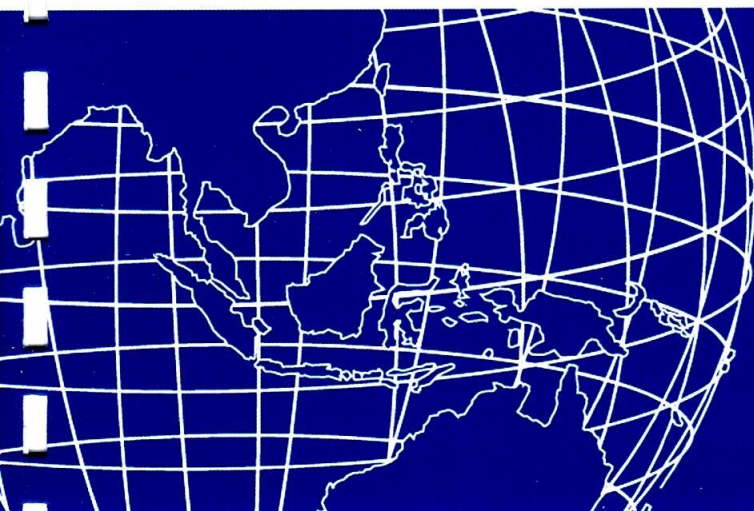


VIET DRAGON

Auditing Consulting Co., Ltd.

CÔNG TY TNHH MTV DỊCH VỤ CÔNG ÍCH THANH NIÊN XUNG PHONG

Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025
(Đã được kiểm toán độc lập)



VDAC

Auditing & Consulting

We get success together

MỤC LỤC

	Trang
1. Báo cáo của Ban Giám đốc	1 - 3
2. Báo cáo kiểm toán độc lập	4 - 5
3. Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2025	6 - 8
4. Kết quả hoạt động kinh doanh năm 2025	9
5. Báo cáo lưu chuyển tiền tệ năm 2025	10
6. Thuyết minh Báo cáo tài chính năm 2025	11 - 27

Phụ lục

1. Bảng theo dõi, đối chiếu các khoản nợ phải thu, nợ phải trả đã xác nhận đến thời điểm ngày 31/12/2025	28
2. Danh sách các khoản nợ phải thu khó đòi cần trích lập dự phòng đến thời điểm ngày 31/12/2025	28 - 29

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Công ty TNHH MTV Dịch vụ Công ích Thanh Niên Xung Phong ("Công ty") hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số **0300691622** do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu vào ngày 06 tháng 08 năm 2010 (được chuyển đổi từ Công ty Dịch vụ công ích Thanh niên Xung phong, chứng nhận Đăng ký kinh doanh gốc số 4106000333 do Phòng Đăng ký kinh doanh – Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 26 tháng 01 năm 2017). Trong quá trình hoạt động, Công ty đã đăng ký thay đổi Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp lần thứ 13 vào ngày 03 tháng 11 năm 2025.

Tên Công ty viết tắt: BESCO

Hội đồng thành viên	Chức vụ
Ông Ngô Thành Tuấn	Chủ tịch Hội đồng thành viên
Ông Trần Ngọc Hiến Tâm	Thành viên Hội đồng thành viên
Ông Trịnh Phương Thái	Thành viên Hội đồng thành viên
Ban giám đốc	Chức vụ
Ông Trần Ngọc Hiến Tâm	Giám đốc, Người đại diện pháp luật
Ông Vương Quang Đại	Phó Giám đốc
Ông Trần Duy Nguyên	Phó Giám đốc
Ông Tạ Cao Thái	Phó Giám đốc
Ban kiểm soát	Chức vụ
Ông Đại Tương Thành	Kiểm soát viên

Trụ sở đăng ký

Địa chỉ: 19 Yersin, Phường Bến Thành, Thành phố Hồ Chí Minh.

Điện thoại: 08.39 141 900

Fax: 08.39 141 903

Email: ctdvci.tnxxp@tphcm.gov.vn

Vốn điều lệ: 469.942.000.000 VND

(Bốn trăm sáu mươi chín tỷ, chín trăm bốn mươi hai triệu đồng).

Công ty kiểm toán

Công ty TNHH Kiểm toán Tư vấn Rộng Việt là đơn vị kiểm toán độc lập niên độ này.

Công ty TNHH MTV Dịch vụ Công ích Thanh Niên Xung Phong

19 Yersin, Phường Bến Thành, Thành phố Hồ Chí Minh

Báo cáo của Ban Giám đốc (tt)

Ngành nghề kinh doanh

- Hoạt động công ích: Trồng rừng và chăm sóc rừng. Khai thác, xử lý và cung cấp nước ngọt cho huyện Cần Giờ. Khai thác, kinh doanh nước sinh hoạt. Khai thác, sản xuất, kinh doanh nước tinh khiết. Tham gia xây dựng các công trình tiện ích công cộng và phúc lợi xã hội. Dịch vụ giữ xe. Đại lý bán vé máy bay. Dịch vụ giữ nón bảo hiểm. Quản lý đỗ xe và thu phí sử dụng tạm thời lòng đường để đỗ xe trên ô tô trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh.
- Khai thác gỗ: khai thác, chế biến nông sản để tiêu thụ trong nước và xuất khẩu. Sản xuất đồ gỗ xây dựng, sản xuất bao bì bằng gỗ, sản xuất sản phẩm từ gỗ, sản xuất từ lâm sản, cói và vật liệu tết bện, sản xuất giường, tủ, bàn ghế bằng gỗ. Sản xuất vật liệu xây dựng. Sản xuất dụng cụ thể thao. Sản xuất hàng thủ công mỹ nghệ, hàng trang trí nội thất, đồ gỗ mỹ nghệ, đồ sơn mài, đồ chạm khắc trang trí.
- Xây dựng và kinh doanh nhà. Xây dựng các công trình giao thông với quy mô vừa và nhỏ. Thi công xây dựng cầu đường và san lấp mặt bằng. Xây dựng công trình cấp nước, thoát nước, công trình thủy lợi và hạ tầng kỹ thuật. Xây dựng điện đến cấp điện áp 35KV. Hoàn thiện công trình xây dựng.
- Dịch vụ bán đấu giá tài sản. Dịch vụ đại lý hàng xuất nhập khẩu.
- Mua bán nông, lâm sản, hải sản, công nghệ phẩm.
- Mua bán hàng tiêu dùng, hàng trang trí nội thất. Bán buôn, bán lẻ giường, tủ, bàn ghế và đồ nội thất, tre, nứa, gỗ cây và gỗ chế biến.
- Mua bán hàng tiểu thủ công nghệ, máy móc, thiết bị, vật tư nguyên liệu. Mua bán vật liệu xây dựng.
- Kinh doanh vận chuyển hàng khách theo tuyến cố định, theo hợp đồng. Kinh doanh vận tải hành khách ngang sông. Khách sạn, dịch vụ ăn uống.
- Kinh doanh bất động sản. Cho thuê nhà, mua bán nhà ở, nhận quyền sử dụng đất để xây dựng nhà ở bán hoặc cho thuê, đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng theo quy hoạch xây dựng nhà ở để chuyển quyền sử dụng đất. Dịch vụ mua bán, cho thuê nhà ở. Cho thuê kiot, trung tâm thương mại. Cho thuê nhà có trang bị kỹ thuật đặc biệt. Doanh nghiệp quản lý vận hành nhà chung cư.
- Sàn giao dịch bất động sản, định giá bất động sản, tư vấn bất động sản, quảng cáo bất động sản, quản lý bất động sản, môi giới đầu tư bất động sản. Dịch vụ nhà đất.
- Tổ chức dịch vụ tư vấn đầu tư trong và ngoài nước.
- Thiết kế xây dựng Công trình dân dụng.

Công ty TNHH MTV Dịch vụ Công ích Thanh Niên Xung Phong

19 Yersin, Phường Bến Thành, Thành phố Hồ Chí Minh

Báo cáo của Ban Giám đốc (tt)

- Quảng cáo bất động sản.
- Hoạt động quản lý đường bộ, cầu đường hầm, bãi đỗ xe ô tô hoặc gara ô tô, bãi đỗ xe đạp, xe máy.

Công bố của Ban Giám đốc

Ban Giám đốc Công ty TNHH MTV Dịch vụ Công ích Thanh Niên Xung Phong (“Công ty”) trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính đính kèm của Công ty cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2025.

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính. Theo ý kiến của Ban Giám đốc Công ty:

- Báo cáo tài chính được trình bày từ trang 6 đến trang 27 đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ của Công ty cho năm kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính;
- Tại ngày lập báo cáo này, không có lý do gì để Ban Giám đốc Công ty cho rằng Công ty sẽ không thể thanh toán các khoản nợ phải trả khi đến hạn.

Tại ngày lập báo cáo này, Ban Giám đốc Công ty đã phê duyệt phát hành báo cáo tài chính đính kèm.

Thay mặt Công ty



Trần Ngọc Hiến Tâm

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 31 tháng 12 năm 2025.

Số: 296.2026/VDAC

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

**Kính gửi: Hội đồng thành viên, Ban Giám đốc
Công ty TNHH MTV Dịch vụ Công ích Thanh Niên Xung Phong**

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính đính kèm của Công ty TNHH MTV Dịch vụ Công ích Thanh Niên Xung Phong (“Công ty”), bao gồm bảng cân đối kế toán tại 31 tháng 12 năm 2025, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và báo cáo lưu chuyển tiền tệ liên quan cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính kèm theo được Ban Giám đốc Công ty phê duyệt phát hành ngày 31 tháng 12 năm 2025, được trình bày từ trang 6 đến 27.

Trách nhiệm của Ban Giám đốc

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

Trách nhiệm của kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về báo cáo tài chính này dựa trên kết quả kiểm toán của chúng tôi. Chúng tôi đã thực hiện công việc 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 và lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu báo cáo tài chính có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm việc thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và các thuyết minh trong báo cáo tài chính. Các thủ tục được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong báo cáo tài chính do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện các đánh giá rủi ro này, kiểm toán viên xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan tới việc lập và trình bày báo cáo tài chính trung thực và 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 việc đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Giám đốc của Công ty, cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính.

Chúng tôi tin rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi thu được là đầy đủ và thích hợp làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán chấp nhận từng phần của chúng tôi.

Báo cáo kiểm toán độc lập (tiếp theo)**Cơ sở của ý kiến kiểm toán chấp nhận từng phần**

- (i) Tại thời điểm phát hành báo cáo này, chúng tôi chưa nhận được đầy đủ các thư xác nhận được đầy đủ số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 của các khoản mục sau:

- **Các khoản phải thu:**

Phải thu ngắn hạn của khách hàng, số tiền đã đối chiếu: 79.218.608.334 đồng;

Các khoản phải thu khác, số tiền đã đối chiếu: 2.334.934.789 đồng;

Trả trước cho người bán, số tiền đã đối chiếu: 4.833.135.754 đồng;

Cầm cổ, ký quỹ ký cược ngắn hạn, số tiền đã đối chiếu: 2.628.575.000.

(Xem thêm Phụ lục 1, trang số 28 kèm theo).

- **Các khoản phải trả:**

Phải trả người bán, số tiền đã đối chiếu: 99.709.342.092 đồng

Người mua trả tiền trước, số tiền đã đối chiếu: 29.736.935 đồng;

Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn, số tiền đã đối chiếu: 801.680.000 đồng;

Các khoản phải trả, phải nộp khác, số tiền đã đối chiếu: 71.447.823.240 đồng

(Xem thêm Phụ lục 1, trang số 28 kèm theo).

- (ii) Tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2025, Công ty chưa trích lập dự phòng cho một số khoản nợ phải thu khó đòi theo hướng dẫn tại Thông tư số 48/2019/TT-BTC ngày 08/08/2019 của Bộ tài chính (Xem thêm Phụ lục 2, trang số 28 – trang 29 kèm theo).

Ý kiến kiểm toán chấp nhận từng phần

Theo ý kiến của chúng tôi, ngoại trừ những ảnh hưởng (nếu có) đã nêu tại "Cơ sở của ý kiến kiểm toán chấp nhận từng phần", báo cáo tài chính kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty TNHH MTV Dịch vụ Công ích Thanh Niên Xung Phong tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 18 tháng 03 năm 2026.

Công ty TNHH Kiểm toán Tư vấn Rồng Việt



Vũ Tiến Sỹ – Giám đốc

Số GCNĐKHN Kiểm toán: 2863-2024-201-1

Lê Hoàng Tuyên – Kiểm toán viên

Số GCNĐKHN Kiểm toán: 0622-2024-201-1

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
A. Tài sản ngắn hạn (100 = 110 + 120 + 130 + 140 + 150)	100		404.120.775.694	634.922.772.119
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	50.618.731.863	108.551.795.614
1 Tiền	111		23.618.731.863	24.551.795.614
2 Các khoản tương đương tiền	112		27.000.000.000	84.000.000.000
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		-	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130	V.2	176.476.923.271	366.270.596.081
1 Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131		105.080.259.313	103.956.694.086
2 Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		7.746.738.859	4.169.574.443
3 Phải thu ngắn hạn khác	136		67.921.486.093	261.623.296.246
4 Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(4.960.508.736)	(4.167.916.436)
5 Tài sản thiếu chờ xử lý	139		688.947.742	688.947.742
IV. Hàng tồn kho	140	V.3	167.118.924.844	154.110.269.418
1 Hàng tồn kho	141		167.118.924.844	154.110.269.418
V. Tài sản ngắn hạn khác	150	V.4	9.906.195.716	5.990.111.006
1 Chi phí trả trước ngắn hạn	151		1.085.229.079	1.152.948.176
2 Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		5.868.226.597	1.757.734.459
3 Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		2.952.740.040	3.079.428.371
B. Tài sản dài hạn (200 = 210 + 220 + 230 + 240 + 250 + 260)	200		536.657.054.420	500.083.918.587
I. Các khoản phải thu dài hạn	210	V.5	17.180.000.000	17.180.000.000
1 Phải thu dài hạn khác	216		17.180.000.000	17.180.000.000
II. Tài sản cố định	220		42.499.273.342	55.555.970.902
1 Tài sản cố định hữu hình	221	V.6	42.499.273.342	55.555.970.902
- Nguyên giá	222		319.105.821.626	309.611.727.802
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(276.606.548.284)	(254.055.756.900)
2 Tài sản cố định vô hình	227	V.7	-	-
- Nguyên giá	228		738.673.800	738.673.800
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(738.673.800)	(738.673.800)

III. Bất động sản đầu tư	230		-	-
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240	V.8	9.738.546.475	9.738.546.475
1 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		9.738.546.475	9.738.546.475
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250	V.9	455.461.109.360	405.130.316.197
1 Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		124.575.000.000	124.575.000.000
2 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		32.681.460.120	32.928.694.190
3 Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(40.968.560.120)	(41.215.794.190)
4 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		339.173.209.360	288.842.416.197
VI. Tài sản dài hạn khác	260	V.10	11.778.125.243	12.479.085.013
1 Chi phí trả trước dài hạn	261		9.604.336.801	10.305.296.571
2 Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		2.173.788.442	2.173.788.442
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	270		940.777.830.114	1.135.006.690.706

Bảng Cân đối kế toán (tiếp theo)
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
C. Nợ phải trả (300 = 310 + 330)	300		447.866.318.223	630.385.805.339
I. Nợ ngắn hạn	310	V.11	362.326.306.221	544.495.793.337
1 Phải trả người bán ngắn hạn	311		112.932.409.568	279.705.874.264
2 Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		1.123.508.320	737.630.135
3 Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313		401.528.313	231.160.002
4 Phải trả người lao động	314		34.627.682.141	48.559.658.411
5 Chi phí phải trả ngắn hạn	315		51.811.949.839	67.416.977.336
6 Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		55.642.860.233	37.239.425.861
7 Phải trả ngắn hạn khác	319		26.441.668.817	25.729.646.312
8 Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		79.344.698.990	84.875.421.016
II. Nợ dài hạn	330	V.12	85.540.012.002	85.890.012.002
1 Phải trả dài hạn khác	337		80.279.330.840	80.279.330.840
2 Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338		4.760.681.162	5.360.681.162
3 Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343		500.000.000	250.000.000
D. Vốn chủ sở hữu (400 = 410 + 430)	400		492.911.511.891	504.620.885.367
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.13	474.383.244.479	475.639.017.041
1 Vốn góp của chủ sở hữu	411		469.942.000.000	469.942.000.000
2 Quỹ đầu tư phát triển	418		4.441.244.479	5.697.017.041
II. Nguồn kinh phí	430	V.14	18.528.267.412	28.981.868.326
1 Nguồn kinh phí	431		2.100.815.759	12.554.416.673
2 Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	432		16.427.451.653	16.427.451.653
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	440		940.777.830.114	1.135.006.690.706

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 31 tháng 12 năm 2025.

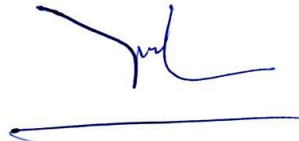
Người lập biểu

Kế toán trưởng

Giám đốc



Bùi Thị Thanh Tâm



Đỗ Thanh Thành



Trần Ngọc Hiến Tâm

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

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

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	383.389.081.363	316.837.139.473
2 Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3 Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02)	10	VI.1	383.389.081.363	316.837.139.473
4 Giá vốn hàng bán	11	VI.2	350.653.680.344	272.735.329.065
5 Lợi nhuận/(lỗ) gộp (20 = 10 - 11)	20		32.735.401.019	44.101.810.408
6 Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	37.390.084.976	36.564.938.585
7 Chi phí tài chính	22	VI.4	(247.234.070)	(345.152.826)
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		-	-
8 Chi phí bán hàng	24		-	-
9 Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	VI.5	46.513.990.447	63.026.213.532
10 Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		23.858.729.618	17.985.688.287
11 Thu nhập khác	31	VI.6	349.487.423	4.621.882.886
12 Chi phí khác	32	VI.7	954.173.525	452.618.917
13 Lợi nhuận khác	40		(604.686.102)	4.169.263.969
14 Lợi nhuận/(lỗ) kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		23.254.043.516	22.154.952.256
15 Chi phí thuế Thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	VI.8	480.895.245	-
17 Lợi nhuận/(lỗ) sau thuế TNDN (60 = 50 - 51 - 52)	60		22.773.148.271	22.154.952.256

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 31 tháng 12 năm 2025.

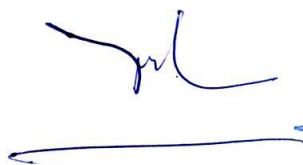
Người lập biểu

Kế toán trưởng

Giám đốc



Bùi Thị Thanh Tâm



Đỗ Thanh Thành



Trần Ngọc Hiến Tâm

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp trực tiếp)

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

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1 Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	01		224.830.251.286	220.045.112.002
2 Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	02		(260.961.248.593)	(190.312.269.619)
3 Tiền chi trả cho người lao động	03		(142.482.177.452)	(83.695.653.907)
4 Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06		1.031.022.310.795	866.836.304.273
5 Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07		(873.929.388.287)	(829.677.004.194)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(21.520.252.251)	(16.803.511.445)
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1 Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	21		(186.000.000.000)	(23.163.700.000)
2 Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	22		129.000.000.000	81.482.359.676
3 Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		21.187.188.500	19.496.750.000
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(35.812.811.500)	77.815.409.676
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1 Tiền trả nợ gốc vay	34		(600.000.000)	(600.000.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(600.000.000)	(600.000.000)
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50		(57.933.063.751)	60.411.898.231
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	V.1	108.551.795.614	48.139.897.383
- Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối năm	70	V.1	50.618.731.863	108.551.795.614

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 31 tháng 12 năm 2025.

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Giám đốc

Bùi Thị Thanh Tâm

Đỗ Thanh Thành



Trần Ngọc Hiến Tâm

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính đính kèm.

I. ĐƠN VỊ BÁO CÁO

1. Hình thức sở hữu vốn:

Công ty TNHH MTV Dịch vụ Công ích Thanh Niên Xung Phong (“Công ty”) là Công ty TNHH MTV 100% vốn sở hữu Nhà nước.

2. Hoạt động chính:

Dịch vụ Công ích, Dịch vụ vệ sinh Công cộng, Dịch vụ vận tải đường thủy, Xây dựng công trình, Kinh doanh bất động sản, Dịch vụ giữ xe và các hoạt động thương mại khác...

3. Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường

Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường của Công ty nằm trong phạm vi 12 tháng. Các hoạt động xây dựng, thi công công trình và kinh doanh bất động sản của Công ty có thể có chu kỳ kinh doanh dài hơn 12 tháng tùy theo từng dự án.

II. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH

1. Cơ sở đo lường

Báo cáo tài chính, trừ báo cáo lưu chuyển tiền tệ, được lập trên cơ sở dồn tích theo nguyên tắc giá gốc. Báo cáo lưu chuyển tiền tệ được lập theo phương pháp trực tiếp.

2. Kỳ kế toán năm

Kỳ kế toán năm của Công ty từ ngày 1 tháng 1 đến ngày 31 tháng 12 hàng năm.

3. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Đơn vị tiền tệ kế toán của Công ty là Đồng Việt Nam (“VND”)

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính.

2. Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán

Báo cáo tài chính được lập theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

Hình thức sổ kế toán

Công ty áp dụng hình thức sổ kế toán Nhật ký chung.

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền: Bao gồm tiền mặt tại quỹ, các khoản tiền gửi không kỳ hạn và các khoản tương đương tiền (bao gồm các khoản tiền gửi có kỳ hạn dưới 03 tháng).

Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn gốc không quá 3 tháng, có tính thanh khoản cao, dễ dàng chuyển đổi thành một lượng tiền xác định cũng như không có nhiều rủi ro trong việc chuyển đổi thành tiền.

2. Nguyên tắc ghi nhận các khoản phải thu

Các khoản phải thu được ghi nhận theo giá trị ghi trên hóa đơn, chứng từ gốc trừ dự phòng các khoản nợ phải thu khó đòi được ước tính dựa trên việc rà soát của Ban Giám đốc đối với tất cả các khoản còn chưa thu tại thời điểm kết thúc niên độ kế toán. Các khoản nợ được xác định là không thể thu hồi sẽ được xóa sổ.

Tăng hoặc giảm số dư dự phòng nợ phải thu khó đòi được ghi nhận vào chi phí quản lý doanh nghiệp trong niên độ kế toán. Các khoản nợ phải thu được phân loại ngắn hạn và dài hạn trên bảng cân đối kế toán căn cứ theo kỳ hạn còn lại của các khoản nợ phải thu.

Phương pháp lập dự phòng nợ phải thu khó đòi: dự phòng phải thu khó đòi được ước tính cho phần giá trị bị tổn thất của các khoản nợ phải thu quá hạn thanh toán, nợ phải thu chưa quá hạn nhưng có thể không đòi được do khách nợ không có khả năng thanh toán.

3. Nguyên tắc ghi nhận Hàng tồn kho

Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho: Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá gốc /hoặc giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại. Giá trị thuần có thể thực hiện được 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 sản phẩm và chi phí ước tính cần thiết cho việc tiêu thụ chúng)

Phương pháp tính giá trị hàng tồn kho : Bình quân gia quyền

Phương pháp hạch toán hàng tồn kho : Kế khai thường xuyên

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được trích lập cho phần giá trị dự kiến bị tổn thất do các khoản suy giảm trong giá trị (do giảm giá, hư hỏng, kém phẩm chất, lỗi thời, v.v.) có thể xảy ra đối với nguyên vật liệu, thành phẩm, hàng hóa tồn kho khác thuộc quyền sở hữu của Công ty dựa trên bằng chứng hợp lý về sự suy giảm giá trị tại ngày kết thúc niên độ kế toán.

Số tăng hoặc giảm khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được hạch toán vào giá vốn hàng bán trong niên độ kế toán.

4. Nguyên tắc ghi nhận chi phí trả trước

Chi phí trả trước là các khoản chi phí phục vụ sản xuất kinh doanh mà thời gian hữu dụng của nó kéo dài trong nhiều kỳ kế toán và được vốn hóa để phân bổ dần vào chi phí sản xuất kinh doanh.

Phương pháp phân bổ: Đường thẳng, theo thời gian hữu dụng ước tính.

5. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao Tài sản cố định hữu hình và tài sản cố định vô hình

a. Nguyên tắc ghi nhận Tài sản cố định hữu hình và vô hình: Theo nguyên giá

Trong bảng Cân đối kế toán, Tài sản cố định hữu hình và vô hình được phản ánh theo 3 chỉ tiêu: Nguyên giá, Hao mòn lũy kế và Giá trị còn lại. Nguyên giá tài sản cố định bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào hoạt động như dự kiến.

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

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

b. Khấu hao Tài sản cố định hữu hình và vô hình:

Tài sản cố định được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính phù hợp với hướng dẫn tại Thông tư số 45/2018/TT-BTC ngày 07 tháng 05 năm 2018 của Bộ trưởng Bộ Tài chính.

Số năm khấu hao của các nhóm Tài sản cố định như sau:

- Nhà cửa, vật kiến trúc	05 – 50 năm
- Máy móc thiết bị	03 – 20 năm
- Phương tiện vận tải	04 – 30 năm
- Thiết bị, dụng cụ quản lý	05 – 10 năm
- Tài sản cố định khác	05 – 10 năm
- Phần mềm máy tính	05 – 07 năm

6. Nguyên tắc ghi nhận chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm: chi phí mua sắm mới tài sản cố định, xây dựng mới hoặc sửa chữa, cải tạo, mở rộng hay trang bị lại kỹ thuật công trình. Chi phí này được kết chuyển ghi tăng tài sản khi công trình hoàn thành, việc nghiệm thu tổng thể đã thực hiện xong, tài sản được bàn giao và đưa vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

7. Nguyên tắc ghi nhận các khoản đầu tư

Các khoản đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết được ghi nhận khi công ty nắm giữ từ 20% đến dưới 50% quyền biểu quyết của các Công ty được đầu tư. Có ảnh hưởng đáng kể trong các

quyết định về chính sách tài chính và hoạt động tại các công ty này. Các khoản đầu tư vào Công ty liên kết được phản ánh trên BCTC theo phương pháp giá gốc.

Nguyên tắc ghi nhận các khoản đầu tư chứng khoán ngắn và dài hạn, đầu tư ngắn hạn và dài hạn khác: Là các khoản đầu tư như: trái phiếu, cổ phiếu, cho vay... hoặc các khoản vốn công ty đang đầu tư vào các tổ chức kinh tế khác được thành lập theo quy định của pháp luật mà chỉ nắm giữ dưới 20% quyền biểu quyết và thời hạn thu hồi dưới 1 năm (đầu tư ngắn hạn) hoặc trên 1 năm (đầu tư dài hạn). Các khoản đầu tư này được phản ánh trên báo cáo tài chính theo phương pháp giá gốc.

Phương pháp lập dự phòng giảm giá các khoản đầu tư tài chính: Dự phòng giảm giá chứng khoán đầu tư ngắn hạn và dài hạn được lập khi giá trị thuần có thể thực hiện được (giá thị trường) của chứng khoán đầu tư giảm xuống thấp hơn giá gốc. Nếu không xác định được giá thị trường của chứng khoán thì không trích lập dự phòng.

Dự phòng tổn thất các khoản đầu tư tài chính dài hạn khác được lập khi Công ty xác định được các khoản đầu tư này bị giảm sút giá trị không phải tạm thời và ngoài kế hoạch do kết quả hoạt động của các công ty được đầu tư bị lỗ.

8. Nguyên tắc ghi nhận Nợ phải trả

- * Nợ phải trả được ghi nhận trong Bảng cân đối kế toán khi có đủ điều kiện chắc chắn là Công ty sẽ phải dùng một lượng tiền chi ra để trang trải cho những nghĩa vụ hiện tại mà Công ty phải thanh toán, và khoản nợ phải trả đó phải xác định được một cách đáng tin cậy. Các khoản nợ phải trả được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn phải trả, đối tượng phải trả, loại nguyên tệ phải trả và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty.
- * Các khoản nợ phải trả được phân loại ngắn hạn và dài hạn trên bảng cân đối kế toán căn cứ theo kỳ hạn còn lại của các khoản nợ phải trả.

9. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí phải trả

Chi phí phải trả: được ghi nhận dựa trên các ước tính hợp lý về số tiền phải trả cho các hàng hoá, dịch vụ đã sử dụng trong kỳ gồm những chi phí sau: chi phí xây dựng, chi phí vật tư, điện nước, chi phí thuê mặt bằng và các chi phí phải trả khác.

10. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

- * Nguyên tắc ghi nhận vốn đầu tư của chủ sở hữu

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

- * Nguyên tắc ghi nhận lợi nhuận chưa phân phối:

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối phản ánh trên bảng Cân đối kế toán là số lợi nhuận từ các hoạt động của công ty sau khi trừ (-) chi phí thuế TNDN của năm nay và các khoản điều chỉnh do áp dụng hồi tố thay đổi chính sách kế toán và điều chỉnh hồi tố sai sót trọng yếu của các năm trước.

- * Trích lập các quỹ

Các quỹ của Công ty được trích lập và sử dụng theo Điều lệ Công ty, mức trích lập các quỹ được thực hiện theo Quyết định của Hội đồng thành viên hàng năm.

11. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu

Doanh thu bán hàng

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi thỏa mãn tất cả 5 điều kiện sau:

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

- Doanh thu của giao dịch cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch 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 lập Bảng Cân đối kế toán; xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ.
- Giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng cân đối kế toán của kỳ đó. Khi kết quả giao dịch không thể xác định được chắc chắn thì doanh thu được ghi nhận tương ứng với chi phí đã ghi nhận và có thể thu hồi.
- Doanh thu và chi phí liên quan tới cùng một giao dịch phải được ghi nhận đồng thời theo nguyên tắc phù hợp.

Doanh thu hợp đồng xây dựng

Khi kết quả thực hiện Hợp đồng xây dựng được ước tính một cách đáng tin cậy thì doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành do nhà thầu tự xác định vào ngày lập báo cáo tài chính mà không phụ thuộc vào hóa đơn thanh toán theo tiến độ kế hoạch cũng như số tiền ghi trên hóa đơn đã lập.

Khi kết quả thực hiện Hợp đồng xây dựng được xác định một cách đáng tin cậy và được khách hàng xác nhận thì 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 trong kỳ được phản ánh trên hóa đơn đã lập.

Doanh thu hoạt động tài chính

Doanh thu hoạt động tài chính được ghi nhận khi có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch đó và doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Doanh thu từ tiền lãi được ghi nhận theo tỷ lệ tương ứng với thời gian dựa trên số dư gốc và lãi suất áp dụng.

12. Giá vốn hàng bán và cung cấp dịch vụ

Giá vốn hàng bán và cung cấp dịch vụ được ghi nhận đúng kỳ và tập hợp theo giá trị và số lượng thành phẩm, hàng hóa, vật tư xuất bán và dịch vụ cung cấp cho khách hàng, đảm bảo nguyên tắc phù hợp với doanh thu và nguyên tắc thận trọng.

13. Các khoản chi phí

Chi phí là những khoản làm giảm lợi ích kinh tế, được ghi nhận tại thời điểm giao dịch phát sinh hoặc khi có khả năng tương đối chắc chắn sẽ phát sinh trong tương lai không phân biệt đã chi tiền hay chưa. Việc ghi nhận chi phí ngay cả khi chưa đến kỳ hạn thanh toán nhưng có khả năng chắc chắn sẽ phát sinh nhằm đảm bảo nguyên tắc thận trọng và bảo toàn vốn. Chi phí và khoản doanh thu do nó tạo ra phải được ghi nhận đồng thời theo nguyên tắc phù hợp.

14. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế Thu nhập doanh nghiệp

Chi phí thuế TNDN hiện hành được xác định trên cơ sở thu nhập chịu thuế và thuế suất thuế TNDN trong năm hiện hành. Thu nhập chịu thuế chênh lệch so với lợi nhuận kế toán do điều chỉnh các khoản chênh lệch tạm thời giữa thuế và kế toán cũng như điều chỉnh các khoản thu nhập và chi phí không phải chịu thuế hay không được khấu trừ. Các báo cáo thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế.

Do việc áp dụng Luật và các quy định về thuế đối với các loại nghiệp vụ khác nhau có thể được giải thích theo những cách khác nhau, số thuế được trình bày trên các Báo cáo tài chính sẽ được xác định một cách chắc chắn theo quyết định cuối cùng của cơ quan Thuế.

15. Bên liên quan

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

V. THÔNG TIN CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

1. Tiền và các khoản tương đương tiền	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
- Tiền mặt	5.226.113.199	5.339.300.458
- Tiền gửi ngân hàng	18.392.618.664	19.212.495.156
- Các khoản tương đương tiền (i)	27.000.000.000	84.000.000.000
Cộng	50.618.731.863	108.551.795.614
 (i) Tiền gửi có kỳ hạn dưới 03 tháng tại các ngân hàng thương mại, chi tiết:		
- Ngân hàng BIDV - Chi nhánh Kỳ Hòa	-	20.000.000.000
- Ngân hàng Nam Á - Chi nhánh Quận 7	27.000.000.000	64.000.000.000
Cộng	27.000.000.000	84.000.000.000

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
2. Các khoản phải thu ngắn hạn		
2.1 Phải thu ngắn hạn của khách hàng	105.080.259.313	103.956.694.086
- BQL DA ĐTXD Khu vực Huyện Cần Giờ	37.208.701.787	38.655.284.743
- Công ty Dịch vụ Công ích Huyện Cần Giờ	13.197.146.000	13.197.146.000
- Công ty TNHH TM Ngân Sơn	11.984.782.252	11.984.782.252
- BQL Công viên Lịch sử - Văn hóa Dân tộc	8.033.932.522	1.604.213.797
- BQL DA ĐTXD Khu vực Huyện Nhà Bè	6.452.894.194	5.578.099.194
- Tổng Công ty Nông nghiệp Sài Gòn - TNHH MTV	2.730.568.448	11.942.749.096
- Các khách hàng khác	25.472.234.110	20.994.419.004
2.2 Trả trước cho người bán ngắn hạn	7.746.738.859	4.169.574.443
- Đặng Xuân Phúc	4.783.850.288	-
- Trung tâm Quản lý Hạ tầng Kỹ thuật TP. Hồ Chí Minh	315.912.218	382.048.361
- Nguyễn Đức Quang	210.868.437	210.868.437
- Các nhà cung cấp khác	2.436.107.916	3.576.657.645
2.3 Phải thu ngắn hạn khác	67.921.486.093	261.623.296.246
- Thu nội bộ các Ban Quản lý Công ty	-	12.731.133.312
- Tạm ứng nhân viên	21.766.198.650	195.670.493.500
+ Nguyễn Văn Minh	13.992.142.720	57.282.326.106
+ Trần Thượng Nhân	3.981.306.392	48.008.183.013
+ Nguyễn Thị Đẹp	1.890.289.000	1.890.289.000
+ Lê Văn Thương	900.000.000	22.681.896.218
+ Nguyễn Văn Hiền	250.000.000	250.000.000
+ Các cá nhân khác	752.460.538	65.557.799.163
- Ký quỹ ký cược	3.793.965.326	2.616.321.148
- Phải thu khác	42.361.322.117	50.605.348.286
+ Ban bồi thường GPMB Quận 7	12.980.107.130	12.980.107.130
+ Nguồn quyết toán chung cư Ngô Tất Tố, Phạm Viết Chánh chờ ngân sách cấp	9.596.073.576	9.596.073.576
+ Chung cư Phạm Viết Chánh	3.026.905.661	3.026.905.661
+ Công ty CP Đầu tư Hạ tầng Kỹ thuật (CII)	2.394.230.300	2.069.626.300
+ Các đối tượng khác	14.364.005.450	22.932.635.619

2.4 Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(4.960.508.736)	(4.167.916.436)
- Công trình Xây lắp, mở rộng, cải tạo Công nghiệp Kỹ thuật Củ Chi	(831.220.175)	(831.220.175)
- Tài sản thiếu chờ xử lý của Nông Trường 7	(688.947.742)	(688.947.742)
- DA Khu tái định cư P10 Q6 và KDC Rạch Ruột Ngựa Q6	(662.627.907)	(662.627.907)
- Công ty Công trình Giao Thông 1	(443.217.598)	(443.217.598)
- Các đối tượng khác	(2.334.495.314)	(1.541.903.014)
2.5 Tài sản thiếu chờ xử lý	688.947.742	688.947.742
- Tài sản thiếu chờ xử lý của Nông trường 7	688.947.742	688.947.742
Tổng cộng	176.476.923.271	366.270.596.081
3. Hàng tồn kho	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
- Nguyên liệu, vật liệu	567.884.219	307.859.054
- Công cụ dụng cụ	89.000.000	672.000.000
- Chi phí SXKD DD ngắn hạn	166.462.040.625	153.130.410.364
+ Dự án Tân Thới Hiệp	52.883.901.994	52.883.901.994
+ XD đường Lương Văn Nho Huyện Cần Giờ	23.365.572.462	24.317.990.505
+ Dự án Bình Trị Đông TK1	17.153.603.445	9.657.499.177
+ Dự án Bình Trị Đông TK2	16.320.968.328	14.990.943.427
+ Dự án khu đất Phú Mỹ Q.7	16.317.119.749	16.317.119.749
+ Các dự án khác	40.420.874.647	34.962.955.512
Cộng	167.118.924.844	154.110.269.418
4. Tài sản ngắn hạn khác	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
4.1 Chi phí trả trước ngắn hạn	1.085.229.079	1.152.948.176
- Số đầu năm	1.152.948.176	995.247.325
- Phát sinh tăng trong năm	4.248.302.308	1.406.121.473
- Kết chuyển vào chi phí trong năm	(4.316.021.405)	(1.248.420.622)
- Số cuối năm	1.085.229.079	1.152.948.176
4.2 Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	5.868.226.597	1.757.734.459

4.3 Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	2.952.740.040	3.079.428.371
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	1.693.674.279	2.174.569.524
- Thuế thu nhập cá nhân	1.258.309.344	904.102.430
- Các khoản khác phải nộp ngân sách	756.417	756.417
Tổng cộng	9.906.195.716	5.990.111.006

5. Các khoản phải thu dài hạn	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Ký quỹ ký cược ngắn hạn	17.180.000.000	17.180.000.000
- Tiền ký quỹ bảo đảm thực hiện DA " Khu DC và TM Phú Mỹ" theo thỏa thuận số	17.180.000.000	17.180.000.000

6. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

Chỉ tiêu	Nhóm TSCĐ	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Máy móc thiết bị VND	Phương tiện vận tải, truyền dẫn VND	Thiết bị, dụng cụ quản lý VND	Tài sản cố định khác VND	Tổng cộng VND
Nguyên giá							
- Số đầu năm		49.413.079.995	8.141.788.926	247.399.407.885	2.212.120.100	2.445.330.896	309.611.727.802
- Mua trong năm		464.114.486	-	-	547.220.000	-	1.011.334.486
- Tăng khác (Điều chuyển nội bộ)		1.959.337.749	415.761.589	6.107.660.000	-	-	8.482.759.338
- Thanh lý, nhượng bán		-	-	-	-	-	-
- Giảm khác (Điều chuyển nội bộ)		-	-	-	-	-	-
- Số cuối năm		51.836.532.230	8.557.550.515	253.507.067.885	2.759.340.100	2.445.330.896	319.105.821.626
Giá trị hao mòn							
- Số đầu năm		26.077.353.702	6.625.803.980	216.945.995.720	1.961.272.602	2.445.330.896	254.055.756.900
- Khấu hao trong năm		1.708.652.131	603.495.504	12.263.853.059	104.437.965	-	14.680.438.659
- Tăng khác		1.564.693.511	415.761.589	5.889.897.625	-	-	7.870.352.725
- Thanh lý, nhượng bán		-	-	-	-	-	-
- Giảm khác		-	-	-	-	-	-
- Số cuối năm		29.350.699.344	7.645.061.073	235.099.746.404	2.065.710.567	2.445.330.896	276.606.548.284
Giá trị còn lại							
- Tại ngày đầu năm		23.335.726.293	1.515.984.946	30.453.412.165	250.847.498	-	55.555.970.902
- Tại ngày cuối năm		22.485.832.886	912.489.442	18.407.321.481	693.629.533	-	42.499.273.342

7. Tăng, giảm tài sản cố định vô hình

Phần mềm máy tính	Nguyên giá VND	Hao mòn lũy kế VND	Giá trị còn lại VND
- Tại 01/01/2025	738.673.800	(738.673.800)	-
- Tăng trong năm	-	-	-
- Giảm trong năm	-	-	-
- Tại 31/12/2025	738.673.800	(738.673.800)	-

8. Tài sản dở dang dài hạn

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
- Dự án Dã Cầu Sài Gòn	8.316.675.158	8.316.675.158
- Các chi phí duy tu, sửa chữa khác	1.421.871.317	1.421.871.317
Cộng	9.738.546.475	9.738.546.475

9. Đầu tư tài chính dài hạn

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
9.1 Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	124.575.000.000	124.575.000.000
- Công ty CP Cảng Cát Lái	84.295.000.000	84.295.000.000
- Công ty CP PT Nông nghiệp TNXP	37.000.000.000	37.000.000.000
- Công ty TNHH DV Bảo vệ TNXP	2.000.000.000	2.000.000.000
- Công ty CP Du lịch TNXP (V.Y.C)	1.280.000.000	1.280.000.000
9.2 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	32.681.460.120	32.928.694.190
- Công ty CP Bất động sản Sài Gòn Vina	22.485.000.000	22.485.000.000
- Công ty CP ĐT Hạ tầng KT Tp. HCM	7.507.900.000	7.507.900.000
- XN Chăn nuôi heo Tây Nguyên	2.688.560.120	2.935.794.190
9.3 Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	(40.968.560.120)	(41.215.794.190)
- Công ty CP PT Nông nghiệp TNXP	(37.000.000.000)	(37.000.000.000)
- XN Chăn nuôi heo Tây Nguyên	(2.688.560.120)	(2.935.794.190)
- Công ty CP Du Lịch TNXP	(1.280.000.000)	(1.280.000.000)
9.4 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	339.173.209.360	288.842.416.197
- Tiền gửi tại BIDV - Chi nhánh Kỳ Hòa	60.000.000.000	30.000.000.000
- Tiền gửi Nam Á Bank - Chi nhánh Q.7	272.309.000.000	232.309.000.000
- Tiền gửi Vietcombank - Chi nhánh Thủ Thiêm	-	20.000.000.000
- Nguyễn Thị Năm	4.059.582.743	3.863.947.362
- Nguyễn Văn Bốn	2.804.626.617	2.669.468.835
Tổng cộng	455.461.109.360	405.130.316.197

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
10. Tài sản dài hạn khác		
10.1 Chi phí trả trước dài hạn	9.604.336.801	10.305.296.571
- Số đầu năm	10.305.296.571	9.757.533.370
- Phát sinh tăng trong năm	3.381.692.691	3.342.126.649
- Kết chuyển vào chi phí trong năm	(4.082.652.461)	(2.794.363.448)
- Số cuối năm	9.604.336.801	10.305.296.571
10.2 Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	2.173.788.442	2.173.788.442
- Thuế TNDN tạm nộp 1% DA CC Thanh Mỹ Lợi	2.173.788.442	2.173.788.442
Tổng cộng	11.778.125.243	12.479.085.013
	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
11. Các khoản phải trả ngắn hạn		
11.1 Phải trả người bán ngắn hạn	112.932.409.568	279.705.874.264
- Nguyễn Văn Minh	50.092.993.167	86.002.269.029
- Lê Văn Thương	10.379.308.547	32.161.204.765
- Hồ Sỹ Trung	9.987.420.845	43.281.128.221
- Nguyễn Thị Đẹp	8.089.737.162	8.089.737.162
- Nguyễn Thanh Châu	3.967.536.732	3.967.536.732
- Các nhà cung cấp khác	30.415.413.115	106.203.998.355
11.2 Người mua trả tiền trước ngắn hạn	1.123.508.320	737.630.135
- Lê Văn Khánh (9.09C)	316.162.640	316.162.640
- BQL DA & ĐTXD Công trình Quận 5	180.279.000	180.279.000
- Các khách hàng khác	627.066.680	241.188.495
11.3 Thuế và các khoản phải nộp NN	401.528.313	231.160.002
- Phí và lệ phí	401.528.313	231.160.002
11.4 Phải trả người lao động	34.627.682.141	48.559.658.411
- Phải trả công nhân viên	32.865.079.914	47.631.405.150
- Phải trả ban quản lý điều hành	1.762.602.227	928.253.261
11.5 Chi phí phải trả ngắn hạn	51.811.949.839	67.416.977.336
- Đường Rừng Sác - Cần Giờ - Giai đoạn hoàn chỉnh - Đoạn 3B	5.537.743.099	5.537.743.099
- Nâng cấp đường Lý Nhơn - Cần Giờ	5.262.694.372	5.262.694.372
- Nâng cấp, mở rộng đường Nguyễn Bình - Giai đoạn 2	4.949.647.716	4.949.647.716
- Thi công xây lắp và cung cấp lắp đặt thiết bị GD1 - DA Nhà máy giết mổ gia súc và chế biến thực phẩm	3.837.526.897	7.313.812.737

- Sang lắp mặt bằng Khu dân cư Cá Cháy - Doi Lầu - Khu A	3.340.654.545	3.340.654.545
- Các chi phí khác	28.883.683.210	41.012.424.867
11.6 Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	55.642.860.233	37.239.425.861
- Tiểu khu 1 - KDC Bình Trị Đông	24.808.817.441	16.211.562.729
- Tiểu khu 2 - KDC Bình Trị Đông	24.574.044.276	19.648.458.092
- Khu nhà ở Nam Hòa	5.272.377.119	894.432.818
- Khu nhà ở 369 Nơ Trang Long	580.769.545	-
- Hoạt động gửi xe	406.851.852	484.972.222
11.7 Phải trả ngắn hạn khác	26.441.668.817	25.729.646.312
- Kinh phí công đoàn	923.848.707	869.908.019
- BHXH-BHYT-BHTN	2.721.984.225	2.742.648.096
- Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	2.620.300.400	2.689.181.400
- Chung cư Ngô Tất Tố	4.382.992.930	4.382.992.930
- Chung cư Phạm Viết Chánh	3.079.627.791	3.079.627.791
- Nguyễn Thị Năm	4.059.582.743	3.863.947.362
- Nguyễn Văn Bốn	2.804.626.617	2.669.468.835
- Công ty khác	5.848.705.404	5.431.871.879
11.8 Quỹ khen thưởng, phúc lợi	79.344.698.990	84.875.421.016
- Quỹ khen thưởng	10.076.221.140	11.432.539.812
- Quỹ phúc lợi	66.637.425.542	71.244.430.432
- Quỹ khen thưởng Ban Điều hành Công ty	2.631.052.308	2.198.450.772
Tổng cộng	362.326.306.221	544.495.793.337
12. Nợ dài hạn	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
12.1 Phải trả dài hạn khác	80.279.330.840	80.279.330.840
- Công ty TNHH ĐT TM Phú Mỹ	47.502.398.921	47.502.398.921
- Công ty CP Địa ốc SCT	23.778.000.000	23.778.000.000
- Phải trả dài hạn khác	8.998.931.919	8.998.931.919
12.2 Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	4.760.681.162	5.360.681.162
- Vay Công ty Đầu tư Tài chính Nhà nước Thành phố Hồ Chí Minh (*)	4.760.681.162	5.360.681.162
12.3 Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	500.000.000	250.000.000
Cộng	85.540.012.002	85.890.012.002

(*) Khoản vay Công ty Đầu tư tài chính Thành phố Hồ Chí Minh theo Hợp đồng vay vốn ủy thác đầu tư số 61/99 HĐTD-UT ký ngày 22/04/1999. Số tiền vay: 20 tỷ đồng. Mục đích vay: thực hiện dự án nhà chung cư Ngô Tất Tố. Lãi suất vay: 0%/tháng. Phí quản lý tài khoản là

0.07%/tháng.Theo phụ lục hợp đồng số 180/2009/PKHĐTD-QĐT-UT ký ngày 24/09/2009,
lịch trả nợ vay được điều chỉnh là 150.000.000đ/quý, bắt đầu từ quý IV năm 2009.

13. Tình hình tăng giảm vốn chủ sở hữu

Vốn chủ sở hữu	Vốn đầu tư của chủ sở hữu VND	Quỹ đầu tư phát triển VND	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối VND	Cộng VND
Tại 01/01/2025	469.942.000.000	5.697.017.041	-	475.639.017.041
Tăng trong năm	-	-	22.773.148.271	22.773.148.271
Giảm trong năm	-	(1.255.772.562)	(22.773.148.271)	(24.028.920.833)
Tại 31/12/2025	469.942.000.000	4.441.244.479	-	474.383.244.479

(*) Vốn đầu tư của chủ sở hữu:

Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số **0300691622**, đăng ký lần đầu ngày 06 tháng 8 năm 2010, lần thứ 13 vào ngày 03 tháng 11 năm 2025 vốn điều lệ của Công ty là 469.942.000.000 đồng, UBND Thành phố Hồ Chí Minh là chủ sở hữu 100% vốn Công ty.

(**) Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối:	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Lợi nhuận năm trước chuyển năm nay	-	-
Lợi nhuận sau thuế TNDN năm nay	22.773.148.271	22.154.952.256
Phân phối lợi nhuận năm nay	(22.773.148.271)	(22.154.952.256)
+ Trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi	(22.236.356.963)	(21.832.601.342)
+ Trích Quỹ khen thưởng Ban điều hành	(536.791.308)	(322.350.914)
+ Trích Quỹ đầu tư phát triển	-	-
Lợi nhuận chưa phân phối lũy kế chuyển năm sau	-	-

14. Tình hình tăng giảm nguồn kinh phí

Nguồn kinh phí	Nguồn kinh phí sự nghiệp VND	Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ VND	Cộng VND
Tại 01/01/2025	12.554.416.673	16.427.451.653	28.981.868.326
Tăng trong năm	-	-	-
Giảm trong năm	-	-	-
Tại 31/12/2025	2.100.815.759	16.427.451.653	18.528.267.412

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

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ		
- Doanh thu cung cấp dịch vụ	295.835.765.713	225.770.295.749
- Doanh thu kinh doanh bất động sản	44.751.769.458	64.336.924.793
- Doanh thu công trình xây dựng	42.801.546.192	26.729.918.931
Cộng	383.389.081.363	316.837.139.473
2. Giá vốn bán hàng và cung cấp dịch vụ		
- Giá vốn bán hàng và cung cấp dịch vụ	264.952.776.807	184.547.150.583
- Giá vốn kinh doanh bất động sản	43.537.566.746	62.332.417.965
- Giá vốn thi công xây dựng	42.163.336.791	25.855.760.517
Cộng	350.653.680.344	272.735.329.065
3. Doanh thu hoạt động tài chính		
- Lãi cổ tức	21.551.792.500	22.873.508.700
- Lãi tiền gửi ngân hàng	15.838.292.476	13.691.429.885
Cộng	37.390.084.976	36.564.938.585
4. Chi phí tài chính		
- Hoàn nhập dự phòng đầu tư	(247.234.070)	(345.152.826)
5. Chi phí quản lý doanh nghiệp		
- Chi phí nhân viên quản lý	30.873.045.324	50.486.569.737
- Chi phí vật liệu quản lý	159.394.470	551.601.976
- Chi phí đồ dùng văn phòng	1.254.974.147	468.437.675
- Chi phí khấu hao	350.331.693	382.364.908
- Chi phí thuế, phí, lệ phí	2.276.287.208	1.253.550.196
- Hoàn nhập dự phòng nợ phải thu khó đòi	792.592.300	-
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	5.664.731.783	7.326.886.994
- Chi phí bằng tiền khác	5.142.633.522	2.556.802.046
Cộng	46.513.990.447	63.026.213.532

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
6. Thu nhập khác		
- Tiền thanh lý phà	-	4.074.872.433
- Tiền bồi thường, lãi chậm nộp	-	218.211.079
- Thu hộ dịch vụ hạ tầng xường	232.577.882	323.706.781
- Thu nhập khác	116.909.541	5.092.593
Cộng	349.487.423	4.621.882.886
7. Chi phí khác		
- Chi phí chậm nộp hành chính thuế, bảo hiểm	702.225.208	17.894.118
- Chi phí thu hộ	240.855.365	323.706.799
- Chi phí khác	11.092.952	111.018.000
Cộng	954.173.525	452.618.917
8. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp (TNDN) hiện hành		
Lợi nhuận kế toán trước thuế	23.254.043.516	22.154.952.256
Các khoản điều chỉnh tăng thu nhập chịu thuế	952.225.208	124.938.844
- Chi phí không được trừ khi quyết toán thuế TNDN	702.225.208	124.938.844
- Trích lập quỹ khoa học công nghệ	250.000.000	-
Các khoản điều chỉnh giảm thu nhập chịu thuế	(21.551.792.500)	(22.279.891.100)
- Lợi nhuận cổ tức được chia	(21.551.792.500)	(22.279.891.100)
Tổng thu nhập chịu thuế trong năm	2.654.476.224	(593.617.600)
Trong đó:		
- Thu nhập chịu thuế từ hoạt động SXKD	27.934.934.084	31.601.198.190
- Bù trừ lỗ từ hoạt động chuyển nhượng BĐS	(3.728.665.360)	(9.321.307.090)
- Thu nhập miễn thuế từ cổ tức được chia	(21.551.792.500)	(22.873.508.700)
- Trích lập quỹ khoa học công nghệ	(250.000.000)	-
Thu nhập tính thuế TNDN	2.404.476.224	(593.617.600)
- Thuế suất thuế TNDN phải nộp	20%	20%
Chi phí thuế TNDN hiện hành	480.895.245	-

VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

1. Sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc niên độ kế toán năm 2025

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

2. Thông tin các bên liên quan

Thông tin số dư cuối năm với các bên liên quan

Bên liên quan	Nội dung	Số dư cuối năm VND
- Công ty CP Cảng Cát Lái	Đầu tư vào Công ty liên doanh liên kết	84.295.000.000
- Công ty CP PT Nông nghiệp TNXP	Đầu tư vào Công ty liên doanh liên kết	37.000.000.000
- Công ty TNHH DV Bảo vệ TNXP	Đầu tư vào Công ty liên doanh liên kết	2.000.000.000
- Công ty CP Du lịch TNXP (V.Y.C)	Đầu tư vào Công ty liên doanh liên kết	1.280.000.000
Cộng		124.575.000.000

3. Thông tin so sánh

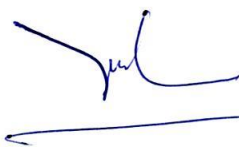
Số liệu so sánh trên Báo cáo tài chính năm trước đã được kiểm toán độc lập.

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 31 tháng 12 năm 2025.

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Giám đốc



Bùi Thị Thanh Tâm

Đỗ Thanh Thành

Trần Ngọc Hiến Tâm

PHỤ LỤC

1. Bảng theo dõi, đối chiếu các khoản nợ phải thu, nợ phải trả đã xác nhận đến thời điểm ngày 31/12/2025

a/ Nợ phải thu:

Tài khoản	Số dư cuối kỳ trên sổ sách VND	Số dư cuối kỳ đã đối chiếu VND	Số chưa đối chiếu VND	Tỷ lệ đối chiếu %
Phải thu khách hàng (TK 131)	105.080.259.313	79.218.608.334	25.861.650.979	75,39%
Các khoản phải thu khác (TK 1388)	33.528.834.638	2.334.934.789	31.193.899.849	6,96%
Tạm ứng (TK 141)	21.766.198.650	21.534.853.339	231.345.311	98,94%
Trả trước cho người bán (TK 331)	7.746.738.859	4.833.135.754	2.913.603.105	62,39%
Cầm cố, thế chấp, ký quỹ, ký cược (TK 244)	20.973.965.326	2.628.575.000	18.345.390.326	12,53%
Phải trả, phải nộp khác (TK33881)	5.303.583.028	-	5.303.583.028	0,00%

b/ Nợ phải trả:

Tài khoản	Số dư cuối kỳ trên sổ sách VND	Số dư cuối kỳ đã đối chiếu VND	Số chưa đối chiếu VND	Tỷ lệ đối chiếu %
Phải trả người bán (TK 331)	112.932.409.568	99.709.342.092	13.223.067.476	88,29%
Người mua trả tiền trước (TK 131)	1.123.508.320	29.736.935	1.093.771.385	2,65%
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn (TK 344)	2.620.300.400	801.680.000	1.818.620.400	30,59%
Các khoản phải trả, phải nộp khác (TK 1388, 3388)	100.454.866.325	71.447.823.240	29.007.043.085	71,12%

2. Danh sách các khoản nợ phải thu khó đòi cần trích lập dự phòng đến thời điểm ngày 31/12/2025

Khoản mục	Số dư nợ phải thu VNĐ
Phải thu khách hàng (TK131)	725.311.036
- Công ty CP Thành Long	327.152.000
- Quỹ Đầu tư Phát triển Đô thị Thành phố Hồ Chí Minh	80.314.758
- Công ty CP Địa ốc Chợ Lớn	78.440.134
- Nguyễn Thị Minh Tú (5.02A)	61.647.906
- Công ty Công trình GTCC - XN Xây lắp Công trình 9	57.200.000
- Công ty TNHH XD và Thương mại Nguyên Bình	50.850.000

-	Trạm chẩn đoán xét nghiệm và điều trị bệnh động vật - Chi cục Chăn nuôi và Thú y Tp.Hồ Chí Minh	29.700.000
-	Công ty CP Xây dựng Số 1	18.729.307
-	Công ty TNHH Một thành viên Dịch vụ Công ích Quận 02	7.939.000
-	Trần Thị Loan (2.07A)	3.536.000
-	Nguyễn Văn Trung(6.03C)	3.275.931
-	Trào Văn Ánh (5.07C)	3.266.000
-	Nguyễn Ngọc Dư (6.03A)	3.260.000
-	Tạm ứng (TK141)	8.575.491
-	Nguyễn Văn Minh (172-174 Nguyễn Trãi)	8.575.491
-	Phải thu khác (TK1388)	75.430.395
-	Chi phí Tư vấn Thiết kế tuyến ống nước Lương Văn Nho	32.805.395
-	Thuế TNCN Cán bộ CNV	22.125.000
-	Công ty Điện lực Tân Thuận	20.000.000
-	Ký quỹ điện thoại	500.000
	Tổng cộng	809.316.922

www.vdac.com.vn

VIET DRAGON

Auditing Consulting Co., Ltd.

78/4B Binh Loi Street, Binh Loi Trung Ward, Ho Chi Minh City

Tel.: (028) 62 871 142 - 62 871 151

Email: vdac@vdac.com.vn