937.743.648	27.937.743.648
<i>Hao mòn trong năm</i>	<i>27.937.743.648</i>	<i>27.937.743.648</i>
3. Giảm trong năm	(324.022.011)	(324.022.011)
<i>Do bàn giao</i>	<i>(324.022.011)</i>	<i>(324.022.011)</i>
4. Số cuối năm	578.105.054.279	578.105.054.279
III. Giá trị còn lại		
1. Tại ngày đầu năm	748.265.036.863	748.265.036.863
2. Tại ngày cuối năm	720.263.124.346	720.263.124.346

Theo quy định tại Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 05 “Bất động sản đầu tư”, giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tại ngày kết thúc năm tài chính cần được trình bày. Tuy nhiên, Công ty hiện chưa xác định được giá trị hợp lý của các bất động sản đầu tư do chưa có điều kiện để thực hiện.

Trong giá trị bất động sản đầu tư đang được ghi nhận có 2 công trình thực hiện theo hình thức góp vốn liên doanh với Công ty khác, chi tiết như sau:

Cao ốc văn phòng 91 Pasteur

Hợp đồng hợp tác kinh doanh ngày 23 tháng 07 năm 2008 và Phụ lục hợp đồng góp vốn đầu tư kinh doanh ngày 27 tháng 3 năm 2017 giữa Công ty và Công ty Cổ phần Dịch vụ Tổng hợp Sài Gòn để thực hiện góp vốn đầu tư xây dựng công trình Cao ốc văn phòng 91 Pasteur theo tỷ lệ tương ứng là 49% và 51% trên giá trị tổng vốn đầu tư của dự án. Theo hợp đồng hợp tác kinh doanh này, Công ty Cổ phần Dịch vụ Tổng hợp Sài Gòn được chia doanh thu tương ứng theo tỷ lệ 51% đến năm 2063, sau đó toàn bộ tài sản sẽ được chuyển giao cho Công ty.

Cao ốc văn phòng 25bis Nguyễn Thị Minh Khai

Hợp đồng hợp tác kinh doanh ngày 30 tháng 10 năm 2008 và hợp đồng sửa đổi bổ sung hợp đồng hợp tác đầu tư ngày 17 tháng 10 năm 2010 giữa Công ty và Công ty Cổ phần Đức Khai 25 để thực hiện góp vốn đầu tư xây dựng công trình Cao ốc văn phòng 25bis Nguyễn Thị Minh Khai theo tỷ lệ tương ứng là

51% và 49% trên giá trị xây lắp (giá trị quyền sử dụng đất do Công ty TNHH MTV Quản lý Kinh doanh Nhà góp là 305.752.999.730 VND). Giá trị công trình là 502.883.301.078 VND.

Theo Hợp đồng 238/HĐTN-KD ngày 01/09/2010, Công ty cho Công ty Cổ phần Đức Khải 25 thuê lại một phần của công trình tương ứng với tỷ lệ góp vốn của Công ty (51%) để Công ty Cổ phần Đức Khải 25 có toàn quyền sử dụng và khai thác công trình này. Giá cho thuê chưa gồm thuế giá trị gia tăng là 50.000USD/tháng và giá cho thuê được điều chỉnh trong mỗi 10 năm tiếp theo. Thời gian thuê theo thời gian thuê đất tại 25bis Nguyễn Thị Minh Khai cộng thêm 14 năm, hết thời hạn thuê thì toàn bộ công trình sẽ được chuyển giao lại cho Công ty TNHH MTV Quản lý Kinh doanh Nhà Thành phố Hồ Chí Minh.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, Công ty không có bất động sản đầu tư được thế chấp, cầm cố để đảm bảo cho các khoản vay và nợ.

12. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Chi tiết	Số đầu năm	Chi phí phát sinh trong năm	Kết chuyển trong năm	Số cuối năm
Dự án Trung tâm Khởi nghiệp sáng tạo Thành phố tại số 123 Trương Định (*)	250.129.149.204	26.261.230.539	-	276.390.379.743
Công trình 17 Lê Minh Xuân	26.019.408.500	-	-	26.019.408.500
25-25 Bis Nguyễn Thị Minh Khai	2.029.965.893	-	-	2.029.965.893
19 Thống Nhất	757.808.152	-	-	757.808.152
Cao ốc 255 Trần Hưng Đạo	136.634.073	-	-	136.634.073
Cộng	279.072.965.822	26.261.230.539	-	305.334.196.361

(*) Công ty đã bàn giao công trình cho đơn vị thụ hưởng là Trung tâm Khởi nghiệp sáng tạo Thành phố thuộc Sở Khoa học và Công nghệ theo Biên bản bàn giao công trình hoàn thành đưa vào sử dụng ngày 18 tháng 8 năm 2025. Tuy nhiên, công trình chưa được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt giá trị quyết toán và chưa có Biên bản bàn giao, tiếp nhận tài sản công giữa Công ty và đơn vị thụ hưởng để làm cơ sở cho Sở Tài chính đề xuất điều chuyển nhà, đất cho Trung tâm.

Trong đó, tại ngày 31 tháng 12 năm 2025:

- Công ty không có công trình xây dựng dở dang được sử dụng để cầm cố, thế chấp, bảo lãnh.
- Tổng chi phí lãi vay được vốn hóa vào chi phí xây dựng cơ bản dở dang trong năm với số tiền 0 VND.

13. Phải trả người bán ngắn hạn

Chi tiết	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả nhà cung cấp không phải là bên liên quan	13.579.628.198	9.848.879.709
Công ty CP Hà Đô 1	3.617.337.715	-
Công ty CP Xây lắp Thành An 96	3.548.452.650	4.479.366.899
Công ty CP Kỹ thuật và Thiết bị Y tế Sài Gòn	3.176.684.552	2.213.780.220
Công ty TNHH XD-TM Phước Lộc	1.876.618.694	1.876.618.694
Các nhà cung cấp khác	1.360.534.587	1.279.113.896
Cộng	13.579.628.198	9.848.879.709

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Công ty không có nợ quá hạn thanh toán.

14. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

Chi tiết	Số cuối năm	Số đầu năm
Người mua trả tiền trước không phải là bên liên quan	38.522.255.676	16.258.549.561
Công ty TNHH MTV Itaxa	3.689.359.200	-
Tập đoàn Công nghiệp Cao su Việt Nam	2.883.201.360	-
Công ty CP Thuốc thú y Trung Ương Navetco	2.540.973.000	1.700.878.263
Thời báo Kinh tế Sài Gòn	1.913.575.956	-
Các khách hàng khác	27.495.146.160	14.557.671.298
Cộng	38.522.255.676	16.258.549.561

15. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

Thuế và các khoản phải nộp nhà nước được trình bày ở Phần II của Kết quả hoạt động kinh doanh.

Thuế Giá trị gia tăng

Công ty nộp thuế giá trị gia tăng theo phương pháp khấu trừ với thuế suất 8%, 10%.

Thuế Thu nhập doanh nghiệp

Công ty phải nộp thuế thu nhập doanh nghiệp cho các khoản thu nhập tính thuế với thuế suất 20%.

Khoản phải nộp khác

Đối với lợi nhuận từ cho thuê nhà thuộc sở hữu Nhà nước: theo Công văn 6047/UBND – CNN ngày 13 tháng 11 năm 2013 về việc quản lý, sử dụng tiền cho thuê nhà thuộc sở hữu Nhà nước do Ủy ban Nhân dân Thành phố là đại diện chủ sở hữu, đang tạm giao cho các Công ty TNHH Một thành viên 100% vốn Nhà nước quản lý, giữ hộ. Theo đó, tiền thu được từ việc cho thuê nhà thuộc sở hữu Nhà nước, sau khi khấu trừ chi phí quản lý và các chi phí hợp lệ khác, được nộp vào một mục riêng của ngân sách Thành phố.

Tiền thuê đất

Công ty phải nộp tiền thuê đất theo Thông báo của Chi cục thuế Thành phố Hồ Chí Minh.

Các loại thuế khác

Công ty kê khai và nộp theo quy định.

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 Báo cáo tài chính (tổng hợp) cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 có thể sẽ bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

16. Phải trả người lao động

<i>Chi tiết</i>	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Tiền lương phải trả	12.339.626.657	5.379.921.891
Cộng	12.339.626.657	5.379.921.891

17. Chi phí phải trả ngắn hạn

<i>Chi tiết</i>	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Phí kiểm toán	330.000.000	300.000.000
Tiền thuê xe	480.000.000	-
Chi phí trích trước các công trình tại Xí nghiệp Thiết kế và Trang trí nội thất	-	260.161.207
Cộng	810.000.000	560.161.207

18. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn

<i>Chi tiết</i>	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Phải trả các tổ chức và cá nhân khác	2.432.891.501	2.432.891.501
Tiền bán nhà Chung cư 283 Lê Quang Định	2.432.891.501	2.432.891.501
Cộng	2.432.891.501	2.432.891.501

Tại ngày kết thúc năm tài chính, Công ty không có hợp đồng có khả năng không thực hiện được.

19. Phải trả khác

19a. Phải trả ngắn hạn khác

<i>Chi tiết</i>	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Phải trả các bên liên quan	76.994.708.386	59.576.990.736
Phải nộp lợi nhuận về chủ sở hữu (HFIC)	76.994.708.386	59.576.990.736
Phải trả các tổ chức và cá nhân khác	267.123.639.755	243.992.182.004
Phải trả về Ngân sách Thành phố	263.746.548.508	240.880.764.172
Phí quản lý và phí duy tu bảo dưỡng các chung cư	2.054.635.357	2.043.362.645
Các khoản phải trả khác	1.322.455.890	1.068.055.187
Cộng	344.118.348.141	303.569.172.740

19b. Phải trả dài hạn khác

Chi tiết	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả các tổ chức và cá nhân khác	243.329.191.283	269.320.725.993
Công ty Cổ phần Đức Khải 25 (vốn góp dự án 25bis Nguyễn Thị Minh Khai) ⁽¹⁾	103.186.658.232	110.794.829.436
Công ty Cổ phần Dịch vụ Tổng hợp Sài Gòn (vốn góp dự án 91 Pasteur) ⁽²⁾	86.634.257.556	89.808.083.424
Công ty TNHH MTV KTLN (vốn góp dự án 25bis (phía sau) Nguyễn Thị Minh Khai) ⁽³⁾	1.372.095.000	1.372.095.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Phát An Thành (vốn góp dự án 25bis (phía sau) Nguyễn Thị Minh Khai) ⁽³⁾	2.449.771.000	2.449.771.000
Các khoản ký quỹ thuê nhà	49.604.774.419	64.815.733.087
Các đối tượng khác	81.635.076	80.214.046
Cộng	243.329.191.283	269.320.725.993

⁽¹⁾ Hợp đồng hợp tác kinh doanh ngày 30 tháng 10 năm 2008 và hợp đồng sửa đổi bổ sung hợp đồng hợp tác đầu tư ngày 17 tháng 10 năm 2010 giữa Công ty và Công ty Cổ phần Đức Khải 25 để thực hiện góp vốn đầu tư xây dựng công trình Cao ốc văn phòng 25bis Nguyễn Thị Minh Khai theo tỷ lệ tương ứng là 51% và 49% trên giá trị xây lắp (giá trị quyền sử dụng đất do Công ty TNHH MTV Quản lý Kinh doanh Nhà góp là 305.752.999.730 đồng). Giá trị công trình là 502.883.301.078 đồng.

⁽²⁾ Hợp đồng hợp tác kinh doanh ngày 23 tháng 07 năm 2008 giữa Công ty và Công ty Cổ phần Dịch vụ Tổng hợp Sài Gòn để thực hiện góp vốn đầu tư xây dựng công trình Cao ốc văn phòng 91 Pasteur theo tỷ lệ tương ứng là 49% và 51% giá trị. Theo hợp đồng hợp tác kinh doanh này, Công ty Cổ phần Dịch vụ Tổng hợp Sài Gòn được chia doanh thu tương ứng theo tỷ lệ 51% đến năm 2063, sau đó toàn bộ tài sản sẽ được chuyển giao cho Công ty.

⁽³⁾ Hợp đồng hợp tác đầu tư ngày 04 tháng 6 năm 2015 giữa Công ty (Bên A) và Công ty TNHH MTV KTLN (Bên B) và Công ty Cp Đầu tư Thương mại Phát An Thành (Bên C) để thực hiện xây dựng và khai thác Dự án Khu thương mại, văn phòng, căn hộ cho thuê tại số 25Bis (phía sau) đường Nguyễn Thị Minh Khai, phường Bến Nghé, quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh. Tỷ lệ góp vốn trên tổng mức đầu tư dự án tương ứng của các bên lần lượt là: Bên A góp 30,00%, Bên B góp 25,00%, Bên C góp 45,00%. Sau khi dự án hoàn thành được phân chia theo sản phẩm theo tỷ lệ góp vốn thực tế của các bên.

19c. Nợ quá hạn chưa thanh toán

Công ty không có nợ quá hạn chưa thanh toán.

20. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn

Chi tiết	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn phải trả các tổ chức và cá nhân khác	2.000.000.000	2.000.000.000	2.400.000.000	2.400.000.000
Sở Tài chính Tp. Hồ Chí Minh (*)	2.000.000.000	2.000.000.000	2.400.000.000	2.400.000.000
Cộng	2.000.000.000	2.000.000.000	2.400.000.000	2.400.000.000

(*) Là số tiền phải trả ngắn hạn của Sở Tài chính về khoản tạm ứng tiền mua 288 căn hộ tại chung cư An Sương theo Hợp đồng tạm ứng ngân sách số 03/2006/STC-NS ngày 21 tháng 11 năm 2006. Thời hạn trả nợ vay trong vòng 2 năm kể từ ngày giải ngân. Tuy nhiên, việc hoàn trả vốn tạm ứng hiện nay căn cứ vào số tiền Công ty bán các căn hộ này (xem thuyết minh số V.18).

Chi tiết số phát sinh về các khoản vay ngắn hạn trong năm như sau:

Chi tiết	Số đầu năm	Số tiền vay phát sinh trong năm	Số tiền vay đã trả trong năm	Số cuối năm
Sở Tài chính Tp. Hồ Chí Minh	2.400.000.000	-	(400.000.000)	2.000.000.000
Cộng	2.400.000.000	-	(400.000.000)	2.000.000.000

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Công ty không có các khoản vay và nợ thuê tài chính quá hạn chưa thanh toán.

21. Quỹ khen thưởng, phúc lợi

Chi tiết	Số đầu năm	Tăng do trích lập từ lợi nhuận	Chi quỹ trong năm	Số cuối năm
Quỹ khen thưởng	566.770.431	5.291.300.000	(1.688.000.000)	4.170.070.431
Quỹ phúc lợi	3.368.257.170	2.267.700.000	(3.874.189.400)	1.761.767.770
Quỹ thưởng BDH	1.726.700.000	726.750.000	(101.000.000)	2.352.450.000
Cộng	5.661.727.601	8.285.750.000	(5.663.189.400)	8.284.288.201

22. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ

Chi tiết	Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	Quỹ phát triển khoa học và công nghệ đã hình thành tài sản cố định	Cộng
Số đầu năm	5.702.367.021	-	5.702.367.021
Trích lập quỹ	2.853.040.173	-	2.853.040.173
Hoàn nhập trong năm	-	-	-
Số cuối năm	8.555.407.194	-	8.555.407.194

23. Vốn chủ sở hữu

23a. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

Chỉ tiêu	Vốn góp của chủ sở hữu	Vốn khác của chủ sở hữu	Quy đầu tư phát triển	Lợi nhuận chưa phân phối	Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản	Cộng
A	1	2	3	4	5	6
Số dư đầu năm trước	1.177.849.288.605	7.853.581.662	88.649.754.572	66.202.154.394	246.123.649	1.340.800.902.882
Tăng trong năm trước	-	-	16.371.741.644	54.060.608.076	-	70.432.349.720
Giảm trong năm trước	-	-	-	(54.572.472.147)	-	(54.572.472.147)
Số dư cuối năm trước/Đầu năm nay	1.177.849.288.605	7.853.581.662	105.021.496.216	65.690.290.323	246.123.649	1.356.660.780.455
Tăng trong năm	-	-	15.301.486.136	68.440.613.359	-	83.742.099.495
Giảm trong năm	-	-	-	(51.004.953.786)	-	(51.004.953.786)
Số dư cuối năm	1.177.849.288.605	7.853.581.662	120.322.982.352	83.125.949.896	246.123.649	1.389.397.926.164

23b. Chi tiết vốn góp của Chủ sở hữu

Chi tiết	Tỷ lệ	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty Đầu tư Tài chính Nhà nước Tp. Hồ Chí Minh (HFIC)	100,00%	1.177.849.288.605	1.177.893.168.002
Cộng	100,00%	1.177.849.288.605	1.177.893.168.002

Tình hình góp vốn điều lệ như sau:

Chi tiết	Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp		Vốn điều lệ đã góp (VND)	Vốn điều lệ còn phải góp (VND)
	VND	Tỷ lệ (%)		
Công ty Đầu tư Tài chính Nhà nước Tp. Hồ Chí Minh (HFIC)	1.289.879.000.000	100,00	1.177.849.288.605	112.029.711.395
Cộng	1.289.879.000.000	100,00	1.177.849.288.605	112.029.711.395

23c. Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận

Chi tiết	Năm nay	Năm trước
- Vốn góp của chủ sở hữu		
+ Vốn góp đầu năm	1.177.849.288.605	1.177.849.288.605
+ Vốn góp tăng trong năm	-	-
+ Vốn góp giảm trong năm	-	-
+ Vốn góp cuối năm	1.177.849.288.605	1.177.849.288.605
- Lợi nhuận đã nộp cho chủ sở hữu	(10.000.000.000)	-

23d. Các quỹ của doanh nghiệp

Quỹ đầu tư phát triển

- Bù đắp những tổn thất, thiệt hại về tài sản, công nợ khó đòi được xảy ra trong quá trình kinh doanh;
- Bù đắp những khoản lỗ của Công ty theo quyết định của Hội đồng thành viên hoặc đại diện chủ sở hữu;
- Bổ sung vốn điều lệ cho Công ty;
- Đầu tư mở rộng quy mô hoạt động kinh doanh và đổi mới công nghệ, trang thiết bị điều kiện làm việc của Công ty.

23e. Phân phối lợi nhuận

Số dư đầu năm		65.690.290.323
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		68.440.613.359
Phân phối trong năm		(51.004.953.786)
- Quỹ khen thưởng	5.291.300.000	
- Quỹ phúc lợi	2.267.700.000	
- Quỹ thưởng Ban Điều hành	726.750.000	
- Quỹ đầu tư phát triển	15.301.486.136	
- Lợi nhuận nộp chủ sở hữu (*)	27.417.717.650	
Lợi nhuận chưa phân phối cuối năm		83.125.949.896

(*) Là khoản lợi nhuận phải nộp về Công ty Đầu tư Tài chính Nhà nước Tp. Hồ Chí Minh (HFIC) (Công ty mẹ sở hữu 100% vốn điều lệ).

Trong năm, Công ty tạm phân phối lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh (không bao gồm khoản lãi từ hoạt động cho thuê nhà thuộc sở hữu nhà nước) theo Thông tư số 16/2023/TT-BTC ngày 17 tháng 3 năm 2023, Thông tư số 36/2021/TT-BTC ngày 26 tháng 5 năm 2021 có hiệu lực từ ngày 10/7/2021 của Bộ Tài chính về việc hướng dẫn thực hiện một số điều Nghị định số 91/2015/NĐ-CP ngày 13 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ về đầu tư vốn nhà nước vào doanh nghiệp và quản lý, sử dụng vốn, tài sản tại doanh nghiệp và văn bản sửa đổi, bổ sung. Khoản tạm phân phối lợi nhuận này sẽ được điều chỉnh khi có quyết định chính thức của chủ sở hữu.

23f. Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản

Số dư đầu năm	246.123.649
Tăng trong năm	-
Giảm trong năm	-
Số dư cuối năm	246.123.649

24. Nguồn kinh phí

Là nguồn kinh phí của hoạt động cho thuê nhà ở thuộc sở hữu nhà nước.

<i>Chi tiết</i>	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Số đầu năm	9.409.390.546	9.409.390.546
Tăng/giảm trong năm	-	-
Số cuối năm	9.409.390.546	9.409.390.546

25. Nguồn kinh phí đã hình thành tài sản cố định

Là nguồn kinh phí hình thành tài sản là nhà ở thuộc sở hữu nhà nước được công ty quản lý và cho thuê.

Chi tiết	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	140.375.998.238	154.290.995.430
Tăng trong năm	-	-
Giảm trong năm	(64.168.869)	(13.902.989.676)
Số cuối năm	140.311.829.369	140.375.998.238

26. Các khoản mục ngoài Bảng cân đối kế toán

Tài sản nhận giữ hộ

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Công ty đang giữ hộ các tài sản như sau:

- Căn hộ chung cư An Sương: gồm 141 căn hộ
- Căn hộ chung cư 203 Nguyễn Trãi: gồm 71 căn hộ.

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

1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

1a Tổng doanh thu

Chi tiết	Năm nay	Năm trước
- Văn phòng Công ty	481.456.427.064	541.466.142.687
+ Doanh thu hoạt động cho thuê nhà kinh doanh thuộc sở hữu nhà nước	326.825.739.492	398.242.563.792
+ Doanh thu hoạt động cho thuê nhà ở thuộc sở hữu nhà nước	33.073.160.193	24.121.768.022
+ Doanh thu cho thuê nhà kinh doanh của Công ty	121.557.527.379	119.101.810.873
- Xí nghiệp Thiết kế và Trang trí Nội thất	2.990.989.816	2.175.061.115
- Xí nghiệp Xây dựng và Trang trí Nội thất	-	703.703.704
- Xí nghiệp Xây dựng và Sửa chữa Nhà	31.912.712.725	7.876.750.695
- Xí nghiệp Dịch vụ và Quản lý Nhà	3.492.061.850	3.446.568.521
Cộng	519.852.191.455	555.668.226.722

1b Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các bên liên quan

Công ty không phát sinh doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ cho bên liên quan.

2. Giá vốn hàng bán

Chi tiết	Năm nay	Năm trước
- Văn phòng Công ty	257.115.656.663	377.124.561.892
+ Giá vốn hoạt động cho thuê nhà kinh doanh thuộc sở hữu nhà nước	228.326.457.555	348.153.953.499
+ Giá vốn hoạt động cho thuê nhà ở thuộc sở hữu nhà nước	3.110.375.488	3.162.436.803
+ Giá vốn hoạt động cho thuê nhà kinh doanh của Công ty	25.678.823.620	25.808.171.590
- Xí nghiệp Thiết kế và Trang trí Nội thất	2.256.025.982	1.420.284.468
- Xí nghiệp Xây dựng và Trang trí Nội thất	-	711.675.629
- Xí nghiệp Xây dựng và Sửa chữa Nhà	30.381.588.000	7.755.148.693
Cộng	289.753.270.645	387.011.670.682

3. Doanh thu hoạt động tài chính

Chi tiết	Năm nay	Năm trước
Lãi tiền gửi ngân hàng	660.049.844	421.616.395
Cổ tức, lợi nhuận được chia	1.407.390.777	5.239.646.849
Cộng	2.067.440.621	5.661.263.244

4. Chi phí tài chính

Chi tiết	Năm nay	Năm trước
Chi phí sử dụng vốn ⁽¹⁾	3.097.540.170	-
Lãi chênh lệch tỷ giá phát sinh ⁽²⁾	6.774.063.127	-
Các khoản chi phí khác	5.745.635	5.247.207
Cộng	9.877.348.932	5.247.207

⁽¹⁾ Là khoản tiền sử dụng vốn Nhà nước đã nộp cho khoản góp vốn liên doanh tại Công ty TNHH Phát triển căn hộ hướng Công viên (liên doanh 101 Nguyễn Du) với số tiền #122.670 USD theo Kết luận thanh tra số 02/KL-TTTP ngày 30 tháng 03 năm 2023 của Thanh tra Tp.HCM (xem thuyết minh V.9b).

⁽²⁾ Là khoản chênh lệch tỷ giá phát sinh do cân trừ khoản nhận đặt cọc tiền thuê nhà bằng ngoại tệ và khoản phải thu tiền thuê nhà của Chi nhánh Công ty CP Tập đoàn Đầu tư Vạn Thịnh Phát – TTDV Văn phòng VTP.

5. Chi phí quản lý doanh nghiệp

<i>Chi tiết</i>	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí nhân viên quản lý	42.441.973.806	32.739.182.360
Chi phí vật liệu quản lý	82.061.328	86.369.034
Chi phí đồ dùng văn phòng	341.569.734	225.190.634
Chi phí khấu hao tài sản cố định	13.720.068.189	13.800.293.441
Thuế, phí và lệ phí	12.650.773	12.691.686
Dự phòng nợ phải thu khó đòi	82.766.349.664	31.302.030.689
Hoàn nhập dự phòng nợ phải thu khó đòi	(25.523.942.999)	(4.335.341.384)
Chi phí dịch vụ mua ngoài	8.152.193.703	8.099.223.921
Các chi phí khác	17.777.822.014	19.050.371.389
Cộng	<u>139.770.746.212</u>	<u>100.980.011.770</u>

6. Thu nhập khác

<i>Chi tiết</i>	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Thu tiền điện, nước nhà cho thuê	14.462.482.766	14.930.047.023
Thu nhập từ bồi thường (*)	2.033.881.471	15.000.000
Phạt chậm trả tiền độ, tiền thuê nhà	5.955.711.528	2.155.744.991
Thu nhập khác	198.681.758	192.592.413
Cộng	<u>22.650.757.523</u>	<u>17.293.384.427</u>

(*) Là khoản thu tiền Ban bồi thường giải phóng mặt bằng Quận 1 bồi thường hỗ trợ nhà 92 Nam kỳ Khởi Nghĩa, Quận 1 theo Quyết định số 3384/QĐ-UBND ngày 31 tháng 08 năm 2023 với số tiền 2.027.683.471 VND và tiền bồi thường, hỗ trợ tái định cư do nhà nước thu hồi đất tại số 49 Nguyễn Khoái, Quận 4 theo QĐ 1079/QĐ-UBND-TH ngày 29/06/2025 với số tiền 6.198.000 VND.

7. Chi phí khác

<i>Chi tiết</i>	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi tiền điện, nước, điện thoại nhà cho thuê	14.355.299.212	14.760.167.534
Lãi chậm nộp thuế	3.577.368.042	7.162.585.203
Chi phí khác	346.083.414	340.160.725
Cộng	<u>18.278.750.668</u>	<u>22.262.913.462</u>

8. Thuế Thu nhập doanh nghiệp hiện hành

Công ty phải nộp thuế thu nhập doanh nghiệp cho các khoản thu nhập tính thuế với thuế suất 20%.
 Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp trong năm được tạm tính như sau:

<i>Chi tiết</i>	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	86.890.273.142	68.363.031.272
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận chịu thuế thu nhập doanh nghiệp:		
<i>Các khoản điều chỉnh tăng</i>	<i>6.765.416.556</i>	<i>8.361.931.556</i>
Chi phí không được trừ	6.765.416.556	8.361.931.556
<i>Các khoản điều chỉnh giảm</i>	<i>(1.407.390.777)</i>	<i>(5.239.646.849)</i>
Cổ tức, lợi nhuận được chia	(1.407.390.777)	(5.239.646.849)
Thu nhập chịu thuế	92.248.298.921	71.485.315.979
Chuyển lỗ và bù trừ lãi/lỗ (*)	-	-
Thu nhập tính thuế	92.248.298.921	71.485.315.979
Thuế suất thuế TNDN hiện hành	20%	20%
Chi phí thuế TNDN hiện hành	18.449.659.783	14.302.423.196

9. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

<i>Chi tiết</i>	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	3.767.565.956	12.255.338.587
Chi phí nhân công	40.512.840.812	41.837.869.700
Chi phí khấu hao TSCĐ	30.875.814.765	30.955.441.177
Tiền thuê đất	238.706.851.955	351.969.555.609
Chi phí dịch vụ mua ngoài	8.752.561.788	9.205.537.332
Chi phí khác	18.967.141.288	27.730.729.446
Cộng	341.582.776.564	473.954.471.851

VII. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ (ĐVT: VND)

1. Các giao dịch không bằng tiền

Công ty không phát sinh các giao dịch không bằng tiền.

2. Các khoản tiền và tương đương tiền Công ty đang nắm giữ nhưng không được sử dụng

Công ty không phát sinh các khoản tiền và tương đương tiền Công ty đang nắm giữ nhưng không được sử dụng.

3. Thu tiền từ đi vay

Tiền thu từ đi vay là tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường (xem thuyết minh số V.20).

4. Tiền trả nợ gốc vay

Tiền trả nợ gốc vay là tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường (xem thuyết minh số V.20).

VIII. THÔNG TIN BỔ SUNG KHÁC (ĐVT: VND)

1. Tài sản tiềm tàng

Công ty không có tài sản tiềm tàng ảnh hưởng đến báo cáo tài chính (tổng hợp) cần thiết phải có các điều chỉnh số liệu hoặc công bố trong Báo cáo tài chính (tổng hợp).

2. Nợ tiềm tàng

Công ty không có nợ tiềm tàng ảnh hưởng đến báo cáo tài chính cần thiết phải có các điều chỉnh số liệu hoặc công bố trong Báo cáo tài chính (tổng hợp).

3. Giao dịch và số dư với các bên liên quan

Các bên liên quan với Công ty bao gồm: các thành viên quản lý chủ chốt, các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt và các bên liên quan khác.

3a. Giao dịch và số dư với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt

Các thành viên quản lý chủ chốt gồm: các thành viên Hội đồng thành viên, Kiểm soát viên và các thành viên Ban điều hành.

Các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt là các thành viên mật thiết trong gia đình các thành viên quản lý chủ chốt.

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

Công ty không phát sinh giao dịch bán hàng và cung cấp dịch vụ cũng như các giao dịch khác với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt.

Cam kết bảo lãnh

Công ty không có dùng tài sản cố định, hàng tồn kho,.... để bảo đảm cho khoản vay các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt và các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt cũng không có dùng tài sản của mình để bảo đảm vay cho công ty (xem thuyết minh số V.20).

Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt ()*

<i>Chi tiết</i>	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Tiền lương (**)	2.945.979.202	2.048.137.842
Tiền thưởng	265.000.000	218.740.000
Thù lao	-	276.000.000
Thu nhập khác	83.935.900	51.177.000
Cộng	<u>3.294.915.102</u>	<u>2.594.054.842</u>

(*) Các thành viên chủ chốt là các thành viên Hội đồng thành viên, Kiểm soát viên, Ban Điều hành.

(**) Tiền lương là số tiền lương thực nhận trong năm do quỹ tiền lương của người quản lý đã trích trong năm chưa được chủ sở hữu phê duyệt.

Chi tiết	Chức vụ	Lương	Thưởng	Thù lao	Thu nhập khác	Cộng
Năm nay						
<i>Hội đồng thành viên</i>		614.187.561	55.500.000	-	14.158.900	683.846.461
Trương Trọng Thảo	Chủ tịch	504.022.761	40.000.000	-	13.658.900	557.681.661
Trần Thị Thùy Trang	Thành viên	110.164.800	15.500.000	-	500.000	126.164.800
<i>Kiểm soát viên</i>		473.072.758	54.000.000	-	15.951.000	543.023.758
Huỳnh Thị Thương Huyền	Kiểm soát viên	362.889.158	38.500.000	-	15.451.000	416.840.158
Nguyễn Hồng Thủy	Kiểm soát viên	110.183.600	15.500.000	-	500.000	126.183.600
<i>Ban Điều hành</i>		1.858.718.883	155.500.000	-	53.826.000	2.068.044.883
Đặng Hữu Hùng	P.Giám đốc	468.154.403	38.500.000	-	15.177.000	521.831.403
Ngô Mai Hoàng Yến	P.Giám đốc	473.442.403	40.000.000	-	16.736.000	530.178.403
Nguyễn Thị Mai Hương	P.Giám đốc	470.838.403	38.500.000	-	13.166.000	522.504.403
Trần Ngọc Hòa	Kế toán trưởng	446.283.674	38.500.000	-	8.747.000	493.530.674
Cộng		2.945.979.202	265.000.000	-	83.935.900	3.294.915.102
Năm trước						
<i>Hội đồng thành viên</i>		480.124.544	45.000.000	-	10.622.000	535.746.544
Trương Trọng Thảo	Chủ tịch	405.278.154	35.000.000	-	7.811.000	448.089.154
Vũ Thị Hương Giang	Thành viên	74.846.390	10.000.000	-	2.811.000	87.657.390
<i>Kiểm soát viên</i>		43.147.036	33.500.000	276.000.000	8.311.000	360.958.036
Huỳnh Thị Thương Huyền	Kiểm soát viên	43.147.036	33.500.000	276.000.000	8.311.000	360.958.036
<i>Ban Điều hành</i>		1.524.866.262	140.240.000	-	32.244.000	1.697.350.262
Đặng Hữu Hùng	P.Giám đốc	385.202.742	33.500.000	-	7.811.000	426.513.742
Ngô Mai Hoàng Yến	P.Giám đốc	384.685.742	35.000.000	-	8.811.000	428.496.742
Nguyễn Thị Mai Hương	P.Giám đốc	386.700.742	36.620.000	-	7.811.000	431.131.742
Trần Ngọc Hòa	Kế toán trưởng	368.277.036	35.120.000	-	7.811.000	411.208.036
Cộng		2.048.137.842	218.740.000	276.000.000	51.177.000	2.594.054.842

Công nợ với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt

Tại ngày kết thúc năm tài chính, Công ty không có công nợ với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt.

3b. **Giao dịch và số dư với các bên liên quan khác**

Các bên liên quan khác với Công ty theo quy định bao gồm:

- Các công ty liên doanh, cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát,
- Các cá nhân có quyền trực tiếp hoặc gián tiếp biểu quyết ở Công ty và các thành viên mật thiết trong gia đình của họ,
- Các doanh nghiệp do các nhân viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có quyền trực tiếp hoặc gián tiếp biểu quyết của Công ty và các thành viên mật thiết trong gia đình của họ.

Các bên liên quan khác với Công ty gồm:

Bên liên quan khác	Mối quan hệ
---------------------------	--------------------

Công ty Đầu tư Tài chính Nhà nước Tp. Hồ Chí Minh (HFIC)	Chủ sở hữu
--	------------

Giao dịch với các bên liên quan khác

Giao dịch phát sinh với các công ty con và công ty liên doanh, liên kết đã được trình bày ở thuyết minh số V.2. Các giao dịch phát sinh giữa Công ty với các bên liên quan khác không phải là công ty con và công ty liên doanh, liên kết như sau:

Chi tiết	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
<i>Công ty Đầu tư Tài chính Nhà nước Tp. Hồ Chí Minh (HFIC) – Chủ sở hữu</i>		
Lợi nhuận phải nộp	25.648.184.520	34.573.781.103
Lợi nhuận đã nộp	(10.000.000.000)	-

Cam kết bảo lãnh

Công ty không có dùng tài sản cố định, hàng tồn kho,... để bảo đảm cho khoản vay các bên liên quan khác cũng không có dùng tài sản của mình để đảm bảo vay cho công ty (xem thuyết minh số V.20).

Công nợ với các bên liên quan khác

Công nợ với các bên liên quan khác được trình bày trong các thuyết minh ở Mục V.

Các khoản công nợ phải thu các bên liên quan khác không có bảo đảm và sẽ được thanh toán bằng tiền. Không có khoản dự phòng phải thu khó đòi nào được lập cho các khoản nợ phải thu các bên liên quan khác

4. **Chi phí lãi vay vốn hoá**

Công ty không phát sinh chi phí vốn hoá lãi vay.

5. **Báo cáo theo bộ phận**

Công ty lựa chọn các bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh là bộ phận báo cáo chính yếu vì rủi ro và tỷ suất sinh lời của Công ty bị tác động chủ yếu bởi những khác biệt về sản phẩm và dịch vụ do Công ty cung cấp. Các bộ phận theo khu vực địa lý là bộ phận báo cáo thứ yếu. Các hoạt động kinh doanh của Công ty được tổ chức và quản lý theo tính chất của sản phẩm và dịch vụ do Công ty cung cấp với mỗi một bộ

phận là một đơn vị kinh doanh chiến lược cung cấp các sản phẩm khác nhau và phục vụ các thị trường khác nhau.

5a Trình bày báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh

Hoạt động của Công ty là cho thuê nhà ở thuộc sở hữu nhà nước và nhà kinh doanh.

5b Trình bày báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý

Trong năm, hoạt động của Công ty toàn bộ thực hiện trên lãnh thổ Việt Nam.

6. Tài sản đảm bảo

Công ty không có tài sản tài chính thế chấp cho các đơn vị khác cũng như nhận tài sản thế chấp từ các đơn vị khác tại ngày 31 tháng 12 năm 2025.

7. Khả năng hoạt động liên tục

Tại thời điểm lập Báo cáo tài chính (tổng hợp) không có yếu tố nào cho thấy có thể ảnh hưởng đến khả năng hoạt động liên tục của Công ty. Do vậy, Báo cáo tài chính (tổng hợp) cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 được lập dựa trên giả thiết Công ty hoạt động kinh doanh liên tục.

8. Các sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc niên độ

Theo Nghị quyết của Hội đồng thành viên Công ty TNHH MTV Quản lý Kinh doanh Nhà Thành phố Hồ Chí Minh số 13/NQ-QLKDN ngày 26 tháng 3 năm 2026 về việc phê duyệt quỹ tiền lương thực hiện năm 2025. Quỹ tiền lương thực hiện năm 2025 của Công ty là 36.050 triệu đồng, bao gồm: Quỹ tiền lương của người lao động là 30.236 triệu đồng; tiền lương của Ban điều hành là 3.364 triệu đồng; quỹ tiền lương, thù lao của Thành viên Hội đồng thành viên, Kiểm soát viên là 2.450 triệu đồng.

9. Thông tin khác

Ngày 01 tháng 7 năm 2024, Công ty nhận được Bản án sơ thẩm số 142/2024/KDTM-ST của Tòa án nhân dân Quận 1 về việc tranh chấp Hợp đồng hợp tác đầu tư dự án Cao ốc văn phòng 25bis Nguyễn Thị Minh Khai. Theo đó, Công ty CP Đức Khải 25 buộc phải có nghĩa vụ trả cho Công ty khoản tiền góp vốn bổ sung mà công ty Đức Khải buộc phải thực hiện theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh ngày 30 tháng 10 năm 2008 và hợp đồng sửa đổi bổ sung hợp đồng hợp tác đầu tư ngày 17 tháng 10 năm 2010 với số tiền 54.263.891.075 VND, tiền lãi do chậm thực hiện nghĩa vụ góp vốn bổ sung theo thỏa thuận được tính từ ngày 13 tháng 01 năm 2015 đến ngày 01 tháng 07 năm 2024 với số tiền 46.229.490.162 VND. Ngày 19 tháng 02 năm 2025, Tòa án nhân dân Quận 1 ban hành bản án phúc thẩm số 33/2025/KDTM-PT v/v tranh chấp hợp đồng Hợp tác đầu tư. Theo đó, không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty TNHH MTV Quản lý kinh doanh nhà Tp.HCM. Ngày 03 tháng 11 năm 2025, Công ty đã gửi đơn đề nghị xem xét kháng nghị theo thủ tục giám đốc thẩm Bản án phúc thẩm số 33/2025/KDTM-PT và được Viện kiểm soát nhân dân tối cao xác nhận đã nhận đơn theo văn bản số 1664/XN-VKSTC-V12 ngày 20 tháng 12 năm 2025. Đến nay, sự việc nêu trên vẫn đang trong quá trình cung cấp hồ sơ liên quan đến thủ tục giám đốc thẩm.

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 30 tháng 3 năm 2026.

Người lập biểu

NINH THỊ THANH THUY

Kế toán trưởng

TRẦN NGỌC HOÀ

Chủ tịch Hội đồng thành viên



TRƯƠNG TRỌNG THẢO