Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn Chuẩn Việt (VIETVALUES)
Công ty thành viên của JPA International
Trụ sở chính : 33 Phan Văn Khỏe, Phường Chợ Lớn, Tp.HCM
Tel : +84 (28) 3859 4168 , **Fax** : +84 (28) 3859 2285
Email : contact@vietvalues.com **Website** : *www.vietvalues.com*

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

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

CÔNG TY CỔ PHẦN THƯƠNG MẠI HÓC MÔN

Signature Not Verified
Người ký: CÔNG TY CỔ PHẦN THƯƠNG MẠI HÓC MÔN

MỤC LỤC

	Nội dung	Trang
1.	Báo cáo của Hội đồng quản trị	02 - 06
2.	Báo cáo kiểm toán độc lập	07 - 08
3.	Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2025	09 - 10
4.	Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025	11
5.	Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025	12
6.	Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025	13 - 68

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Thương mại Hóc Môn đệ trình Báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 đã được kiểm toán của Công ty (bao gồm Báo cáo tài chính của Công ty Cổ phần Thương mại Hóc Môn -Công ty mẹ và Công ty TNHH Quản lý và Kinh doanh Chợ Đầu mối Nông sản Thực phẩm Hóc Môn – Công ty con) (sau đây gọi chung là "Tập đoàn").

1. Khái quát chung về Công ty

Công ty được cổ phần hóa từ Doanh nghiệp Nhà nước là Công ty Thương mại - Đầu tư - Tổng hợp Hóc Môn, theo Quyết định số 7508/QĐ-UB, ngày 14 tháng 11 năm 2001, của Ủy ban Nhân dân Tp.Hồ Chí Minh về việc chuyển Công ty Thương mại - Đầu tư - Tổng hợp Hóc Môn thành Công ty Cổ phần. Công ty hoạt động theo Luật Doanh nghiệp.

Công ty Cổ phần Thương mại Hóc Môn là Công ty Cổ phần được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4103000761 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 31 tháng 12 năm 2001; và Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp và đăng ký thuế công ty cổ phần số 0302481483 thay đổi lần thứ 12 ngày 16 tháng 8 năm 2022.

Hiện nay Công ty đã đăng ký giao dịch trên thị trường giao dịch của các công ty niêm yết, sàn HNX.

Mã chứng khoán : HTC

Vốn điều lệ : 164.999.930.000 VND.

2. Trụ sở chính hoạt động

Địa chỉ : 25 Bà Triệu, Khu phố 1, xã Hóc Môn, Tp.Hồ Chí Minh.

Điện thoại : + 84-(28) 3891 5294 – 3891 3942

Fax : + 84- (28) 3891 0457

3. Cấu trúc Tập đoàn

Công ty con

Công ty con	Tỷ lệ sở hữu		Tỷ lệ lợi ích		Tỷ lệ quyền biểu quyết	
	Số cuối năm	Số đầu năm	Số cuối năm	Số đầu năm	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty TNHH Quản lý và Kinh doanh Chợ đầu mối Nông sản Thực phẩm Hóc Môn - *Địa chỉ trụ sở chính: Số 14/7A Nguyễn Thị Sóc, ấp 23, xã Xuân Thới Sơn, Tp. Hồ Chí Minh.* - *Hoạt động kinh doanh chính: Quản lý chợ và cho thuê kiot,...*	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%

Công ty liên kết

Tên công ty	Tỷ lệ sở hữu		Tỷ lệ lợi ích		Tỷ lệ quyền biểu quyết	
	Số cuối năm	Số đầu năm	Số cuối năm	Số đầu năm	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty Cổ phần Chế biến Thực phẩm Hóc Môn. - *Địa chỉ trụ sở chính: Số 179, ấp 50, xã Bà Điểm, Tp. Hồ Chí Minh.* - *Hoạt động kinh doanh chính: Giết mổ gia súc,...*	35,00%	35,00%	35,00%	35,00%	35,00%	35,00%

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

STT	Tên đơn vị	Địa chỉ
1	Cửa hàng xăng dầu Số 01	7A1, Ấp 2, Quốc Lộ 22, Xã Xuân Thới Sơn, TP Hồ Chí Minh.
2	Cửa hàng xăng dầu Số 02 Đông Thạnh	3/35H Đặng Thúc Vịnh, Ấp 1, Xã Đông Thạnh, TP Hồ Chí Minh.
3	Cửa hàng xăng dầu Số 03	19 Lê Lợi, Khu Phố 4, Xã Hóc Môn, TP Hồ Chí Minh.
4	Cửa hàng xăng dầu Thị Trấn	88 Bà Triệu, Khu Phố 1, Xã Hóc Môn, TP Hồ Chí Minh.
5	Cửa hàng xăng dầu Trung Mỹ Tây	2 Tô Ký, Xã Bà Điểm, TP Hồ Chí Minh.
6	Cửa hàng xăng dầu Tân Xuân	1/2 Quốc Lộ 22, Ấp Chánh, Xã Hóc Môn, TP Hồ Chí Minh.
7	Cửa hàng xăng dầu Tân Chánh Hiệp	2/7A Tô Ký, Khu Phố 2, Phường Trung Mỹ Tây, TP Hồ Chí Minh.
8	Cửa hàng xăng dầu Thới Tam Thôn	30/4 Đường Tô Ký, Ấp Nam Thới, Xã Đông Thạnh, TP Hồ Chí Minh.
9	Cửa hàng xăng dầu Lam Sơn	30F Quốc Lộ 22, Ấp Thống Nhất 1, Xã Xuân Thới Sơn, TP Hồ Chí Minh.
10	Cửa hàng xăng dầu Bà Điểm 2	14/1B ấp Tiền Lân Phan Văn Hớn, Xã Bà Điểm, TP Hồ Chí Minh.
11	Cửa hàng xăng dầu Tân Hiệp 2	11/6A Đỗ Văn Dậy, Ấp Tân Hòa, Xã Hóc Môn, TP Hồ Chí Minh.
12	Cửa hàng xăng dầu Số 03 Đông Thạnh	656 Đường Lê Văn Khương, Ấp 5, Xã Đông Thạnh, TP Hồ Chí Minh.
13	Cửa hàng ăn uống Hương Cau	3/27 Quốc Lộ 22, Xã Hóc Môn, TP Hồ Chí Minh.
14	Cửa hàng thịt số 1	Sạp T10, Chợ đầu mối nông sản thực phẩm Hóc Môn, Ấp Mỹ Hòa 4, Xã Xuân Thới Sơn, TP Hồ Chí Minh.

4. Ngành nghề kinh doanh

- Kinh doanh, cung ứng vật tư kỹ thuật: xăng dầu, nhớt, mỡ công nghiệp,...;
- Kinh doanh hàng nông lâm thủy hải sản, thực phẩm,...;
- Xây dựng (dân dụng, công nghiệp, giao thông công chánh) và kinh doanh nhà;

- Cho thuê mặt bằng, văn phòng, kho, ki-ốt;
- Kinh doanh bất động sản.

5. Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Điều hành

5.1. Hội đồng quản trị

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

Họ và tên	*Chức vụ*	*Ngày bổ nhiệm*	*Ngày miễn nhiệm*
Ông Nguyễn Trần Trọng Nghĩa	Chủ tịch		06/01/2026
Ông Kiều Công Tâm	Chủ tịch	06/01/2026	
Ông Kiều Công Tâm	Thành viên		06/01/2026
Ông Lê Văn Mỵ	Phó Chủ tịch		
Ông Tô Văn Liêm	Thành viên		
Ông Phạm Bình Phương	Thành viên		
Ông Phạm Hoàng Liêm	Thành viên		06/01/2026
Ông Lê Phúc Tùng	Thành viên		
Ông Lê Anh Phương	Thành viên		
Bà Nguyễn Thị Thái Nhi	Thành viên		
Ông Phạm Hoàng Nam	Thành viên	06/01/2026	
Ông Phan Quang Đán	Thành viên	06/01/2026	

5.2. Ban kiểm soát

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

Họ và tên	*Chức vụ*
Ông Lê Văn Tèo	Trưởng ban
Bà Trần Thúy Hồng	Thành viên
Bà Huỳnh Lê Yến Nhi	Thành viên

5.3. Ban Điều hành

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

Họ và tên	*Chức vụ*	*Ngày bổ nhiệm*	*Ngày miễn nhiệm*
Ông Lê Văn Mỵ	Tổng Giám đốc		
Ông Tô Văn Liêm	Phó Tổng Giám đốc		
Ông Kiều Công Tâm	Phó Tổng Giám đốc		
Ông Nguyễn Ngọc Thảo	Phó Tổng Giám đốc		
Bà Phan Thị Hồng Phúc	Phó Tổng Giám đốc		
Ông Lê Văn Tiến	Phó Tổng Giám đốc		
Ông Phạm Minh Sơn	Kế toán trưởng	01/04/2025	
Bà Lâm Ngọc Thùy Đan	Kế toán trưởng	01/02/2024	01/04/2025

6. Đại diện pháp luật

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và cho đến thời điểm lập báo cáo này là Ông Lê Văn Mỵ – Tổng Giám đốc Công ty.

7. Đánh giá tình hình kinh doanh

Kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình tài chính của Tập đoàn cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 được thể hiện trong Báo cáo tài chính hợp nhất từ trang 09 đến trang 68.

8. Sự kiện sau ngày kết thúc niên độ

Theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông bất thường năm 2026 số 01/2026/NQ-ĐHĐCĐ ngày 06 tháng 01 năm 2026, thống nhất thông qua chủ trương Công ty CP Thương mại Hóc Môn sử dụng nguồn vốn (vốn tự có và vốn vay thương mại) 300.000.000.000 VND để đầu tư nhận chuyển nhượng khu đất 57.425 m^2 phục vụ triển khai dự án.

9. Kiểm toán viên

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

10. Trách nhiệm của Ban Điều hành

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

- Chọn lựa các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán.
- Thực hiện các xét đoán và các ước tính một cách hợp lý và thận trọng.
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng cho Tập đoàn có được tuân thủ hay không và tất cả các sai lệch trọng yếu đã được trình bày và giải thích trong Báo cáo tài chính hợp nhất.
- Lập Báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Tập đoàn sẽ tiếp tục hoạt động liên tục.
- Thiết lập và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu nhằm hạn chế rủi ro có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

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

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

11. Phê duyệt các Báo cáo tài chính

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

Tp.HCM, ngày 05 tháng 3 năm 2026

TM. Hội đồng quản trị

S.Đ.K.K.D: 0302481483 - C.T.C.P. CÔNG TY CỔ PHẦN THƯƠNG MẠI HÓC MÔN H.HÓC MÔN T.P.HỒ CHÍ MINH

KIỀU CÔNG TÂM
Chủ tịch Hội đồng quản trị

Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn Chuẩn Việt (VIETVALUES®)
Công ty thành viên của JPA International
Trụ sở chính : 33 Phan Văn Khỏe, Phường Chợ Lớn, Tp.HCM, Việt Nam
Tel : +84 (28) 3859 4168 **Fax** : +84 (28) 3859 2285
Email : contact@vietvalues.com **Website** : *www.vietvalues.com*

Số: 030506/26/BCKT/AUD-VVALUES

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: CÁC CỔ ĐÔNG, HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN ĐIỀU HÀNH CÔNG TY CỔ PHẦN THƯƠNG MẠI HÓC MÔN

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty Cổ phần Thương mại Hóc Môn và Công ty con là Công ty TNHH Quản lý và Kinh doanh Chợ Đầu mối Nông sản Thực phẩm Hóc Môn (sau đây gọi tắt là "Tập đoàn"), được lập ngày 05 tháng 3 năm 2026 (từ trang 09 đến trang 68), bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất.

Trách nhiệm của Ban Điều hành

Ban Điều hành Tập đoàn chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn theo chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Điều hành xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất của Tập đoàn 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 hợp nhất. 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 hợp nhất 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 Tập đoàn liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất 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 Tập đoàn. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Điều hành cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể Báo cáo tài chính hợp nhất.

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 của chúng tôi.

Ý kiến của kiểm toán viên

Theo ý kiến chúng tôi, Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Tập đoàn (bao gồm Công ty Cổ phần Thương mại Hóc Môn và Công ty con là Công ty TNHH Quản lý và Kinh doanh Chợ Đầu mối Nông sản Thực phẩm Hóc Môn) tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ trong năm tài chính kết thúc cùng ngày, được lập phù hợp với Chuẩn mực, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan về việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 05 tháng 3 năm 2026.

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

M.S.D.N: 0303128175 - C.T.T.N.H - CÔNG TY TRÁCH NHIỆM HỮU HẠN KIỂM TOÁN VÀ TƯ VẤN CHUẨN VIỆT - QUẬN 5 - TP. HỒ CHÍ MINH

Ths.Huỳnh Trúc Lâm – Phó Tổng Giám đốc	**Nguyễn Thị Bích Diễm- Kiểm toán viên**
Giấy CNĐKHN số 1523-2023-071-1	*Giấy CNĐKHN số 4721-2024-071-1*
Chữ ký được ủy quyền	

Nơi nhận:

- *Như trên.*
- *Lưu VIETVALUES.*

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

ĐVT: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
1	2	3	4	5
100	**A- TÀI SẢN NGẮN HẠN**		**322.470.489.750**	**284.717.519.574**
110	**I. Tiền và các khoản tương đương tiền**	V.1	**29.030.037.645**	**32.427.842.327**
111	1. Tiền		20.030.037.645	25.427.842.327
112	2. Các khoản tương đương tiền		9.000.000.000	7.000.000.000
120	**II. Đầu tư tài chính ngắn hạn**		**144.045.898.961**	**146.555.927.259**
121	1. Chứng khoán kinh doanh	V.2a	33.835	33.835
122	2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh (*)	V.2a	(15.716)	(5.636)
123	3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	V.2b	144.045.880.842	146.555.899.060
130	**III. Các khoản phải thu ngắn hạn**		**25.950.042.526**	**23.145.484.550**
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	V.3	14.189.361.977	16.237.574.900
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	V.4	7.587.518.652	3.123.738.304
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	V.5a	4.181.961.897	3.942.971.346
137	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	V.6	(8.800.000)	(158.800.000)
139	5. Tài sản thiếu chờ xử lý		-	-
140	**IV. Hàng tồn kho**	V.7	**113.923.595.198**	**74.445.682.940**
141	1. Hàng tồn kho		113.968.646.627	74.490.734.369
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)		(45.051.429)	(45.051.429)
150	**V. Tài sản ngắn hạn khác**		**9.520.915.420**	**8.142.582.498**
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	V.8a	3.064.324.753	1.784.737.643
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ		346.934.292	2.010.023.348
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	V.17	6.109.656.375	4.347.821.507
200	**B- TÀI SẢN DÀI HẠN**		**277.422.695.705**	**317.101.790.422**
210	**I. Các khoản phải thu dài hạn**		**7.608.541.171**	**7.248.541.171**
216	1. Phải thu dài hạn khác	V.5b	7.608.541.171	7.248.541.171
219	2. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)		-	-
220	**II. Tài sản cố định**		**77.818.480.064**	**75.611.341.588**
221	1. Tài sản cố định hữu hình	V.9	38.596.721.443	36.687.372.240
222	*- Nguyên giá*		*70.410.045.129*	*63.987.657.814*
223	*- Giá trị hao mòn lũy kế*		*(31.813.323.686)*	*(27.300.285.574)*
224	2. Tài sản cố định thuê tài chính		-	-
227	3. Tài sản cố định vô hình	V.10	39.221.758.621	38.923.969.348
228	*- Nguyên giá*		*40.523.252.534*	*40.221.212.534*
229	*- Giá trị hao mòn lũy kế*		*(1.301.493.913)*	*(1.297.243.186)*
230	**III. Bất động sản đầu tư**	V.11	**20.218.609.724**	**21.379.619.026**
231	*- Nguyên giá*		*68.902.869.059*	*68.902.869.059*
232	*- Giá trị hao mòn lũy kế*		*(48.684.259.335)*	*(47.523.250.033)*
240	**IV. Tài sản dở dang dài hạn**		**98.258.868.432**	**139.851.258.663**
241	1 Chi phí dở sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	V.12	94.132.126.251	139.509.017.754
242	2 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	V.13	4.126.742.181	342.240.909
250	**V. Đầu tư tài chính dài hạn**		**61.245.414.227**	**59.474.606.496**
252	1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	V.2c	61.245.414.227	59.474.606.496
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	V.2d	878.238.342	878.238.342
254	3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn (*)	V.2d	(878.238.342)	(878.238.342)
260	**VI. Tài sản dài hạn khác**		**12.272.782.087**	**13.536.423.478**
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	V.7b	10.978.918.023	12.146.914.511
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	V.14	1.293.864.064	1.389.508.967
269	3. Lợi thế thương mại		-	-
270	**TỔNG CỘNG TÀI SẢN**		**599.893.185.455**	**601.819.309.996**

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
1	2	3	4	5
300	**A- NỢ PHẢI TRẢ**		**299.183.580.264**	**298.802.883.894**
310	**I. Nợ ngắn hạn**		**203.119.136.099**	**200.096.504.257**
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	V.15	16.518.835.027	15.414.108.062
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	V.16	78.713.900.554	92.091.478.733
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	V.17	2.349.967.701	3.274.700.543
314	4. Phải trả người lao động	V.18	18.876.332.218	13.951.085.097
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	V.19	274.993.152	265.338.357
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	V.20a	2.986.207.776	2.986.207.776
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	V.21a	13.401.018.528	9.162.966.256
320	8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	V.22	64.500.000.000	57.900.000.000
321	9. Dự phòng phải trả ngắn hạn	V.23	1.773.854.167	1.911.430.833
322	10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	V.24	3.724.026.976	3.139.188.600
330	**II. Nợ dài hạn**		**96.064.444.165**	**98.706.379.637**
336	1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	V.20b	84.108.771.861	87.094.979.637
337	2. Phải trả dài hạn khác	V.21b	11.955.672.304	11.611.400.000
342	3. Dự phòng phải trả dài hạn		-	-
400	**B- NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU**		**300.709.605.191**	**303.016.426.102**
410	**I. Vốn chủ sở hữu**	V.25	**288.199.107.821**	**290.505.928.732**
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu		164.999.930.000	164.999.930.000
411a	*- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết*		*164.999.930.000*	*164.999.930.000*
411b	*- Cổ phiếu ưu đãi*		-	-
418	2. Quỹ đầu tư phát triển		68.299.167.481	67.291.832.374
421	3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		54.900.010.340	58.214.166.358
421a	*- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước*		*41.676.327.147*	*42.189.999.155*
421b	*- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này*		*13.223.683.193*	*16.024.167.203*
429	4. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		-	-
430	**II. Nguồn kinh phí và quỹ khác**		**12.510.497.370**	**12.510.497.370**
432	1. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	V.26	12.510.497.370	12.510.497.370
440	**TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN**		**599.893.185.455**	**601.819.309.996**

Tp.HCM, ngày 05 tháng 03 năm 2026

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
PHAN CHÂU HUYỀN TRÂM	PHẠM MINH SƠN	LÊ VĂN MỸ

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

ĐVT: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1	2	3	4	5
01	**1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**	VI.1	**1.004.988.618.880**	**1.014.753.133.557**
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu		-	-
10	**3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ**		**1.004.988.618.880**	**1.014.753.133.557**
11	4. Giá vốn hàng bán	VI.2	865.969.164.148	877.976.953.405
20	**5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ**		**139.019.454.732**	**136.776.180.152**
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	VI.3	9.706.270.452	9.874.308.848
22	7. Chi phí tài chính	VI.4	2.357.628.393	1.941.860.113
23	*- Trong đó: Chi phí lãi vay*		*2.357.618.313*	*1.941.854.477*
24	8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	V.2c	1.770.807.731	1.136.327.292
25	9. Chi phí bán hàng	VI.5	55.955.524.260	55.341.355.946
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	VI.6	56.229.047.949	46.987.345.940
30	**11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh**		**35.954.332.313**	**43.516.254.293**
31	12. Thu nhập khác	VI.7	428.420.195	405.494.050
32	13. Chi phí khác	VI.8	3.517.955	4.857.833.112
40	**14. Lợi nhuận khác**		**424.902.240**	**(4.452.339.062)**
50	**15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế**		**36.379.234.553**	**39.063.915.231**
51	16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	VI.9	6.796.618.319	8.435.207.985
52	17. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	VI.10	95.644.903	(26.235.785)
60	**18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp**		**29.486.971.331**	**30.654.943.031**
61	19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ		29.486.971.331	30.654.943.031
62	20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát		-	-
70	**21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu (*)**	VI.11a	**1.576**	**1.330**
71	**22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu (*)**	VI.11b	**1.576**	**1.330**

Tp.HCM, ngày 05 tháng 03 năm 2026

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
PHAN CHÂU HUYỀN TRÂM	PHẠM MINH SƠN	LÊ VĂN MỴ

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(Theo phương pháp trực tiếp)

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

ĐVT: VND

Mã số	Chỉ tiêu	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1	2	3	4	5
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác		981.499.110.013	1.008.547.884.161
02	2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa, dịch vụ		(896.595.592.380)	(943.961.114.366)
03	3. Tiền chi trả cho người lao động		(94.461.874.019)	(95.491.984.805)
04	4. Tiền lãi vay đã trả	V.19-VI.4	(2.341.463.518)	(1.944.046.255)
05	5. Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	V.17	(8.406.416.661)	(9.739.544.798)
06	6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh		87.158.868.443	99.625.836.598
07	7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(58.073.829.715)	(50.976.808.295)
20	***Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh***		***8.778.802.163***	***6.060.222.240***
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	1. Tiền chi để mua sắm TSCĐ, XD TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	V.13	(8.796.430.572)	(4.374.197.425)
22	2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bánTSCĐ và các tài sản dài hạn khác		-	3.838.384
23	3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của các đơn vị khác	V.2b	(141.911.692.933)	(159.805.712.180)
24	4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	V.2b	144.421.711.151	166.726.405.352
25	5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		-	-
26	6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		-	-
27	7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	V.5a-VI.3	9.032.026.254	10.628.148.032
30	***Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư***		***2.745.613.900***	***13.178.482.163***
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu		-	-
32	2. Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành		-	-
33	3. Tiền thu từ đi vay	V.22	664.000.000.000	777.786.000.000
34	4. Tiền trả nợ gốc vay	V.22	(657.400.000.000)	(754.986.000.000)
35	5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính		-	-
36	6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	V.21a-V.25	(21.522.220.745)	(27.967.633.255)
40	***Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính***		***(14.922.220.745)***	***(5.167.633.255)***
50	**Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)**		**(3.397.804.682)**	**14.071.071.148**
60	**Tiền và tương đương tiền đầu kỳ**	V.1	**32.427.842.327**	**18.356.771.179**
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		-	-
70	**Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70=50+60+61)**	V.1	**29.030.037.645**	**32.427.842.327**

Tp.HCM, ngày 05 tháng 03 năm 2026

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
PHAN CHÂU HUYỀN TRÂM	PHẠM MINH SƠN	LÊ VĂN MỴ

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Bản thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và phải được đọc cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 đã được kiểm toán của Công ty (bao gồm Báo cáo tài chính của Công ty Cổ phần Thương mại Hóc Môn - Công ty Mẹ và Công ty TNHH Quản lý và Kinh doanh Chợ Đầu mối Nông sản Thực phẩm Hóc Môn – Công ty con) (sau đây gọi chung là "Tập đoàn").

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG

1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Thương mại Hóc Môn (sau đây gọi tắt là "Công ty") là công ty cổ phần

2. Lĩnh vực kinh doanh

Lĩnh vực kinh doanh của công ty là Thương mai – Dịch vụ.

3. Ngành nghề kinh doanh

- Kinh doanh, cung ứng vật tư kỹ thuật: xăng dầu, nhớt, mỡ công nghiệp,…;
- Kinh doanh hàng nông lâm thủy hải sản, thực phẩm,…;
- Xây dựng (dân dụng, công nghiệp, giao thông công chánh) và kinh doanh nhà;
- Cho thuê mặt bằng, văn phòng, kho, ki-ốt;
- Kinh doanh bất động sản..

4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

- Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường của Công ty không quá 12 tháng.
- Riêng đối với hoạt động kinh doanh bất động sản có chu kỳ kinh doanh trên 12 tháng.

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

- Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ giảm 0,96% so với năm trước, tuy nhiên lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ tăng 1,64% chủ yếu do tăng doanh thu và lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh bất động sản.

- Giá vốn hàng bán của hoạt động cung cấp dịch vụ tăng 12,3% so với năm trước do tăng đơn giá dịch vụ vận chuyển rác và tăng chi phí lương dẫn đến lợi nhuận gộp từ cung cấp dịch vụ giảm 6,2%.

- Chi phí nhân viên bán hàng và chi phí nhân viên quản lý tăng theo tỷ lệ doanh thu trừ (-) chi phí chưa bao gồm lương.

- Chi phí khác giảm do năm trước phát sinh chi phí hỗ trợ sửa chữa khu dân cư Tân Xuân với số tiền 4.412.590.771 VND, số phát sinh năm nay là 0 VND.

Các yếu tố trên làm cho Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế giảm 6,74%.

6. Cấu trúc Tập đoàn

Tập đoàn bao gồm Công ty mẹ và chỉ có 01 công ty con chịu sự kiểm soát của Công ty mẹ.

Số lượng Công ty con hợp nhất: 01 trong Báo cáo tài chính hợp nhất này.

6a Thông tin về tái cấu trúc Tập đoàn

Trong năm, không có trường hợp mua thêm, thanh lý, thoái vốn tại các công ty con.

6b. Danh sách các Công ty con được hợp nhất

Công ty con.

Công ty con	Tỷ lệ sở hữu		Tỷ lệ lợi ích		Tỷ lệ quyền biểu quyết	
	Số cuối năm	Số đầu năm	Số cuối năm	Số đầu năm	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty TNHH Quản lý và Kinh doanh Chợ đầu mối Nông sản Thực phẩm Hóc Môn - *Địa chỉ trụ sở chính: Số 14/7A Nguyễn Thị Sóc, ấp 23, xã Xuân Thới Sơn, Tp. Hồ Chí Minh.* - *Hoạt động kinh doanh chính: Quản lý chợ và cho thuê kiot,...*	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%

6c. Các Công ty con bị loại khỏi quá trình hợp nhất

Không có Công ty con bị loại khỏi quá trình hợp nhất.

6d. Danh sách các Công ty liên kết được phản ánh trong Báo cáo tài chính hợp nhất theo phương pháp vốn chủ sở hữu

Tên công ty	Tỷ lệ sở hữu		Tỷ lệ lợi ích		Tỷ lệ quyền biểu quyết	
	Số cuối năm	Số đầu năm	Số cuối năm	Số đầu năm	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty Cổ phần Chế biến Thực phẩm Hóc Môn. - *Địa chỉ trụ sở chính: Số 179, ấp 50, xã Bà Điểm, Tp. Hồ Chí Minh.* - *Hoạt động kinh doanh chính: Giết mổ gia súc,...*	35,00%	35,00%	35,00%	35,00%	35,00%	35,00%

6e. Danh sách các Công ty liên kết ngừng áp dụng hoặc không áp dụng phương pháp vốn chủ sở hữu khi lập Báo cáo tài chính hợp nhất

Không có các Công ty liên kết ngừng áp dụng hoặc không áp dụng phương pháp vốn chủ sở hữu khi lập Báo cáo tài chính hợp nhất

6f. Danh sách các Cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát được phản ánh trong Báo cáo tài chính hợp nhất theo phương pháp vốn chủ sở hữu

Không có các cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát được phản ánh trong Báo cáo tài chính hợp nhất theo phương pháp vốn chủ sở hữu.

6g. Danh sách các Cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát ngừng áp dụng hoặc không áp dụng phương pháp vốn chủ sở hữu khi lập Báo cáo tài chính hợp nhất

Không có các Cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát ngừng áp dụng hoặc không áp dụng phương pháp vốn chủ sở hữu khi lập Báo cáo tài chính hợp nhất

6h Các Đơn vị trực thuộc không có tư cách pháp nhân hạch toán phụ thuộc

STT	*Tên đơn vị*	*Địa chỉ*
1	Cửa hàng xăng dầu Số 01	7A1, Ấp 2, Quốc Lộ 22, Xã Xuân Thới Sơn, TP Hồ Chí Minh.
2	Cửa hàng xăng dầu Số 02 Đông Thạnh	3/35H Đặng Thúc Vịnh, Ấp 1, Xã Đông Thạnh, TP Hồ Chí Minh.
3	Cửa hàng xăng dầu Số 03	19 Lê Lợi, Khu Phố 4, Xã Hóc Môn, TP Hồ Chí Minh.
4	Cửa hàng xăng dầu Thị Trấn	88 Bà Triệu, Khu Phố 1, Xã Hóc Môn, TP Hồ Chí Minh.
5	Cửa hàng xăng dầu Trung Mỹ Tây	2 Tô Ký, Xã Bà Điểm, TP Hồ Chí Minh.
6	Cửa hàng xăng dầu Tân Xuân	1/2 Quốc Lộ 22, Ấp Chánh, Xã Hóc Môn, TP Hồ Chí Minh.
7	Cửa hàng xăng dầu Tân Chánh Hiệp	2/7A Tô Ký, Khu Phố 2, Phường Trung Mỹ Tây, TP Hồ Chí Minh.
8	Cửa hàng xăng dầu Thới Tam Thôn	30/4 Đường Tô Ký, Ấp Nam Thới, Xã Đông Thạnh, TP Hồ Chí Minh.
9	Cửa hàng xăng dầu Lam Sơn	30F Quốc Lộ 22, Ấp Thống Nhất 1, Xã Xuân Thới Sơn, TP Hồ Chí Minh.
10	Cửa hàng xăng dầu Bà Điểm 2	14/1B ấp Tiền Lân Phan Văn Hớn, Xã Bà Điểm, TP Hồ Chí Minh.
11	Cửa hàng xăng dầu Tân Hiệp 2	11/6A Đỗ Văn Dậy, Ấp Tân Hòa, Xã Hóc Môn, TP Hồ Chí Minh.
12	Cửa hàng xăng dầu Số 03 Đông Thạnh	656 Đường Lê Văn Khương, Ấp 5, Xã Đông Thạnh, TP Hồ Chí Minh.
13	Cửa hàng ăn uống Hương Cau	3/27 Quốc Lộ 22, Xã Hóc Môn, TP Hồ Chí Minh.
14	Cửa hàng thịt số 1	Sạp T10, Chợ đầu mối nông sản thực phẩm Hóc Môn, Ấp Mỹ Hòa 4, Xã Xuân Thới Sơn, TP Hồ Chí Minh.

7. Nhân viên

Tại ngày kết thúc năm tài chính Tập đoàn có 565 nhân viên đang làm việc tại các công ty trong Tập đoàn (số đầu năm là 555 nhân viên).

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

1. Năm tài chính

Năm tài chính của Tập đoàn bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 hàng năm.

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

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

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán là Đồng Việt Nam (VND) do việc thu, chi chủ yếu được thực hiện bằng đơn vị tiền tệ VND.

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Chuẩn mực và chế độ kế toán áp dụng

Tập đoàn 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 hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp, Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 hướng dẫn lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất, các thông tư sửa đổi, bổ sung và các thông tư khác hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

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

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

Ban Điều hành đảm bảo đã tuân thủ yêu cầu của các chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014, Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014, các thông tư sửa đổi, bổ sung, cũng như các thông tư khác hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

3. Hình thức kế toán áp dụng: Nhật ký chung.

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính hợp nhất

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

2. Cơ sở hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm Báo cáo tài chính tổng hợp của Công ty mẹ và Báo cáo tài chính của các công ty con. Công ty con là đơn vị chịu sự kiểm soát của Công ty mẹ. Sự kiểm soát tồn tại khi Công ty mẹ có khả năng trực tiếp hay gián tiếp chi phối các chính sách tài chính và hoạt động của công ty con để thu được các lợi ích kinh tế từ các hoạt động này. Khi xác định quyền kiểm soát có tính đến quyền biểu quyết tiềm năng phát sinh từ các quyền chọn mua hoặc các công cụ nợ và công cụ vốn có thể chuyển đổi thành cổ phiếu phổ thông tại ngày kết thúc năm tài chính.

Kết quả hoạt động kinh doanh của các công ty con được mua lại hoặc bán đi trong năm trình bày trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất từ ngày mua hoặc cho đến ngày bán khoản đầu tư ở công ty con đó.

Báo cáo tài chính của công ty mẹ và các công ty con sử dụng để hợp nhất được lập cho cùng một kỳ kế toán và áp dụng các chính sách kế toán thống nhất cho các giao dịch và sự kiện cùng loại trong những hoàn cảnh tương tự. Trong trường hợp chính sách kế toán của công ty con khác với chính sách kế toán áp dụng thống nhất trong Tập đoàn thì Báo cáo tài chính của công ty con sẽ có những điều chỉnh thích hợp trước khi sử dụng cho việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất.

Số dư các tài khoản trên Bảng cân đối kế toán giữa các công ty trong cùng Tập đoàn, các giao dịch nội bộ, các khoản lãi nội bộ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch này phải được loại trừ hoàn toàn. Các khoản lỗ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch nội bộ cũng được loại bỏ trừ khi chi phí tạo nên khoản lỗ đó không thể thu hồi được

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát thể hiện phần lãi hoặc lỗ trong kết quả kinh doanh và tài sản thuần của công ty con không được nắm giữ bởi Tập đoàn và được trình bày ở khoản mục riêng trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất (thuộc phần vốn chủ sở hữu). Lợi ích của cổ đông không kiểm soát bao gồm giá trị các lợi ích của cổ đông không kiểm soát tại ngày hợp nhất kinh doanh ban đầu và phần lợi ích của cổ đông không kiểm soát trong biến động của vốn chủ sở hữu kể từ ngày hợp nhất kinh doanh. Các khoản lỗ phát sinh tại công ty con được phân bổ tương ứng với phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát, kể cả trường hợp số lỗ đó lớn hơn phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của công ty con.

3. Lãi suất thực tế (lãi suất hiệu lực) dùng để chiết khấu dòng tiền

Tập đoàn không phát sinh chiết khấu dòng tiền.

4. Tiền và các khoản tương đương tiền

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

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

5. Các khoản đầu tư tài chính

Chứng khoán kinh doanh

Khoản đầu tư được phân loại là chứng khoán kinh doanh khi nắm giữ vì mục đích mua bán để kiếm lời.

Chứng khoán kinh doanh được ghi sổ kế toán theo giá gốc. Giá gốc của chứng khoán kinh doanh được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản thanh toán tại thời điểm giao dịch phát sinh cộng các chi phí liên quan đến giao dịch mua chứng khoán kinh doanh.

Thời điểm ghi nhận các khoản chứng khoán kinh doanh là thời điểm Tập đoàn có quyền sở hữu, cụ thể như sau:

- Đối với chứng khoán niêm yết: được ghi nhận tại thời điểm khớp lệnh (T+0).
- Đối với chứng khoán chưa niêm yết: được ghi nhận tại thời điểm chính thức có quyền sở hữu theo quy định của pháp luật.

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

Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh được lập cho từng loại chứng khoán được mua bán trên thị trường và có giá trị hợp lý thấp hơn giá gốc. Giá trị hợp lý của chứng khoán kinh doanh niêm yết trên thị trường chứng khoán hoặc được giao dịch trên sàn UPCOM là giá đóng cửa tại ngày kết thúc năm tài chính. Trường hợp tại ngày kết thúc năm tài chính thị trường chứng khoán hay sàn UPCOM không giao dịch thì giá trị hợp lý của chứng khoán là giá đóng cửa phiên giao dịch trước liền kề với ngày kết thúc năm tài chính.

Tăng, giảm số dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào chi phí tài chính.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Khoản đầu tư được phân loại là nắm giữ đến ngày đáo hạn khi Tập đoàn có ý định và khả năng giữ đến ngày đáo hạn. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm: các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn, ác 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, các khoản đầu tư này được ghi nhận theo giá trị có thể thu hồi. Thu nhập lãi từ các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn sau ngày mua được ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trên cơ sở dự thu. Lãi được hưởng trước khi Tập đoàn nắm giữ được ghi giảm trừ vào giá gốc tại thời điểm mua.

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

Các khoản đầu tư vào công ty liên kết

Công ty liên kết

Công ty liên kết là doanh nghiệp mà Tập đoàn có ảnh hưởng đáng kể nhưng không có quyền kiểm soát đối với các chính sách tài chính và hoạt động. Ảnh hưởng đáng kể thể hiện ở quyền tham gia vào việc đưa ra các quyết định về chính sách tài chính và hoạt động của doanh nghiệp nhận đầu tư nhưng không kiểm soát các chính sách này.

Các khoản đầu tư vào các công ty liên kết được ghi nhận theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Theo đó, khoản đầu tư vào công ty liên kết được thể hiện trên Báo cáo tài chính hợp nhất theo chi phí đầu tư ban đầu và điều chỉnh cho các thay đổi trong phần lợi ích trên tài sản thuần của công ty liên kết sau ngày đầu tư. Nếu lợi ích của Tập đoàn trong khoản lỗ của công ty liên kết lớn hơn hoặc bằng giá trị ghi sổ của khoản đầu tư thì giá trị khoản đầu tư được trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất là bằng không trừ khi Tập đoàn có các nghĩa vụ thực hiện thanh toán thay cho công ty liên kết.

Báo cáo tài chính của công ty liên kết được lập cùng kỳ kế toán với Báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn. Khi chính sách kế toán của công ty liên kết khác với chính sách kế toán áp dụng thống nhất trong Tập đoàn thì Báo cáo tài chính của công ty liên kết sẽ có những điều chỉnh thích hợp trước khi sử dụng cho việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất.

Các khoản lãi, lỗ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch với các công ty liên kết được loại trừ tương ứng với phần thuộc về Tập đoàn khi lập Báo cáo tài chính hợp nhất.

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

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

Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá mua hoặc khoản góp vốn cộng các chi phí trực tiếp liên quan đến hoạt động đầu tư. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ trước khi khoản đầu tư được mua được hạch toán giảm giá trị của chính khoản đầu tư đó. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ sau khi khoản đầu tư được mua được ghi nhận doanh thu.

Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được ghi nhận theo mệnh giá.

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

- Đối với khoản đầu tư vào cổ phiếu niêm yết hoặc giá trị hợp lý khoản đầu tư được xác định tin cậy, việc lập dự phòng dựa trên giá trị thị trường của cổ phiếu.

- Đối với khoản đầu tư không xác định được giá trị hợp lý tại thời điểm báo cáo, việc lập dự phòng được thực hiện căn cứ vào khoản lỗ của bên được đầu tư với mức trích lập bằng chênh lệch giữa vốn góp thực tế của các bên tại đơn vị khác và vốn chủ sở hữu thực có nhân với tỷ lệ góp vốn của Tập đoàn so với tổng số vốn góp thực tế của các bên tại đơn vị khác.

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

6. Các khoản phải thu

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

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

- Phải thu của khách hàng phản ánh các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua - bán giữa Công ty và người mua là đơn vị độc lập với Công ty, bao gồm cả các khoản phải thu về tiền bán hàng xuất khẩu ủy thác cho đơn vị khác.

- Phải thu khác phản ánh các khoản phải thu không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua - bán.

Dự phòng phải thu khó đòi được lập cho từng khoản nợ phải thu khó đòi khi:

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

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

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

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

7. Hàng tồn kho

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

Giá gốc hàng tồn kho được xác định như sau:

- Nguyên vật liệu, hàng hóa: bao gồm chi phí mua và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

- Thành phẩm: bao gồm chi phí nguyên vật liệu, nhân công trực tiếp và chi phí sản xuất chung có liên quan tiếp được phân bổ dựa trên mức độ hoạt động bình thường, chi phí quyền sử dụng đất, các chi phí trực tiếp và các chi phí chung có liên quan phát sinh trong quá trình đầu tư xây dựng thành phẩm bất động sản.

- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang: chỉ bao gồm chi phí nguyên vật liệu chính (hoặc yếu tố chi phí khác cho phù hợp).

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong kỳ sản xuất, kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí ước tính cần thiết cho việc tiêu thụ chúng.

Giá trị hàng tồn kho được tính theo phương pháp nhập trước xuất trước và được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập cho từng mặt hàng tồn kho có giá gốc lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được. Đối với dịch vụ cung cấp dở dang, việc lập dự phòng giảm giá được tính theo từng loại dịch vụ có mức giá riêng biệt. Tăng, giảm số dư dự phòng giảm giá hàng tồn kho cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào giá vốn hàng bán.

8. Chi phí trả trước

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

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

Công cụ, dụng cụ

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

Chi phí sửa chữa

Chi phí sửa chữa được phân bổ dần vào chi phí kết quả kinh doanh trong kỳ theo phương pháp đường thẳng với thời gian phân bổ không quá 03 năm.

Tiền thuê đất trạm cung cấp nước sạch trả trước

Tiền thuê đất trạm cung cấp nước sạch trả trước thể hiện khoản tiền thuê đất trạm cung cấp nước sạch đã trả cho phần đất trạm cung cấp nước sạch Công ty đang sử dụng. Tiền thuê đất trạm cung cấp nước sạch trả trước được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng tương ứng với thời gian thuê là năm mươi (50) năm được quy định tại Văn bản thỏa thuận ngày 24 tháng 08 năm 2015.

Chi phí bảo hiểm

Chi phí bảo hiểm đã mua được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng với thời gian phân bổ theo thời gian bảo hiểm ghi trên hợp đồng bảo hiểm.

Vé nhập chợ

Chi phí vé nhập chợ được phân bổ dần vào chi phí kết quả kinh doanh trong kỳ theo doanh thu thực tế của từng loại vé.

9. Tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định hữu hình được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm toàn bộ các chi phí mà Tập đoàn phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu chỉ được ghi tăng nguyên giá tài sản cố định nếu các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản đó. Các chi phí phát sinh không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm.

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

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

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

Nhà cửa, vật kiến trúc	07 - 50 năm
Máy móc, thiết bị	06 - 07 năm
Phương tiện vận tải	06 - 08 năm
Thiết bị dụng cụ quản lý	05 - 08 năm

10. Tài sản cố định vô hình

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

Nguyên giá tài sản cố định vô hình bao gồm toàn bộ các chi phí mà Tập đoàn phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Chi phí liên quan đến tài sản cố định vô hình phát sinh sau khi ghi nhận ban đầu được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ trừ khi các chi phí này gắn liền với một tài sản cố định vô hình cụ thể và làm tăng lợi ích kinh tế từ các tài sản này.

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

Quyền sử dụng đất

Quyền sử dụng đất được Nhà nước giao có thu tiền sử dụng đất: được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian giao đất (20-50 năm), quyền sử dụng đất không thời hạn không được tính khấu hao.

11. Bất động sản đầu tư

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

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

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

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

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

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

Nhà lồng chợ	25 năm
Chi phí san lấp mặt bằng	50 năm
Chi phí đền bù	20 năm

12. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

13. Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại

Tập đoàn không phát sinh hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại.

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

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

Việc phân loại các khoản phải trả là phải trả người bán, chi phí phải trả và phải trả khác được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- Phải trả người bán phản ánh các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người bán là đơn vị độc lập với Tập đoàn, bao gồm cả các khoản phải trả khi nhập khẩu thông qua người nhận ủy thác.

- Chi phí phải trả phản ánh các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã cung cấp cho người mua nhưng chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán và các khoản phải trả cho người lao động về tiền lương nghỉ phép, các khoản chi phí sản xuất, kinh doanh phải trích trước.

- Phải trả khác phản ánh các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ.

- Vay và nợ thuê tài chính phản ánh các khoản tiền vay, nợ thuê tài chính và tình hình thanh toán các khoản tiền vay, nợ thuê tài chính;

15. Quỹ lương

Quỹ lương được trích trên cơ sở theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên số 05/2025/NQ-ĐHĐCĐ ngày 28 tháng 3 năm 2025.

- Theo Nghị quyết này, Quỹ lương của Công ty mẹ theo đơn giá được trích trong năm tài chính 2025 của công ty được xác định theo công thức: (tổng thu trừ (-) tổng chi) x 55%, trong đó tổng thu không bao gồm lợi nhuận công ty con chuyển về, tổng chi không bao gồm lương, thưởng trong lương và các khoản phụ cấp, trợ cấp, bảo hiểm trích theo lương và tiền ăn trưa. Và Quỹ lương nêu trên dùng để chi lương theo Hợp đồng lao động và lương theo hiệu quả kinh doanh, trong mọi trường hợp, Công ty vẫn phải đảm bảo chi trả và đưa vào chi phí khoản tiền lương của người lao động theo đúng quy định của Luật lao động. Chi phí thưởng hạch toán trong lương sẽ chi cho người lao động theo quy chế lương, thưởng của Công ty.

Tổng quỹ lương của Công ty mẹ bao gồm lương và chi phí thưởng hạch toán trong lương.

- Quỹ lương thực hiện của Công ty con được trích 67% tổng thu trừ tổng chi phí chưa lương và các khoản trợ cấp, phụ cấp.

16. Dự phòng trợ cấp thôi việc

Trợ cấp thôi việc cho nhân viên được trích trước vào mỗi kỳ báo cáo cho toàn toàn bộ người lao động đã làm việc tại Công ty được hơn 12 tháng tính đến ngày lập bảng cân đối kế toán hợp nhất theo tỷ lệ bằng một nửa mức lương bình quân tháng cho mỗi năm làm việc tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2008 theo Luật lao động và các văn bản hướng dẫn có liên quan. Mức lương bình quân tháng dùng để tính trợ cấp thôi việc sẽ được điều chỉnh vào cuối mỗi niên độ báo cáo theo mức lương bình quân của 6 tháng gần nhất tính đến thời điểm lập báo cáo. Tăng hoặc giảm trong khoản trích trước này ngoại trừ phần thanh toán thực tế cho người lao động sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

Khoản trợ cấp thôi việc trích trước này được sử dụng để trả trợ cấp thôi việc cho người lao động khi chấm dứt hợp đồng lao động theo Điều 46 của Bộ luật Lao động.

17. Vốn chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu

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

Thặng dư vốn cổ phần

Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo số chênh lệch giữa giá phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi phát hành lần đầu, phát hành bổ sung, chênh lệch giữa giá tái phát hành và giá trị sổ sách của cổ phiếu quỹ và cấu phần vốn của trái phiếu chuyển đổi khi đáo hạn. Chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành bổ sung cổ phiếu và tái phát hành cổ phiếu quỹ được ghi giảm thặng dư vốn cổ phần.

Phân phối lợi nhuận

Lợi nhuận sau thuế thu nhập được phân phối cho các cổ đông sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ của Công ty cũng như các qui định của pháp luật và đã được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

Việc phân phối lợi nhuận cho các cổ đông được cân nhắc đến các khoản mục phi tiền tệ nằm trong lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể ảnh hưởng đến luồng tiền và khả năng chi trả cổ tức như lãi do đánh giá lại tài sản mang đi góp vốn, lãi do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ, các công cụ tài chính và các khoản mục phi tiền tệ khác.

Cổ tức được ghi nhận là nợ phải trả khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

18. Ghi nhận doanh thu và chi phí

Doanh thu được ghi nhận khi Tập đoàn có khả năng nhận được các lợi ích kinh tế có thể xác định được một cách chắc chắn. Doanh thu được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản đã thu hoặc sẽ thu được sau khi trừ đi các khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán và hàng bán bị trả lại.

Doanh thu bán hàng hoá chủ yếu là hàng hóa xăng, dầu,..

Doanh thu bán hàng hóa, thành phẩm được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

- Tập đoàn đã đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu hàng hóa, sản phẩm cho người mua.

- Tập đoàn đã không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa, sản phẩm như người sở hữu hàng hóa, sản phẩm hoặc quyền kiểm soát hàng hóa, sản phẩm.

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng quy định người mua được quyền trả lại hàng hóa, sản phẩm đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh thu chỉ được ghi nhận khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại hàng hóa, sản phẩm (trừ trường hợp khách hàng có quyền trả lại hàng hóa, sản phẩm dưới hình thức đổi lại để lấy hàng hóa, dịch vụ khác).

- Tập đoàn đã đã hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng.

- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

Doanh thu cung cấp dịch vụ bốc vác,...

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

- 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 thu chỉ được ghi nhận khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại dịch vụ đã cung cấp.

- Tập đoàn đã đã hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào thời điểm báo cáo.

- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Trường hợp dịch vụ được thực hiện trong nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ được căn cứ vào kết quả phần công việc đã hoàn thành vào ngày kết thúc kỳ kế toán.

Doanh thu bán bất động sản

Doanh thu bán bất động sản mà Tập đoàn đã là chủ đầu tư được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời tất cả các điều kiện sau:

- Bất động sản đã hoàn thành toàn bộ và bàn giao cho người mua, Tập đoàn đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản cho người mua.

- Tập đoàn đã không còn nắm giữ quyền quản lý bất động sản như người sở hữu bất động sản hoặc quyền kiểm soát bất động sản.

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.

- Tập đoàn đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán bất động sản.

- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán bất động sản.

Trường hợp khách hàng có quyền hoàn thiện nội thất của bất động sản và Tập đoàn đã thực hiện việc hoàn thiện nội thất của bất động sản theo đúng thiết kế, mẫu mã, yêu cầu của khách hàng theo một hợp đồng hoàn thiện nội thất bất động sản riêng thì doanh thu được ghi nhận khi hoàn thành, bàn giao phần xây thô cho khách hàng.

Doanh thu bán bất động sản phân lô bán nền

Doanh thu bán bất động sản phân lô bán nền đối với hợp đồng không hủy ngang được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời tất cả các điều kiện sau:

- Đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sử dụng đất cho người mua.

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.

- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán nền đất.

- Tập đoàn đã thu được hoặc chắc chắn sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán nền đất.

Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động

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

Doanh thu chưa thực hiện

Là tiền lãi chưa thực hiện từ tiền cho thuê nhận trước của nhiều kỳ được phân bổ vào doanh thu phù hợp với thời gian cho thuê.

Tiền lãi từ tiền gửi ngân hàng

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

Cổ tức và lợi nhuận được chia

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

19. Giá vốn hàng bán

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

20. Chi phí tài chính

Chi phí tài chính lả những chi phí liên quan đến hoạt động tài chính gồm chi phí lãi vay. Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí khi phát sinh

21. Chi phí đi vay

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay.

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí khi phát sinh. Trường hợp chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang cần có một thời gian đủ dài (trên 12 tháng) để có thể đưa vào sử dụng theo mục đích định trước hoặc bán thì chi phí đi vay này được vốn hóa. Đối với khoản vay riêng phục vụ việc xây dựng tài sản cố định, bất động sản đầu tư, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng. Các khoản thu nhập phát sinh từ việc đầu tư tạm thời các khoản vay được ghi giảm nguyên giá tài sản có liên quan.

Đối với các khoản vốn vay chung trong đó có sử dụng cho mục đích đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang thì chi phí đi vay vốn hóa được xác định theo tỷ lệ vốn hóa đối với chi phí lũy kế bình quân gia quyền phát sinh cho việc đầu tư xây dựng cơ bản hoặc sản xuất tài sản đó. Tỷ lệ vốn hóa được tính theo tỷ lệ lãi suất bình quân gia quyền của các khoản vay chưa trả trong kỳ, ngoại trừ các khoản vay riêng biệt phục vụ cho mục đích hình thành một tài sản cụ thể.

22. Các khoản chi phí

Chi phí là những khoản làm giảm lợi ích kinh tế được ghi nhận tại thời điểm giao dịch phát sinh hoặc khi có khả năng tương đối chắc chắn sẽ phát sinh trong tương lai không phân biệt đã chi tiền hay chưa.

Các khoản chi phí và khoản doanh thu do nó tạo ra phải được ghi nhận đồng thời theo nguyên tắc phù hợp. Trong trường hợp nguyên tắc phù hợp xung đột với nguyên tắc thận trọng, chi phí được

ghi nhận căn cứ vào bản chất và quy định của các chuẩn mực kế toán để đảm bảo phản ánh giao dịch một cách trung thực, hợp lý.

23. Chi phí bán hàng và chi phi quản lý doanh nghiệp

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

24. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

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

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

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

25. Thuế thu nhập doanh nghiệp

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp bao gồm thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hoãn lại.

Thuế thu nhập hiện hành

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

Thuế thu nhập hoãn lại

Thuế thu nhập hoãn lại là khoản thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ phải nộp hoặc sẽ được hoàn lại do chênh lệch tạm thời giữa giá trị ghi sổ của tài sản và nợ phải trả cho mục đích lập Báo cáo tài chính và cơ sở tính thuế thu nhập. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ này.

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại được xem xét lại vào ngày kết thúc năm tài chính và sẽ được ghi giảm đến mức đảm bảo chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế cho phép lợi ích của một phần hoặc toàn bộ tài sản thuế thu nhập hoãn lại được sử dụng. Các tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại chưa được ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc năm tài chính và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận này.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán dựa trên các mức thuế suất có hiệu lực tại ngày kết thúc năm tài chính. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và chỉ ghi trực tiếp vào vốn chủ sở hữu khi khoản thuế đó liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả được bù trừ khi:

- Tập đoàn 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 này liên quan đến thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế:

- Đối với cùng một đơn vị chịu thuế; hoặc

- Tập đoàn dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải trả và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần hoặc thu hồi tài sản đồng thời với việc thanh toán nợ phải trả trong từng kỳ tương lai khi các khoản trọng yếu của thuế thu nhập hoãn lại phải trả hoặc tài sản thuế thu nhập hoãn lại được thanh toán hoặc thu hồi.

26. Các bên có liên quan

Các bên được coi là liên quan nếu một bên có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định các chính sách tài chính và hoạt động. Các bên cũng được xem là bên liên quan nếu cùng chịu sự kiểm soát chung hay chịu ảnh hưởng đáng kể chung.

Trong việc xem xét mối quan hệ của các bên liên quan, bản chất của mối quan hệ được chú trọng nhiều hơn hình thức pháp lý.

27. Báo cáo theo bộ phận

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

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

Thông tin bộ phận được lập và trình bày phù hợp với chính sách kế toán áp dụng cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn.

28. Số liệu so sánh

Chi tiết	Mã số	Số liệu trước điều chỉnh	Các điều chỉnh	Số liệu sau điều chỉnh
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh				
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	1.397	(67)	1.330
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	1.397	(67)	1.330

Lãi cơ bản trên cổ phiếu và Lãi suy giảm trên cổ phiếu được trình bày lại trên Báo cáo tài chính do điều chỉnh lại số tiền trích lập thực tế Quỹ khen thưởng, phúc lợi theo Nghị quyết Đại hội cổ đông thường niên 05/2025/NQ-ĐHĐCĐ ngày 28 tháng 3 năm 2025.

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

1. Tiền và các khoản tương đương tiền

STT	Chỉ tiêu	Số cuối năm	Số đầu năm
1.1	Tiền mặt	333.080.643	887.746.989
1.2	Tiền gửi ngân hàng	19.696.957.002	24.540.095.338
1.3	Các khoản tương đương tiền	9.000.000.000	7.000.000.000
	- Tiền gửi có kỳ hạn từ 3 tháng trở xuống	*9.000.000.000*	*7.000.000.000*
	Cộng	**29.030.037.645**	**32.427.842.327**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Tập đoàn không có các khoản tiền gửi ngân hàng bị phong toả để đảm bảo cho các khoản vay và nợ.

2. Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư tài chính của Tập đoàn bao gồm chứng khoán kinh doanh, đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn, đầu tư vào công liên kết và đầu tư góp vốn vào đơn vị khác. Thông tin về các khoản đầu tư tài chính của Tập đoàn như sau:

2a Chứng khoán kinh doanh

Chỉ tiêu	Số cuối năm			Số đầu năm		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
Cổ phiếu	***33.835***	***18.119***	***(15.716)***	***33.835***	***28.199***	***(5.636)***
Công ty CP Vạn Phát Hưng (VPH Corp)	33.835	18.119	(15.716)	33.835	28.199	(5.636)
Cộng	**33.835**	**18.119**	**(15.716)**	**33.835**	**28.199**	**(5.636)**

Cơ sở giá trị hợp lý:

Đối với cổ phiếu được niêm yết trên sàn của Sở Giao dịch Chứng khoán Tp.HCM (HOSE): được đánh giá theo giá đóng cửa tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 4.530 VND/cổ phiếu.

Tình hình biến động dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh như sau:

Chi tiết	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	(5.636)	-
Trích lập dự phòng	(10.080)	(5.636)
Hoàn nhập dự Phòng	-	-
Số cuối năm	**(15.716)**	**(5.636)**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Tập đoàn không có Chứng khoán kinh doanh được sử dụng để cầm cố, thế chấp, bảo lãnh.

2b *Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn*

Chi tiết	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	**Giá trị ghi sổ**	**Giá gốc**	**Giá trị ghi sổ**
Ngắn hạn	***144.045.880.842***	***144.045.880.842***	***146.555.899.060***	***146.555.899.060***
Tiền gửi có kỳ hạn trên 03 tháng	140.020.000.000	140.020.000.000	142.850.000.000	142.850.000.000
Lãi ký quỹ nhập gốc (*)	4.025.880.842	4.025.880.842	3.705.899.060	3.705.899.060
Cộng	**144.045.880.842**	**144.045.880.842**	**146.555.899.060**	**146.555.899.060**

(*) Là khoản lãi nhập gốc từ tiền gửi có kỳ hạn được sử dụng để ký quỹ đảm bảo thực hiện dự án khu nhà ở tại xã Xuân Thới Đông, đây là khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được nắm giữ nhưng không được sử dụng. *(Xem thuyết minh số V.5b).*

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được sử dụng cầm cố với giá trị 91.200.000.000 VND để bảo đảm cho các khoản vay. *(Xem thuyết minh số V.22).*

2c *Đầu tư vào công ty liên kết*

Chỉ tiêu	Số cuối năm			Số đầu năm		
	Giá gốc	**Lợi nhuận phát sinh sau ngày đầu tư**	**Cộng**	**Giá gốc**	**Lợi nhuận phát sinh sau ngày đầu tư**	**Cộng**
Công ty CP Chế biến Thực phẩm Hóc Môn (1)	52.500.040.000	8.745.374.227	61.245.414.227	52.500.040.000	6.974.566.496	59.474.606.496
Cộng	**52.500.040.000**	**8.745.374.227**	**61.245.414.227**	**52.500.040.000**	**6.974.566.496**	**59.474.606.496**

(1) Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0312789319 đăng ký lần đầu ngày 21 tháng 05 năm 2014, đăng ký thay đổi lần thứ 5 ngày 26 tháng 12 năm 2024 Sở Kế hoạch và Đầu tư Tp.Hồ Chí Minh cấp. Tập đoàn đầu tư vào Công ty với số tiền 52.500.040.000 VND, tương đương 35,00% vốn điều lệ (số đầu năm là 52.500.040.000 VND, tương đương 35,00% vốn điều lệ).

Khoản đầu tư này không xác định được giá trị hợp lý do không có giá giao dịch và Chuẩn mực kế toán Việt Nam chưa có hướng dẫn về xác định giá trị hợp lý.

Giá trị phần sở hữu của Tập đoàn tại các công ty liên kết như sau:

Chi tiết	**Giá trị phần sở hữu đầu năm**	**Phần lãi hoặc lỗ trong năm**	**Giá trị phần sở hữu cuối năm**
Công ty CP Chế biến Thực phẩm Hóc Môn	58.338.279.204	1.136.327.292	59.474.606.496
Cộng	**58.338.279.204**	**1.136.327.292**	**59.474.606.496**

Tình hình hoạt động của các công ty liên kết

Trong năm Công ty Cổ phần Chế biến Thực phẩm Hóc Môn hoạt động kinh doanh có lợi nhuận.

Giao dịch với các công ty liên kết

Chi tiết	Năm nay	Năm trước
Bán hàng hóa		
Doanh thu bán hàng hóa	2.628.445.794	2.339.709.091
Phải thu	*2.861.360.000*	*2.573.680.000*
Đã thu	*(2.861.360.000)*	*(2.573.680.000)*
Chi khen thưởng từ quỹ khen thưởng, phúc lợi	(10.000.000)	(12.700.000)
Cổ tức		
Cổ tức được chia	*2.100.001.600*	*2.100.001.600*
Nhận cổ tức	*(2.100.001.600)*	*(2.100.001.600)*

Khoản đầu tư góp vốn vào công ty liên kết được sử dụng để cầm cố, thế chấp, bảo lãnh:

Tập đoàn không có khoản đầu tư góp vốn vào các công ty liên kết được sử dụng để cầm cố, thế chấp, bảo lãnh.

Cam kết góp vốn:

Tập đoàn không có cam kết góp vốn đầu tư vào công ty liên kết.

2d *Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác*

Chi tiết	Số cuối năm			Số đầu năm		
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý
Công ty CP Bất động sản Bến Thành Đức Khải	878.238.342	(878.238.342)	-	878.238.342	(878.238.342)	-
Cộng	**878.238.342**	**(878.238.342)**	**-**	**878.238.342**	**(878.238.342)**	**-**

Công ty đầu tư vào Công ty với số tiền 878.238.342 VND, tương đương 8,4% vốn điều lệ (số đầu năm là 878.238.342 VND, tương đương 8,4% vốn điều lệ). Công ty đang làm thủ tục giải thể theo Nghị quyết đại hội đồng cổ đông công ty Cổ phần Bất động sản Bến Thành Đức Khải số 01/2014/NQ-ĐHĐCĐ-BTĐK ngày 03 tháng 01 năm 2014. Công ty đã đóng mã số thuế ngày 11 tháng 6 năm 2018.

Khoản đầu tư này không xác định được giá trị hợp lý do không có giá giao dịch và Chuẩn mực kế toán Việt Nam chưa có hướng dẫn về xác định giá trị hợp lý. Do đó, Công ty xác định Giá trị hợp lý bằng giá gốc đầu tư trừ đi dự phòng.

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

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

Chi tiết	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	(878.238.342)	(878.238.342)
Trích lập dự phòng bổ sung	-	-
Hoàn nhập dự phòng	-	-
Số cuối năm	**(878.238.342)**	**(878.238.342)**

Khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác được sử dụng để cầm cố, thế chấp, bảo lãnh:

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Tập đoàn không phát sinh khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác được sử dụng để cầm cố, thế chấp, bảo lãnh.

Cam kết góp vốn

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Tập đoàn không có cam kết góp vốn đầu tư vào công ty khác.

3. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

Chi tiết	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu các bên liên quan	***546.120.000***	***2.092.082.500***
+ Công ty CP Cảng Transimex	*546.120.000*	*1.397.120.000*
+ Phan Minh Trung	-	*509.387.500*
+ Trần Quang Quỳnh	-	*185.575.000*
Phải thu các khách hàng khác	***13.643.241.977***	***14.145.492.400***
- Các khách hàng của khối văn phòng công ty	231.240.400	307.230.400
+ DNTN Xăng Dầu Trường Thịnh	*222.580.000*	-
+ Các khách hàng khác	*8.660.400*	*307.230.400*
- Các khách hàng mua nhà ở hình thành trong tương lai	10.788.466.256	11.762.288.600
+ Nguyễn Thị Bích	*1.324.627.700*	-
+ Trần Thị Kiều Trang	*680.936.850*	*680.936.850*
+ Bùi Thị Xuân Hương	*657.381.975*	*657.381.975*
+ Nguyễn Hồng Hạnh	*427.612.100*	*427.612.100*
+ Các khách hàng khác	*7.697.907.631*	*9.996.357.675*
- Các khách hàng của CHXD bán lẻ	2.417.576.379	1.911.009.380
- Các khách hàng cho thuê ô vựa	18.664.800	44.690.800
- Các khách hàng khác	187.294.142	120.273.220
Cộng	**14.189.361.977**	**16.237.574.900**

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

4. Trả trước cho người bán ngắn hạn

Chi tiết	Số cuối năm	Số đầu năm
Trả trước cho các bên liên quan	***4.111.467***	***74.058.029***
Công ty TNHH MTV Petrolimex Sài Gòn	4.111.467	74.058.029
Trả trước cho các nhà cung cấp khác	***7.583.407.185***	***3.049.680.275***
Công ty TNHH Tư vấn Xây dựng Enter (*)	2.064.454.884	554.000.343
Công ty TNHH TM Huy Long	1.842.710.000	-
Công ty CP Đầu tư Xây dựng Wecons (*)	1.270.793.448	-
Công ty TNHH Thiết kế và Xây dựng Trọng Tín Phát (*)	1.232.784.156	-
Các nhà cung cấp khác	1.172.664.697	2.495.679.932
Cộng	**7.587.518.652**	**3.123.738.304**

(*) Là khoản ứng trước về việc xây dựng nhà ở của dự án Khu nhà ở tại xã Xuân Thới Đông, huyện Hóc Môn, Tp.HCM (nay là xã Xuân Thới Sơn, Tp.HCM). *(Xem thuyết minh V.12).*

5. Phải thu khác

5a Phải thu ngắn hạn khác

Chi tiết	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Phải thu các bên liên quan	-	-	***100.000.000***	-
Công ty TNHH MTV Petrolimex Sài Gòn	-	-	100.000.000	-
Phải thu các tổ chức và cá nhân khác	***4.181.961.897***	-	***3.842.971.346***	-
Lãi tiền gửi có kỳ hạn	4.180.183.681	-	3.505.939.483	-
Các khoản phải thu khác	1.778.216	-	337.031.863	-
Cộng	**4.181.961.897**	-	**3.942.971.346**	-

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

5b *Phải thu dài hạn khác*

Chi tiết	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Phải thu các tổ chức và cá nhân khác	***7.608.541.171***	-	***7.248.541.171***	-
Ký quỹ, ký cược	7.608.541.171	-	7.248.541.171	-
- Sở Tài Chính Tp.HCM (Sở Kế hoạch và Đầu tư Tp.HCM) (*)	*7.248.541.171*	-	*7.248.541.171*	-
- Công ty TNHH Dương Đông – Bình Thuận	*360.000.000*	-	-	-
Cộng	**7.608.541.171**	-	**7.248.541.171**	-

(*) Căn cứ theo Hợp đồng ký quỹ số 01/2017/HĐTGKQ 3187621334 ngày 06 tháng 11 năm 2017 và Phụ lục Hợp đồng số 1 ký ngày 19 tháng 4 năm 2019 giữa Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Hóc Môn với Sở Kế hoạch và Đầu tư TP.HCM, Công ty Cổ phần Thương Mại Hóc Môn đã nộp số tiền: 14.497.082.342 đồng cho Sở Kế hoạch và Đầu Tư Thành phố Hồ Chí Minh theo Thỏa thuận ký quỹ bảo đảm thực hiện dự án đầu tư Khu nhà ở tại xã Xuân Thới Đông, huyện Hóc Môn (nay là xã Xuân Thới Sơn, Tp.HCM). Ngày 28 tháng 11 năm 2017 Công ty đã được Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp Quyết định số 6203/QĐ-UBND về việc cho Công ty Cổ phần Thương mại Hóc Môn sử dụng đất để thực hiện dự án Khu nhà ở tại xã Xuân Thới Đông, huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là xã Xuân Thới Sơn, Tp.HCM). Ngày 19/04/2019, Sở Kế hoạch và đầu tư hoàn trả 50% tiền ký quỹ theo Thỏa thuận ký quỹ bảo đảm thực hiện dự án đầu tư số 41/TTKQ-2017 ngày 06/11/2017 với số tiền là 7.248.541.171 đồng tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển VN - Chi Nhánh Hóc Môn. Theo Phụ lục số 01 ngày 10/4/2019, Phụ lục số 2 ngày 17/11/2020, Phụ lục số 03 (thỏa thuận ký quỹ bảo đảm thực hiện dự án đầu tư số 41/TTKQ-2017 ngày 06/11/2017), tiến độ hoàn thành công việc nghiệm thu công trình xây dựng và lắp đặt máy móc thiết bị (nếu có) để dự án đầu tư đi vào hoạt động là trước ngày 19 tháng 8 năm 2027. *(Xem thuyết minh số V.12)*.

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

6. Nợ xấu

Chi tiết	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Các tổ chức và cá nhân khác	***8.800.000***	-	***158.800.000***	-
Quá hạn trên 3 năm	*8.800.000*	-	*158.800.000*	-
- Công ty CP EPI Việt Nam	8.800.000	-	8.800.000	-
- Công ty TNHH Đại Nguyễn	-	-	150.000.000	-
Cộng	**8.800.000**	-	**158.800.000**	-

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

Chi tiết	Nợ phải thu, cho vay ngắn hạn	Nợ phải thu, cho vay dài hạn	Cộng
Số đầu năm	(158.800.000)	-	(158.800.000)
Trích lập dự phòng bổ sung	-	-	-
Hoàn nhập dự phòng	150.000.000	-	150.000.000
Số cuối năm	**(8.800.000)**	**-**	**(8.800.000)**

7. Hàng tồn kho

	Số cuối năm		Số đầu năm	
Chi tiết	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự Phòng
Nguyên liệu, vật liệu	9.370.000	-	12.560.000	-
Công cụ, dụng cụ	-	-	-	-
Chi phí SXKD dở dang	-	-	-	-
Thành phẩm [1]	109.294.691.344	-	68.873.188.888	-
Hàng hóa [2]	4.664.585.283	(45.051.429)	5.604.985.481	(45.051.429)
Cộng	**113.968.646.627**	**(45.051.429)**	**74.490.734.369**	**(45.051.429)**

[1] Là thành phẩm nhà ở đã hoàn thành của dự án Khu nhà ở tại xã Xuân Thới Đông huyện Hóc Môn, Tp.HCM (nay là xã Xuân Thới Sơn, Tp.HCM).

[2] Hàng hóa bao gồm xăng, dầu, nhớt các loại.

Trong đó, tại ngày 31 tháng 12 năm 2025:

- Tập đoàn không có hàng tồn kho được sử dụng để cầm cố, thế chấp, bảo lãnh.
- Tập đoàn đã lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho ứ đọng, kém, mất phẩm chất không có khả năng tiêu thụ.

Tình hình biến động dự phòng giảm giá hàng tồn kho như sau:

Chi tiết	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	(45.051.429)	(45.051.429)
Trích lập dự phòng	-	-
Hoàn nhập dự phòng	-	-
Số cuối năm	**(45.051.429)**	**(45.051.429)**

8. Chi phí trả trước

8a. *Chi phí trả trước ngắn hạn*

Chi tiết	Số cuối năm	Số đầu năm
Công cụ dụng cụ	505.179.168	351.790.593
Chi phí sửa chữa	2.235.864.084	1.164.773.085
Chi phí bảo hiểm	185.594.400	182.874.334
Chi phí trả trước khác	137.687.101	85.299.631
Cộng	**3.064.324.753**	**1.784.737.643**

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

Chi tiết	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	1.784.737.643	2.095.257.999
Tăng trong năm	5.419.213.781	8.756.548.200
Phân bổ trong năm	(4.139.626.671)	(9.067.068.556)
Số cuối năm	**3.064.324.753**	**1.784.737.643**

8b. *Chi phí trả trước dài hạn*

Chi tiết	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí sửa chữa [1]	5.773.917.309	7.299.736.203
Phí thuê đất trạm cung cấp nước sạch [2]	3.854.313.172	3.951.480.736
Công cụ dụng cụ đang sử dụng	1.120.014.902	633.402.115
Chi phí trả trước khác	230.672.640	262.295.457
Cộng	**10.978.918.023**	**12.146.914.511**

[1] Là chi phí sửa chữa Chợ đầu mối nông sản thực phẩm Hóc Môn.

[2] Thời gian phân bổ là năm mươi (50) năm tương ứng với thời gian thuê đất được quy định tại Văn bản thỏa thuận ngày 24 tháng 08 năm 2015 với Công ty CP TV-TM-DV Địa ốc Hoàng Quân.

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

Chi tiết	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	12.146.914.511	12.293.944.434
Tăng trong năm	4.999.752.359	5.378.392.296
Phân bổ trong năm	(6.167.748.847)	(5.525.422.219)
Số cuối năm	**10.978.918.023**	**12.146.914.511**

9. Tài sản cố định hữu hình

Chỉ tiêu	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, thiết bị truyền dẫn	Thiết bị dụng cụ quản lý	Cộng
I. Nguyên giá					
1. Số đầu năm	**43.430.568.339**	**14.250.624.305**	**5.927.989.338**	**378.475.832**	**63.987.657.814**
2. Tăng trong năm	421.305.556	642.592.883	4.817.810.000	540.678.876	6.422.387.315
- Mua sắm trong năm	*421.305.556*	*642.592.883*	*4.817.810.000*	*540.678.876*	*6.422.387.315*
3. Giảm trong năm	-	-	-	-	-
4. Số cuối năm	**43.851.873.895**	**14.893.217.188**	**10.710.617.520**	**954.336.526**	**70.410.045.129**
Trong đó:					
Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	8.552.299.206	4.197.862.611	99.500.000	146.229.190	12.995.891.007
II. Giá trị hao mòn					
1. Số đầu năm	**16.562.760.156**	**7.829.555.864**	**2.681.391.879**	**226.577.675**	**27.300.285.574**
2. Tăng trong năm	2.347.632.280	1.146.352.116	845.642.566	173.411.150	4.513.038.112
- Khấu hao trong năm	*2.347.632.280*	*1.146.352.116*	*845.642.566*	*173.411.150*	*4.513.038.112*
3. Giảm trong năm	-	-	-	-	-
4. Số cuối năm	**18.910.392.436**	**8.975.907.980**	**3.527.034.445**	**399.988.825**	**31.813.323.686**
III. Giá trị còn lại					
1. Tại ngày đầu năm	***26.867.808.183***	***6.421.068.441***	***3.211.415.641***	***187.079.975***	***36.687.372.240***
2. Tại ngày cuối năm	***24.941.481.459***	***5.917.309.208***	***7.183.583.075***	***554.347.701***	***38.596.721.443***
Trong đó:					
Tạm thời chưa sử dụng	-	-	-	-	-
Đang chờ thanh lý	-	-	-	-	-

Trong đó, tại ngày 31 tháng 12 năm 2025:

- Tập đoàn không có tài sản nào dùng để thế chấp đảm bảo vay.
- Trong năm, Công ty CP TM Hóc Môn mua xe Toyota biển kiểm soát số 51M-976.79, đã được cấp Giấy chứng nhận đăng ký xe ô tô do Sở Giao thông vận tải Tp.HCM cấp ngày 02/10/2025. Tuy nhiên, do Công ty gặp sự cố ngập nước hầm xe ngày 03/10/2025 dẫn đến tài sản nêu trên bị hư hỏng nghiêm trọng, ngày 27/01/2026 Công ty đã có biên bản làm việc với Tổng Công ty bảo hiểm Bảo Việt về việc giải quyết bồi thường thiệt hại của chiếc xe, theo đó, thống nhất giá trị xe ngay trước thời điểm xảy ra tổn thất là 4.099.000.000 VND, Công ty CP TM Hóc Môn ủy quyền cho Bảo hiểm Bảo Việt đứng ra khảo sát, chào giá thanh lý xe ô tô tai nhạn, sau đó thống nhất số tiền bán thanh lý sẽ đối trừ vào số tiền bồi thường. Đến nay, hai bên chưa đi đến thống nhất về giá trị bồi thường của tài sản nêu trên..

10. Tài sản cố định vô hình

Chỉ tiêu	Quyền sử dụng đất (*)	Phần mềm AMIS	Giấy phép môi trường	Cộng
I. Nguyên giá				
1. Số đầu năm	**40.093.252.534**	**127.960.000**	**-**	**40.221.212.534**
2. Tăng trong năm	-	-	430.000.000	430.000.000
Được cấp mới trong năm	-	-	*430.000.000*	*430.000.000*
3. Giảm trong năm	-	(127.960.000)	-	*430.000.000*
Giảm do hết thời hạn sử dụng	-	*(127.960.000)*	-	*(127.960.000)*
4. Số cuối năm	**40.093.252.534**	**-**	**430.000.000**	**40.523.252.534**
Trong đó:				
Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	-	-	-	-
II. Giá trị hao mòn				
1. Số đầu năm	**1.192.671.414**	**104.571.772**	**-**	**1.297.243.186**
2. Tăng trong năm	105.701.532	23.388.228	3.120.967	132.210.727
- Khấu hao trong năm	*105.701.532*	*23.388.228*	*3.120.967*	*132.210.727*
3. Giảm trong năm	-	(127.960.000)	-	(127.960.000)
Giảm do hết thời hạn sử dụng	-	*(127.960.000)*	-	*(127.960.000)*
4. Số cuối năm	**1.298.372.946**	**-**	**3.120.967**	**1.301.493.913**
III. Giá trị còn lại				
1. Tại ngày đầu năm	***38.900.581.120***	***23.388.228***	**-**	***38.923.969.348***
2. Tại ngày cuối năm	***38.794.879.588***	**-**	***426.879.033***	***39.221.758.621***
Trong đó:				
Tạm thời chưa sử dụng	-	-		-
Đang chờ thanh lý	-	-		-

Trong đó, tại ngày 31 tháng 12 năm 2025:

- Tập đoàn không có tài sản nào dùng để thế chấp đảm bảo vay.
- Tập đoàn không có các cam kết về việc mua, bán tài sản cố định vô hình có giá trị lớn trong tương lai.

(*) Các Quyền sử dụng đất như sau:

– Mặt bằng 1/6 Quốc lộ 22, thị trấn Hóc Môn: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK 380037 do Sở Tài Nguyên và Môi trường Tp.HCM cấp ngày 12 tháng 6 năm 2012, thời hạn sử dụng đến ngày 04 tháng 7 năm 2061

– Mặt bằng địa chỉ 3/8 khu phố 2, Thị trấn Hóc Môn, huyện Hóc Môn, Tp.HCM (nay là xã Hóc Môn, Tp.HCM) thửa đất số 646 tờ bản đồ số 15 (SĐN)-TT/HM: Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 70137010197, Hồ sơ gốc số 33804/2001 (Bản cấp cho chủ sở hữu) cấp ngày 31 tháng 12 năm 2001, cập nhật quyền sở hữu cho Công ty ngày 16 tháng 9 năm 2009 tổng diện tích 200 m^2 đất ở (trong đó: 34,1 m^2 nhà ở). Thời hạn sử dụng lâu dài, chuyển nhượng cho Công ty ngày 16 tháng 09 năm 2019.

– Mặt bằng 1/2 Quốc lộ 22, ấp Chánh, xã Tân Xuân, huyện Hóc Môn, Tp.HCM (nay là xã Hóc Môn, Tp.HCM): Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK 380199 do Sở Tài Nguyên và Môi trường Tp.HCM cấp ngày 25 tháng 7 năm 2013. Thời hạn sử dụng lâu dài.

– Mặt bằng số 88 Bà Triệu, thị trấn Hóc Môn, huyện Hóc Môn, Tp.HCM (nay là xã Hóc Môn, Tp.HCM): Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK 474755 do Sở Tài Nguyên và Môi trường Tp.HCM cấp ngày 27 tháng 8 năm 2014, thời hạn sử dụng đến ngày 24 tháng 4 năm 2064.

– Thửa đất số 507, tờ bản đồ số 24, thị trấn Hóc Môn, huyện Hóc Môn, Tp.HCM (nay là xã Hóc Môn, Tp.HCM): giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số CC968164, số vào sổ cấp CH00335 do Ủy ban nhân dân huyện Hóc Môn cấp ngày 27 tháng 11 năm 2015, chuyển nhượng cho Công ty ngày 16 tháng 05 năm 2019, diện tích 628,50 m2 (trong đó 508,3 m2 là đất ở đô thị, ổn định lâu dài; 120,2 m2 là đất trồng lúa có thời hạn đến 24 tháng 11 năm 2018).

– Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số DI-179514, số vào sổ GCN CH01360 do UBND huyện Hóc Môn cấp ngày 18/9/2023, chuyển nhượng cho Công ty ngày 29 tháng 11 năm 2023, thửa đất số 666, tờ bản đồ số 23, diện tích 549,2 m^2 (477,1 m^2 là đất ở đô thị, thời hạn sử dụng lâu dài, 72,1 m^2 đất trồng cây lâu năm thời hạn sử dụng đến ngày 11/10/2072).

11. Bất động sản đầu tư

Chỉ tiêu	Chợ Đầu mối Nông sản Hóc Môn (*)				Cửa hàng xe máy Hòa Bình Minh	Các kho và kios cho thuê	Cộng
	Nhà lồng chợ thịt	Nhà lồng chợ rau	Kho mát	Cơ sở hạ tầng			
I. Nguyên giá							
1. Số đầu năm	**7.512.905.862**	**13.161.237.343**	**2.109.255.380**	**40.095.254.516**	**1.050.847.785**	**4.973.368.173**	**68.902.869.059**
2. Tăng trong năm	-	-	-	-	-	-	-
3. Giảm trong năm	-	-	-	-	-	-	-
4. Số cuối năm	**7.512.905.862**	**13.161.237.343**	**2.109.255.380**	**40.095.254.516**	**1.050.847.785**	**4.973.368.173**	**68.902.869.059**
Trong đó: Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	-	-	2.109.255.380	4.661.126.560	-	4.973.368.173	11.743.750.113
II. Giá trị hao mòn							
1. Số đầu năm	**5.158.862.076**	**10.836.085.394**	**2.109.255.380**	**24.066.206.202**	**379.472.808**	**4.973.368.173**	**47.523.250.033**
2. Tăng trong năm	300.516.240	526.449.492	-	158.902.274	175.141.296	-	1.161.009.302
- Khấu hao trong năm	*300.516.240*	*526.449.492*	-	*158.902.274*	*175.141.296*	-	*1.161.009.302*
3. Giảm trong năm	-	-	-	-	-		-
4. Số cuối năm	**5.459.378.316**	**11.362.534.886**	**2.109.255.380**	**24.225.108.476**	**554.614.104**	**4.973.368.173**	**48.684.259.335**
III. Giá trị còn lại							
1. Tại ngày đầu năm	***2.354.043.786***	***2.325.151.949***	-	***16.029.048.314***	***671.374.977***	-	***21.379.619.026***
2. Tại ngày cuối năm	***2.053.527.546***	***1.798.702.457***	-	***15.870.146.040***	***496.233.681***	-	***20.218.609.724***

Trong đó, tại ngày 31 tháng 12 năm 2025:

- Tập đoàn không có bất động sản đầu tư nào dùng để cầm cố, thế chấp, bảo lãnh.
- Tập đoàn không có các cam kết về việc mua, bán bất động sản đầu tư có giá trị lớn trong tương lai.

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

(*) Dự án Chợ Đầu mối Nông sản Hóc môn đã được quyết toán theo Quyết định số 4942/QĐ-UBND ngày 07 tháng 10 năm 2014 do UBND Thành phố Hồ Chí Minh.

Thu nhập và chi phí liên quan đến cho thuê bất động sản đầu tư cho thuê như sau:

Chi tiết	**Năm nay**	**Năm trước**
Thu nhập từ việc cho thuê	14.227.181.419	14.112.702.141
Chi phí trực tiếp liên quan đến việc tạo ra thu nhập từ việc cho thuê	(8.272.168.679)	(7.816.844.060)
Chi phí trực tiếp không liên quan đến việc tạo ra thu nhập từ việc cho thuê	-	-
Số cuối năm	**5.955.012.740**	**6.295.858.081**

12. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn

	Số cuối năm		**Số đầu năm**	
Chi tiết	**Giá gốc**	**Giá trị có thể thu hồi**	**Giá gốc**	**Giá trị có thể thu hồi**
Dự án Khu nhà ở Xuân Thới Đông (1)	75.219.567.328	75.219.567.328	121.327.199.572	121.327.199.572
Dự án Trung tâm Thương mại (2)	18.181.818.182	18.181.818.182	18.181.818.182	18.181.818.182
Dự án tại xã Bà Điểm (Xuân Thới Thượng cũ) (3)	730.740.741	730.740.741	-	-
Cộng	**94.132.126.251**	**94.132.126.251**	**139.509.017.754**	**139.509.017.754**

(1) Theo Quyết định số 2815/QĐ-UBND ngày 31 tháng 5 năm 2017 của Ủy Ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về việc chấp thuận Công ty làm chủ đầu tư của dự án Khu nhà ở tại xã Xuân Thới Đông, huyện Hóc Môn, Tp.HCM (nay là xã Xuân Thới Sơn, Tp.HCM), Công ty Cổ phần Thương mại Hóc Môn được công nhận làm chủ đầu tư dự án Khu nhà ở với diện tích là 42.944,9 m^2 tại xã Xuân Thới Đông, huyện Hóc Môn (nay là xã Xuân Thới Sơn, Tp.HCM), thời gian và tiến độ thực hiện dự kiến 3 năm kể từ thời điểm được chấp thuận đầu tư. Ngày 18 tháng 01 năm 2019 Công ty đã được Sở Xây dựng Tp.HCM cấp Giấy phép xây dựng số 09/GPXD về việc được phép xây dựng công trình Hạ tầng kỹ thuật tại dự án Khu nhà ở xã Xuân Thới Đông. Thông báo 12938/SXD-PTN&TTBĐS ngày 10 tháng 11 năm 2020 của Sở Xây dựng Tp.HCM về việc Công ty đủ điều kiện được bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai. Tại Quyết định số 3649/QĐ-UBND ngày 03 tháng 10 năm 2020 của UBND Tp.HCM, Công ty được điều chỉnh về thời gian và tiến độ thực hiện dự án là 3 năm kể từ thời điểm ban hành Quyết định điều chỉnh chấp thuận đầu tư, Văn bản số

1180/UBND-DA ngày 19 tháng 8 năm 2025 của UBND Tp.HCM, Công ty được điều chỉnh tiến độ thực hiện dự án là 2 năm kể từ ngày UBND thành phố chấp thuận điều chỉnh tiến độ dự án đầu tư.

(2) Là chi phí nhận chuyển nhượng tầng 4 tại Trung tâm Thương mại Hóc Môn theo hợp đồng chuyển nhượng số 08/2016/HĐMBKTDV-HM ký ngày 23 tháng 03 năm 2016 giữa Công ty Cổ phần Thương mại Hóc Môn và Công ty CP TV TM DV Địa Ốc Hoàng Quân.

Trong năm, Công ty đã ký hợp đồng dịch vụ pháp lý nhằm xử lý tranh chấp liên quan đến hợp đồng nêu trên. Đến nay, hai bên đang trong quá trình làm việc để giải quyết tranh chấp và các vấn đề có liên quan.

(3) Theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông bất thường năm 2026 số 01/2026/NQ-ĐHĐCĐ ngày 06 tháng 01 năm 2026, thống nhất thông qua chủ trương Công ty CP Thương mại Hóc Môn sử dụng nguồn vốn 300.000.000.000 VND để đầu tư nhận chuyển nhượng khu đất 57.425 m^2 phục vụ triển khai dự án.

13. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Chi tiết	**Số đầu năm**	**Chi phí phát sinh trong năm**	**Kết chuyển vào TSCĐ trong năm**	**Số cuối năm**
Mua sắm tài sản cố định	-	***5.059.642.883***	***(5.059.642.883)***	-
- Điện năng lượng mặt trời	-	*272.012.883*	*(272.012.883)*	-
- Xe Toyota Alphard 51M-976.79	-	*4.787.630.000*	*(4.787.630.000)*	-
Xây dựng cơ bản dở dang	342.240.909	***3.784.501.272***	-	***4.126.742.181***
Lập điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết 1/500 Chợ đầu mối NSTP HM	*342.240.909*	167.729.100	-	509.970.009
Thi công xây dựng khu phân phối hàng hoá số 1,2,3 thuộc dự án chợ Đầu mối	-	3.550.310.598	-	3.550.310.598
Dự án Garaxe tại Quốc lộ 22	-	66.461.574	-	66.461.574
Cộng	**342.240.909**	**8.844.144.155**	**(5.059.642.883)**	**4.126.742.181**

Trong đó, tại ngày 31 tháng 12 năm 2025:

– Tập đoàn không thế chấp, cầm cố công trình xây dựng dở dang để đảm bảo cho các khoản vay.

– Tập đoàn không phát sinh chi phí lãi vay được vốn hóa vào chi phí xây dựng cơ bản dở dang trong năm.

14. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại

Tập đoàn đã tạm nộp thuế Thu nhập doanh nghiệp theo tỷ lệ 1% trên số tiền nhận trước từ hoạt động chuyển nhượng Bất động sản tại dự án Khu nhà ở Xuân Thới Đông theo quy định tại thông tư 78/2014/TT- BTC ngày 18 tháng 6 năm 2014 của Bộ Tài Chính. Tập đoàn sẽ quyết toán lại số thuế TNDN phải nộp cho hoạt động này khi bàn giao bất động sản.

Chi tiết	**Số đầu năm**	**Ghi nhận vào kết quả kinh doanh trong năm**	**Số cuối năm**
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại liên quan đến các khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ	1.389.508.967	(95.644.903)	1.293.864.064
Tạm nộp thuế TNDN 1% từ hoạt động kinh doanh BĐS	*1.007.222.800*	*(68.129.569)*	*939.093.231*
Trích lập dự phòng trợ cấp thôi việc	*382.286.167*	*(27.515.334)*	*354.770.833*
Cộng	**1.389.508.967**	**(95.644.903)**	**1.293.864.064**

15. Phải trả người bán ngắn hạn

Chi tiết	**Số cuối năm**	**Số đầu năm**
Phải trả nhà cung cấp khác	***16.518.835.027***	***15.414.108.062***
Công ty CP TV TM DV Địa ốc Hoàng Quân	5.000.000.000	5.000.000.000
Công ty CP TV XD Phú Lộc	2.394.968.776	2.758.750.120
Công ty TNHH XD-TM-DV Hoàng Gia Huy	1.697.704.306	2.186.754.041
Các nhà cung cấp khác	7.426.161.945	5.468.603.901
Cộng	**16.518.835.027**	**15.414.108.062**

Ngoài chi phí phải trả Công ty Cp Tư vấn TM DV Địa ốc Hoàng Quân, Công ty không có số nợ quá hạn chưa thanh toán. *(Xem thuyết minh số V.12)*

Các giao dịch mua hàng trọng yếu phát sinh trong năm:

Chi tiết	**Năm nay**	**Năm trước**
Công ty TNHH TM Huy Long		
Mua hàng hoá	698.600.340.000	829.646.760.000
Trả tiền mua hàng hoá	(700.500.000.000)	(832.000.000.000)

16. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

Chi tiết	Số cuối năm	Số đầu năm
Người mua trả tiền trước là các bên liên quan	***2.526.470.654***	***2.526.470.654***
Các khách hàng nhận chuyển nhượng của Dự án Xuân Thới Đông	2.526.470.654	2.526.470.654
- Nguyễn Thụy Phi Linh	*2.526.470.654*	*2.526.470.654*
Các khách hàng khác	***76.187.429.900***	***89.565.008.079***
Các khách hàng nhận chuyển nhượng của Dự án Xuân Thới Đông	75.778.421.200	89.500.809.379
- Phạm Mỹ Linh	*8.037.566.952*	*13.598.549.048*
- Trương Thị Tuyết Trâm	*3.630.064.108*	*7.020.028.745*
- Hồ Mộng Toàn	*3.401.900.230*	-
- Các khách hàng khác	*60.708.889.910*	*68.882.231.586*
Các khách hàng khác	409.008.700	64.198.700
Cộng	**78.713.900.554**	**92.091.478.733**

17. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

Chỉ tiêu	Số đầu năm		Số phát sinh trong năm		Số cuối năm	
	Phải thu	Phải nộp	Số phải nộp	Số đã nộp	Phải thu	Phải nộp
Thuế giá trị gia tăng hàng bán nội địa	-	673.289.676	11.401.138.419	(11.476.438.612)	-	597.989.483
Thuế thu nhập doanh nghiệp	3.705.061.448	1.867.374.570	6.796.618.319	(8.406.416.661)	5.060.628.680	1.613.143.460
Thuế thu nhập doanh nghiệp hoạt động sản xuất kinh doanh	*1.797.744.908*	*1.867.374.570*	*5.032.346.076*	*(8.406.416.661)*	*4.917.584.383*	*1.613.143.460*
Thuế thu nhập doanh nghiệp từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản	*1.907.316.540*	-	*1.764.272.243*	-	*143.044.297*	-
Thuế thu nhập cá nhân	350.043.753	619.569.858	3.166.698.826	(3.667.048.739)	362.510.416	131.686.608
Thuế thu nhập cá nhân (tiền lương tiền công)	*350.043.753*	*503.465.013*	*2.546.189.736*	*(3.046.580.899)*	*362.510.416*	*15.540.513*
Thuế thu nhập cá nhân (Đầu tư vốn)	-	*116.104.845*	*620.509.090*	*(620.467.840)*	-	*116.146.095*
Thuế thu nhập cá nhân (Cá nhân cho thuê TS)	-	-	*18.000.000*	*(18.000.000)*	-	-

Tiền thuê đất	292.716.306	-	592.365.500	(986.166.473)	686.517.279	-
Thuế sử dụng đất phi nông nghiệp	-	-	77.758.015	(77.758.015)	-	-
Thuế tài nguyên	-	1.363.050	47.503.800	(45.218.700)	-	*3.648.150*
Thuế môn bài	-	-	22.000.000	(22.000.000)	-	-
Các khoản phải nộp khác	-	113.103.389	473.556.455	(583.159.844)	-	3.500.000
Cộng	**4.347.821.507**	**3.274.700.543**	**22.577.639.334**	**(25.264.207.044)**	**6.109.656.375**	**2.349.967.701**

Thuế giá trị gia tăng

Tập đoàn nộp thuế giá trị gia tăng theo phương pháp khấu trừ với thuế suất 5%, 8%, 10%.

Thuế Thu nhập doanh nghiệp

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

Tập đoàn đã tạm nộp thuế Thu nhập doanh nghiệp theo tỷ lệ 1% trên số tiền nhận trước từ hoạt động chuyển nhượng Bất động sản tại dự án Khu nhà ở Xuân Thới Đông theo quy định tại thông tư 78/2014/TT- BTC ngày 18 tháng 6 năm 2014 của Bộ Tài Chính. Tập đoàn sẽ quyết toán lại số thuế TNDN phải nộp cho hoạt động này khi bàn giao bất động sản.

Tiền thuê đất

Tập đoàn phải nộp tiền thuê đất theo qui định tại hợp đồng thuê.

Thuế sử dụng đất phi nông nghiệp

Thuế sử dụng đất phi nông nghiệp được nộp theo thông báo của cơ quan thuế.

Các loại thuế khác

Tập đoàn kê khai và nộp theo quy định.

Báo cáo thuế của Tập đoàn sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế, do việc áp dụng luật và các quy định về thuế đối với các loại nghiệp vụ khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau. Số thuế được trình bày trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 có thể sẽ bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

18. Phải trả người lao động

Chi tiết	**Số cuối năm**	**Số đầu năm**
Tiền lương phải trả	18.876.332.218	13.951.085.097
Tiền thưởng phải trả	-	-
Cộng	**18.876.332.218**	**13.951.085.097**

19. Chi phí phải trả ngắn hạn

Chi tiết	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả các tổ chức và cá nhân khác	***274.993.152***	***265.338.357***
Phí kiểm toán	218.200.000	220.200.000
Chi phí lãi vay phải trả	56.793.152	40.638.357
Chi phí phải trả khác	-	4.500.000
Cộng	**274.993.152**	**265.338.357**

20. Doanh thu chưa thực hiện

20a. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn

Chi tiết	Số cuối năm	Số đầu năm
Doanh thu chưa thực hiện liên quan đến các tổ chức và cá nhân khác	***2.986.207.776***	***2.986.207.776***
Tiền trả trước về cho thuê bất động sản đầu tư	2.986.207.776	2.986.207.776
Chợ rau	*1.602.092.400*	*1.602.092.400*
Chợ thịt	*753.634.332*	*753.634.332*
Khu kios	*591.902.364*	*591.902.364*
Căn tin	*38.578.680*	*38.578.680*
Cộng	**2.986.207.776**	**2.986.207.776**

20b. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn

Chi tiết	Số cuối năm	Số đầu năm
Doanh thu chưa thực hiện liên quan đến các tổ chức và cá nhân khác	***84.108.771.861***	***87.094.979.637***
Tiền trả trước về cho thuê bất động sản đầu tư	84.108.771.861	87.094.979.637
Chợ rau	*43.535.705.418*	*45.137.797.818*
Chợ thịt	*23.394.076.400*	*24.147.710.732*
Kios	*15.684.066.183*	*16.275.968.547*
Căn tin	*1.494.923.860*	*1.533.502.540*
Cộng	**84.108.771.861**	**87.094.979.637**

20c. Hợp đồng có khả năng không thực hiện được

Tập đoàn không có Hợp đồng có không khả năng không thực hiện được.

21. Phải trả khác

21a. *Phải trả ngắn hạn khác*

Chi tiết	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả các tổ chức và cá nhân khác	***13.401.018.528***	***9.162.966.256***
Công ty Cp TM DV Địa ốc Hoàng Quân (*)	8.226.893.022	8.226.893.022
Tài sản thừa chờ giải quyết	56.117.999	56.117.999
Cổ tức	4.894.601.805	16.875.000
Kinh phí công đoàn	15.218.052	15.218.052
Các khoản phải trả ngắn hạn khác	208.187.650	847.862.183
Cộng	**13.401.018.528**	**9.162.966.256**

(*) Số tiền phải trả sau khi cấn trừ khoản điều chỉnh thuế GTGT với số tiền 9.756.818.182 VND và tiền bồi thường vi phạm hợp đồng theo Biên bản làm việc ngày 28 tháng 12 năm 2020 với số tiền 3.995.000.000 VND, đến ngày 31 tháng 12 năm 2024 số tiền bồi thường vi phạm hợp đồng phải thu là 1.529.925.160 VND.

21b. *Phải trả dài hạn khác*

Chi tiết	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả các bên liên quan	***130.000.000***	***230.000.000***
Đặt cọc đăng ký quyền mua sản phẩm tại Dự án Xuân Thới Đông (*)	130.000.000	230.000.000
- Nguyễn Thụy Phi Linh	*30.000.000*	*30.000.000*
- Lê Phan Trung Hiếu	*100.000.000*	*200.000.000*
Phải trả các tổ chức và cá nhân khác	***11.725.672.304***	***11.381.400.000***
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	1.940.000.000	1.540.000.000
Ký quỹ thực hiện xây dựng nhà thô tại Dự án Xuân Thới Đông	*1.110.000.000*	*810.000.000*
Nhận ký quỹ, ký cược tiền cho thuê Kios	*640.000.000*	*640.000.000*
Ký quỹ, ký cược mua xăng dầu	*190.000.000*	*90.000.000*
Đặt cọc đăng ký quyền mua sản phẩm tại Dự án Xuân Thới Đông (*)	7.195.000.000	8.495.000.000
Các khoản phải trả dài hạn khác	2.690.672.304	1.346.400.000
Cộng	**11.955.672.304**	**11.611.400.000**

(*) Là khoản tiền nhận đặt cọc của các cá nhân đăng ký quyền mua sản phẩm Dự án Khu Nhà ở tại xã Xuân Thới Đông.

22. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn

Chi tiết	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn phải trả các tổ chức và cá nhân khác	***64.500.000.000***	***64.500.000.000***	***57.900.000.000***	***57.900.000.000***
- Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – CN Hóc Môn (1)	20.500.000.000	20.500.000.000	21.400.000.000	21.400.000.000
- Ngân hàng TNHH MTV Shinhan Việt Nam - CN Bắc Sài Gòn (2)	38.000.000.000	38.000.000.000	36.500.000.000	36.500.000.000
- Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – CN Hóc Môn (3)	6.000.000.000	6.000.000.000	-	-
Cộng	**64.500.000.000**	**64.500.000.000**	**57.900.000.000**	**57.900.000.000**

(1) Khoản vay theo Hợp đồng tín dụng hạn mức số: 01/2025/7621334/HDTD ngày 25 tháng 12 năm 2025 của Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Hóc Môn.

– Hạn mức tín dụng: 40.000.000.000 VND. Trong đó, hạn mức cấp tín dụng đã bao gồm toàn bộ dư nợ vay ngắn hạn, dư bảo lãnh, mở LC của khách hàng tại ngân hàng được chuyển tiếp từ các hợp đồng tín dụng ngắn hạn cụ thể, Hợp đồng cấp bảo lãnh cụ thể theo Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2024/7621334/HDTD ngày 25/12/2024 chuyển sang.

– Mục đích vay để bổ sung vốn lưu động, bảo lãnh, mở LC phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh.

– Thời hạn cấp hạn mức: 12 tháng, kể từ ngày ký hợp đồng.

– Thời hạn cho vay/ bảo lãnh, LC, lãi suất, phí được xác định theo từng hợp đồng tín dụng, bảo lãnh, LC cụ thể

– Biện pháp bảo đảm: Cầm cố các hợp đồng tiền gửi chi tiết như sau:

Số HĐ tiền gửi	Chủ sở hữu	Giá trị	Lãi suất	Ngày phát hành	Ngày đáo hạn	HĐTC số
001/2020/HĐTC.318.7621334	Công ty CP TM Hóc Môn	10.000.000.000	4,20%	04/05/2024	04/05/2025	01/2020/7621334/HĐBĐ ngày 04 tháng 5 năm 2020
003/2021/HĐTC.318.7621334	Công ty CP TM Hóc Môn	5.000.000.000	5,00%	07/05/2024	07/05/2025	03/2022/7621334/HĐBĐ ngày 07 tháng 5 năm 2021
001/2022/HĐTC.318.7621334	Công ty CP TM Hóc Môn	5.000.000.000	4,80%	20/04/2024	20/04/2025	01/2022/7621334/HĐBĐ ngày 20 tháng 4 năm 2022

004/2021/HĐTC.318.7621334	Công ty CP TM Hóc Môn	5.000.000.000	5,10%	29/06/2024	29/06/2025	02/2022/7621334/HĐBĐ ngày 20 tháng 4 năm 2022
Cộng		**25.000.000.000**				

(2) Khoản vay theo Hợp đồng tín dụng hạn mức số SHBVN/BSG/HDTD/HTC/201909-001 ngày 15 tháng 05 năm 2019 và Phụ lục sửa đổi bổ sung số 01 của Hợp đồng SHBVN/BSG/HDTD/HTC/201909-001 (12/09/2019) ngày 10 tháng 09 năm 2020 của Ngân hàng TNHH MTV Shinhan Việt Nam - Chi nhánh Bắc Sài Gòn, Phụ lục sửa đổi bổ sung số 02 của Hợp đồng: SHBVN/BSG/HDTD/HTC/201909-001 (12/09/2019) ngày 10 tháng 09 năm 2021, Phụ lục sửa đổi bổ sung số 03 của Hợp đồng: SHBVN/BSG/HDTD/HTC/201909-001 (12/09/2019) ngày 12 tháng 09 năm 2022, phụ lục sửa đổi bổ sung số SHBVN/BGD/HDTD/HTC/201909-001 ngày 7 tháng 9 năm 2023, hợp đồng gia hạn - sửa đổi bổ sung hợp đồng tín dụng ngày 12 tháng 9 năm 2024, hợp đồng gia hạn - sửa đổi bổ sung hợp đồng tín dụng ngày 16 tháng 09 năm 2025.

- Hạn mức tín dụng: 48.000.000.000 VND
- Mục đích vay để bổ sung vốn lưu động, thanh toán trực tiếp cho nhà cung cấp xăng dầu.
- Thời hạn cấp hạn mức: gia hạn 1 năm đến ngày 11/09/2026.
- Thời hạn cho vay/ bảo lãnh, LC, lãi suất, phí được áp dụng cho từng lần rút vốn vay và sẽ được nêu rõ trong Đơn rút vốn vay kiêm khế ước nhận nợ
- Tài sản đảm bảo: Chi tiết như sau:

Số HĐ tiền gửi	Chủ sở hữu	Giá trị	Lãi suất	Ngày phát hành	Ngày đáo hạn	HĐTC số
166704060002305	Công ty CP TM Hóc Môn	10.000.000.000	5,20%	22/05/2025	22/05/2026	SHBVN/HTC/HDTC/2025/06/01 ngày 10/06/2025
1500/2025/HĐTG/NHNo HÓC MÔN - CPTMHM	Công ty CP TM Hóc Môn	5.000.000.000	4,80%	05/05/2025	05/05/2026	SHBVN/HTC/HDTC/08.2025 ngày 09/05/2025
1522/2025/HĐTG/NHNo HÓC MÔN - CPTMHM	Công ty CP TM Hóc Môn	5.000.000.000	4,80%	06/05/2025	06/05/2026	SHBVN/HTC/HDTC/08.2025 ngày 09/05/2025
166704060002255	Công ty CP TM Hóc Môn	6.100.000.000	5,50%	03/02/2025	03/02/2026	SHBVN/HTC/HDTC/2025/04/01 ngày 16/04/2025
166704060002239	Công ty CP TM Hóc Môn	5.100.000.000	5,70%	02/01/2025	02/02/2026	SHBVN/HTC/HDTC/2025/01/03 ngày 10/01/2025
1514/2025/HĐTG/NHNo HÓC MÔN-CPTMHM	Công ty CP TM Hóc Môn	5.000.000.000	4,80%	27/05/2025	27/05/2026	SHBVN/HTC/HDTC/1514 ngày 5/12/2025

0919/2025/HĐTG/NHNo HÓC MÔN-CPTMHM	Công ty CP TM Hóc Môn	5.000.000.000	5,00%	01/10/2025	01/04/2026	SHBVN/HTC/HDTC/0919 ngày 5/12/2025
Cộng		**41.200.000.000**				

(3) Khoản vay theo Hợp đồng cho vay theo hạn mức số: 008/TD.KHDN/HMO-2025 ngày 23 tháng 09 năm 2025 của Ngân hàng Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Hóc Môn.

- Hạn mức cho vay: 40.000.000.000 VND
- Mục đích cho vay: Bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh.
- Thời hạn duy trì hạn mức cho vay: 12 tháng kể từ ngày hợp đồng cho vay có hiệu lực (23/9/2025).
- Thời hạn cho vay: Tối đa 3 tháng kể từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân vốn vay và được ghi trên từng giấy nhận nợ.
- Tài sản đảm bảo: Chi tiết như sau:

Số Seri của hợp đồng tiền gửi	**Nơi phát hành**	**Chủ sở hữu**	**Giá trị**	**Lãi suất**	**Ngày gửi tiền**	**Ngày đến hạn**	**HĐTC số**
0A038333	Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín - CN Hóc Môn	Công ty CP TM Hóc Môn	5.000.000.000	5,60%	12/05/2025	12/05/2026	017/HĐTC-KHDN/HMO-2025 ngày 23/9/2025
0A038339			5.000.000.000	5,70%	24/06/2025	24/06/2026	
0A038343			5.000.000.000	5,70%	16/07/2025	16/07/2026	
0A038352			5.000.000.000	5,80%	12/11/2025	12/11/2026	018/HĐTC-KHDN/HMO-2025 ngày 25/11/2025
0A038349			5.000.000.000	5,35%	05/11/2025	05/05/2026	
Cộng			**25.000.000.000**				

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

Chi tiết	Số đầu năm	Số tiền vay phát sinh trong năm	Số tiền vay đã trả trong năm	Số cuối năm
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn phải trả các tổ chức và cá nhân khác	***57.900.000.000***	***664.000.000.000***	***(657.400.000.000)***	***64.500.000.000***
- Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – CN Hóc Môn	16.400.000.000	434.000.000.000	(435.400.000.000)	15.000.000.000
- Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – CN Hóc Môn (thấu chi)	5.000.000.000	10.000.000.000	(9.500.000.000)	5.500.000.000
- Ngân hàng TM TNHH MTV Shinhan VN - CN Bắc SG	36.500.000.000	201.000.000.000	(199.500.000.000)	38.000.000.000
- Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – CN Hóc Môn	-	19.000.000.000	(13.000.000.000)	6.000.000.000
Cộng	**57.900.000.000**	**664.000.000.000**	**(657.400.000.000)**	**64.500.000.000**

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

23. Dự phòng phải trả ngắn hạn

Chi tiết	Số đầu năm	Tăng do trích lập trong năm	Số hoàn nhập trong năm	Số sử dụng trong năm	Số cuối năm
Dự phòng trợ cấp thôi việc	1.911.430.833	12.850.000	(40.615.000)	(109.811.666)	1.773.854.167
Cộng	**1.911.430.833**	**12.850.000**	**(40.615.000)**	**(109.811.666)**	**1.773.854.167**

24. Quỹ khen thưởng, phúc lợi

Chi tiết	Số đầu năm	Tăng do trích lập từ lợi nhuận	Tăng khác(*)	Chi quỹ trong năm	Số cuối năm
Quỹ khen thưởng	2.166.771.774	1.815.491.382	257.350.000	(1.869.070.000)	2.370.543.156
Quỹ phúc lợi	972.416.826	2.956.097.232	-	(2.335.030.238)	1.593.483.820
Quỹ thưởng Ban quản lý, điều hành	-	622.214.828	-	(862.214.828)	(240.000.000)
Cộng	**3.139.188.600**	**5.393.803.442**	**257.350.000**	**(5.066.315.066)**	**3.724.026.976**

Tập đoàn trích quỹ khen thưởng, phúc lợi theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 số 05/2025/NQ-ĐHĐCĐ ngày 28 tháng 3 năm 2025 của Công ty cổ phần Thương mại Hóc Môn.

(*) Tiền khen thưởng của UBND Tp.HCM và tiền khen thưởng thi đua cho các tập thể các doanh nghiệp thành viên Tổng công ty Bến Thành năm 2024.

25. Vốn chủ sở hữu

25a. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

Chỉ tiêu	Vốn góp của chủ sở hữu	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận chưa phân phối	Cộng
A	1	2	3	4
Số dư đầu năm trước	**164.999.930.000**	**63.045.150.181**	**68.735.767.588**	**296.780.847.769**
Tăng trong năm trước	-	4.246.682.193	30.654.943.031	34.901.625.224
Giảm trong năm trước	-	-	(41.176.544.261)	(41.176.544.261)
Số dư cuối năm trước/Đầu năm nay	**164.999.930.000**	**67.291.832.374**	**58.214.166.358**	**290.505.928.732**
Tăng trong năm	-	1.007.335.107	29.486.971.331	30.494.306.438
Giảm trong năm	-	-	(32.801.127.349)	(32.801.127.349)
Số dư cuối năm	**164.999.930.000**	**68.299.167.481**	**54.900.010.340**	**288.199.107.821**

25b. Chi tiết vốn góp của Chủ sở hữu

Chi tiết	Tỷ lệ	Số cuối năm	Số đầu năm
Cổ đông nhà nước	23,86%	39.364.500.000	39.364.500.000
Cổ đông khác	76,14%	125.635.430.000	125.635.430.000
Cộng	**100,00%**	**164.999.930.000**	**164.999.930.000**

Tình hình góp vốn điều lệ như sau:

Chi tiết	Theo Điều lệ Công ty		Vốn điều lệ đã góp (VND)	Vốn điều lệ còn phải góp (VND)
	VND	Tỷ lệ (%)		
Cổ đông nhà nước	39.364.500.000	23,86	39.364.500.000	-
Cổ đông khác	125.635.430.000	76,14	125.635.430.000	-
Cộng	**164.999.930.000**	**100,00**	**164.999.930.000**	-

25c. *Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận*

Chi tiết	**Năm nay**	**Năm trước**
- Vốn góp của chủ sở hữu		
+ *Vốn góp đầu năm*	*164.999.930.000*	*164.999.930.000*
+ *Vốn góp tăng trong năm*	-	-
+ *Vốn góp giảm trong năm*	-	-
+ *Vốn góp cuối năm*	*164.999.930.000*	*164.999.930.000*
- Cổ tức, lợi nhuận đã chia	26.399.988.800	23.099.990.200

25d. *Cổ phiếu*

Chi tiết	**Số cuối năm**	**Số đầu năm**
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	16.499.993	16.499.993
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	16.499.993	16.499.993
Cổ phiếu phổ thông	*16.499.993*	*16.499.993*
Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu được mua lại	-	-
Cổ phiếu phổ thông	-	-
Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	16.499.993	16.499.993
Cổ phiếu phổ thông	*16.499.993*	*16.499.993*
Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (đồng/cổ phiếu)	10.000	10.000

25e. *Cổ tức*

Cổ tức được chia theo Nghị quyết của đại hội đồng cổ đông hàng năm. Cổ tức năm nay được chia theo Nghị quyết đại hội đồng cổ đông thường niên số 05/2025/NQ-ĐHĐCĐ ngày 28 tháng 3 năm 2025.

Chi tiết	**Năm nay**	**Năm trước**
- Cổ tức đã công bố và đã trả trong năm	21.522.220.745	27.967.633.255
+ Cổ tức đã công bố trên cổ phiếu phổ thông	*21.522.220.745*	*27.967.633.255*
+ Cổ tức đã công bố trên cổ phiếu ưu đãi	-	-
- Cổ tức đã công bố và trả sau ngày kết thúc năm tài chính	4.949.997.900	-
+ Cổ tức đã công bố trên cổ phiếu phổ thông	*4.949.997.900*	-
+ Cổ tức đã công bố trên cổ phiếu ưu đãi	-	-
- Cổ tức của cổ phiếu ưu đãi lũy kế chưa được ghi nhận	-	-

25f. *Các quỹ của doanh nghiệp*

Quỹ đầu tư phát triển

- Việc trích và sử dụng quỹ đầu tư phát triển phải theo chính sách tài chính hiện hành đối với từng loại doanh nghiệp hoặc quyết định của chủ sở hữu.

- Quỹ đầu tư phát triển được trích lập từ lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp và được sử dụng vào việc đầu tư mở rộng quy mô sản xuất, kinh doanh hoặc đầu tư chiều sâu của doanh nghiệp.

25g. *Phân phối lợi nhuận*

Số dư đầu năm		58.214.166.358
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		29.486.971.331
Phân phối lợi nhuận năm 2024 (1)		(16.537.839.211)
- Quỹ khen thưởng	*1.265.491.382*	
- Quỹ phúc lợi	*2.092.802.794*	
- Quỹ thưởng Ban Điều hành	*622.214.828*	
- Quỹ đầu tư phát triển	*1.007.335.107*	
- Chia cổ tức còn lại cho các cổ đông	*11.549.995.100*	
Tạm phân phối lợi nhuận năm 2025 (2)		(16.263.288.138)
- Quỹ khen thưởng	*550.000.000*	
- Quỹ phúc lợi	*863.294.438*	
- Tạm chia cổ tức cho các cổ đông	*14.849.993.700*	
Lợi nhuận chưa phân phối cuối năm		**54.900.010.340**

(1) Công ty phân phối lợi nhuận năm 2024 theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm số 05/2025/NQ-ĐHĐCĐ ngày 28 tháng 3 năm 2025.

(2) Khoản tạm trích quỹ khen thưởng, phúc lợi năm 2025 theo Nghị quyết HĐQT số 19/2025/NQ-HĐQT ngày 09 tháng 12 năm 2025, theo Nghị quyết HĐQT số 09/2025/NQ-HĐQT ngày 12 tháng 06 năm 2025 về việc chi tạm ứng cổ tức đợt 1 (3%), theo Nghị quyết HĐQT số 14/2025/NQ-HĐQT ngày 18 tháng 09 năm 2025 về việc chi tạm ứng cổ tức đợt 2 (3%), theo Nghị quyết HĐQT số 20/2025/NQ-HĐQT ngày 09 tháng 12 năm 2025 về việc chi tạm ứng cổ tức đợt 3 (3%).

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

Chi tiết	**Năm nay**	**Năm trước**
Số đầu năm	12.510.497.370	12.510.497.370
Nguồn kinh phí được cấp	-	-
Số khấu hao	-	-
Số cuối năm	**12.510.497.370**	**12.510.497.370**

27. Các khoản mục ngoài Bảng cân đối kế toán

	Số cuối năm		Số đầu năm	
Chi tiết	**Gốc ngoại tệ**	**VND**	**Gốc ngoại tệ**	**VND**
Nợ khó đòi đã xử lý	-	70.946.464	-	70.946.464

Nợ khó đòi đã xử lý

	Số cuối năm		Số đầu năm		
Chi tiết	**Nguyên tệ**	**VND**	**Nguyên tệ**	**VND**	**Nguyên nhân xóa sổ**
Trần Văn Ri	-	66.058.436	-	66.058.436	Không thể thu hồi
Chi phí ủy thác xuất khẩu	-	1.360.278	-	1.360.278	Không thể thu hồi
Các khách hàng khác	-	3.527.750	-	3.527.750	Không thể thu hồi
Cộng		**70.946.464**		**70.946.464**	

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

1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

1a Tổng doanh thu

Chi tiết	**Năm nay**	**Năm trước**
Doanh thu bán hàng hóa	782.244.471.490	833.143.709.195
Doanh thu dịch vụ Chợ	131.282.920.286	132.219.587.629
Doanh thu cho thuê tài sản	14.227.181.419	14.112.702.141
Doanh thu kinh doanh bất động sản	77.234.045.685	35.277.134.592
Cộng	**1.004.988.618.880**	**1.014.753.133.557**

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

Giao dịch về bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các công ty con, công ty liên kết được trình bày ở thuyết minh số V.2c.

Giao dịch về bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các bên liên quan không phải là công ty con, liên kết được trình bày ở mục VIII.4b.

2. Giá vốn hàng bán

Chi tiết	Năm nay	Năm trước
Giá vốn của hàng hóa đã bán	746.605.056.116	799.986.886.071
Giá vốn của dịch vụ chợ đã cung cấp	43.820.085.393	39.011.203.852
Giá vốn của dịch vụ cho thuê tài sản	8.180.229.979	7.726.913.057
Giá vốn của hoạt động kinh doanh bất động sản	65.819.401.180	29.544.204.156
Chi phí hao hụt xăng dầu theo định mức	1.544.391.480	1.707.746.269
Cộng	**865.969.164.148**	**877.976.953.405**

3. Doanh thu hoạt động tài chính

Chi tiết	Năm nay	Năm trước
Lãi tiền gửi ngân hàng	7.606.268.852	7.774.305.248
Cổ tức, lợi nhuận được chia	2.100.001.600	2.100.001.600
Lãi đầu tư chứng khoán	-	2.000
Cộng	**9.706.270.452**	**9.874.308.848**

4. Chi phí hoạt động tài chính

Chi tiết	Năm nay	Năm trước
Chi phí lãi vay	2.357.618.313	1.941.854.477
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	10.080	5.636
Cộng	**2.357.628.393**	**1.941.860.113**

5. Chi phí bán hàng

Chi tiết	Năm nay	Năm trước
Chi phí cho nhân viên	42.615.507.390	40.309.482.689
Chi phí dụng cụ, đồ dùng	849.307.291	506.012.177
Chi phí khấu hao TSCĐ	875.736.624	963.223.873
Chi phí mua ngoài	9.936.022.235	11.724.070.220
Chi phí khác bằng tiền	1.678.950.720	1.838.566.987
Cộng	**55.955.524.260**	**55.341.355.946**

6. Chi phí quản lý doanh nghiệp

Chi tiết	Năm nay	Năm trước
Chi phí nhân viên	34.945.035.255	27.226.367.563
Chi phí vật liệu quản lý	319.061.445	327.602.341
Chi phí đồ dùng văn phòng	1.868.485.921	1.455.185.028
Chi phí khấu hao TSCĐ	2.460.794.854	2.147.952.183
Thuế, phí, lệ phí	418.050.726	641.743.690
Chi phí dự phòng	(150.000.000)	-
Chi phí mua ngoài	5.899.842.473	4.454.167.276
Chi phí khác bằng tiền	10.467.777.275	10.734.327.859
Cộng	**56.229.047.949**	**46.987.345.940**

7. Thu nhập khác

Chi tiết	Năm nay	Năm trước
Tiền phạt vi phạm hợp đồng	381.278.516	386.044.657
Thu hồ sơ chuyển nhượng sạp	36.705.258	6.155.600
Lãi thanh lý, nhượng bán tài sản cố định, công cụ	925.926	3.838.384
Thu nhập khác	9.510.495	9.455.409
Cộng	**428.420.195**	**405.494.050**

8. Chi phí khác

Chi tiết	Năm nay	Năm trước
Phạt vi phạm về thuế, phạt vi phạm hành chính	3.517.955	127.835.979
Chi phí hỗ trợ sửa chữa khu dân cư Tân Xuân	-	4.412.590.771
Các khoản chi phí khác	-	317.406.362
Cộng	**3.517.955**	**4.857.833.112**

9. Thuế Thu nhập doanh nghiệp hiện hành

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

Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp trong năm được tạm tính như sau:

Chi tiết	Năm nay	Năm trước
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	**36.379.234.553**	**39.063.915.231**
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận chịu thuế thu nhập doanh nghiệp:	(2.055.495.112)	2.956.789.458
- Các khoản điều chỉnh tăng	*1.815.314.219*	*6.193.120.350*
+ Chi phí không được trừ khi xác định thu nhập chịu thuế	1.815.314.219	6.193.120.350
- Các khoản điều chỉnh giảm	*(3.870.809.331)*	*(3.236.330.892)*
+ Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	(3.870.809.331)	(3.236.328.892)
+ Cổ tức, lợi nhuận được chia từ đầu tư chứng khoán	-	(2.000)
Thu nhập chịu thuế	34.323.739.441	42.020.704.689
Chuyển lỗ và bù trừ lãi/lỗ	-	-
Thu nhập tính thuế	34.323.739.441	42.020.704.689
Thuế suất thuế TNDN hiên hành	20%	20%
Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp theo thuế suất phổ thông	6.864.747.888	8.404.140.938
Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp 1% (*)	(68.129.569)	23.602.285
Thuế TNDN nộp bổ sung do xử lý hóa đơn đã mua của doanh nghiệp có rủi ro cao về thuế	-	7.464.762
Chi phí thuế TNDN hiện hành	**6.796.618.319**	**8.435.207.985**

(*) Tập đoàn đã tạm nộp thuế Thu nhập doanh nghiệp theo tỷ lệ 1% trên số tiền nhận trước từ hoạt động chuyển nhượng Bất động sản tại dự án Khu nhà ở Xuân Thới Đông theo quy định tại thông tư 78/2014/TT- BTC ngày 18 tháng 6 năm 2014 của Bộ Tài Chính. Tập đoàn sẽ quyết toán lại số thuế TNDN phải nộp cho hoạt động này khi bàn giao bất động sản *(xem thuyết minh V.17)*.

Báo cáo thuế của Tập đoàn sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế, do việc áp dụng luật và các quy định về thuế đối với các loại nghiệp vụ khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau. Số thuế được trình bày trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 có thể sẽ bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

10. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại

Tập đoàn đã tạm nộp thuế Thu nhập doanh nghiệp theo tỷ lệ 1% trên số tiền nhận trước từ hoạt động chuyển nhượng Bất động sản tại dự án Khu nhà ở Xuân Thới Đông theo quy định tại thông tư 78/2014/TT- BTC ngày 18 tháng 6 năm 2014 của Bộ Tài Chính. Công ty sẽ quyết toán lại số thuế TNDN phải nộp cho hoạt động này khi bàn giao bất động sản *(xem thuyết minh V.14 và V.17)*.

Chi tiết	**Năm nay**	**Năm trước**
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ việc hoàn nhập tài sản thuế thu nhập hoãn lại	95.644.903	-
Thu nhập thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ	-	(26.235.785)
Cộng	**95.644.903**	**(26.235.785)**

11. Lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu

11a Lãi cơ bản trên cổ phiếu

Chi tiết	**Năm nay**	**Năm trước**
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp của cổ đông công ty mẹ	29.486.971.331	30.654.943.031
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông:	(3.482.087.427)	(8.711.289.032)
- *Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi, quỹ thưởng BĐH,..*	*(3.482.087.427)*	*(8.711.289.032)*
Lợi nhuận tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	26.004.883.904	21.943.653.999
Số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm	16.499.993	16.499.993
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	**1.576**	**1.330**

(*) Công ty tạm ước tính Quỹ khen thưởng, phúc lợi cần trích từ lợi nhuận sau thuế của năm 2025 theo kế hoạch phân phối lợi nhuận của Nghị quyết Đại hội cổ đông thường niên số 05/2025/NQ-ĐHĐCĐ ngày 28 tháng 3 năm 2025. Các khoản tạm trích này sẽ được điều chỉnh lại theo số trích thực tế theo Nghị Quyết của Đại hội cổ đông năm 2025.

Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm được tính như sau:

Chi tiết	**Năm nay**	**Năm trước**
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành đầu năm	16.499.993	16.499.993
Ảnh hưởng của cổ phiếu phổ thông mua lại	-	-
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	**16.499.993**	**16.499.993**

11b *Lãi suy giảm trên cổ phiếu*

Chi tiết	Năm nay	Năm trước
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông dùng tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	26.004.883.904	21.943.653.999
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận:	-	-
- *Ảnh hưởng sau thuế của lãi trái phiếu có thể chuyển đổi,..*	-	-
- ...	-	-
Lợi nhuận để tính lãi suy giảm trên cổ phiếu	26.004.883.904	21.943.653.999
Số lượng cổ phiếu phổ thông sử dụng để tính lãi suy giảm trên cổ phiếu	16.499.993	16.499.993
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	**1.576**	**1.330**

Số lượng cổ phiếu phổ thông sử dụng để tính lãi suy giảm trên cổ phiếu được tính như sau:

Chi tiết	Năm nay	Năm trước
Số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm	16.499.993	16.499.993
Ảnh hưởng của cổ phiếu phổ thông tiềm năng có tác động suy giảm:	-	-
- *Quyền chọn mua chứng quyền và các công cụ tương đương*	-	-
- ...	-	-
Số lượng cổ phiếu phổ thông sử dụng để tính lãi suy giảm trên cổ phiếu	**16.499.993**	**16.499.993**

12. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

Chi tiết	Năm nay	Năm trước
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	461.694.805	474.653.941
Chi phí nhân công	114.706.623.077	102.244.522.549
Chi phí khấu hao TSCĐ	5.806.258.141	5.775.986.865
Chi phí dịch vụ mua ngoài	87.285.619.267	59.013.842.040
Chi phí khác bằng tiền	12.281.410.586	17.610.623.874
Cộng	**220.541.605.876**	**185.119.629.269**

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

1. Các giao dịch không bằng tiền

Trong năm Tập đoàn không phát sinh giao dịch không bằng tiền.

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

Tập đoàn không phát sinh các khoản tiền và tương đương tiền Tập đoàn đang nắm giữ nhưng không được sử dụng

3. Thu tiền từ đi vay

Tiền thu từ đi vay là tiền thu từ đi vay theo khế ước thông thường *(xem thuyết minh số V.22).*

4. Tiền trả nợ gốc vay

Tiền trả nợ gốc vay là tiền trả nợ gốc vay theo khế ước thông thường *(xem thuyết minh số V.22).*

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

1. Tài sản tiềm tàng

Tập đoàn không có tài sản tiềm tàng ảnh hưởng đến báo cáo tài chính cần thiết phải có các điều chỉnh số liệu hoặc công bố trong Báo cáo tài chính hợp nhất.

2. Nợ tiềm tàng

Tập đoàn không có nợ tiềm tàng ảnh hưởng đến báo cáo tài chính cần thiết phải có các điều chỉnh số liệu hoặc công bố trong Báo cáo tài chính hợp nhất.

3. Tài sản cho thuê hoạt động

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, Tập đoàn không có các khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu trong tương lai thu được từ các hợp đồng thuê hoạt động không thể hủy ngang.

4. Chi phí lãi vay vốn hoá

Trong năm, Tập đoàn không phát sinh chi phí vốn hoá lãi vay.

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

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

5a. Giao dịch và số dư với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt

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

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

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

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

Cam kết bảo lãnh

Tập đoàn dùng tài sản để bảo đảm cho khoản vay các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt

Ngoài ra, các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt không dùng tài sản thuộc sở hữu của mình để bảo đảm cho khoản vay của Tập đoàn.

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

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

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

Chi tiết	Năm nay (1)	Năm trước
Tiền lương	3.549.673.412	4.805.362.188
Thù lao	1.740.000.000	1.623.000.000
Tiền thưởng	1.957.498.048	2.561.738.829
Cổ tức	3.250.927.500	3.991.973.500
Khác (2)	1.012.735.000	1.022.220.113
Cộng	**11.510.833.960**	**14.004.294.630**

(1) Thu nhập năm 2025 là số tạm trình bày theo thực chi, do công ty chưa phân phối quỹ lương theo hiệu quả kinh doanh. Số liệu này sẽ được trình bày lại khi được duyệt chi quỹ lương hiệu quả.

(2) Thu nhập từ dự họp, sinh nhật.

Chi tiết thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt

Năm nay	**Chức vụ**	**Lương**	**Thù lao**	**Thưởng**	**Cổ tức**	**Khác**	**Cộng**
Hội đồng quản trị		*1.729.465.909*	*1.356.000.000*	*1.215.337.904*	*2.984.787.000*	*656.350.000*	*7.941.940.813*
Nguyễn Trần Trọng Nghĩa	Chủ tịch (miễn nhiệm 6/01/2026)	581.600.000	-	312.618.462	-	93.200.000	987.418.462
Lê Văn Mỵ	Phó Chủ tịch	647.931.818	348.000.000	411.678.463	2.188.017.000	248.050.000	3.843.677.281
Tô Văn Liêm	Thành viên HĐQT kiêm PTGĐ	50.000.000	144.000.000	37.127.523	138.586.500	41.500.000	411.214.023
Kiều Công Tâm	Thành viên HĐQT kiêm PTGĐ (bổ nhiệm thành Chủ tịch HĐQT ngày 6/01/2026)	449.934.091	144.000.000	293.027.523	91.299.000	86.600.000	1.064.860.614
Phạm Bình Phương	Thành viên	-	144.000.000	37.127.523	-	35.000.000	216.127.523
Lê Phúc Tùng	Thành viên	-	144.000.000	37.127.523	-	40.000.000	221.127.523
Phạm Hoàng Liêm	Thành viên	-	144.000.000	37.127.523	-	35.000.000	216.127.523
Nguyễn Thị Thái Nhi	Thành viên	-	144.000.000	24.751.682	-	35.000.000	203.751.682
Lê Anh Phương	Thành viên	-	144.000.000	24.751.682	566.884.500	42.000.000	777.636.182
Ban Kiểm soát		*188.675.000*	*384.000.000*	*178.280.144*	*49.075.000*	*121.400.000*	*921.430.144*
Lê Văn Tèo	Trưởng BKS	188.675.000	144.000.000	139.605.642	49.075.000	65.400.000	586.755.642
Trần Thúy Hồng	Thành viên	-	120.000.000	23.204.702	-	28.000.000	171.204.702
Huỳnh Lê Yến Nhi	Thành viên	-	120.000.000	15.469.800	-	28.000.000	163.469.800
Ban Điều hành		*1.631.532.503*	-	*563.880.000*	*217.065.500*	*234.985.000*	*2.647.463.003*
Nguyễn Ngọc Thảo	Phó TGĐ	329.000.000	-	167.720.000	201.961.500	65.600.000	764.281.500
Lê Văn Tiền	Phó TGĐ	614.526.935	-	3.000.000	-	13.185.000	630.711.935
Phan Thị Hồng Phúc	Phó TGĐ	368.104.546	-	202.480.000	10.959.000	78.100.000	659.643.546
Lâm Ngọc Thùy Đan	KTT (miễn nhiệm 01/4/2025)	87.447.727	-	15.700.000	830.000	18.750.000	122.727.727
Phạm Minh Sơn	KTT (bổ nhiệm 01/4/2025)	232.453.295	-	174.980.000	3.315.000	59.350.000	470.098.295
Cộng		**3.549.673.412**	**1.740.000.000**	**1.957.498.048**	**3.250.927.500**	**1.012.735.000**	**11.510.833.960**

Năm trước	**Chức vụ**	**Lương**	**Thù lao**	**Thưởng**	**Cổ tức**	**Khác**	**Cộng**
Hội đồng quản trị		*2.199.258.889*	*1.239.000.000*	*1.811.166.163*	*3.641.544.000*	*622.650.000*	*9.513.619.052*
Nguyễn Trần Trọng Nghĩa	Chủ tịch	627.739.773	-	365.167.249	-	75.250.000	1.068.157.022
Lê Văn Mỵ	Phó Chủ tịch	909.109.965	327.000.000	518.752.249	2.861.253.000	269.800.000	4.885.915.214
Tô Văn Liêm	Thành viên HĐQT kiêm PTGĐ	48.000.000	144.000.000	154.575.333	181.228.500	41.500.000	569.303.833
Kiều Công Tâm	Thành viên HĐQT kiêm PTGĐ	614.409.151	144.000.000	308.945.333	119.391.000	75.900.000	1.262.645.484
Phạm Bình Phương	Thành viên	-	144.000.000	154.575.333	-	40.000.000	338.575.333
Lê Phúc Tùng	Thành viên	-	144.000.000	154.575.333	-	40.000.000	338.575.333
Phạm Hoàng Liêm	Thành viên	-	144.000.000	154.575.333	-	40.000.000	338.575.333
Nguyễn Thị Thái Nhi	Thành viên	-	96.000.000	-	-	10.000.000	106.000.000
Lê Anh Phương	Thành viên	-	96.000.000	-	479.671.500	30.200.000	605.871.500
Ban Kiểm soát		*286.613.737*	*384.000.000*	*387.230.666*	*70.175.000*	*124.000.000*	*1.252.019.403*
Lê Văn Tèo	Trưởng BKS	286.613.737	144.000.000	194.011.500	70.175.000	64.000.000	758.800.237
Lê Ngọc Nguyên Hoàng	Thành viên	-	40.000.000	96.609.583	-	12.000.000	148.609.583
Trần Thúy Hồng	Thành viên	-	120.000.000	96.609.583	-	32.000.000	248.609.583
Huỳnh Lê Yến Nhi	Thành viên	-	80.000.000	-	-	16.000.000	96.000.000
Ban Điều hành		*2.319.489.562*	-	*363.342.000*	*280.254.500*	*275.570.113*	*3.238.656.175*
Nguyễn Ngọc Thảo	Phó TGĐ	577.852.182	-	151.790.000	264.103.500	74.900.000	1.068.645.682
Lê Văn Tiển	Phó TGĐ	753.138.140	-	44.452.000	-	13.180.000	810.770.140
Phan Thị Hồng Phúc	Phó TGĐ	546.306.013	-	125.850.000	14.331.000	98.260.227	784.747.240
Lâm Ngọc Thùy Đan	Kế toán trưởng	442.193.227	-	41.250.000	1.820.000	89.229.886	574.493.113
Cộng		**4.805.362.188**	**1.623.000.000**	**2.561.738.829**	**3.991.973.500**	**1.022.220.113**	**14.004.294.630**

5b. *Giao dịch và số dư với các bên liên quan khác*

Các bên liên quan khác với Tập đoàn theo quy định bao gồm:

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

Các bên liên quan khác với Tập đoàn gồm:

Bên liên quan khác	**Mối quan hệ**
Công ty CP SX TM Bến Thành	Ông Nguyễn Trần Trọng Nghĩa – Chủ tịch HĐQT Công ty là Chủ tịch HĐQT
Tổng công ty Bến Thành TNHH – MTV	- Ông Nguyễn Trần Trọng Nghĩa – Chủ tịch HĐQT Công ty là Người đại diện vốn Tổng công ty Bến Thành TNHH - MTV - Ông Phạm Hoàng Liêm – Thành viên HĐQT Công ty là Giám đốc tài chính – Kế hoạch
Công ty TNHH MTV Petrolimex Sài Gòn	- Ông Phạm Bình Phương – Thành viên HĐQT Công ty là Phó Giám đốc - Bà Trần Thúy Hồng – Thành viên BKS Công ty là Phó trưởng phòng Kế toán Tài chính
Công ty CP BĐS Bến Thành - Đức Khải	Ông Nguyễn Ngọc Thảo – Phó Tổng Giám đốc Công ty là thành viên HĐQT
Công ty CP Cảng Transimex	Ông Lê Phúc Tùng – Thành viên HĐQT Công ty là Giám đốc
Công ty CP Transimex	Ông Lê Phúc Tùng – Thành viên HĐQT Công ty là Phó Tổng Giám đốc
DNTN Xăng dầu Xuân Thới	Bà Lê Thị Kiều - Vợ ông Tô Văn Liêm – Thành viên HĐQT làm đại diện
Ông Phan Minh Trung	Chồng bà Phan Thị Hồng Phúc – Phó Tổng Giám đốc
Ông Trần Quang Quỳnh	Anh rể bà Phan Thị Hồng Phúc – Phó Tổng Giám đốc
Bà Nguyễn Thụy Phi Linh	Con ông Nguyễn Trần Trọng Nghĩa - Chủ tịch HĐQT
Lê Phan Trung Hiếu	Con ông Lê Văn Mỵ - Tổng Giám đốc

Giao dịch với các bên liên quan khác

Ngoài các giao dịch phát sinh với công ty liên doanh, liên kết đã được trình bày ở thuyết minh số V.2c, Tập đoàn phát sinh giao dịch với các bên liên quan khác như sau:

Chi tiết	**Năm nay**	**Năm trước**
Công ty TNHH MTV Petrolimex Sài Gòn		
Mua hàng hóa và dịch vụ		
- Phải trả về mua hàng hóa	*2.431.572.640*	*32.008.187.581*

- Đã trả tiền mua hàng hóa	*(3.435.160.080)*	*(32.077.692.923)*
Công ty CP Cảng Transimex		
Cung cấp hàng hóa và dịch vụ		
- Doanh thu bán hàng hóa	*24.243.779.127*	*23.156.509.090*
- Phải thu về bán hàng hóa	*26.403.040.000*	*25.472.160.000*
- Đã thu tiền bán hàng hóa	*(27.254.040.000)*	*(25.569.280.000)*
DNTN Xăng dầu Xuân Thới		
Cung cấp hàng hóa và dịch vụ		
- Doanh thu bán hàng hóa	*12.872.891.242*	*13.467.090.905*
- Phải thu về bán hàng hóa	*14.027.880.000*	*14.813.800.000*
- Đã thu tiền bán hàng hóa	*(14.027.880.000)*	*(14.813.800.000)*
Tổng Công ty Bến Thành TNHH – MTV		
Cung cấp hàng hóa và dịch vụ		
- Doanh thu cho thuê mặt bằng	*15.000.000*	*15.000.000*
- Phải thu về cho thuê mặt bằng	*16.500.000*	*16.500.000*
- Đã thu tiền cho thuê mặt bằng	*(16.500.000)*	*(16.500.000)*
Phan Minh Trung		
Cung cấp hàng hóa và dịch vụ		
- Doanh thu bán dự án KNO XTĐ	-	*3.619.528.538*
- Phải thu về bán dự án KNO XTĐ	-	*3.925.000.000*
- Đã thu tiền bán dự án KNO XTĐ	*(509.387.500)*	*(3.728.750.000)*
Ký quỹ		
- Nhận ký quỹ	-	*100.000.000*
- Hoàn trả ký quỹ	-	*(100.000.000)*
Nguyễn Thụy Phi Linh		
Cung cấp hàng hóa và dịch vụ		
- Phải thu về bán dự án KNO XTĐ	-	*173.429.346*
- Đã thu tiền bán dự án KNO XTĐ	-	*(2.699.900.000)*
Ký quỹ		
- Nhận ký quỹ	-	*130.000.000*
- Hoàn trả ký quỹ	-	*(100.000.000)*

Cam kết bảo lãnh

Tập đoàn không sử dụng tài sản để bảo đảm cho khoản vay các bên liên quan khác

Ngoài ra, các bên liên quan khác không dùng tài sản thuộc sở hữu của mình để bảo đảm cho khoản vay của Tập đoàn (Xem thuyết minh số V.22).

Công nợ với các bên liên quan khác

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

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

6. Báo cáo theo bộ phận

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

6a *Trình bày báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh*

Chi tiết	Hoạt động thương mại	Hoạt động cho thuê mặt bằng và BĐSĐT	Hoạt động cung cấp dịch vụ Chợ đầu mối	Hoạt động kinh doanh bất động sản	Cộng
Năm nay					
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	782.244.471.490	14.227.181.419	131.282.920.286	77.234.045.685	1.004.988.618.880
Giá vốn hàng bán	748.149.447.596	8.180.229.979	43.820.085.393	65.819.401.180	865.969.164.148
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	**34.095.023.894**	**6.046.951.440**	**87.462.834.893**	**11.414.644.505**	**139.019.454.732**
Năm trước					
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	833.143.709.195	14.112.702.141	132.219.587.629	35.277.134.592	1.014.753.133.557
Giá vốn hàng bán	801.694.632.340	7.726.913.057	39.011.203.852	29.544.204.156	877.976.953.405
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	**31.449.076.855**	**6.385.789.084**	**93.208.383.777**	**5.732.930.436**	**136.776.180.152**

6b *Trình bày báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý*

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

7. Tài sản đảm bảo

Tài sản thế chấp cho đơn vị khác

Công ty cầm cố một số khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn để đảm bảo cho khoản vay của Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Hóc Môn và Ngân hàng TNHH MTV Shinhan Việt Nam - Chi nhánh Bắc Sài Gòn *(xem thuyết minh số V.2b và V.22)*. Giá trị sổ sách của tài sản cầm cố tại ngày kết thúc năm tài chính là 91.200.000.000 VND.

Tập đoàn sẽ được giải chấp các tài sản thế chấp khi đã hoàn tất nghĩa vụ trả nợ. Không có các điều khoản và điều kiện đặc biệt liên quan đến việc sử dụng các tài sản thế chấp này.

Tài sản nhận thế chấp của đơn vị khác

Tập đoàn không nhận tài sản đảm bảo nào của đơn vị khác tại ngày 31 tháng 12 năm 2025.

8. Thông tin về hoạt động liên tục

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

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

Theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông bất thường năm 2026 số 01/2026/NQ-ĐHĐCĐ ngày 06 tháng 01 năm 2026, thống nhất thông qua chủ trương Công ty CP Thương mại Hóc Môn sử dụng nguồn vốn (vốn tự có và vốn vay thương mại) 300.000.000.000 VND để đầu tư nhận chuyển nhượng khu đất 57.425 m^2 phục vụ triển khai dự án. *(Xem thuyết minh số V.12)*.

Tp.HCM, ngày 05 tháng 03 năm 2026.

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
PHAN CHÂU HUYỀN TRÂM	PHẠM MINH SƠN	LÊ VĂN MỸ