



MOORE AISC

BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN

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

**CÔNG TY TNHH MTV DỊCH VỤ CƠ QUAN
NƯỚC NGOÀI**

MỤC LỤC

----- oOo -----

	Trang
1. BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	01-02
2. BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	03-05
3. BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN	06-09
4. BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH	10
5. BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ	11-12
6. BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH	13-39

0300
C

KIỂM T

M

1/3

CÔNG TY TNHH MTV DỊCH VỤ CƠ QUAN NƯỚC NGOÀI

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Ban Tổng Giám đốc của Công ty TNHH MTV Dịch vụ Cơ quan Nước ngoài (sau đây gọi tắt là "Công ty") trân trọng đề trình báo cáo này cùng với báo cáo tài chính đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 của Công ty.

1. Thông tin chung về Công ty

Thành lập

Công ty TNHH MTV Dịch vụ Cơ quan Nước ngoài là Công ty Nhà nước được thành lập theo Quyết định số 622/VP ngày 09 tháng 7 năm 1979 của Bộ Ngoại giao và Quyết định số 3136/QĐ-UBND ngày 15 tháng 7 năm 2010 của Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Công ty hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0300540207 đăng ký lần đầu ngày 27 tháng 8 năm 2010 và đăng ký thay đổi mới nhất lần thứ 8 ngày 17 tháng 8 năm 2023 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp về việc thay đổi thông tin người đại diện pháp luật.

Hình thức sở hữu vốn: doanh nghiệp Nhà nước (doanh nghiệp do Nhà nước nắm giữ 100% vốn điều lệ).

Hoạt động kinh doanh chính của Công ty

Dịch vụ cho cơ quan nước ngoài (cho thuê nhà, cung ứng và quản lý nguồn lao động trong nước);

Dịch vụ giới thiệu việc làm;

Dịch vụ tư vấn;

Giáo dục mầm non;

Giáo dục tiểu học;

Dịch vụ văn phòng.

Tên tiếng Anh: Service Company to Foreign Missions.

Tên viết tắt: FOSCO.

Trụ sở chính: 124 Nguyễn Đình Chiểu, phường Xuân Hòa, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

2. Tình hình tài chính và kết quả hoạt động

Tình hình tài chính và kết quả hoạt động trong năm của Công ty được trình bày trong báo cáo tài chính đính kèm.

3. Hội đồng thành viên, Kiểm soát viên, Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng

Hội đồng thành viên, Kiểm soát viên, Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng trong năm và đến ngày lập báo cáo tài chính gồm có:

Hội đồng thành viên

Bà	Lê Thị Hồng Hậu	Chủ tịch Hội đồng thành viên
Bà	Nguyễn Thị Hương Giang	Thành viên không chuyên trách
Bà	Lê Kim Tuyền	Thành viên chuyên trách

Kiểm soát viên

Ông	Nguyễn Nam Thắng	Kiểm soát viên
-----	------------------	----------------

Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng

Bà	Nguyễn Thị Hương Giang	Tổng Giám đốc
Ông	Hồ Trọng Trí	Phó Tổng Giám đốc
Ông	Nguyễn Phước Thịnh	Kế toán trưởng (bỏ nhiệm từ ngày 07/10/2025)
Bà	Nguyễn Thị Đoàn Trang	Kế toán trưởng (miễn nhiệm từ ngày 26/3/2025)

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và đến ngày lập báo cáo tài chính

Bà	Nguyễn Thị Hương Giang	Tổng Giám đốc
----	------------------------	---------------

CÔNG TY TNHH MTV DỊCH VỤ CƠ QUAN NƯỚC NGOÀI

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

4. Kiểm toán độc lập

Công ty TNHH Kiểm toán và Dịch vụ Tin học Moore AISC ("Moore AISC") được bổ nhiệm là đơn vị kiểm toán báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 của Công ty.

5. Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm lập báo cáo tài chính thể hiện 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 các luồng lưu chuyển tiền tệ của Công ty cho năm tài chính kết thúc cùng ngày. Trong việc soạn lập báo cáo tài chính này, Ban Tổng Giám đốc đã xem xét và tuân thủ các vấn đề sau đây:

- Chọn lựa các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng một cách nhất quán;
- Thực hiện các xét đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Báo cáo tài chính được lập trên cơ sở hoạt động liên tục, trừ trường hợp không thể giả định rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động liên tục.
- Công bố danh tính của các bên liên quan của Công ty và tất cả các mối quan hệ và giao dịch với các bên liên quan đã phát sinh đầy đủ.

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo rằng các sổ sách kế toán thích hợp đã được thiết lập và duy trì để thể hiện tình hình tài chính của Công ty với độ chính xác hợp lý tại mọi thời điểm và làm cơ sở để soạn lập báo cáo tài chính phù hợp với chế độ kế toán được nêu ở Bản thuyết minh cho báo cáo tài chính. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đối với việc bảo vệ các tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp hợp lý để phòng ngừa và phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc không nhận thấy có bất kỳ thông tin nào liên quan đến gian lận hoặc nghi ngờ gian lận có thể có ảnh hưởng đến Công ty và liên quan đến Hội đồng thành viên, Ban Tổng Giám đốc Công ty và những nhân viên có vai trò quan trọng trong kiểm soát nội bộ; hoặc các vấn đề khác mà gian lận có thể ảnh hưởng trọng yếu đến báo cáo tài chính.

6. Phê duyệt báo cáo tài chính

Chúng tôi đã phê duyệt báo cáo tài chính (đính kèm) 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 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.

Thay mặt và đại diện Công ty



Nguyễn Thị Hương Giang
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
Ngày 30 tháng 01 năm 2026

Số: C1125515-R/MOORE AISC-DN6

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP**KÍNH GỬI CHỦ SỞ HỮU, HỘI ĐỒNG THÀNH VIÊN VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC
CÔNG TY TNHH MTV DỊCH VỤ CƠ QUAN NƯỚC NGOÀI**

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính kèm theo của Công ty TNHH MTV Dịch vụ Cơ quan Nước ngoài (gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 30 tháng 01 năm 2026, từ trang 06 đến trang 39, 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 Bản thuyết minh báo cáo tài chính.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên báo cáo tài chính. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong báo cáo tài chính do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Tổng 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 của ý kiến kiểm toán ngoại trừ**Vấn đề 1:**

Đến thời điểm phát hành báo cáo kiểm toán này, chúng tôi chưa thu thập được thư xác nhận liên quan đến khoản trả trước cho người bán dài hạn cho Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng số 14 (trước đây là Công ty Cổ phần Xây dựng số 14) với số dư tại ngày 31/12/2025 là 20.600.000.000 VND. Với các tài liệu hiện có được cung cấp bởi Công ty, chúng tôi cũng không thể thực hiện kiểm tra được tính đầy đủ, quyền và nghĩa vụ đối với khoản công nợ này bằng các thủ tục thay thế khác.

Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ
Vấn đề 2:

Công ty chưa theo dõi chi tiết các khoản công nợ phải thu, phải trả khác của Trung tâm cung ứng lao động với giá trị sổ sách như sau:

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND	Tham chiếu
Khoản phải thu do ứng trước tiền thu, chi hộ của Trung tâm cung ứng lao động cho Cơ quan Bảo hiểm xã hội, Cơ quan Thuế	43.373.984.238	43.373.984.238	Thuyết minh V.6a
Các khoản phải trả tiền thu, chi hộ dịch vụ và phải trả khác của Trung tâm cung ứng lao động	3.969.212.948	3.891.222.908	Thuyết minh V.17a

Với các tài liệu hiện có được cung cấp bởi Công ty, chúng tôi không thể thu thập đầy đủ bằng chứng kiểm toán thích hợp làm cơ sở xác định liệu có cần thiết phải điều chỉnh đối với các khoản công nợ này hay không cũng như cơ sở xác định mức dự phòng hợp lý cho khoản công nợ phải thu do ứng trước tiền thu, chi hộ.

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 TNHH MTV Dịch vụ Cơ quan Nước ngoài 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 và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

Vấn đề cần nhấn mạnh

Không ảnh hưởng đến ý kiến kiểm toán như đã nêu trên, tuy nhiên chúng tôi muốn lưu ý người đọc đến:

- Thuyết minh số V.11 - Chi phí xây dựng cơ bản dở dang, dự án 64 Phó Đức Chính đã ngừng thi công từ ngày 09/8/2013. Theo Văn bản đề xuất của Sở Tài chính số 7875/STC-KTĐN ngày 27/6/2025 gửi UBND Thành phố, Sở Tài chính đã kiến nghị UBND Thành phố chấp thuận đề xuất của Sở tài chính về việc không có cơ sở pháp lý giao Công ty và các đối tác Công ty TNHH Minh Long và Công ty Cổ phần Tập đoàn Tân Thành Đô tiếp tục thực hiện đầu tư Dự án. Thực hiện chỉ đạo của Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ("UBND Thành phố") tại Thông báo số 434/TB-VP ngày 08/10/2025, Công ty đã gửi Công văn số 30/FOSCO-HĐTĐ-ĐTXDCB ngày 24/10/2025 cho UBND Thành phố báo cáo kết quả rà soát. Theo đó, Công ty kiến nghị UBND Thành phố xem xét, có ý kiến chỉ đạo đối với đề xuất của Sở Tài chính tại văn bản số 7875/STC-KTĐN ngày 27/6/2025 để Công ty có cơ sở làm việc, thương thảo với các đối tác và có phương án giải quyết việc góp vốn với các đối tác và các vấn đề tài chính liên quan.

Vấn đề cần nhấn mạnh (tiếp theo)

- Thuyết minh số V.17b - Phải trả khác dài hạn, khoản nhận hợp tác đầu tư và kinh doanh từ Công ty Cổ phần Tập đoàn Tân Thành Đô và Công ty TNHH Minh Long để thực hiện đầu tư xây dựng, khai thác và kinh doanh dự án Cao ốc Trung tâm Giao dịch Thương mại Quốc tế Fosco tại 64 Phó Đức Chính, phường Sài Gòn, Thành phố Hồ Chí Minh theo Hợp đồng góp vốn đầu tư kinh doanh số 1802/HĐGV ngày 10 tháng 6 năm 2010, với tổng số tiền nhận hợp tác kinh doanh là 44.877.523.606 VND. Đến thời điểm lập báo cáo tài chính này, dự án vẫn đang ngừng kể từ ngày 09/8/2013. Nếu không tiếp tục thực hiện dự án, Công ty và các đối tác phải tiến hành thanh lý Hợp đồng góp vốn nêu trên.

- Thuyết minh số IX.1.1 - Những khoản nợ tiềm tàng, khoản cam kết và những thông tin tài chính khác liên quan đến các nghĩa vụ tài chính từ việc chấm dứt hợp tác và thanh lý hợp đồng hợp tác đầu tư góp vốn thành lập công ty thực hiện dự án Khách sạn Quảng trường Quốc tế tại số 39 đường Nguyễn Thị Minh Khai. Trong trường hợp chấm dứt việc hợp tác, Công ty sẽ phải hoàn trả số tiền "Quyền có giá trị kinh tế theo hợp đồng, phần giá trị tài sản hiện có trên khu đất" là 35.500.000.000 VND đã nhận thanh toán từ Công ty Cổ phần Bất động sản Sơn Kim ("Sơn Kim") và Công ty TNHH Đầu tư SATO ("SATO") sau khi thực hiện các nghĩa vụ, trách nhiệm, nợ phải trả (nếu có) liên quan đến việc đầu tư dự án mà Công ty và/hoặc Sơn Kim và SATO phải thực hiện đối với Nhà nước. Đến thời điểm lập báo cáo tài chính này, trách nhiệm hoàn trả của Công ty đối với khoản tiền 35.500.000.000 VND nêu trên chưa được xác định do vẫn đang trong quá trình làm việc với các đối tác để tìm phương án xử lý, vì vậy đang được trình bày tại thuyết minh về nợ tiềm tàng trên báo cáo tài chính của Công ty.

- Thuyết minh số IX.1.2 - Những khoản nợ tiềm tàng, khoản cam kết và những thông tin tài chính khác liên quan đến số tiền còn phải thu các cá nhân có liên quan theo Bản án của Tòa Án thì Tòa án Nhân dân thành phố Hồ Chí Minh đã có Bản án sơ thẩm số 60/2021/HS-ST ngày 06 tháng 02 năm 2021 và Tòa án Nhân dân cấp cao tại thành phố Hồ Chí Minh đã có Bản án phúc thẩm số 570/2021-HS-PT ngày 30 tháng 12 năm 2021 tuyên án sơ thẩm liên quan đến các cá nhân trong Công ty về tội tham ô tài sản và thiếu trách nhiệm gây hậu quả nghiêm trọng. Trong Bản án sơ thẩm ngoài các hình thức xử phạt tù, Tòa án còn buộc các cá nhân có liên quan phải chịu trách nhiệm liên đới bồi thường thiệt hại cho Công ty với số tiền là 47.264.099.221 VND. Số tiền mà Cơ quan thi hành án đã chuyển trả Công ty đến ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 8.317.021.168 VND và Công ty đã thực hiện cản trừ khoản tiền đã thu được này với khoản phải thu tiền ứng trước dịch vụ thu, chi hộ của Trung tâm cung ứng lao động cho Cơ quan Bảo hiểm xã hội (xem thuyết minh V.6a). Đến thời điểm lập báo cáo tài chính này, Công ty vẫn tích cực làm việc với Cơ quan thi hành án để nhanh chóng thu hồi công nợ này.

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 30 tháng 01 năm 2026

Công ty TNHH Kiểm toán và Dịch vụ Tin học Moore AISC



Lê Hùng Dũng

Phó Tổng Giám đốc

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề
kiểm toán số: 3174-2025-005-1



Huỳnh Thị Bích Liễu

Kiểm toán viên

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề
kiểm toán số: 3902-2022-005-1

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2025	01/01/2025
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		244.352.947.245	211.823.979.965
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	130.387.703.002	107.661.499.681
1. Tiền	111		25.387.703.002	107.661.499.681
2. Các khoản tương đương tiền	112		105.000.000.000	-
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120		50.000.000.000	50.000.000.000
1. Chứng khoán kinh doanh	121		-	-
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		-	-
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	V.2a	50.000.000.000	50.000.000.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		61.701.602.663	53.416.144.597
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	15.837.451.997	10.102.169.320
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4a	200.338.640	143.390.880
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	V.5	69.900.000	198.900.000
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.6a	46.920.406.010	43.868.035.516
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.3	(1.326.493.984)	(896.351.119)
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
IV. Hàng tồn kho	140		16.326.667	108.735.108
1. Hàng tồn kho	141		16.326.667	108.735.108
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		2.247.314.913	637.600.579
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.12a	295.852.246	72.453.420
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		-	-
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.13b	1.951.462.667	565.147.159
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2025	01/01/2025
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		181.430.069.107	177.492.314.543
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		23.222.388.436	23.222.388.436
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212	V.4b	20.917.388.436	20.917.388.436
3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213		-	-
4. Phải thu nội bộ dài hạn	214		-	-
5. Phải thu về cho vay dài hạn	215		-	-
6. Phải thu dài hạn khác	216	V.6b	2.305.000.000	2.305.000.000
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
II. Tài sản cố định	220		7.008.106.862	4.134.565.685
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.8	6.282.088.493	3.832.160.853
- Nguyên giá	222		54.832.801.246	50.854.512.914
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(48.550.712.753)	(47.022.352.061)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
- Nguyên giá	225		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	226		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227	V.9	726.018.369	302.404.832
- Nguyên giá	228		1.706.556.870	1.163.196.870
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(980.538.501)	(860.792.038)
III. Bất động sản đầu tư	230	V.10	1.347.348.023	1.488.457.847
- Nguyên giá	231		46.046.719.653	46.046.719.653
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(44.699.371.630)	(44.558.261.806)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		113.750.183.361	112.340.775.300
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		-	-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	V.11	113.750.183.361	112.340.775.300
V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250		36.000.000.000	36.000.000.000
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252	V.2b	36.000.000.000	36.000.000.000
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		-	-
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		-	-
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
VI. Tài sản dài hạn khác	260		102.042.425	306.127.275
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.12b	102.042.425	306.127.275
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		-	-
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		425.783.016.352	389.316.294.508

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

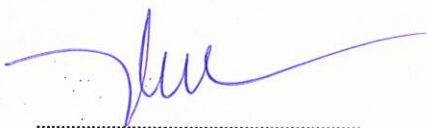
NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2025	01/01/2025
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		154.948.808.996	143.152.282.234
I. Nợ ngắn hạn	310		93.786.006.642	86.943.953.261
1. Phải trả cho người bán ngắn hạn	311		126.781.963	125.686.637
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		20.990.580	17.219.026
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.13a	14.667.051.048	6.116.798.207
4. Phải trả người lao động	314	V.14	11.006.845.654	11.924.127.749
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.15	956.256.540	4.729.685.056
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		-	-
7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317		-	-
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	V.16	2.605.738.175	5.583.306.268
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.17a	46.136.997.606	44.482.093.759
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320		-	-
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	V.18	18.265.345.076	13.965.036.559
13. Quỹ bình ổn giá	323		-	-
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
II. Nợ dài hạn	330		61.162.802.354	56.208.328.973
1. Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	-
3. Chi phí phải trả dài hạn	333		-	-
4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334		-	-
5. Phải trả nội bộ dài hạn	335		-	-
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		-	-
7. Phải trả dài hạn khác	337	V.17b	52.722.773.606	52.053.023.606
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338		-	-
9. Trái phiếu chuyển đổi	339		-	-
10. Cổ phiếu ưu đãi	340		-	-
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		-	-
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342		-	-
13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343	V.19	8.440.028.748	4.155.305.367

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2025	01/01/2025
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		270.834.207.356	246.164.012.274
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.20	270.834.207.356	246.164.012.274
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		230.601.000.000	230.601.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		230.601.000.000	230.601.000.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		-	-
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	-
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414		-	-
5. Cổ phiếu quỹ	415		-	-
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		-	-
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		-	-
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		40.233.207.356	15.563.012.274
9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419		-	-
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		-	-
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		-	-
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		-	-
- LNST chưa phân phối năm nay	421b		-	-
12. Nguồn vốn đầu tư XDCB	422		-	-
II. Nguồn kinh phí, quỹ khác	430		-	-
1. Nguồn kinh phí	431		-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	432		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		425.783.016.352	389.316.294.508



Hoàng Thị Việt Thư
Người lập biểu

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
Ngày 30 tháng 01 năm 2026



Nguyễn Phước Thịnh
Kế toán trưởng



Nguyễn Thị Hương Giang
Tổng Giám đốc

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2025	Năm 2024
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01		152.530.254.355	151.870.913.719
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	VI.1	152.530.254.355	151.870.913.719
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	67.343.112.255	94.056.992.860
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		85.187.142.100	57.813.920.859
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	6.012.324.996	7.256.303.302
7. Chi phí tài chính	22		-	-
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		-	-
8. Chi phí bán hàng	25		-	-
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.4	28.884.842.345	27.945.947.626
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30 = 20 + (21 - 22) - (25 + 26))	30		62.314.624.751	37.124.276.535
11. Thu nhập khác	31	VI.5	52.235.855	1.848.631.637
12. Chi phí khác	32	VI.6	1.243.699.803	4.002.847.817
13. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		(1.191.463.948)	(2.154.216.180)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		61.123.160.803	34.970.060.355
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.8	11.782.770.639	7.926.564.725
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)	60		49.340.390.164	27.043.495.630



Hoàng Thị Việt Thư
Người lập biểu

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
Ngày 30 tháng 01 năm 2026



Nguyễn Phước Thịnh
Kế toán trưởng



Nguyễn Thị Hương Giang
Tổng Giám đốc

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp gián tiếp)

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2025	Năm 2024
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		61.123.160.803	34.970.060.355
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	VI.8	1.789.216.979	1.291.319.614
- Các khoản dự phòng	03	VI.4	430.142.865	85.200.806
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		68.321.636	(765.185.875)
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(5.508.720.473)	(5.844.029.392)
- Chi phí lãi vay	06		-	-
- Các khoản điều chỉnh khác	07		4.284.723.381	1.049.101.811
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		62.186.845.191	30.786.467.319
- Tăng (-), giảm (+) các khoản phải thu	09		(7.981.153.426)	(2.571.191.049)
- Tăng (-), giảm (+) hàng tồn kho	10		92.408.441	19.947.990
- Tăng (+), giảm (-) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập phải nộp)	11		(4.635.197.310)	7.025.663.455
- Tăng (-), giảm (+) chi phí trả trước	12		(19.313.976)	(378.580.695)
- Tăng (-), giảm (+) chứng khoán kinh doanh	13		-	-
- Tiền lãi vay đã trả	14		-	-
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	V.13a	(7.727.689.353)	(9.466.238.630)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		89.556.000	34.627.715
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(4.535.341.117)	(4.740.954.096)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		37.470.114.450	20.709.742.009
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác	21		(6.068.486.085)	(3.625.411.266)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TSDH khác	22		-	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(82.060.000.000)	(50.640.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		82.189.000.000	196.600.000.000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-	-
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	-
7. Tiền thu từ lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		3.258.957.460	11.853.014.323
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(2.680.528.625)	154.187.603.057

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp gián tiếp)

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2025	Năm 2024
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của CSH	31		-	-
2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	-
3. Tiền thu từ đi vay	33		-	-
4. Tiền trả nợ gốc vay	34		-	-
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(11.995.060.868)	(128.287.160.047)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(11.995.060.868)	(128.287.160.047)
Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50 = 20+ 30 + 40)	50		22.794.524.957	46.610.185.019
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60		107.661.499.681	60.286.128.787
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		(68.321.636)	765.185.875
Tiền và tương đương tiền cuối năm (70 = 50+60+61)	70	V.1	130.387.703.002	107.661.499.681

Hoàng Thị Việt Thư
Người lập biểu

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
Ngày 30 tháng 01 năm 2026

Nguyễn Phước Thịnh
Kế toán trưởng



Nguyễn Thị Hương Giang
Tổng Giám đốc

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP**1. Thành lập**

Công ty TNHH MTV Dịch vụ Cơ quan Nước ngoài là Công ty Nhà nước được thành lập theo Quyết định số 622/VP ngày 09 tháng 7 năm 1979 của Bộ Ngoại giao và Quyết định số 3136/QĐ-UBND ngày 15 tháng 7 năm 2010 của Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Công ty hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0300540207 đăng ký lần đầu ngày 27 tháng 8 năm 2010 và đăng ký thay đổi mới nhất lần thứ 8 ngày 17 tháng 8 năm 2023 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp về việc thay đổi thông tin người đại diện pháp luật.

Tên tiếng anh: Service Company to Foreign Missions.

Tên viết tắt: FOSCO.

Trụ sở chính: 124 Nguyễn Đình Chiểu, phường Xuân Hòa, thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

2. Lĩnh vực kinh doanh: Dịch vụ.**3. Ngành nghề kinh doanh**

Dịch vụ cho cơ quan nước ngoài (cho thuê nhà, cung ứng và quản lý nguồn lao động trong nước);

Dịch vụ giới thiệu việc làm;

Dịch vụ tư vấn;

Giáo dục mầm non;

Giáo dục tiểu học;

Dịch vụ văn phòng.

4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

- Đối với hoạt động kinh doanh dự án: chu kỳ sản xuất, kinh doanh trên 12 tháng.

- Đối với hoạt động kinh doanh thông thường: trong vòng 12 tháng.

5. Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp trong năm có ảnh hưởng đến báo cáo tài chính: không có.**6. Tổng số nhân viên đến ngày 31 tháng 12 năm 2025: 144 nhân viên. (Ngày 31/12/2024 là 159 nhân viên).****7. Cấu trúc doanh nghiệp**

Các đơn vị trực thuộc:

Tên đơn vị	Địa chỉ
Xí nghiệp Kinh doanh Nhà và Cao ốc Văn phòng	Số 124 Nguyễn Đình Chiểu, Phường Xuân Hòa, TP. Hồ Chí Minh.
Trường Mầm non Quốc tế Fosco	Số 40 Bà Huyện Thanh Quan, Phường Xuân Hòa, TP. Hồ Chí Minh.
Trường Tiểu học Quốc tế Fosco	Số 40 Bà Huyện Thanh Quan, Phường Xuân Hòa, TP. Hồ Chí Minh.
Trung tâm cung ứng lao động	Số 124 Nguyễn Đình Chiểu, Phường Xuân Hòa, TP. Hồ Chí Minh.

8. Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính

Việc lựa chọn số liệu và thông tin cần phải trình bày trong báo cáo tài chính được thực hiện theo nguyên tắc có thể so sánh được giữa các kỳ kế toán tương ứng.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

II. NIÊN ĐỘ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN**1. Niên độ và kỳ kế toán**

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

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Đồng Việt Nam (VND) được sử dụng làm đơn vị tiền tệ để ghi sổ kế toán.

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG**1. Chế độ kế toán áp dụng**

Công ty áp dụng 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, Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 3 năm 2016 về việc sửa đổi, bổ sung một số điều Thông tư số 200/2014/TT-BTC và các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

2. Tuyên bố về việc tuân thủ chuẩn mực kế toán và chế độ kế toán

Ban Tổng Giám đốc 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, Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 3 năm 2016 về việc sửa đổi, bổ sung một số điều Thông tư số 200/2014/TT-BTC và các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG**1. Các loại tỷ giá hối đoái áp dụng trong kế toán**

Công ty thực hiện quy đổi đồng ngoại tệ ra đồng Việt Nam căn cứ vào tỷ giá giao dịch thực tế.

Nguyên tắc xác định tỷ giá giao dịch thực tế

Tất cả các giao dịch bằng ngoại tệ phát sinh trong năm (mua bán ngoại tệ, góp vốn hoặc nhận vốn góp, ghi nhận nợ phải thu, nợ phải trả, các giao dịch mua sắm tài sản hoặc các khoản chi phí được thanh toán ngay bằng ngoại tệ) được hạch toán theo tỷ giá thực tế tại thời điểm giao dịch phát sinh.

Số dư cuối năm của các khoản mục tiền tệ (tiền, tương đương tiền, các khoản phải thu và phải trả, ngoại trừ các khoản mục khoản trả trước cho người bán, người mua trả tiền trước, chi phí trả trước, các khoản đặt cọc và các khoản doanh thu nhận trước) có gốc ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá giao dịch thực tế công bố tại thời điểm lập báo cáo tài chính:

- Tỷ giá giao dịch thực tế khi đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được phân loại là tài sản: áp dụng theo tỷ giá mua ngoại tệ của Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam. Tỷ giá mua quy đổi tại ngày 31/12/2025: 26.077 VND/USD.

- Tỷ giá giao dịch thực tế khi đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được phân loại là nợ phải trả: áp dụng theo tỷ giá bán ngoại tệ của Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam. Tỷ giá bán quy đổi tại ngày 31/12/2025: 26.377 VND/USD.

Chênh lệch tỷ giá phát sinh trong năm từ các giao dịch bằng ngoại tệ được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh. Chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại ngày kết thúc năm tài chính sau khi bù trừ chênh lệch tăng và chênh lệch giảm được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh.

2. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

3. Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính**Các khoản đầu tư nắm 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 bên phát hành bắt buộc phải mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai và các khoản cho vay nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác.

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, nếu chưa được lập dự phòng phải thu khó đòi theo quy định của pháp luật, các khoản đầu tư này được đánh giá theo giá trị có thể thu hồi. Khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy một phần hoặc toàn bộ khoản đầu tư có thể không thu hồi được thì số tổn thất được ghi nhận vào chi phí tài chính trong kỳ và ghi giảm giá trị đầu tư.

Các khoản cho vay

Các khoản cho vay là các khoản cho vay bằng khế ước, hợp đồng, thỏa thuận vay giữa 2 bên với mục đích thu lãi hàng kỳ và được ghi nhận theo giá gốc trừ các khoản dự phòng phải thu khó đòi. Dự phòng phải thu khó đòi của các khoản cho vay được lập căn cứ vào mức ước tính cho phần giá trị bị tổn thất đã quá hạn thanh toán, chưa quá hạn nhưng có thể không đòi được do khách vay không có khả năng thanh toán.

Các khoản đầu tư vào công ty liên kết

Khoản đầu tư vào công ty 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 ghi nhận ban đầu theo giá gốc, sau đó không được điều chỉnh theo những thay đổi của phần sở hữu của các nhà đầu tư trong tài sản thuần của bên nhận đầu tư. Giá gốc bao gồm giá mua và 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.

Dự phòng tổn thất đầu tư vào liên kết được trích lập khi doanh nghiệp nhận vốn góp đầu tư bị lỗ dẫn đến Công ty có khả năng mất vốn hoặc khi giá trị các khoản đầu tư vào liên kết bị suy giảm giá trị. Căn cứ để trích lập dự phòng tổn thất đầu tư là báo cáo tài chính hợp nhất của công ty được đầu tư (nếu công ty này là công ty mẹ), là báo cáo tài chính của công ty được đầu tư (nếu công ty này là doanh nghiệp độc lập không có công ty con).

4. Nguyên tắc ghi nhận các khoản phải thu thương mại và phải thu khác

Các khoản phải thu được ghi nhận theo giá gốc trừ dự phòng cho các khoản phải thu khó đòi.

Việc phân loại các khoản phải thu là phải thu khách hàng, phải thu nội bộ và phải thu khác tùy thuộc theo tính chất của giao dịch phát sinh hoặc quan hệ giữa công ty và đối tượng phải thu.

Phương pháp lập dự phòng 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 và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác có bản chất tương tự các khoản phải thu khó có khả năng thu hồi đã quá hạn thanh toán, chưa quá hạn nhưng có thể không đòi được do khách nợ không có khả năng thanh toán vì lâm vào tình trạng phá sản, đang làm thủ tục giải thể, mất tích, bỏ trốn...

5. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao tài sản cố định (TSCĐ)**5.1 Tài sản cố định hữu hình**

Tài sản cố định hữu hình được ghi nhận theo nguyên giá trừ đi (-) giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá là toàn bộ các chi phí mà doanh nghiệp 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 theo dự tính. 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 không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận là chi phí trong kỳ.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

5.1 Tài sản cố định hữu hình (tiếp theo)

Khi tài sản cố định được bán hoặc thanh lý, nguyên giá và khấu hao lũy kế được xóa sổ và bất kỳ khoản lãi lỗ nào phát sinh từ việc thanh lý đều được tính vào thu nhập hay chi phí trong năm.

5.2 Tài sản cố định vô hình

Tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá trừ đi (-) giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định vô hình là toàn bộ các chi phí mà doanh nghiệp phải bỏ ra để có được tài sản cố định vô hình tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào sử dụng theo dự kiến.

Chương trình phần mềm máy tính

Phần mềm là toàn bộ các chi phí mà Công ty đã chi ra tính đến thời điểm đưa phần mềm vào sử dụng.

5.3 Phương pháp khấu hao tài sản cố định

Tài sản cố định được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian sử dụng ước tính của tài sản. Thời gian hữu dụng ước tính là thời gian mà tài sản phát huy được tác dụng cho sản xuất kinh doanh.

Thời gian hữu dụng ước tính của các TSCĐ như sau:

<i>Nhà cửa, vật kiến trúc</i>	<i>04 - 40 năm</i>
<i>Máy móc, thiết bị</i>	<i>03 - 06 năm</i>
<i>Phương tiện vận tải, truyền dẫn</i>	<i>06 năm</i>
<i>Thiết bị, dụng cụ quản lý</i>	<i>03 - 05 năm</i>
<i>Chương trình phần mềm máy tính</i>	<i>03 - 05 năm</i>

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 toàn bộ chi phí cần thiết để xây dựng dự án 64 Phố Đức Chính và các công trình khác bao gồm: chi phí giải phóng mặt bằng, chi phí tư vấn, thiết kế, thi công xây dựng, tiền thuê đất,...

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 và khấu hao bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư: được ghi nhận theo nguyên giá trừ đi (-) giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá của bất động sản đầu tư: là toàn bộ các chi phí bằng tiền hoặc tương đương tiền mà doanh nghiệp 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 bất động sản đầu tư đó.

Nguyên giá của bất động sản đầu tư được mua bao gồm giá mua và các chi phí liên quan trực tiếp như: phí dịch vụ tư vấn về pháp luật liên quan, thuế trước bạ, các chi phí liên quan khác.

Nguyên giá của bất động sản đầu tư tự xây dựng là giá thành thực tế và các chi phí liên quan trực tiếp của bất động sản đầu tư tính đến ngày hoàn thành công việc.

Chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được ghi nhận là chi phí kinh doanh trong kỳ, 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 bất động sản đầu tư.

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

Thời gian hữu dụng ước tính của các bất động sản đầu tư như sau:

<i>Nhà và Quyền sử dụng đất</i>	<i>06 - 25 năm</i>
---------------------------------	--------------------

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

8. Nguyên tắc ghi nhận chi phí trả trước

Chi phí trả trước tại Công ty bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. Chi phí trả trước của công ty bao gồm các chi phí sau: công cụ dụng cụ chờ phân bổ, chi phí sửa chữa văn phòng.

Phương pháp phân bổ chi phí trả trước: Việc tính và phân bổ chi phí trả trước vào chi phí hoạt động kinh doanh từng kỳ theo phương pháp đường thẳng. Căn cứ vào tính chất và mức độ từng loại chi phí mà có thời gian phân bổ như sau: chi phí trả trước ngắn hạn phân bổ trong vòng 12 tháng; chi phí trả trước dài hạn phân bổ từ trên 12 tháng đến 36 tháng.

9. Nguyên tắc kế toán các hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC)

Công ty ghi nhận các khoản nhận về cho BCC theo giá gốc và phản ánh là nợ phải trả khác, không ghi nhận vào vốn chủ sở hữu.

Hợp đồng hợp tác kinh doanh dưới hình thức hoạt động kinh doanh đồng kiểm soát là hoạt động liên doanh không thành lập một cơ sở kinh doanh mới. Các bên liên doanh có nghĩa vụ và được hưởng quyền lợi theo thỏa thuận trong hợp đồng. Hoạt động của hợp đồng liên doanh được các bên góp vốn thực hiện cùng với các hoạt động kinh doanh thông thường khác của từng bên.

Khi nhận tiền, tài sản của các các bên khác đóng góp cho hoạt động BCC, Công ty ghi nhận là nợ phải trả và không ghi nhận vào vốn chủ sở hữu. Chênh lệch giữa giá trị hợp lý của tài sản trả lại và giá trị khoản nhận góp của các bên được phản ánh là thu nhập khác hoặc chi phí khác.

Nguyên tắc phân chia doanh thu, chi phí, sản phẩm của hợp đồng căn cứ vào các thỏa thuận trong hợp đồng liên doanh về việc phân bổ các chi phí chung, quy định chia sản phẩm được xác nhận bởi các bên liên doanh.

Nếu BCC quy định các bên khác trong BCC chỉ được phân chia lợi nhuận nếu kết quả hoạt động của BCC có lãi, đồng thời phải gánh chịu lỗ, Công ty áp dụng phương pháp kế toán BCC chia doanh thu để ghi nhận doanh thu, chi phí và kết quả kinh doanh tương ứng với phần được chia theo thỏa thuận của BCC.

10. Nguyên tắc ghi nhận nợ phải trả

Các khoản nợ phải trả được ghi nhận theo nguyên giá và không thấp hơn nghĩa vụ phải thanh toán.

Công ty thực hiện phân loại các khoản nợ phải trả là phải trả người bán, phải trả nội bộ, phải trả khác tùy thuộc theo tính chất của giao dịch phát sinh hoặc quan hệ giữa công ty và đối tượng phải trả.

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

Tại thời điểm lập báo cáo tài chính, Công ty ghi nhận ngay một khoản phải trả khi có các bằng chứng cho thấy một khoản tổn thất có khả năng chắc chắn xảy ra theo nguyên tắc thận trọng.

11. Nguyên tắc ghi nhận lương và các khoản bảo hiểm bắt buộc

Công ty trích lập đưa vào chi phí lương trong kỳ dựa theo Quỹ lương tạm trích của Công ty do Hội đồng thành Viên thông qua. Quỹ lương này có thể sẽ thay đổi khi được phê duyệt chính thức từ Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Tiền lương của người lao động được tính toán và chi trả thực tế theo hợp đồng lao động. Và các khoản bảo hiểm bắt buộc cũng được trích lập theo quy định hiện hành.

12. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

Chi phí phải trả bao gồm chi phí thuê đất và các chi phí khác đã phát sinh trong kỳ báo cáo nhưng thực tế chưa chi trả. Các chi phí này được ghi nhận dựa trên các ước tính hợp lý về số tiền phải trả theo các hợp đồng, thỏa thuận cụ thể.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

13. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu chưa thực hiện

Doanh thu chưa thực hiện là doanh thu sẽ được ghi nhận tương ứng với phần nghĩa vụ mà Công ty sẽ phải thực hiện trong một hoặc nhiều kỳ kế toán tiếp theo.

Doanh thu chưa thực hiện bao gồm số tiền của khách hàng đã trả trước cho một hoặc nhiều kỳ kế toán về cho thuê tài sản, học phí đóng trước.

Phương pháp phân bổ doanh thu chưa thực hiện theo nguyên tắc phù hợp với phần nghĩa vụ mà Công ty sẽ phải thực hiện trong một hoặc nhiều kỳ kế toán tiếp theo.

14. Nguyên tắc ghi nhận Quỹ phát triển khoa học và công nghệ

Quỹ phát triển khoa học và công nghệ được thành lập nhằm tạo nguồn tài chính đầu tư cho hoạt động khoa học và công nghệ của Công ty bao gồm mua máy móc, thiết bị để đổi mới công nghệ trực tiếp sử dụng vào hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty.

Tài sản cố định hình thành từ Quỹ phát triển khoa học và công nghệ được ghi giảm quỹ tương ứng và không phải trích khấu hao.

Mức trích lập Quỹ phát triển khoa học và công nghệ bằng 7% thu nhập tính thuế trong năm theo điều lệ tổ chức và hoạt động của Quỹ và được hạch toán vào chi phí. Nếu trong kỳ, chi cho hoạt động khoa học công nghệ vượt số dư hiện có tại Quỹ thì khoản chi vượt được lấy từ số trích lập Quỹ của các năm sau.

15. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu**Vốn góp của chủ sở hữu**

Vốn góp của chủ sở hữu được hình thành do nhà nước giao vốn, được điều động từ các doanh nghiệp trong nội bộ Tổng công ty, vốn do công ty mẹ đầu tư vào công ty con, các khoản chênh lệch do đánh giá lại tài sản hoặc được bổ sung từ các quỹ, được trích từ lợi nhuận sau thuế của hoạt động kinh doanh. Vốn góp được ghi nhận theo số vốn Ngân sách Nhà nước giao.

Lợi nhuận chưa phân phối

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối được ghi nhận là số lợi nhuận (hoặc lỗ) từ kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty sau khi trừ (-) chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp của kỳ hiện hành và các khoản điều chỉnh do áp dụng hồi tố thay đổi chính sách kế toán, điều chỉnh hồi tố sai sót trọng yếu của các năm trước.

Việc phân phối lợi nhuận được căn cứ vào điều lệ Công ty và Hội đồng thành viên hàng năm.

16. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận Doanh thu và thu nhập khác**Doanh thu cho thuê tài sản**

Doanh thu cho thuê tài sản được ghi nhận theo nguyên tắc phân bổ số tiền cho thuê nhận trước phù hợp với thời gian cho thuê.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu của giao dịch về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phân công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng Cân đối kế toán của kỳ đó. Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện: 1. Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng quy định người mua được quyền trả lại dịch vụ đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh nghiệp 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 dịch vụ đã cung cấp; 2. Doanh nghiệp đã hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó; 3. Xác định được phân công việc đã hoàn thành vào ngày lập bảng Cân đối kế toán; 4. Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

16. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận Doanh thu và thu nhập khác (tiếp theo)

Nếu không thể xác định được kết quả hợp đồng một cách chắc chắn, doanh thu sẽ chỉ được ghi nhận ở mức có thể thu hồi được của các chi phí đã được ghi nhận.

Doanh thu hoạt động tài chính

Doanh thu hoạt động tài chính phản ánh doanh thu từ tiền lãi tiền gửi, chênh lệch tỷ giá của doanh nghiệp.

Doanh thu phát sinh từ tiền lãi của doanh nghiệp được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời 2 điều kiện: 1. Có khả năng thu được lợi ích từ giao dịch đó; 2. Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.

Tiền lãi được ghi nhận trên cơ sở thời gian và lãi suất thực tế từng kỳ.

Khi không thể thu hồi một khoản mà trước đó đã ghi vào doanh thu thì khoản có khả năng không thu hồi được hoặc không chắc chắn thu hồi được đó phải hạch toán vào chi phí phát sinh trong kỳ, không ghi giảm doanh thu.

17. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận giá vốn hàng bán

Giá vốn hàng bán phản ánh trị giá vốn liên quan đến các hoạt động kinh doanh và các chi phí khác được ghi nhận vào giá vốn hoặc ghi giảm giá vốn trong kỳ báo cáo. Giá vốn 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. Giá vốn hàng bán và doanh thu được ghi nhận đồng thời theo nguyên tắc phù hợp. Các chi phí vượt trên mức tiêu hao bình thường được ghi nhận ngay vào giá vốn theo nguyên tắc thận trọng.

18. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí tài chính

Chi phí tài chính là lỗ chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại cuối kỳ.

Khoản chi phí tài chính được ghi nhận chi tiết cho từng nội dung chi phí khi thực tế phát sinh trong kỳ và được xác định một cách đáng tin cậy khi có đầy đủ bằng chứng về các khoản chi phí này.

19. Chi phí và phương pháp ghi nhận chi phí quản lý doanh nghiệp

Phản ánh các chi phí quản lý chung của doanh nghiệp gồm các chi phí về lương nhân viên bộ phận quản lý doanh nghiệp; 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; thuế môn bài; khoản lập dự phòng phải thu khó đòi; dịch vụ mua ngoài; chi phí bằng tiền khác.

20. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp bao gồm chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành và chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh trong năm làm căn cứ xác định kết quả hoạt động kinh doanh sau thuế của Công ty trong năm tài chính hiện hành.

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành là số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp tính trên thu nhập chịu thuế trong năm và thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành.

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại là số thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ phải nộp trong tương lai phát sinh từ việc ghi nhận thuế thu nhập hoãn lại phải trả trong năm và hoàn nhập tài sản thuế thu nhập hoãn lại đã được ghi nhận từ các năm trước. Công ty không phản ánh vào tài khoản này tài sản thuế thu nhập hoãn lại hoặc thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ các giao dịch được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

Thu nhập thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại là khoản ghi giảm chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ việc ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại trong năm và hoàn nhập thuế thu nhập hoãn lại phải trả đã được ghi nhận từ các năm trước.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

20. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp (tiếp theo)

Công ty chỉ bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế đối với cùng một đơn vị chịu thuế và doanh nghiệp dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải trả và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

Các khoản thuế phải nộp ngân sách nhà nước sẽ được quyết toán cụ thể với cơ quan thuế. Chênh lệch giữa số thuế phải nộp theo sổ sách và số liệu kiểm tra quyết toán sẽ được điều chỉnh khi có quyết toán chính thức với cơ quan thuế.

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp Công ty áp dụng cho kỳ hiện hành là 20%.

21. Công cụ tài chính**Ghi nhận ban đầu****Tài sản tài chính**

Theo Thông tư số 210/2009/TT-BTC ngày 06 tháng 11 năm 2009 của Bộ Tài chính ("Thông tư 210"), tài sản tài chính được phân loại một cách phù hợp, cho mục đích thuyết minh trong các báo cáo tài chính, thành tài sản tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, các khoản cho vay và phải thu, các khoản đầu tư giữ đến ngày đáo hạn và tài sản tài chính sẵn sàng để bán. Công ty quyết định phân loại các tài sản tài chính này tại thời điểm ghi nhận lần đầu.

Tại thời điểm ghi nhận lần đầu, tài sản tài chính được xác định theo nguyên giá cộng với chi phí giao dịch trực tiếp có liên quan.

Các tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền và các khoản tiền gửi ngắn hạn, các khoản phải thu khách hàng, phải thu về cho vay và phải thu khác.

Nợ phải trả tài chính

Nợ phải trả tài chính theo phạm vi của Thông tư 210, cho mục đích thuyết minh trong các báo cáo tài chính, được phân loại một cách phù hợp thành các khoản nợ phải trả tài chính được ghi nhận thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, các khoản nợ phải trả tài chính được xác định theo giá trị phân bổ. Công ty xác định việc phân loại các khoản nợ phải trả tài chính tại thời điểm ghi nhận lần đầu.

Tất cả nợ phải trả tài chính được ghi nhận ban đầu theo nguyên giá cộng với các chi phí giao dịch trực tiếp có liên quan.

Nợ phải trả tài chính của Công ty bao gồm các khoản phải trả người bán, các khoản phải trả khác, chi phí phải trả và nợ phải trả tài chính khác.

Giá trị sau ghi nhận lần đầu

Hiện tại không có yêu cầu xác định lại giá trị của các công cụ tài chính sau ghi nhận ban đầu.

Bù trừ các công cụ tài chính

Các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính được bù trừ và giá trị thuần sẽ được trình bày trên các báo cáo tài chính nếu, và chỉ nếu, đơn vị có quyền hợp pháp thi hành việc bù trừ các giá trị đã được ghi nhận này và có ý định bù trừ trên cơ sở thuần, hoặc thu được các tài sản và thanh toán nợ phải trả đồng thời.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

22. Các bên liên quan

Các bên liên quan là các doanh nghiệp, các cá nhân, trực tiếp hay gián tiếp qua một hay nhiều trung gian, có quyền kiểm soát hoặc chịu sự kiểm soát của Công ty. Các bên liên kết, các cá nhân nào trực tiếp hoặc gián tiếp nắm giữ quyền biểu quyết và có ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty, những chức trách quản lý chủ chốt như Ban Tổng Giám đốc, Hội đồng thành viên, những thành viên thân cận trong gia đình của những cá nhân hoặc các bên liên kết hoặc những công ty liên kết với cá nhân này cũng được coi là các bên liên quan. Trong việc xem xét từng mối quan hệ giữa các bên liên quan, bản chất của mối quan hệ được chú ý chứ không phải là hình thức pháp lý.

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

1. Tiền và các khoản tương đương tiền	31/12/2025	01/01/2025
Tiền	25.387.703.002	107.661.499.681
Tiền mặt	4.110.413	849.394.488
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	25.383.592.589	106.812.105.193
Các khoản tương đương tiền	105.000.000.000	-
Tiền gửi có kỳ hạn 3 tháng (lãi suất từ 4,5% đến 4,75%/năm)	105.000.000.000	-
Cộng	130.387.703.002	107.661.499.681

2. Các khoản đầu tư tài chính

a. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam (i)	30.000.000.000	30.000.000.000	-	-
Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín (ii)	20.000.000.000	20.000.000.000	-	-
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	-	-	40.000.000.000	40.000.000.000
Ngân hàng TMCP Sài Gòn Công Thương	-	-	10.000.000.000	10.000.000.000
Cộng	50.000.000.000	50.000.000.000	50.000.000.000	50.000.000.000
b. Đầu tư vào công ty liên kết	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Công ty TNHH Khách sạn Quảng trường Quốc tế (iii)	36.000.000.000	-	36.000.000.000	-
Cộng	36.000.000.000	-	36.000.000.000	-

- Thuyết minh chi tiết các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn:

- (i) Đây là khoản tiền gửi tiết kiệm có kỳ hạn 12 tháng tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam với lãi suất tiền gửi 5,2%/năm.
- (ii) Đây là khoản tiền gửi tiết kiệm có kỳ hạn 12 tháng tại Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín với lãi suất tiền gửi 5,4%/năm.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

2. Các khoản đầu tư tài chính (tiếp theo)**- Tình hình hoạt động của công ty liên kết trong năm:**

(iii) Công ty TNHH Khách sạn Quảng trường Quốc tế được thành lập trên cơ sở hợp tác giữa Công ty với Công ty Cổ phần Bất động sản Sơn Kim và Công ty TNHH Đầu tư SATO để triển khai dự án tại khu đất số 39 Nguyễn Thị Minh Khai, phường Sài Gòn, Tp. HCM. Theo đó, Công ty đã đầu tư 36.000.000.000 VND tương đương 40% vốn điều lệ Công ty TNHH Khách sạn Quảng trường Quốc tế theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0313870065, đăng ký thay đổi gần nhất lần thứ 02 ngày 27 tháng 02 năm 2024 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp. Công ty đã gửi Công văn số 30/FOSCO-HĐTV-ĐTXDCB ngày 24/10/2025 cho Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ("UBND Thành phố") báo cáo kết quả rà soát, thực hiện chỉ đạo của UBND Thành phố tại Thông báo số 434/TB-VP ngày 08/10/2025 liên quan đến dự án Khách sạn Quảng trường Quốc tế tại số 39 đường Nguyễn Thị Minh Khai. Theo đó, Công ty đề xuất phương án giải quyết chấm dứt và thanh lý hợp đồng hợp tác đầu tư góp vốn thành lập công ty số 46/2016/HĐHTĐT-GVĐT ngày 11/4/2016, xử lý các vấn đề tài chính liên quan cũng như Công ty cần có ý kiến chấp thuận của UBND Thành phố trong việc giảm khoản đầu tư và xử lý các vấn đề tài chính liên quan. Đến thời điểm lập báo cáo tài chính này, Công ty vẫn đang trong quá trình chờ chủ trương và chỉ đạo từ UBND Thành phố.

- Cơ sở xác định giá trị hợp lý

Giá trị hợp lý tại thời điểm 31 tháng 12 năm 2025 của các khoản đầu tư vào đơn vị chưa đại chúng không được xác định do đến thời điểm hiện tại vẫn chưa có hướng dẫn cụ thể và thống nhất về phương pháp xác định giá trị hợp lý trong kế toán của các khoản đầu tư này. Do vậy, Công ty không trình bày giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính dài hạn.

3. Phải thu ngắn hạn

của khách hàng

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Công ty Cổ phần Địa ốc Phúc Đạt	4.631.611.176	-	-	-
Công ty Cổ phần Bất động sản Sơn Kim	2.505.869.500	(362.920.068)	3.422.900.000	-
Công ty TNHH Sản xuất và Thương mại Đỗ Gia	2.391.657.212	-	-	-
Công ty Cổ phần DZ Việt Nam	2.192.000.000	-	1.164.000.000	-
Công ty Liên doanh Tổng hợp Lâm Hà	-	-	691.050.000	-
Các khách hàng khác	4.116.314.109	(963.573.916)	4.824.219.320	(896.351.119)
Cộng	15.837.451.997	(1.326.493.984)	10.102.169.320	(896.351.119)

4. Trả trước cho người bán

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
a. Ngắn hạn	200.338.640	-	143.390.880	-
Các nhà cung cấp khác	200.338.640	-	143.390.880	-
b. Dài hạn	20.917.388.436	-	20.917.388.436	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng số 14 (trước đây là Công ty Cổ phần Xây dựng số 14) (i)	20.600.000.000	-	20.600.000.000	-
Các nhà cung cấp khác	317.388.436	-	317.388.436	-
Cộng	21.117.727.076	-	21.060.779.316	-

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

4. Trả trước cho người bán (tiếp theo)

(i) Khoản trả trước cho Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng số 14 (trước đây là Công ty Cổ phần Xây dựng số 14) theo hợp đồng kinh tế số 136/HĐKT-FOSCO ngày 25/01/2013 để thực hiện thi công móng, hầm, thân, hoàn thiện có một phần cơ điện ngầm của dự án 64 Phó Đức Chính. Theo đó, Công ty đã chuyển trước 20% trên tổng giá trị hợp đồng là 20.600.000.000 VND. Đến thời điểm lập báo cáo tài chính này, dự án 64 Phó Đức Chính đã ngừng thi công nên khoản trả trước chưa được quyết toán giá trị thực hiện.

5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Cho CBCNV mượn tiền (i)	69.900.000	-	198.900.000	-
Cộng	69.900.000	-	198.900.000	-

(i) Đây là khoản cho Cán bộ công nhân viên mượn tiền theo Thỏa ước lao động tập thể của Công ty để hỗ trợ nhân viên giải quyết khó khăn gia đình với lãi suất 0% và thời hạn hoàn trả tiền mượn trong vòng 12 tháng kể từ ngày mượn tiền.

6. Phải thu khác	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a. Ngắn hạn	46.920.406.010	-	43.868.035.516	-
Lãi tiền gửi dự thu	2.318.426.578	-	68.663.565	-
Ký quỹ, ký cược	84.796.472	-	40.600.000	-
Tạm ứng	255.039.911	-	308.100.000	-
Các khoản thu, chi hộ	43.373.984.238	-	43.373.984.238	-
<i>Khoản phải thu do ứng trước tiền thu, chi hộ của Trung tâm cung ứng lao động cho Cơ quan Bảo hiểm xã hội, Cơ quan Thuế (i)</i>	43.373.984.238	-	43.373.984.238	-
Công ty Liên doanh Tổng hợp Lâm Hà (ii)	691.050.000	-	-	-
Các khoản phải thu khác	197.108.811	-	76.687.713	-
b. Dài hạn	2.305.000.000	-	2.305.000.000	-
Ký quỹ, ký cược	2.305.000.000	-	2.305.000.000	-
Cộng	49.225.406.010	-	46.173.035.516	-

(i) Đây là khoản tiền Công ty còn phải thu sau khi đối chiếu với Cơ quan Bảo hiểm xã hội Thành phố Hồ Chí Minh và Cơ quan Thuế đến ngày 31/12/2025 là 43.373.984.238 VND. Đến thời điểm lập báo cáo tài chính này, Công ty xác định khoản phải thu này bao gồm:

- Số tiền còn phải thu các cá nhân có liên quan theo Bản án sơ thẩm số 60/2021/HS-ST ngày 06/02/2021 của Tòa án Nhân dân thành phố Hồ Chí Minh và Bản án phúc thẩm số 570/2021-HS-PT ngày 30/12/2021 của Tòa án Nhân dân cấp cao tại thành phố Hồ Chí Minh là 38.947.078.053 VND. Đến thời điểm lập báo cáo tài chính này, Công ty chưa xem xét khả năng thu hồi đối với khoản phải thu các cá nhân này.

- Số tiền còn lại là 4.426.906.185 VND sẽ được xử lý sau khi hoàn tất việc đối chiếu với Cơ quan Bảo hiểm xã hội Thành phố Hồ Chí Minh và Cơ quan Thuế.

(ii) Khoản phải thu khách hàng này được thuyết minh chi tiết ở mục V.17.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

7. **Nợ xấu:** xem thuyết minh trang 37.8. **Tài sản cố định hữu hình:** xem thuyết minh trang 38.9. **Tài sản cố định vô hình**

Khoản mục	Chương trình phần mềm máy tính	Tổng cộng
Nguyên giá		
Số dư đầu năm	1.163.196.870	1.163.196.870
<i>Mua trong năm</i>	543.360.000	543.360.000
Số dư cuối năm	1.706.556.870	1.706.556.870
Giá trị hao mòn lũy kế		
Số dư đầu năm	860.792.038	860.792.038
<i>Khấu hao trong năm</i>	119.746.463	119.746.463
Số dư cuối năm	980.538.501	980.538.501
Giá trị còn lại		
Số dư đầu năm	302.404.832	302.404.832
Số dư cuối năm	726.018.369	726.018.369

* Nguyên giá tài sản cố định vô hình trong năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 622.621.070 VND.

10. **Bất động sản đầu tư cho thuê**

Khoản mục	Nhà và Quyền sử dụng đất	Tổng cộng
Nguyên giá		
Số dư đầu năm	46.046.719.653	46.046.719.653
Số dư cuối năm	46.046.719.653	46.046.719.653
Giá trị hao mòn lũy kế		
Số dư đầu năm	44.558.261.806	44.558.261.806
<i>Khấu hao trong năm</i>	141.109.824	141.109.824
Số dư cuối năm	44.699.371.630	44.699.371.630
Giá trị còn lại		
Số dư đầu năm	1.488.457.847	1.488.457.847
Số dư cuối năm	1.347.348.023	1.347.348.023

* Nguyên giá BĐSĐT đã khấu hao hết nhưng vẫn cho thuê: 42.518.974.009 VND.

(*) Đến thời điểm lập báo cáo tài chính này, Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư cho thuê nên giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 chưa được trình bày trên Bản thuyết minh báo cáo tài chính. Giá trị hợp lý của các bất động sản đầu tư này có thể khác với giá trị ghi sổ.

11. **Tài sản dở dang dài hạn**

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang				
Dự án 64 Phó Đức Chính (i)	112.752.790.547	-	111.316.737.415	-
Các công trình khác	997.392.814	-	1.024.037.885	-
Cộng	113.750.183.361	-	112.340.775.300	-

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

11. Tài sản dở dang dài hạn (tiếp theo)**(i) Các thông tin chi tiết liên quan đến dự án 64 Phó Đức Chính**

Đây là các chi phí liên quan đến việc hợp tác đầu tư và kinh doanh xây dựng dự án Cao ốc Trung tâm Giao dịch Thương mại Quốc tế (Fosco) tại số 64 Phó Đức Chính, phường Sài Gòn, thành phố Hồ Chí Minh (gọi tắt là "Dự án 64 Phó Đức Chính") theo Hợp đồng góp vốn đầu tư kinh doanh số 1802/HĐGV ngày 10 tháng 6 năm 2010 giữa Công ty với Công ty Cổ phần Tập đoàn Tân Thành Đô và Công ty TNHH Minh Long. Các chi phí đã chi để đầu tư xây dựng dự án như chi phí giải phóng mặt bằng, chi phí tư vấn, thiết kế, thi công xây dựng, tiền thuê đất,...

Dự án này đã ngừng thi công từ ngày 09/8/2013 do trong thời gian tiến hành gói thầu số 3 "Móng, hầm thân, hoàn thiện" (có 1 phần cơ điện ngầm) thì dự án phải dừng thi công để kiểm định chất lượng công trình và giải quyết những tồn tại. Theo Quyết định số 3314/QĐ-UBND ngày 09/8/2023 của Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh "UBND Thành phố" về việc phê duyệt kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2023 của Công ty đã đề nghị Công ty tiếp tục thực hiện các thủ tục pháp lý để triển khai các hạng mục của dự án theo chỉ đạo của Chủ tịch UBND Thành phố tại Thông báo số 514/TB-VP ngày 25 tháng 8 năm 2016 về chủ trương cho phép chuyển nhượng dự án. Tuy nhiên, đến nay dự án vẫn không được tiếp tục triển khai. Do thời gian dừng thi công kéo dài, tầng hầm ngập nước lâu, các cấu kiện thi công dở dang dưới tác động của thiên nhiên dễ hư hỏng như cột, vách, dầm sàn bê tông cốt thép tại một số vị trí có chất lượng mặt ngoài xuất hiện hư hỏng, cốt thép bị rỉ sét, các hư hỏng này được đánh giá là nguy hiểm.

Theo Văn bản đề xuất của Sở Tài chính số 7875/STC-KTĐN ngày 27/6/2025 gửi UBND Thành phố, Sở Tài chính đã kiến nghị UBND Thành phố chấp thuận đề xuất của Sở tài chính về việc không có cơ sở pháp lý giao Công ty và các đối tác Công ty TNHH Minh Long và Công ty Cổ phần Tập đoàn Tân Thành Đô tiếp tục thực hiện đầu tư Dự án Trung tâm Giao dịch Thương mại Quốc tế FOSCO tại số 64, đường Phó Đức Chính, phường Nguyễn Thái Bình, Quận 1 theo quy định tại khoản 1 Điều 116 Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26/03/2021 của Chính phủ về quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đầu tư đối với Văn bản số 2655/VP-TM ngày 19/4/2010 của Văn phòng UBND Thành phố về chấp thuận chủ trương cho FOSCO hợp tác với các đối tác thông qua hình thức Hợp tác kinh doanh; đồng thời, thống nhất với đề nghị của FOSCO tại Văn bản số 01/FOSCO-HĐTV-ĐTXDCB ngày 21/6/2022 về việc không tiếp tục thực hiện đầu tư dự án do không có năng lực quản lý và không đủ vốn.

Thực hiện chỉ đạo của Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ("UBND Thành phố") tại Thông báo số 434/TB-VP ngày 08/10/2025, Công ty đã gửi Công văn số 30/FOSCO-HĐTV-ĐTXDCB ngày 24/10/2025 cho UBND Thành phố báo cáo kết quả rà soát. Theo đó, Công ty kiến nghị UBND Thành phố xem xét, có ý kiến chỉ đạo đối với đề xuất của Sở Tài chính tại văn bản số 7875/STC-KTĐN ngày 27/6/2025 để Công ty có cơ sở làm việc, thương thảo với các đối tác và có phương án giải quyết việc góp vốn với các đối tác và các vấn đề tài chính liên quan.

12. Chi phí trả trước	31/12/2025	01/01/2025
a. Ngắn hạn	295.852.246	72.453.420
Công cụ dụng cụ chờ phân bổ	295.852.246	72.453.420
b. Dài hạn	102.042.425	306.127.275
Chi phí sửa chữa văn phòng	102.042.425	306.127.275
Cộng	397.894.671	378.580.695

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

13. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

a. Phải nộp	01/01/2025	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	31/12/2025
Thuế giá trị gia tăng	484.213.632	11.359.478.240	10.793.197.265	1.050.494.607
Thuế thu nhập doanh nghiệp	1.737.791.492	11.782.770.639	7.727.689.353	5.792.872.778
Thuế thu nhập cá nhân	150.000	5.812.505	5.962.505	-
Tiền thuê đất	-	22.544.539.464	22.544.539.464	-
Các loại thuế khác	-	13.590.390	13.590.390	-
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	3.894.643.083	17.150.850.555	13.221.809.975	7.823.683.663
Cộng	6.116.798.207	62.857.041.793	54.306.788.952	14.667.051.048
b. Phải thu				
Thuế thu nhập cá nhân	565.147.159	2.901.579.707	2.614.966.355	278.533.807
Tiền thuê đất	-	-	1.672.928.860	1.672.928.860
Cộng	565.147.159	2.901.579.707	4.287.895.215	1.951.462.667

Trình bày cách xác định các khoản thuế, phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác**Thuế giá trị gia tăng**

Công ty nộp thuế giá trị gia tăng theo phương pháp khấu trừ. Thuế suất thuế giá trị gia tăng như sau:

	Mức thuế suất
- Hoạt động trường học	Không chịu thuế
- Tiền nước	5%
- Cho thuê nhà, hoạt động ủy thác, tiền điện, điện thoại	10%

Thuế thu nhập doanh nghiệp

Thu nhập từ các hoạt động phải nộp thuế thu nhập doanh nghiệp với thuế suất 20%.

Tiền thuê đất

Công ty đã trích lập và nộp tiền thuê đất hàng năm dựa theo các Hợp đồng thuê đất và Thông báo cụ thể của Cơ quan quản lý thuế cho từng địa điểm thuê đất. Trong năm 2025, Công ty nhận được các Quyết định của Cục thuế thành phố Hồ Chí Minh về việc giảm tiền thuê đất, thuê mặt nước năm 2024 và 2025 của Công ty với tổng số tiền là 37.833.397.059 VND, giảm tiền thuê đất, thuê mặt nước tại khu đất 40 Bà Huyện Thanh Quan do được miễn tiền thuê đất phần diện tích sử dụng chế độ hỗ trợ theo Thông báo số 2165/TB-CCTQ3 của Chi Cục Thuế Quận 3 là 8.434.406.400 VND và ghi nhận giảm chi phí tiền thuê đất năm nay.

Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác

Khoản phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác là khoản lợi nhuận Công ty còn phải nộp về Ngân sách Nhà nước sau khi trừ với khoản nộp thừa vào Ngân sách Nhà nước.

Các loại thuế khác

Công ty kê khai và nộp theo quy định.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

14. Phải trả người lao động	31/12/2025	01/01/2025
Phải trả tiền lương cho người lao động	11.006.845.654	11.924.127.749
Cộng	11.006.845.654	11.924.127.749

Trong năm, Công ty tạm trích và tạm ứng quỹ tiền lương người quản lý, quỹ tiền lương người lao động, cụ thể như sau:

- Quỹ tiền lương tạm trích cho người quản lý và thù lao năm 2025 là 1.938.489.358 đồng; đã chi cho người quản lý và thù lao trong năm 2025 là 1.087.759.299 đồng.

- Quỹ tiền lương tạm trích cho ban điều hành và người lao động năm 2025 là 32.554.494.360 đồng; đã chi cho ban điều hành và người lao động trong năm 2025 là 22.786.437.942 đồng.

- Quỹ lương thuê ngoài tạm trích năm 2025 là 4.274.488.552 đồng và đã chi trong năm 2025 là 4.068.781.059 đồng được quyết toán theo số thực chi.

Quỹ tiền lương ban điều hành, người lao động và người quản lý sẽ được phê duyệt chính thức từ các cơ quan có thẩm quyền.

15. Chi phí phải trả ngắn hạn	31/12/2025	01/01/2025
Trích trước tiền thuê đất	-	4.488.086.400
Chi phí phải trả khác	956.256.540	241.598.656
Cộng	956.256.540	4.729.685.056

16. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	31/12/2025	01/01/2025
Doanh thu chưa thực hiện từ khoản học phí đóng trước	2.605.738.175	5.051.124.454
Doanh thu chưa thực hiện từ tiền thuê nhà đóng trước	-	532.181.814
Cộng	2.605.738.175	5.583.306.268

17. Phải trả khác	31/12/2025	01/01/2025
a. Ngắn hạn	46.136.997.606	44.482.093.759
Kinh phí công đoàn	24.092.337	62.703.330
Các khoản bảo hiểm bắt buộc	10.957.535	216.935
Nhận ký quỹ, ký cược	12.744.784.786	11.140.000.586
Các khoản phải trả khác	33.357.162.948	33.279.172.908
- Công ty TNHH Khách sạn Quảng trường Quốc tế (i)	28.000.000.000	28.000.000.000
- Cục thống kê thành phố Hồ Chí Minh (ii)	1.387.950.000	1.387.950.000
- Các khoản phải trả tiền thu, chi hộ dịch vụ và phải trả khác của Trung tâm cung ứng lao động	3.969.212.948	3.891.222.908
b. Dài hạn	52.722.773.606	52.053.023.606
Nhận ký quỹ, ký cược	7.845.250.000	7.175.500.000
Các khoản nhận hợp tác kinh doanh	44.877.523.606	44.877.523.606
Công ty Cổ phần Tập đoàn Tân Thành Đô (iii)	28.022.798.027	28.022.798.027
Công ty TNHH Minh Long (iii)	16.854.725.579	16.854.725.579
Cộng	98.859.771.212	96.535.117.365

(i) Khoản tiền mượn của Công ty TNHH Khách sạn Quảng trường Quốc tế theo Hợp đồng mượn tiền số 01/2017/ISH ngày 03/5/2017. Số tiền cho mượn: 28 tỷ. Mục đích: bổ sung vốn lưu động. Lãi suất: 0%/năm. Tài sản đảm bảo: tín chấp. Thời gian mượn tiền là 3 tháng và sẽ tự động tái tục khi bên cho mượn không có nhu cầu thu hồi số tiền mượn.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

17. Phải trả khác (tiếp theo)

(ii) Tổng Lãnh sự quán Vương Quốc Anh ("Tổng Lãnh sự quán") phải trả tiền thuê nhà tại số 101, đường Pasteur, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh cho Cục thống kê thành phố Hồ Chí Minh ("Cục thống kê") với số tiền là 60.000,00 USD. Cục thống kê đã ủy quyền cho Công ty đại diện thu hộ tiền thuê nhà này, khi thu đủ 60.000,00 USD sẽ chuyển trả lại cho Cục thống kê. Đến thời điểm lập báo cáo tài chính này, Công ty đã thu được 30.000,00 USD từ Tổng Lãnh sự quán và đang theo dõi phải trả lại cho Cục thống kê, còn lại 30.000,00 USD Tổng Lãnh sự quán đã cần trừ công nợ với Công ty Liên doanh Tổng hợp Lâm Hà ("Lâm Hà") do Tổng Lãnh sự quán đã trả cho Lâm Hà tiền thuê nhà 30.000,0 USD. Khi Công ty nhận được Công văn số 2392/CV-UB-KT ngày 26/6/1998 của Ủy ban Nhân dân thành phố HCM chỉ đạo Công ty đại diện thu công nợ từ Lâm Hà, Công ty đã phát giấy báo thu nợ và ghi nhận vừa công nợ phải thu Lâm Hà, vừa phải trả Cục thống kê với cùng số tiền là 30.000,00 USD. Đến ngày 31/12/2025, Công ty còn phải trả Cục thống kê 60.000,00 USD và phải thu Lâm Hà 30.000,00 USD.

(iii) Đây là các khoản nhận hợp tác đầu tư và kinh doanh từ Công ty Cổ phần Tập đoàn Tân Thành Đô và Công ty TNHH Minh Long để thực hiện đầu tư xây dựng, khai thác và kinh doanh dự án Cao ốc Trung tâm Giao dịch Thương mại Quốc tế Fosco tại 64 Phó Đức Chính, phường Nguyễn Thái Bình, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh theo Hợp đồng góp vốn đầu tư kinh doanh số 1802/HĐGV ngày 10 tháng 6 năm 2010. Đến thời điểm lập báo cáo tài chính này, dự án vẫn đang ngừng kể từ ngày 09/8/2013. Nếu không tiếp tục thực hiện dự án, Công ty và các đối tác phải tiến hành thanh lý Hợp đồng góp vốn nêu trên.

18. Quỹ khen thưởng, phúc lợi

Khoản mục	01/01/2025	Trích lập/(giảm trích) trong năm	Chi trong năm	31/12/2025
Quỹ khen thưởng	3.263.744.839	1.724.649.186	499.341.920	4.489.052.105
Quỹ phúc lợi	9.212.470.556	6.898.596.744	3.563.286.450	12.547.780.850
Quỹ thưởng Ban quản lý, điều hành Công ty	1.488.821.164	122.847.704	383.156.747	1.228.512.121
Cộng	13.965.036.559	8.746.093.634	4.445.785.117	18.265.345.076

19. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ

Khoản mục	Quỹ phát triển khoa học và công nghệ
Số dư đầu năm	4.155.305.367
Trích lập trong năm	4.284.723.381
Số dư cuối năm	8.440.028.748

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

20. Vốn chủ sở hữu

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

Khoản mục	Vốn góp của chủ sở hữu	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
Số dư đầu năm trước	230.601.000.000	115.820.117.361	-	346.421.117.361
Lợi nhuận trong năm	-	-	27.043.495.630	27.043.495.630
Trích lập các quỹ năm nay	-	8.113.048.689	(12.341.583.148)	(4.228.534.459)
Lợi nhuận nộp về Ngân sách Nhà nước	-	(108.370.153.776)	(14.701.912.482)	(123.072.066.258)
Số dư cuối năm trước	230.601.000.000	15.563.012.274	-	246.164.012.274
Số dư đầu năm nay	230.601.000.000	15.563.012.274	-	246.164.012.274
Lợi nhuận trong năm	-	-	49.340.390.164	49.340.390.164
Trích lập các quỹ năm nay	-	24.670.195.082	(33.416.288.716)	(8.746.093.634)
Lợi nhuận nộp về Ngân sách Nhà nước	-	-	(15.924.101.448)	(15.924.101.448)
Số dư cuối năm nay	230.601.000.000	40.233.207.356	-	270.834.207.356

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

	Năm 2025	Năm 2024
Vốn góp của chủ sở hữu	230.601.000.000	230.601.000.000
<i>Vốn góp đầu năm</i>	<i>230.601.000.000</i>	<i>230.601.000.000</i>
<i>Vốn góp cuối năm</i>	<i>230.601.000.000</i>	<i>230.601.000.000</i>
Lợi nhuận nộp về Ngân sách Nhà nước	15.924.101.448	14.701.912.482

c. Phân phối lợi nhuận

Trong năm, Công ty đã tạm phân phối lợi nhuận như sau:

	VND
· Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	8.623.245.930
· Trích quỹ thưởng Ban điều hành Công ty	122.847.704
· Trích quỹ đầu tư phát triển	24.670.195.082
· LNST còn lại phải nộp về Ngân sách Nhà nước	15.924.101.448
Cộng	49.340.390.164

d. Các quỹ của doanh nghiệp

	31/12/2025	01/01/2025
Quỹ đầu tư phát triển	40.233.207.356	15.563.012.274
Cộng	40.233.207.356	15.563.012.274

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

	Năm 2025	Năm 2024
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ		
Doanh thu cho thuê nhà và dịch vụ khác	122.506.261.926	118.383.574.357
Doanh thu dạy học, nuôi dạy trẻ	15.256.494.542	20.080.003.303
Doanh thu dịch vụ cung ứng lao động	14.767.497.887	13.407.336.059
Cộng	152.530.254.355	151.870.913.719
2. Giá vốn hàng bán		
Giá vốn cho thuê nhà và các dịch vụ khác	41.178.426.695	66.358.609.163
Giá vốn dạy học, nuôi dạy trẻ	16.833.195.415	19.087.929.502
Giá vốn dịch vụ cung ứng lao động	9.331.490.145	8.610.454.195
Cộng	67.343.112.255	94.056.992.860
3. Doanh thu hoạt động tài chính		
Lãi tiền gửi không kỳ hạn	102.586.501	95.751.856
Lãi tiền gửi có kỳ hạn	5.406.133.972	5.748.277.536
Lãi chênh lệch tỷ giá	503.604.523	1.412.273.910
Cộng	6.012.324.996	7.256.303.302
4. Chi phí quản lý doanh nghiệp		
Chi phí nhân viên quản lý	14.281.830.173	14.075.323.676
Chi phí vật liệu quản lý	160.856.368	142.669.941
Chi phí đồ dùng văn phòng	168.661.675	220.855.685
Chi phí khấu hao TSCĐ	265.612.541	322.368.596
Thuế, phí và lệ phí	962.217.784	1.665.826.984
Trích lập dự phòng phải thu khó đòi	430.142.865	85.200.806
Trích lập Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	4.284.723.381	1.049.101.811
Chi phí dịch vụ mua ngoài	6.133.475.037	7.671.253.387
Chi phí bằng tiền khác	2.197.322.521	2.713.346.740
Cộng	28.884.842.345	27.945.947.626
5. Thu nhập khác		
Các khoản khác	52.235.855	114.303.859
Thu kinh phí ngoại giao	-	1.734.327.778
Cộng	52.235.855	1.848.631.637
6. Chi phí khác		
Chi phí phạt, chậm nộp	1.243.699.803	2.268.520.039
Chi hoạt động ngoại giao	-	1.734.327.778
Cộng	1.243.699.803	4.002.847.817

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

	Năm 2025	Năm 2024
7. Chi phí kinh doanh theo yếu tố		
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	370.241.777	365.601.882
Chi phí nhân công	42.980.515.940	43.124.688.622
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.789.216.979	1.291.319.614
Chi phí dịch vụ mua ngoài	41.383.362.570	70.621.037.144
Chi phí khác bằng tiền	4.989.751.088	5.465.990.607
Cộng	91.513.088.354	120.868.637.869
8. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	Năm 2025	Năm 2024
1. Lợi nhuận kế toán trước thuế	61.123.160.803	34.970.060.355
2. Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định thu nhập chịu thuế thu nhập doanh nghiệp:	(2.214.930.749)	5.777.508.801
- Các khoản điều chỉnh tăng	2.514.753.307	5.829.284.011
+ Chi phí không được trừ	2.514.753.307	5.829.284.011
- Các khoản điều chỉnh giảm	4.729.684.056	51.775.210
+ Chi phí đã loại trừ năm trước	4.729.684.056	-
+ Lỗ do đánh giá CLTG các khoản tiền năm trước	-	51.775.210
3. Thu nhập chịu thuế năm hiện hành (1+2)	58.908.230.054	40.747.569.156
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp thông thường	20%	20%
4. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	11.781.646.011	8.149.513.831
5. Thuế thu nhập doanh nghiệp truy thu của các năm trước	-	-
6. Điều chỉnh chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp của các năm trước vào chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp năm nay	1.124.628	(222.949.106)
7. Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành (*)	11.782.770.639	7.926.564.725

(*) Việc xác định thuế thu nhập của Công ty căn cứ vào các quy định hiện hành về thuế. Tuy nhiên, những quy định này thay đổi theo từng thời kỳ và việc xác định sau cùng về thuế thu nhập doanh nghiệp tùy thuộc vào kết quả kiểm tra của cơ quan thuế có thẩm quyền.

VII. MỤC TIÊU VÀ CHÍNH SÁCH QUẢN LÝ RỦI RO TÀI CHÍNH

Các rủi ro chính từ công cụ tài chính bao gồm rủi ro thị trường, rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản.

Ban Tổng Giám đốc xem xét và áp dụng các chính sách quản lý cho những rủi ro nói trên như sau:

1. Rủi ro thị trường

Rủi ro thị trường là rủi ro mà giá trị hợp lý của các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của giá thị trường. Rủi ro thị trường có ba loại rủi ro: rủi ro lãi suất, rủi ro tiền tệ và rủi ro về giá khác, chẳng hạn như rủi ro về giá cổ phần. Công cụ tài chính bị ảnh hưởng bởi rủi ro thị trường bao gồm các khoản vay và nợ, tiền gửi.

Các phân tích độ nhạy như được trình bày dưới đây liên quan đến tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 và ngày 31 tháng 12 năm 2024.

Các phân tích độ nhạy này đã được lập trên cơ sở giá trị các khoản nợ thuần, tỷ lệ giữa các khoản nợ có lãi suất cố định và các khoản nợ có lãi suất thả nổi và tỷ lệ tương quan giữa các công cụ tài chính có gốc ngoại tệ là không thay đổi.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

1. Rủi ro thị trường (tiếp theo)

Khi tính toán các phân tích độ nhạy, Ban Tổng Giám đốc giả định rằng độ nhạy của các công cụ nợ sẵn sàng để bán trên bảng cân đối kế toán và các khoản mục có liên quan trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh bị ảnh hưởng bởi các thay đổi trong giả định về rủi ro thị trường tương ứng. Phép phân tích này được dựa trên các tài sản và nợ phải trả tài chính mà Công ty nắm giữ tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 và ngày 31 tháng 12 năm 2024.

Rủi ro lãi suất

Rủi ro lãi suất là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của lãi suất thị trường. Rủi ro thị trường do thay đổi lãi suất của Công ty chủ yếu liên quan đến khoản vay và nợ, tiền và các khoản tiền gửi ngắn hạn của Công ty.

Công ty quản lý rủi ro lãi suất bằng cách phân tích tình hình cạnh tranh trên thị trường để có được các lãi suất có lợi cho mục đích của Công ty và vẫn nằm trong giới hạn quản lý rủi ro của mình.

Độ nhạy đối với lãi suất

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

Rủi ro ngoại tệ

Rủi ro ngoại tệ là rủi ro mà giá trị hợp lý của các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của tỷ giá ngoại tệ. Công ty chịu rủi ro do sự thay đổi của tỷ giá hối đoái liên quan trực tiếp đến các hoạt động kinh doanh của công ty bằng các đơn vị tiền tệ khác Đồng Việt Nam.

Công ty quản lý rủi ro ngoại tệ bằng cách xem xét tình hình thị trường hiện hành và dự kiến khi Công ty lập kế hoạch cho các nghiệp vụ trong tương lai bằng ngoại tệ. Công ty không sử dụng bất kỳ công cụ tài chính phái sinh để phòng ngừa rủi ro ngoại tệ của mình.

Độ nhạy đối với ngoại tệ

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

2. Rủi ro tín dụng

Rủi ro tín dụng là rủi ro mà một bên tham gia trong một công cụ tài chính hoặc hợp đồng khách hàng không thực hiện các nghĩa vụ của mình, dẫn đến tổn thất về tài chính. Công ty có rủi ro tín dụng từ các hoạt động sản xuất kinh doanh của mình (chủ yếu đối với các khoản phải thu khách hàng) và từ hoạt động tài chính của mình, bao gồm tiền gửi ngân hàng.

Các khoản phải thu

Công ty giảm thiểu rủi ro tín dụng bằng cách chỉ giao dịch với các đơn vị có khả năng tài chính tốt công ty thường xuyên theo dõi chặt chẽ nợ phải thu để đơn đốc thu hồi. Và đối với các khoản phải thu từ hợp đồng hợp tác đầu tư, Công ty thực hiện kiểm soát một phần hoạt động của dự án hợp tác đầu tư nên rủi ro là có thể kiểm soát, đối với các khoản phải thu quá hạn, khó thu hồi Công ty thực hiện trích lập dự phòng nợ khó đòi.

Tiền gửi ngân hàng

Công ty chủ yếu duy trì số tiền gửi tại các ngân hàng lớn có uy tín ở Việt Nam. Công ty nhận thấy mức độ tập trung rủi ro tín dụng đối với tiền gửi ngân hàng là thấp.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

2. Rủi ro tín dụng (tiếp theo)

Ban Tổng Giám đốc của Công ty đánh giá rằng hầu hết các tài sản tài chính đều trong hạn và không bị suy giảm vì các tài sản tài chính này đều liên quan đến các khách hàng có uy tín và có khả năng thanh toán tốt ngoại trừ các khoản phải thu quá hạn và bị suy giảm được trình bày trong bảng sau đây:

	<u>Quá hạn bị suy giảm</u>
Ngày 31 tháng 12 năm 2025	
>181 ngày	2.200.219.321
Tổng cộng giá trị ghi sổ	2.200.219.321
Dự phòng giảm giá trị	(1.326.493.984)
Giá trị thuần	873.725.337
Ngày 31 tháng 12 năm 2024	
>181 ngày	990.485.761
Tổng cộng giá trị ghi sổ	990.485.761
Dự phòng giảm giá trị	(896.351.119)
Giá trị thuần	94.134.642

3. Rủi ro thanh khoản

Rủi ro thanh khoản là rủi ro Công ty gặp khó khăn khi thực hiện các nghĩa vụ tài chính do thiếu vốn. Rủi ro thanh khoản của Công ty chủ yếu phát sinh từ việc các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính có các thời điểm đáo hạn lệch nhau.

Công ty giám sát rủi ro thanh khoản thông qua việc duy trì một lượng tiền mặt và các khoản tương đương tiền và các khoản vay ngân hàng ở mức mà Ban Tổng Giám đốc cho là đủ để đáp ứng cho các hoạt động của Công ty và để giảm thiểu ảnh hưởng của những biến động về luồng tiền.

Bảng dưới đây tổng hợp thời hạn thanh toán của các khoản nợ phải trả tài chính của Công ty dựa trên các khoản thanh toán dự kiến theo hợp đồng theo cơ sở chưa được chiết khấu:

Ngày 31 tháng 12 năm 2025	Dưới 1 năm	Từ 1-5 năm	Trên 5 năm	Tổng cộng
Phải trả người bán	126.781.963	-	-	126.781.963
Các khoản phải trả, phải nộp khác và chi phí phải trả	47.058.204.274	52.722.773.606	-	99.780.977.880
Cộng	47.184.986.237	52.722.773.606	-	99.907.759.843
Ngày 31 tháng 12 năm 2024				
Phải trả người bán	125.686.637	-	-	125.686.637
Các khoản phải trả, phải nộp khác và chi phí phải trả	49.148.858.550	52.053.023.606	-	101.201.882.156
Cộng	49.274.545.187	52.053.023.606	-	101.327.568.793

Công ty cam kết có đủ khả năng tiếp cận các nguồn vốn và các khoản vay đến hạn thanh toán trong vòng 12 tháng có thể được tái tục với các bên cho vay hiện tại.

Tài sản đảm bảo

Công ty không nắm giữ tài sản nào của bên thứ ba tài thời điểm 31 tháng 12 năm 2025.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

VIII. TÀI SẢN TÀI CHÍNH VÀ NỢ PHẢI TRẢ TÀI CHÍNH: xem thuyết minh trang 39.

Giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính được phản ánh theo giá trị mà công cụ tài chính có thể chuyển đổi trong một giao dịch hiện tại giữa các bên tham gia, ngoại trừ trường hợp bắt buộc phải bán hoặc thanh lý.

Giá trị hợp lý của tiền mặt và tiền gửi ngắn hạn, phải thu về cho vay, các khoản phải thu khách hàng, các khoản phải trả người bán, chi phí phải trả và nợ phải trả ngắn hạn khác tương đương với giá trị ghi sổ của các khoản mục này do những công cụ này có kỳ hạn ngắn.

Ngoại trừ các khoản đề cập ở trên, giá trị hợp lý của tài sản tài chính và nợ tài chính dài hạn chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và 31 tháng 12 năm 2024. Tuy nhiên, Ban Tổng Giám đốc Công ty đánh giá giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính này không có khác biệt trọng yếu so với giá trị ghi sổ vào ngày kết thúc năm tài chính.

IX. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC**1. Những khoản nợ tiềm tàng, khoản cam kết và những thông tin tài chính khác****1.1 Liên quan đến các nghĩa vụ tài chính từ việc chấm dứt hợp tác và thanh lý hợp đồng hợp tác đầu tư góp vốn thành lập công ty thực hiện dự án Khách sạn Quảng trường Quốc tế tại số 39 đường Nguyễn Thị Minh Khai**

Theo Khoản 5.1 Điều 5 của Hợp đồng hợp tác đầu tư góp vốn thành lập công ty để thực hiện dự án Khách sạn Quảng trường Quốc tế tại số 39 đường Nguyễn Thị Minh Khai số 46/2016/HĐHTĐT-GVĐT ngày 11/4/2016 ("Hợp đồng"), Công ty Cổ phần Bất động sản Sơn Kim ("Sơn Kim") và Công ty TNHH Đầu tư SATO ("SATO") thống nhất cho Công ty các khoản tiền mà Công ty phải gánh chịu để có thể hợp tác với Sơn Kim và SATO cùng thực hiện dự án trên khu đất, được gọi chung là "Quyền có giá trị kinh tế theo hợp đồng, phần giá trị tài sản hiện có trên khu đất" có tổng giá trị là 35.500.000.000 VND (đã bao gồm 10% thuế giá trị gia tăng). Công ty đã xuất hóa đơn, ghi nhận thu nhập khác với số tiền 35.500.000.000 VND và phân phối lợi nhuận vào năm 2016.

Theo Kết luận thanh tra số 409/KL-TTTP-P6 ngày 28 tháng 10 năm 2024 của Thanh tra Thành phố, việc hạch toán vào thu nhập khác và phân phối lợi nhuận như trên là chưa đúng nguyên tắc kế toán các khoản doanh thu theo Điều 78 Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 và chưa đảm bảo nguyên tắc "thận trọng" trong kế toán theo Quyết định 165/2022/QĐ-BTC ban hành và công bố sáu chuẩn mực kế toán Việt Nam.

Trong năm, Công ty đã có Công văn số 30/FOSCO-HĐTV-ĐTXDCB ngày 24/10/2025 báo cáo về việc thực hiện chỉ đạo của UBND Thành phố tại Mục 1 Thông báo số 434/TB-VP ngày 08 tháng 10 năm 2025 của Văn phòng Ủy ban nhân dân Thành phố. Theo đó, Công ty đã đề xuất các giải pháp và phương án xử lý với Ủy ban nhân dân Thành phố về đơn đốc Sơn Kim và SATO cùng thực hiện dự án chủ động rà soát toàn diện pháp lý, tài chính của dự án. Kiểm điểm và làm rõ trách nhiệm, xử lý vi phạm đối với các cá nhân có liên quan sai phạm, thiếu sót theo Kết luận thanh tra số 409/KL-TTTP-P6. Sau quá trình rà soát pháp lý, tài chính và làm việc với Sơn Kim và SATO, Công ty sẽ tiếp tục đề xuất với các đối tác để thống nhất chấm dứt việc hợp tác, thu hồi khoản đầu tư góp vốn 36.000.000.000 VND vào dự án Khách sạn Quảng trường Quốc tế tại số 39 đường Nguyễn Thị Minh Khai.

Liên quan đến khoản tiền Quyền có giá trị kinh tế theo hợp đồng, phần giá trị tài sản hiện có trên khu đất có tổng giá trị là 35.500.000.000 VND theo Hợp đồng mà Công ty phải hoàn trả cho Sơn Kim và SATO. Mặc dù, theo Văn bản số 02/2024/SKL-ISH và Văn bản số 12/CV-SATO ngày 14/5/2024 của Sơn Kim và SATO đã gửi cho Thanh tra Thành phố với nội dung: "Chúng tôi đồng ý để Công ty sử dụng khoản tiền Quyền có giá trị kinh tế theo Hợp đồng số 46 là 18.634.173.647 VND để Công ty hoàn thành tất cả các nghĩa vụ trách nhiệm/nợ phải trả (nếu có) liên quan đến việc đầu tư dự án mà Công ty và/hoặc Sơn Kim và SATO phải thực hiện đối với Nhà nước". Cũng như số tiền còn lại bao gồm Giá trị kinh tế trên đất là 5.485.326.353 VND và phần đền bù thiệt hại trong kinh doanh là 11.380.500.000 VND chưa được thống nhất phương án xử lý. Trách nhiệm hoàn trả của Công ty đối với khoản tiền 35.500.000.000 VND nêu trên chưa được xác định do vẫn đang trong quá trình làm việc với các đối tác để tìm phương án xử lý, vì vậy đang được trình bày tại thuyết minh về nợ tiềm tàng trên báo cáo tài chính của Công ty."

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

1.2 Liên quan đến số tiền còn phải thu các cá nhân có liên quan theo Bản án của Tòa Án

Theo Công văn số 2682/BHXH-KTTN ngày 10 tháng 11 năm 2016 của Cơ quan Bảo hiểm xã hội thành phố Hồ Chí Minh ("Cơ quan Bảo hiểm xã hội"), số tiền bảo hiểm mà Công ty phải trả cho Cơ quan Bảo hiểm xã hội liên quan đến hoạt động thu chi hệ tiền lương, bảo hiểm và thuế thu nhập cá nhân cho khách hàng của Công ty trong giai đoạn từ năm 2012 đến năm 2016 là 103.652.600.457 VND. Tuy nhiên, trên sổ sách của Công ty ghi nhận khoản tiền đã thu của khách hàng phải nộp cho Cơ quan Bảo hiểm xã hội là 33.928.604.856 VND. Nguyên nhân dẫn đến số bảo hiểm phải nộp chênh lệch rất lớn xuất phát từ việc nhiều nhân viên đã nghỉ việc nhưng không thông báo cho Cơ quan Bảo hiểm xã hội hoặc các khách hàng mà Công ty cung cấp dịch vụ thu chi hệ đã ngừng hoạt động nhưng không thông báo, đối chiếu và quyết toán với Cơ quan Bảo hiểm xã hội để giảm trừ khoản bảo hiểm phải nộp cũng là một phần nguyên nhân do sự quản lý yếu kém từ Trung tâm cung ứng lao động trong giai đoạn này.

Nhằm khắc phục hậu quả do quản lý yếu kém trong giai đoạn này cũng như tránh ảnh hưởng đến khách hàng, Công ty đã tạm ứng trước số tiền bảo hiểm phải nộp cho Cơ quan Bảo hiểm xã hội và Cơ quan Thuế với tổng số tiền tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 51.691.005.406 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 là 51.691.005.406 VND).

Tòa án Nhân dân thành phố Hồ Chí Minh đã có Bản án sơ thẩm số 60/2021/HS-ST ngày 06 tháng 02 năm 2021 và Tòa án Nhân dân cấp cao tại thành phố Hồ Chí Minh đã có Bản án phúc thẩm số 570/2021-HS-PT ngày 30 tháng 12 năm 2021 tuyên án sơ thẩm liên quan đến các cá nhân trong Công ty về tội tham ô tài sản và thiếu trách nhiệm gây hậu quả nghiêm trọng. Trong Bản án sơ thẩm ngoài các hình thức xử phạt tù, Tòa án còn buộc các cá nhân có liên quan phải chịu trách nhiệm liên đới bồi thường thiệt hại cho Công ty với số tiền là 47.264.099.221 VND. Theo Biên bản giải quyết việc thi hành án ngày 10 tháng 8 năm 2022, Cơ quan thi hành án đã chuyển cho Công ty số tiền 7.917.021.168 VND liên quan đến các cá nhân chịu trách nhiệm bồi thường khắc phục hậu quả cho Công ty.

Khi lập báo cáo tài chính, Công ty đã thực hiện cản trừ khoản phải thu tiền ứng trước dịch vụ thu, chi hệ của Trung tâm cung ứng lao động cho Cơ quan Bảo hiểm xã hội với số tiền Cơ quan thi hành án chuyển trả cho Công ty 8.007.021.168 VND và số tiền một số cá nhân có liên quan nộp trực tiếp cho Công ty là 310.000.000 VND.

Khoản phải thu tiền ứng trước dịch vụ thu, chi hệ của Trung tâm cung ứng lao động cho Cơ quan Bảo hiểm xã hội còn lại vẫn được Công ty tích cực làm việc với Cơ quan thi hành án để nhanh chóng thu hồi. Khoản phải thu tiền ứng trước dịch vụ thu, chi hệ của Trung tâm cung ứng lao động cho Cơ quan Thuế và thu chi hệ lương đang được Trung tâm cung ứng lao động rà soát lại số liệu và đối chiếu với Cơ quan Thuế để tiến hành xử lý trong thời gian tới.

Ngoài các vấn đề trên, không có những khoản nợ tiềm tàng, khoản cam kết và những thông tin tài chính nào khác xảy ra kể từ ngày kết thúc năm tài chính yêu cầu phải có các điều chỉnh hoặc thuyết minh trong Báo cáo tài chính.

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

Công ty không có sự kiện quan trọng nào khác xảy ra kể từ ngày kết thúc năm tài chính yêu cầu phải có các điều chỉnh hoặc thuyết minh trong Báo cáo tài chính.

3. Giao dịch với các bên liên quan**3.1. Giao dịch và số dư với các thành viên người quản lý và ban điều hành của Công ty và các cá nhân có liên quan**

Danh sách các thành viên người quản lý và ban điều hành của Công ty

Bên liên quan

Bà Lê Thị Hồng Hậu

Bà Lê Kim Tuyền

Ông Nguyễn Nam Thắng

Bà Nguyễn Thị Hương Giang

Ông Hồ Trọng Trí

Mối quan hệ

Chủ tịch Hội đồng thành viên

Thành viên Hội đồng thành viên chuyên trách

Kiểm soát viên

Tổng Giám đốc

kiêm Thành viên Hội đồng thành viên không chuyên trách

Phó Tổng Giám đốc

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

3. Giao dịch với các bên liên quan (tiếp theo)

3.1. Giao dịch và số dư với các thành viên người quản lý và ban điều hành của Công ty và các cá nhân có liên quan

Thu nhập của người quản lý và ban điều hành	Năm 2025	Năm 2024
Người quản lý và ban điều hành	3.328.953.028	2.449.138.850
Cộng	3.328.953.028	2.449.138.850

3.2. Giao dịch và số dư với các bên liên quan khác

Danh sách các bên liên quan khác của Công ty

Bên liên quan

Công ty TNHH Khách sạn Quảng trường Quốc tế

Mối quan hệ
Công ty liên kết

Phải trả khác bên liên quan

Công ty TNHH Khách sạn Quảng trường Quốc tế

	31/12/2025	01/01/2025
	28.000.000.000	28.000.000.000
Cộng	28.000.000.000	28.000.000.000

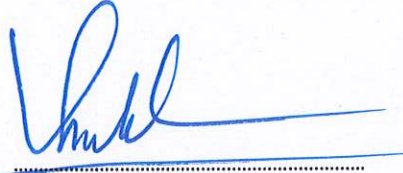
4. Thông tin về hoạt động liên tục

Công ty vẫn tiếp tục hoạt động trong tương lai.



Hoàng Thị Việt Thu
Người lập biểu

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
Ngày 30 tháng 01 năm 2026



Nguyễn Phước Thịnh
Kế toán trưởng



Nguyễn Thị Hương Giang
Tổng Giám đốc

CÔNG TY TNHH MTV DỊCH VỤ CƠ QUAN NƯỚC NGOÀI
BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Mẫu số B 09 - DN

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

V.7. Nợ xấu	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
- Tổng giá trị các khoản phải thu, cho vay quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi	2.200.219.321	873.725.337	990.485.761	94.134.642
Công ty Cổ phần Bất động sản Sơn Kim	1.209.733.560	846.813.492	-	-
Các khách hàng khác	990.485.761	26.911.845	990.485.761	94.134.642
				Khoản phải thu quá hạn từ 1 năm đến trên 3 năm

CÔNG TY TNHH MTV DỊCH VỤ CƠ QUAN NƯỚC NGOÀI
BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Mẫu số B 09 - DN

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

V.8. Tài sản cố định hữu hình

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tổng cộng
Nguyên giá					
Số dư đầu năm	29.872.849.281	1.283.074.056	8.585.452.456	11.113.137.121	50.854.512.914
Mua trong năm	-	43.518.519	-	45.210.000	88.728.519
Đầu tư xây dựng cơ bản hình thành	1.798.372.726	2.091.187.087	-	-	3.889.559.813
Số dư cuối năm	31.671.222.007	3.417.779.662	8.585.452.456	11.158.347.121	54.832.801.246
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số dư đầu năm	26.178.650.075	1.258.066.270	8.574.228.313	11.011.407.403	47.022.352.061
Khấu hao trong năm	1.124.057.049	353.760.714	13.191.176	37.351.753	1.528.360.692
Phân loại lại	52.006.639	(20.446.749)	(1.967.033)	(29.592.857)	-
Số dư cuối năm	27.354.713.763	1.591.380.235	8.585.452.456	11.019.166.299	48.550.712.753
Giá trị còn lại					
Số dư đầu năm	3.694.199.206	25.007.786	11.224.143	101.729.718	3.832.160.853
Số dư cuối năm	4.316.508.244	1.826.399.427	-	139.180.822	6.282.088.493

* Nguyên giá tài sản cố định hữu hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 43.882.097.635 VND.

* Nguyên giá tài sản cố định hữu hình cuối năm chờ thanh lý: không có.

* Các thay đổi khác về tài sản cố định hữu hình: không có.

CÔNG TY TNHH MTV DỊCH VỤ CƠ QUAN NƯỚC NGOÀI
BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Mẫu số B 09 - DN

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

VIII. TÀI SẢN TÀI CHÍNH VÀ NỢ PHẢI TRẢ TÀI CHÍNH

Bảng dưới đây trình bày giá trị ghi sổ và giá trị hợp lý của các công cụ tài chính được trình bày trong báo cáo tài chính của Công ty.

	Giá trị ghi sổ			Giá trị hợp lý	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng	
Tài sản tài chính					
- Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	50.000.000.000	-	50.000.000.000	-	50.000.000.000
- Phải thu khách hàng	15.837.451.997	(1.326.493.984)	10.102.169.320	(896.351.119)	9.205.818.201
- Phải thu về cho vay	69.900.000	-	198.900.000	-	198.900.000
- Phải thu khác	48.279.316.099	-	45.864.935.516	-	45.864.935.516
- Tiền và các khoản tương đương tiền	130.387.703.002	-	107.661.499.681	-	107.661.499.681
TỔNG CỘNG	244.574.371.098	(1.326.493.984)	213.827.504.517	(896.351.119)	212.931.153.398
Nợ phải trả tài chính					
- Phải trả người bán	126.781.963	-	125.686.637	-	125.686.637
- Phải trả khác và chi phí phải trả	99.780.977.880	-	101.201.882.156	-	101.201.882.156
TỔNG CỘNG	99.907.759.843	-	101.327.568.793	-	101.327.568.793

