

**CÔNG TY TNHH MTV QUẢN LÝ
VÀ KINH DOANH NHÀ HẢI PHÒNG**

BÁO CÁO TÀI CHÍNH
năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025
(đã được kiểm toán)

NỘI DUNG

	Trang
BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC	1
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	2 - 3
BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	
Bảng Cân đối kế toán	4 - 5
Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh	6
Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ	7
Thuyết minh Báo cáo tài chính	8 - 19



BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban giám đốc Công ty TNHH MTV Quản lý và Kinh doanh nhà Hải Phòng (sau đây gọi tắt là "Công ty") trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025.

CHỦ TỊCH CÔNG TY

Họ và tên	Chức vụ	
Ông Phạm Đức Hạnh	Chủ tịch công ty	Bổ nhiệm ngày 01/03/2025
Ông Chu Ngọc Hà	Chủ tịch công ty	Miễn nhiệm ngày 28/02/2025

KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty TNHH Nexia STT - Chi nhánh Hải Phòng đã làm công tác kiểm toán Báo cáo tài chính cho Công ty.

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

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

- Xây dựng và duy trì kiểm soát nội bộ mà Ban Giám đốc và Ban quản trị Công ty xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính không còn sai sót trọng yếu do gian lận hoặc do nhầm lẫn;
- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Đưa ra các đánh giá và dự đoán hợp lý và thận trọng;
- Lập và trình bày các Báo cáo tài chính trên cơ sở tuân thủ các chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán và các quy định có liên quan hiện hành;
- Lập các Báo cáo tài chính dựa trên cơ sở hoạt động kinh doanh liên tục, trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

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

Ban Giám đốc Công ty cam kết rằng Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31/12/2025, 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, chế độ kế toán Việt Nam và tuân thủ các quy định hiện hành có liên quan.

Hải Phòng, ngày 30 tháng 3 năm 2026

Chủ tịch Công ty



Phạm Đức Hạnh

Số: 241.153 /2026/BC.KITTC-NEXIA.HP

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

**Kính gửi: Chủ tịch Công ty
Công ty TNHH MTV Quản lý và Kinh doanh nhà Hải Phòng**

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 của Công ty TNHH MTV Quản lý và Kinh doanh nhà Hải Phòng được lập ngày 30 tháng 3 năm 2026, từ trang 5 đến trang 19, bao gồm: Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Thuyết minh Báo cáo tài chính.

Trách nhiệm của Ban giám đốc

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

Trách nhiệm của kiểm toán viên

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

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

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

Cơ sở đưa ra kết luận ngoại trừ

Hoạt động bán và cho thuê nhà thuộc sở hữu Nhà nước được ghi nhận như hoạt động thu chi hộ Nhà nước. Theo phần mềm máy tính đặc thù quản lý hoạt động cho thuê nhà, số nợ tiền thuê nhà và thu khác chưa thu được lũy kế đến ngày 31/12/2025 là 110,13 tỷ đồng (lũy kế đến ngày 31/12/2024 là 107,70 tỷ đồng), Công ty đang không theo dõi khoản phải thu này trên báo cáo tài chính. Chúng tôi không thể xác nhận hoặc kiểm tra bằng các phương pháp thay thế khác đối với số tiền thuê nhà và thu khác lũy kế chưa thu được này. Do những vấn đề nêu trên, chúng tôi không thể xác định các điều chỉnh cần thiết đối với các chỉ tiêu liên quan đến Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Thuyết minh Báo cáo tài chính.

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

Vấn đề khác

Báo cáo tài chính của Công ty TNHH MTV Quản lý và Kinh doanh nhà Hải Phòng cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 đã được một doanh nghiệp kiểm toán khác kiểm toán. Trên báo cáo kiểm toán số 69.2/IPA/BCKT ngày 21/3/2025 kiểm toán viên đưa ra ý kiến kiểm toán ngoại trừ do các vấn đề sau:

- Công ty chưa trích lập dự phòng phải thu khó đòi cho số nợ phải thu quá hạn thanh toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 là 0,83 tỷ đồng.
- Dự án Đ2 Đồng Quốc Bình đã hoàn thành đưa vào sử dụng từ nhiều năm trước, các hộ dân đã vào ở và trả tiền thuê nhà nhưng Công ty chưa ghi tăng tài sản cố định và chưa phân bổ hao mòn tương ứng do chưa có quyết định bàn giao của thành phố Hải Phòng.
- Công ty không theo dõi khoản phải thu hộ Nhà nước về hoạt động bán và cho thuê nhà thuộc sở hữu Nhà nước trên báo cáo tài chính với số tiền lũy kế đến ngày 31/12/2024 là 107,70 tỷ đồng.

Hải Phòng, ngày 30 tháng 3 năm 2026

**CÔNG TY TNHH NEXIA STT
CHI NHÁNH HẢI PHÒNG**

Phó Giám đốc



Công Quyết
Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề
kiểm toán số 4038-2022-225-1

Kiểm toán viên

Trần Thị Hương
Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề
kiểm toán số 1420-2023-225-1



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Mã số	TÀI SẢN	TM	Số cuối năm	Số đầu năm
			VND	VND
100	A TÀI SẢN NGẮN HẠN		146.002.697.723	115.670.066.512
110	I Tiền và các khoản tương đương tiền	3	25.668.627.675	14.523.633.513
111	1 Tiền		25.668.627.675	14.523.633.513
120	II Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	4	8.000.000.000	8.000.000.000
123	1 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		8.000.000.000	8.000.000.000
130	III Các khoản phải thu ngắn hạn		92.919.072.518	75.534.340.669
131	1 Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5	11.329.053.258	24.929.773.980
132	2 Trả trước cho người bán ngắn hạn		292.683.013	143.069.966
135	3 Phải thu về cho vay ngắn hạn	6	590.000.000	330.000.000
136	4 Phải thu ngắn hạn khác	7	80.707.336.247	50.131.496.723
140	IV Hàng tồn kho	8	16.020.394.148	15.247.989.180
141	1 Hàng tồn kho		16.020.394.148	15.247.989.180
150	V Tài sản ngắn hạn khác		3.394.603.382	2.364.103.150
152	1 Thuế GTGT được khấu trừ		1.683.060.642	885.563.977
153	2 Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	14	1.711.542.740	1.478.539.173
200	B TÀI SẢN DÀI HẠN		227.123.339.818	248.027.648.158
210	I Các khoản phải thu dài hạn		15.646.056.748	15.646.056.748
216	1 Phải thu dài hạn khác	7	15.646.056.748	15.646.056.748
220	II Tài sản cố định		211.335.245.070	97.764.358.435
221	1 Tài sản cố định hữu hình	9	211.308.545.056	97.719.858.425
222	<i>Nguyên giá</i>		282.272.385.177	141.783.100.525
223	<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>		(70.963.840.121)	(44.063.242.100)
227	2 Tài sản cố định vô hình	10	26.700.014	44.500.010
228	<i>Nguyên giá</i>		509.000.000	509.000.000
229	<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>		(482.299.986)	(464.499.990)
240	IV Tài sản dở dang dài hạn		142.038.000	134.617.232.975
242	1 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	11	142.038.000	134.617.232.975
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		373.126.037.541	363.697.714.670

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

(Tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	TM	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
300	A NỢ PHẢI TRẢ		133.662.274.770	122.811.445.612
310	I Nợ ngắn hạn		118.016.218.022	107.165.388.864
311	1 Phải trả người bán ngắn hạn	12	23.108.129.253	22.693.629.229
312	2 Người mua trả tiền trước ngắn hạn	13	8.265.956.116	8.265.956.116
313	3 Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	14	2.095.124.123	3.746.701.524
314	4 Phải trả người lao động		9.239.890.553	6.587.196.712
315	5 Chi phí phải trả ngắn hạn		-	90.000.000
319	6 Phải trả ngắn hạn khác	15	74.159.844.056	63.356.881.362
320	7 Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	16	140.000.000	140.000.000
322	8 Quỹ khen thưởng, phúc lợi		1.007.273.921	2.285.023.921
330	II Nợ dài hạn		15.646.056.748	15.646.056.748
337	1 Phải trả dài hạn khác	15	15.646.056.748	15.646.056.748
400	B VỐN CHỦ SỞ HỮU		239.463.762.771	240.886.269.058
410	I Vốn chủ sở hữu	17	185.255.380.640	67.062.751.558
411	1 Vốn góp của chủ sở hữu		185.698.005.681	66.957.727.904
418	2 Quỹ đầu tư phát triển		105.023.654	105.023.654
421	3 Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		(547.648.695)	-
421b	LNST chưa phân phối năm nay		(547.648.695)	-
430	II Nguồn kinh phí và các quỹ khác		54.208.382.131	173.823.517.500
431	1 Nguồn kinh phí	18	19.156.470.900	111.076.386.302
432	2 Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	19	35.051.911.231	62.747.131.198
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		373.126.037.541	363.697.714.670

Hải Phòng, ngày 30 tháng 3 năm 2026

Người lập

Kế toán trưởng

Chủ tịch Công ty





Lê Thị Mai Anh

Lê Thị Mai Anh

Phạm Đức Hạnh

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

Mã số	CHỈ TIÊU	TM	Năm nay	Năm trước
			VND	VND
01	1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ		-	56.060.349.397
10	2 Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ		-	56.060.349.397
11	3 Giá vốn hàng bán		-	51.744.276.995
20	4 Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		-	4.316.072.402
21	5 Doanh thu hoạt động tài chính	20	371.174.724	443.386.122
22	6 Chi phí tài chính		-	7.000.000
26	7 Chi phí quản lý doanh nghiệp	21	492.360.895	2.043.210.104
30	8 Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		(121.186.171)	2.709.248.420
31	9 Thu nhập khác		144.974.700	723.913
32	10 Chi phí khác	22	566.679.518	1.013.422.288
40	11 Lợi nhuận khác		(421.704.818)	(1.012.698.375)
50	12 Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		(542.890.989)	1.696.550.045
51	13 Chi phí thuế TNDN hiện hành	23	4.757.706	541.994.467
60	14 Lợi nhuận sau thuế TNDN		(547.648.695)	1.154.555.578

Người lập



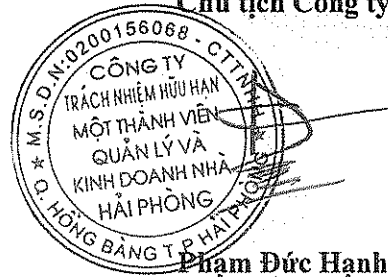
Lê Thị Mai Anh

Kế toán trưởng



Lê Thị Mai Anh

Hải Phòng, ngày 30 tháng 3 năm 2026
Chủ tịch Công ty



Phạm Đức Hạnh

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025
(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	TM	Năm nay	Năm trước
			VND	VND
	I Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh			
01	1 Lợi nhuận trước thuế		(542.890.989)	1.696.550.045
	2 Điều chỉnh cho các khoản			
02	- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT		1.077.653.124	1.077.653.124
05	- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư		(371.174.724)	(443.386.122)
06	- Chi phí lãi vay		-	7.000.000
08	3 Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		163.587.411	2.337.817.047
09	- Tăng, giảm các khoản phải thu		(13.712.759.737)	(31.290.022.572)
10	- Tăng, giảm hàng tồn kho		(772.404.968)	9.810.187.866
11	- Tăng, giảm các khoản phải trả không kể lãi vay phải trả, thuế TNDN phải nộp		8.286.029.518	7.499.130.178
12	- Tăng, giảm chi phí trả trước		-	1.155.681
15	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(604.680.410)	(47.355.225)
16	- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh		66.465.394.000	48.351.605
17	- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(47.754.377.699)	(1.053.751.846)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		12.070.788.115	(12.694.487.266)
	II Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư			
21	1 Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		(1.036.968.677)	(40.058.528)
23	2 Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(590.000.000)	-
24	3 Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		330.000.000	-
27	4 Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		371.174.724	514.590.916
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		(925.793.953)	474.532.388
50	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ		11.144.994.162	(12.219.954.878)
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ		14.523.633.513	26.743.588.391
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	3	25.668.627.675	14.523.633.513

Người lập



Lê Thị Mai Anh

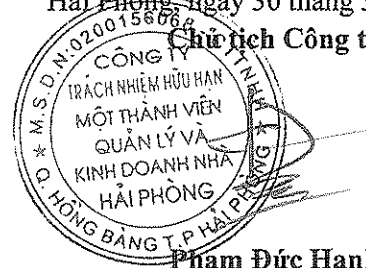
Kế toán trưởng



Lê Thị Mai Anh

Hải Phòng, ngày 30 tháng 3 năm 2026

Chủ tịch Công ty



Phạm Đức Hạnh

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

1. THÔNG TIN CHUNG

Hình thức sở hữu vốn

Công ty TNHH MTV Quản lý và Kinh doanh nhà Hải Phòng được thành lập theo Giấy Chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty TNHH một thành viên, với mã số doanh nghiệp 0200156068, đăng ký lần đầu ngày 02/7/2010, đăng ký thay đổi lần 6 ngày 09/9/2024, đăng ký thay đổi lần 7 ngày 13/2/2025, đăng ký thay đổi lần 8 ngày 13/3/2025 của Phòng Đăng ký kinh doanh Sở Tài chính thành phố Hải Phòng.

Địa chỉ trụ sở chính: Số 24 Phan Bội Châu, phường Hồng Bàng, thành phố Hải Phòng.

Vốn điều lệ: 66.727.000.000 VND

Chủ sở hữu: Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng. Địa chỉ trụ sở chính: Tòa nhà B, Trung tâm Chính trị - Hành chính thành phố, phường Thủy Nguyên, thành phố Hải Phòng.

Người đại diện theo pháp luật của doanh nghiệp: Ông Phạm Đức Hạnh; Sinh ngày 13/02/1969; Chức danh: Chủ tịch công ty; Thẻ căn cước công dân số 031069003570 cấp ngày 23/4/2021, nơi cấp: Cục Cảnh sát Quản lý hành chính về trật tự xã hội; Địa chỉ thường trú và địa chỉ liên lạc: Số 124 Nguyễn Đức Cảnh, phường Lê Chân, thành phố Hải Phòng, Việt Nam.

Ngành nghề kinh doanh

- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê (bao gồm dịch vụ quản lý và quyền sử dụng đất, đầu tư kinh doanh các dự án kinh doanh phát triển nhà); Xây dựng nhà các loại; Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng; Thi công các công trình xây dựng dân dụng; Thi công các công trình xây dựng công nghiệp, giao thông thủy lợi, hạ tầng kỹ thuật; Phá dỡ và chuẩn bị mặt bằng; Lắp đặt hệ thống điện, hệ thống cấp thoát nước và lắp đặt xây dựng khác; Hoàn thiện công trình xây dựng;
- Hoạt động tư vấn quản lý: tư vấn lập hồ sơ dự án đầu tư; Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan: thiết kế công trình; Thiết kế tổng mặt bằng xây dựng; Thiết kế nội ngoại thất công trình; Thiết kế kết cấu công trình xây dựng; Hoàn thiện công trình xây dựng dân dụng và công nghiệp;
- Hoạt động tư vấn kỹ thuật có liên quan khác: Giám sát công tác xây dựng, Hoàn thiện công trình xây dựng dân dụng và công nghiệp;
- Bán buôn tre, nứa, gỗ cây và gỗ chế biến; Bán buôn xi măng; Bán buôn gạch xây, ngói đá, cát sỏi; Bán buôn kính xây dựng; Bán buôn sơn, véc ni; Bán buôn gạch ốp lát và thiết bị vệ sinh;
- Bán buôn đồ ngũ kim; Bán buôn máy móc, thiết bị và phụ tùng máy; Bán và sửa chữa ô tô, mô tô, xe máy và xe có động cơ khác;
- Dịch vụ lưu trú ngắn ngày (bao gồm khách sạn, nhà khách, nhà nghỉ, nhà trọ, phòng trọ);
- Dịch vụ ăn uống (không bao gồm quầy bar).

Thông tin về các chi nhánh trực thuộc Công ty

- Chi nhánh Công ty TNHH Một thành viên quản lý và kinh doanh nhà Hải Phòng - Xí nghiệp kinh doanh phát triển nhà: Chứng nhận đăng ký hoạt động chi nhánh mã số 0200156068-003 đăng ký lần đầu ngày 10/5/2004, đăng ký thay đổi lần thứ 3 ngày 13/9/2019. Địa chỉ chi nhánh: Số 5 Hai Bà Trưng, phường Lê Chân, thành phố Hải Phòng, Việt Nam.

- Chi nhánh Công ty TNHH Một thành viên quản lý và kinh doanh nhà Hải Phòng - Xí nghiệp xây dựng và phát triển nhà: Chứng nhận đăng ký hoạt động chi nhánh mã số 0200156068-004 đăng ký lần đầu ngày 13/9/2010, đăng ký thay đổi lần thứ nhất ngày 17/4/2020. Địa chỉ chi nhánh: Số 24 Phan Bội Châu, phường Hồng Bàng, thành phố Hải Phòng, Việt Nam.

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.

Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp trong năm tài chính có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính

Không có hoạt động nào ảnh hưởng trọng yếu đến các chỉ tiêu trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 của Công ty.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31/12/2025 là 163 người (01/01/2025 có 163 người).

2. CHẾ ĐỘ VÀ CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG TẠI CÔNG TY

2.1. Kỳ kế toán, đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Kỳ kế toán năm của Công ty theo năm dương lịch bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 hàng năm.

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

2.2. Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng Chế độ Kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 21/12/2014 của Bộ Tài chính và các văn bản sửa đổi bổ sung của Bộ tài chính.

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

Công ty đã áp dụng các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và các văn bản hướng dẫn Chuẩn mực do Nhà nước đã ban hành. Các Báo cáo tài chính được lập và trình bày theo đúng mọi quy định của từng chuẩn mực, thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực và Chế độ kế toán hiện hành đang áp dụng.

2.3. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền

Tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn.

2.4. Nguyên tắc ghi nhận các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn là các khoản đầu tư mà Ban Giám đốc của Công ty dự định và có khả năng nắm giữ đến ngày đáo hạn. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn là tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn

2.5. Nguyên tắc kế toán nợ phải thu

Các khoản phải thu được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn phải thu, đối tượng phải thu, loại nguyên tệ phải thu, và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty.

2.6. Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được tính theo giá gốc. Trường hợp giá trị thuần có thể thực hiện được thấp hơn giá gốc thì hàng tồn kho được tính theo giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

Công ty áp dụng phương pháp kê khai thường xuyên để hạch toán hàng tồn kho.

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

Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang được tập hợp theo từng công trình chưa hoàn thành hoặc chưa ghi nhận doanh thu, tương ứng với khối lượng công việc còn dở dang cuối kỳ.

2.7. Nguyên tắc kế toán chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang bao gồm tài sản cố định đang mua sắm và xây dựng mà chưa hoàn thành tại ngày kết thúc năm tài chính và được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm các chi phí về xây dựng, lắp đặt máy móc thiết bị và các chi phí trực tiếp khác. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang chỉ được tính khấu hao khi các tài sản này hoàn thành và đưa vào sử dụng.

2.8. Tài sản cố định và khấu hao tài sản cố định

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

Khấu hao được trích theo phương pháp đường thẳng. Thời gian khấu hao được ước tính như sau:

Nhà cửa, vật kiến trúc	8 - 30 năm
Máy móc, thiết bị	07 năm
Phương tiện vận tải	10 năm
Thiết bị dụng cụ quản lý	03 - 05 năm
Phần mềm kế toán	05 năm

2.9. Nguyên tắc kế toán các khoản nợ phải trả

Các khoản nợ phải trả được theo dõi 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.

2.10. Nguyên tắc ghi nhận tiền lương và các khoản trích theo lương

Tiền lương phân bổ vào chi phí trong năm được căn cứ vào mức lương và phụ cấp đã được thỏa thuận trên Hợp đồng lao động và Thỏa ước lao động tập thể.

Bảo hiểm xã hội được trích trên lương và phụ cấp lương theo hợp đồng lao động vào chi phí là 17,5% và trừ lương cán bộ công nhân viên là 8%;

Bảo hiểm y tế được trích trên lương đóng bảo hiểm xã hội vào chi phí là 3% và trừ vào lương cán bộ công nhân viên là 1,5%;

Bảo hiểm thất nghiệp được trích trên lương đóng bảo hiểm xã hội vào chi phí là 1% và trừ vào lương cán bộ công nhân viên là 1%;

Kinh phí công đoàn được trích trên lương căn bản vào chi phí là 2%.

2.11. Nguyên tắc ghi nhận vay

Các khoản vay được theo dõi theo từng đối tượng cho vay, từng kế ước vay nợ và kỳ hạn phải trả của các khoản vay.

2.12. Vốn chủ sở hữu

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

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối là số lợi nhuận từ các hoạt động của doanh nghiệp sau khi trừ (-) 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. Lợi nhuận sau thuế hàng năm của Công ty được phân phối vào các quỹ theo quy định tại Nghị định số 91/2015/NĐ-CP ngày 13 tháng 10 năm 2015 cụ thể như sau:

- Trích tối đa 30% quỹ đầu tư phát triển;
- Trích quỹ khen thưởng phúc lợi không quá 3 tháng lương thực hiện;
- Trích quỹ thưởng viên chức quản lý doanh nghiệp không quá 1,5 tháng lương thực hiện của viên chức quản lý.

2.13. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu

Doanh thu hoạt động tài chính

Doanh thu phát sinh từ tiền lãi tiền gửi, tiền cho vay được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời hai (2) điều kiện sau:

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

2.14. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí quản lý doanh nghiệp

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

2.15. Các khoản thuế

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

Quyết toán 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 nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên Báo cáo tài chính có thể bị thay đổi theo quyết định của cơ quan thuế.

2.16. Các bên liên quan

Các bên được coi là liên quan nếu có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty trong việc ra quyết định các chính sách tài chính và hoạt động hoặc có chung các thành viên quản lý chủ chốt với Công ty. Các bên được xác định là bên liên quan của Công ty trong năm bao gồm:

- UBND thành phố Hải Phòng, là chủ sở hữu 100% vốn điều lệ của Công ty;
- Chủ tịch Công ty, các thành viên Ban Giám đốc Công ty.

Thông tin với các bên liên quan được trình bày tại thuyết minh số 25 trang 16.

3 . TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Tiền mặt	353.774.279	185.171.210
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	25.314.853.396	14.338.462.303
Cộng	25.668.627.675	14.523.633.513

4 . CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn là tiền gửi có kỳ hạn 12 tháng, lãi suất 6%/năm tại ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Hồng Bàng

5 . PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Văn phòng Sở xây dựng 32 Lý Tự Trọng	11.022.944.411	24.073.513.933
Các đối tượng khác	306.108.847	856.260.047
Cộng	11.329.053.258	24.929.773.980

6 . PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
	VND	VND
Đỗ Bá Phước	340.000.000	190.000.000
Vũ Tuấn Anh	250.000.000	140.000.000
Cộng	590.000.000	330.000.000

Phải thu về cho vay là các khoản hỗ trợ cho các đội kỹ thuật chi trả chi phí thi công các công trình, với lãi suất cho vay là 6%/năm.

7 . PHẢI THU KHÁC

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
	VND	VND
a. Ngắn hạn	80.707.336.247	50.131.496.723
Tạm ứng	691.459.040	630.309.040
Phải thu khác	80.015.877.207	49.501.187.683
<i>Phải thu lãi tiền gửi có kỳ hạn</i>	<i>218.745.206</i>	<i>218.745.206</i>
<i>Phải thu tiền cho thuê nhà và thu khác từ quỹ nhà thuộc sở hữu Nhà nước của Bên thuê nhà và Bên sử dụng nhà</i>	<i>60.031.278.146</i>	<i>47.477.293.059</i>
<i>Phải thu khác dự án chung cư 5 tầng Cát Bi (*)</i>	<i>1.392.403.736</i>	<i>1.392.403.736</i>
<i>Phải thu tiền chi trả hộ tiền điện nước cho các hộ dân cư</i>	<i>653.959.329</i>	<i>53.835.576</i>
<i>Dự toán ngân sách nhà nước</i>	<i>15.897.111.045</i>	<i>-</i>
<i>Phải thu khác</i>	<i>1.822.379.745</i>	<i>358.910.106</i>
b. Dài hạn	15.646.056.748	15.646.056.748
Tiền mua nhà trả góp chung cư Khúc Thừa Dụ (**)	15.646.056.748	15.646.056.748
Cộng	96.353.392.995	65.777.553.471

(*) Phản ánh khoản phải thu khác phát sinh do điều chỉnh giảm giá trị quyết toán của Công trình Chung cư 5 tầng Cát Bi, Công ty đang làm việc với các bên liên quan về phương án thu hồi lại phần giá trị công trình điều chỉnh giảm do quyết toán này.

(**) Căn cứ quyết định số 282/QĐ-UBND ngày 25/02/2016 về việc chuyển quyền quản lý vận hành nhà thuộc sở hữu Nhà Nước tại khu chung cư tái định cư và nhà ở cho người có thu nhập thấp 5 tầng phường Vĩnh Niệm, quận Lê Chân, thành phố Hải Phòng, Công ty TNHH MTV Quản lý và kinh doanh nhà Hải Phòng đã nhận số dư phải thu về tiền trả góp của các hộ dân trong vòng 20 năm là 15.646.056.748 VND từ Ban quản lý nâng cấp Đô thị Hải Phòng. Công ty sẽ chuyển trả về ngân sách Nhà nước khi thu hồi được các khoản công nợ này.

8 . HÀNG TỒN KHO

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
	VND	VND
Nguyên liệu, vật liệu	581.838.896	-
Công cụ dụng cụ	43.203.793	43.805.599
Chi phí SXKD dở dang	15.395.351.459	15.204.183.581
<i>Công trình nhà số 7 Nguyễn Tri Phương</i>	<i>8.854.299.898</i>	<i>8.854.299.898</i>
<i>Công trình hạ tầng Cát bi</i>	<i>1.435.967.391</i>	<i>1.435.967.391</i>
<i>Công trình nhà B1+2 Cát Bi</i>	<i>1.612.600.898</i>	<i>1.612.600.898</i>
<i>Công trình nhà B3 Cát Bi</i>	<i>2.032.243.974</i>	<i>2.032.243.974</i>
<i>Công trình khác</i>	<i>1.460.239.298</i>	<i>1.269.071.420</i>
Cộng	16.020.394.148	15.247.989.180

9 . TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

(Phụ lục 1 trang 18)

10 . TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Phần mềm máy tính VND
Nguyên giá	
Số dư đầu năm	509.000.000
Số dư cuối năm	<u>509.000.000</u>
Giá trị hao mòn lũy kế	
Số dư đầu năm	464.499.990
Hao mòn trong năm	17.799.996
Số dư cuối năm	<u>482.299.986</u>
Giá trị còn lại	
Tại ngày đầu năm	44.500.010
Tại ngày cuối năm	<u>26.700.014</u>
Nguyên giá TSCĐ vô hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	420.000.000

11 . CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Dự án Đ2 Đồng Quốc Bình (*)	-	129.132.762.889
Dự án chung cư 5 tầng Cát Bi (*)	-	5.342.432.086
Các dự án khác	142.038.000	142.038.000
Cộng	<u>142.038.000</u>	<u>134.617.232.975</u>

(*): Công ty ghi tăng tài sản cố định theo giá trị tạm tính, đồng thời theo Nghị định số 366/2025/NĐ-CP ngày 31/12/2025 Công ty ghi tăng vốn chủ sở hữu bằng giá trị còn lại của chung cư tái định cư khu T Cát Bi và công trình nhà B tái định cư 11 tầng thuộc chung cư Đ2 Đồng Quốc Bình.

12 . PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Công ty CP Bạch Đằng 5	2.985.745.957	2.985.745.957
Công ty TNHH Dịch vụ bảo vệ NSB	6.080.936.755	5.614.139.755
Công ty CPTVTK Xây dựng và TBPCCC Hưng Phát	2.774.842.432	2.537.015.968
Công ty CPKTXD và Thương mại TBPCCC Đại Việt	824.247.331	3.293.177.718
Các đối tượng khác	10.442.356.778	8.263.549.831
Cộng	<u>23.108.129.253</u>	<u>22.693.629.229</u>

13 . NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Ngân hàng TMCP Đông Á - Chi nhánh Hải Phòng (*)	8.265.956.116	8.265.956.116
Cộng	<u>8.265.956.116</u>	<u>8.265.956.116</u>

(*): Theo Hợp đồng nguyên tắc ngày 23/11/2006, Ngân hàng TMCP Đông Á chuyển cho Công ty để thực hiện dự án và mua khu nhà tại số 7 phố Nguyễn Tri Phương, phường Minh Khai, quận Hồng Bàng, Hải Phòng. Đến thời điểm hiện tại, Công trình đã hoàn thành nhưng chưa thực hiện quyết toán.

14 . THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Số đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	Số cuối năm
	VND	VND	VND	VND
Thuế GTGT đầu ra	3.339.452.333	10.369.826.669	11.614.154.879	2.095.124.123
Thuế GTGT đầu ra	(460.795.353)	-	-	(499.228.147)
Thuế thu nhập DN	405.351.931	4.757.706	604.680.410	(194.570.773)
Thuế thu nhập cá nhân	1.897.260	29.245.976	31.143.236	-
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	-	1.218.080.911	1.218.080.911	-
Lệ phí môn bài	-	5.000.000	5.000.000	-
Thuế khác	(1.325.187)	-	-	(1.325.187)
Các khoản khác	(1.016.418.633)	553.500.000	553.500.000	(1.016.418.633)
Cộng	2.268.162.351	12.180.411.262	14.026.559.436	383.581.383

15 . PHẢI TRẢ KHÁC

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
a. Ngắn hạn	74.159.844.056	63.356.881.362
Kinh phí công đoàn	302.884.110	288.114.165
Bảo hiểm xã hội, BHYT, BHTN	113.207.698	66.445.752
Các khoản phải trả, phải nộp khác	73.743.752.248	63.002.321.445
Tiền cho thuê nhà và thu khác từ quỹ nhà thuộc sở hữu Nhà nước chưa thu được phải nộp Sở Xây dựng HP	60.332.600.264	50.124.382.225
Phải trả cho các đội thi công và công nhân kỹ thuật	8.710.640.013	9.670.911.360
Phải trả khác	4.700.511.971	3.207.027.860
b. Dài hạn	15.646.056.748	15.646.056.748
Tiền nhà trả góp tại khu chung cư Khúc Thừa Dụ (*)	15.646.056.748	15.646.056.748
Cộng	89.805.900.804	79.002.938.110

(*) Căn cứ quyết định số 282/QĐ-UBND ngày 25/02/2016 về việc chuyển quyền quản lý vận hành nhà thuộc sở hữu Nhà Nước tại khu chung cư tái định cư và nhà ở cho người có thu nhập thấp 5 tầng - phường Vĩnh Niệm, quận Lê Chân, tp. Hải Phòng, Công ty TNHH MTV Quản lý và kinh doanh nhà Hải Phòng đã nhận số dư phải thu về tiền trả góp của các hộ dân trong vòng 20 năm là 15.646.056.748 VND từ Ban quản lý nâng cấp Đô thị Hải Phòng. Công ty sẽ chuyển trả về ngân sách Nhà nước khi thu hồi được các khoản công nợ này.

16 . VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH (Phụ lục 2 trang 19)

17 . VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

	Vốn góp của chủ sở hữu	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa pp	Cộng
	VND	VND	VND	VND
Số dư đầu năm trước	66.957.727.904	105.023.654	-	67.062.751.558
Lãi trong năm trước	-	-	1.154.555.578	1.154.555.578
Phân phối lợi nhuận	-	-	(1.154.555.578)	(1.154.555.578)
Số dư đầu năm nay	66.957.727.904	105.023.654	-	67.062.751.558
Tăng vốn năm nay (*)	118.740.277.777	-	-	118.740.277.777
Lỗ trong năm nay	-	-	(547.648.695)	(547.648.695)
Số dư cuối kỳ nay	185.698.005.681	105.023.654	(547.648.695)	185.255.380.640

17 VỐN CHỦ SỞ HỮU (Tiếp theo)

(*): Tăng vốn chủ sở hữu theo Nghị định số 366/2025/NĐ-CP ngày 31/12/2025 theo giá trị còn lại (GTCL) của chung cư tái định cư khu T Cát Bi và công trình nhà B tái định cư 11 tầng thuộc chung cư Đ2 Đồng Quốc Bình, trong đó:

- GTCL của chung cư tái định cư khu T Cát Bi	34.418.647.566
- GTCL của công trình nhà B tái định cư 11 tầng thuộc chung cư Đ2 Đồng Quốc Bình	84.321.630.211
	118.740.277.777

b. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

	Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp		Thực hiện đến 31/12/2025	
	VND	Tỷ lệ	VND	Tỷ lệ
UBND thành phố Hải Phòng	66.727.000.000	100%	185.698.005.681	278,30%
Cộng	66.727.000.000	100%	185.698.005.681	278,30%

18 . NGUỒN KINH PHÍ

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Nguồn kinh phí đầu năm	111.076.386.302	162.201.401.283
Dự án Đ2 Đồng Quốc Bình	105.843.757.359	105.843.757.359
Dự án chung cư 5 tầng Cát Bi	-	51.152.666.586
Dự án hệ thống PCCC tại KCC Đông Khê	22.879.000	22.879.000
Nguồn kinh phí thực hiện sửa chữa nhà	1.112.424.532	1.112.424.532
Nguồn kinh phí quản lý	4.097.325.411	4.069.673.806
Nguồn kinh phí phát sinh trong năm	(91.919.915.402)	(51.125.014.981)
Nguồn kinh phí được cấp quản lý vận hành nhà ở năm nay	52.080.300.000	-
Nguồn kinh phí được cấp để đầu tư TSCĐ	19.612.815.000	-
Thu khác	-	27.651.605
Chi về hoạt động quản lý vận hành nhà ở	(49.218.961.699)	-
Kết chuyển nguồn kinh phí hình thành TSCĐ	(114.394.068.703)	(51.152.666.586)
Nguồn kinh phí còn lại cuối năm	19.156.470.900	111.076.386.302
Dự án Đ2 Đồng Quốc Bình	10.946.150.000	105.843.757.359
Dự án chung cư 5 tầng Cát Bi	116.353.656	-
Dự án hệ thống PCCC tại KCC Đông Khê	22.879.000	22.879.000
Nguồn kinh phí thực hiện sửa chữa nhà	1.112.424.532	1.112.424.532
Nguồn kinh phí quản lý nhà	6.958.663.712	4.097.325.411

19 . NGUỒN KINH PHÍ ĐÃ HÌNH THÀNH TSCĐ

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Số dư đầu năm	62.747.131.198	30.344.457.693
Nguồn kinh phí hình thành TSCĐ trong năm	116.885.802.703	51.152.666.586
Chuyển giá trị còn lại của TSCĐ tăng vốn góp	(118.740.277.777)	-
Hao mòn TSCĐ từ nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	(25.840.744.893)	(18.749.993.081)
Số dư cuối năm	35.051.911.231	62.747.131.198

20 . DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Lãi tiền gửi, lãi cho vay	371.174.724	443.386.122
Cộng	371.174.724	443.386.122

21 . CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu, CCDC	-	2.315.681
Chi phí nhân công	276.024.447	1.036.471.892
Chi phí dịch vụ mua ngoài	70.969.866	1.002.935.231
Chi phí khác bằng tiền	145.366.582	1.487.300
Cộng	492.360.895	2.043.210.104

22 . CHI PHÍ KHÁC

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Phạt vi phạm hành chính, chậm nộp thuế	553.500.000	1.013.422.288
Chi phí khác	13.179.518	-
Cộng	566.679.518	1.013.422.288

23 . CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế TNDN	(542.890.989)	1.696.550.045
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm	566.679.518	1.013.422.288
<i>Chi phí không được trừ</i>	<i>566.679.518</i>	<i>1.013.422.288</i>
Thu nhập chịu thuế TNDN	23.788.529	2.709.972.333
Thuế suất	20%	20%
Chi phí thuế TNDN hiện hành	4.757.706	541.994.467

24 . NHỮNG SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN NĂM

Không còn sự kiện trọng yếu nào xảy ra sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm đòi hỏi phải được điều chỉnh hay công bố trên Báo cáo tài chính này.

25 . NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Giao dịch với các bên liên quan khác

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Thu nhập của Hội đồng thành viên và Ban giám đốc	242.737.505	428.676.667

26 . SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 đã được kiểm toán bởi Công ty kiểm toán khác và được điều chỉnh hồi tố lại như sau:

a. Bảng cân đối kế toán

	<u>Mã số</u>	<u>Số đầu năm Sau điều chỉnh</u> VND	<u>Số đầu năm Trước điều chỉnh</u> VND
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	24.929.773.980	25.274.546.669
Phải thu ngắn hạn khác	136	50.131.496.723	49.970.695.086
Tài sản cố định hữu hình	221	97.719.858.425	97.716.126.562
Nguyên giá	222	141.783.100.525	141.778.161.344
Giá trị hao mòn lũy kế	223	(44.063.242.100)	(44.062.034.782)
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	3.746.701.524	3.840.730.440
Phải trả ngắn hạn khác	319	63.356.881.362	63.191.140.544
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	2.285.023.921	2.535.767.694
Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	432	62.747.131.198	62.748.338.516

b. Báo cáo kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh

	<u>Mã số</u>	<u>Năm trước Sau điều chỉnh</u> VND	<u>Năm trước Trước điều chỉnh</u> VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	56.060.349.397	56.373.779.113
Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	541.994.467	604.680.410

c. Báo cáo lưu chuyển tiền tệ

	<u>Mã số</u>	<u>Năm trước Sau điều chỉnh</u> VND	<u>Năm trước Trước điều chỉnh</u> VND
Lợi nhuận trước thuế	01	1.696.550.045	2.009.979.761
Tăng, giảm các khoản phải thu	09	(31.290.022.572)	(31.469.054.443)
Tăng, giảm các khoản phải trả	11	7.499.130.178	7.364.732.333

Hải Phòng, ngày 30 tháng 3 năm 2026

Người lập

Lê Thị Mai Anh

Kế toán trưởng

Lê Thị Mai Anh

Chủ tịch Công ty



Phạm Đức Hạnh

PHỤ LỤC 1: TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

Khoản mục	Nhà cửa vật kiến trúc		Máy móc thiết bị		Phương tiện vận tải		Thiết bị dụng cụ quản lý		Cộng	
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Nguyên giá										
Số dư đầu năm	140.142.135.461	55.636.364	459.000.000	1.126.328.700	141.783.100.525					
Mua sắm mới	1.036.968.677	-	-	-	1.036.968.677					
Tăng từ nguồn kinh phí	20.712.038.198	-	-	-	20.712.038.198					
Tăng từ vốn góp của chủ sở hữu	118.740.277.777	-	-	-	118.740.277.777					
Số dư cuối năm	280.631.420.113	55.636.364	459.000.000	1.126.328.700	282.272.385.177					
Giá trị hao mòn lũy kế										
Số dư đầu năm	42.422.277.036	55.636.364	459.000.000	1.126.328.700	44.063.242.100					
Khấu hao trong năm	1.077.653.124	-	-	-	1.077.653.124					
Hao mòn trong năm	25.822.944.897	-	-	-	25.822.944.897					
Số dư cuối năm	69.322.875.057	55.636.364	459.000.000	1.126.328.700	70.963.840.121					
Giá trị còn lại										
Tại ngày đầu năm	97.719.858.425	-	-	-	97.719.858.425					
Tại ngày cuối năm	211.308.545.056	-	-	-	211.308.545.056					

Nguyên giá TSCĐ cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng

1.722.453.155



PHỤ LỤC 2: VAY NGẮN HẠN

	Số cuối năm		Trong năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Vay ngắn hạn	140.000.000	140.000.000	-	-	140.000.000	140.000.000
Cộng	140.000.000	140.000.000	-	-	140.000.000	140.000.000

Điều khoản và điều kiện của các khoản vay ngắn hạn hiện còn số dư như sau:

Vay ngắn hạn bà Dương Mai Phương theo hợp đồng vay ngày 30/6/2023, mục đích vay: đầu tư vào sản xuất kinh doanh nhà, lãi suất vay 1%/tháng.

