

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**

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

## **CÔNG TY TNHH MTV DỊCH VỤ CÔNG ÍCH HUYỆN NHÀ BÈ**

## MỤC LỤC

Nội dung	Trang
1. Báo cáo của Giám đốc	02 – 04
2. Báo cáo kiểm toán độc lập	05 – 06
3. Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2025	07 – 08
4. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025	09
5. Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025	10
6. Thuyết minh báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025	11 – 30

---



**CÔNG TY TNHH MTV DỊCH VỤ CÔNG ÍCH HUYỆN NHÀ BÈ**

Báo cáo của Giám đốc

Địa chỉ: 2281/16 Huỳnh Tấn Phát, khu phố 7, xã Nhà Bè, Tp. Hồ Chí Minh.

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

**BÁO CÁO CỦA GIÁM ĐỐC**

Giám đốc Công ty TNHH MTV Dịch vụ Công ích huyện Nhà Bè (sau đây gọi tắt là “Công ty”) đệ trình Báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính đã được kiểm toán của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025.

**1. Khái quát chung về công ty**

Công ty TNHH MTV Dịch vụ Công ích huyện Nhà Bè được chuyển đổi từ Công ty Dịch vụ Công ích Nhà Bè theo Quyết định số 277/QĐ – UBND ngày 25 tháng 06 năm 2010. Công ty hoạt động theo giấy phép kinh doanh số 0301434177 ngày 11 tháng 08 năm 2010 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp, thay đổi lần 6 ngày 06 tháng 03 năm 2023.

Vốn điều lệ tại ngày 31/12/2025 : 13.613.000.000 VND (Mười ba tỷ sáu trăm mười ba triệu đồng chẵn)

**2. Trụ sở chính hoạt động**

Địa chỉ : 2281/16 Huỳnh Tấn Phát, khu phố 7, xã Nhà Bè, Tp. Hồ Chí Minh.

Mã số thuế : 0 3 0 1 4 3 4 1 7 7

**3. Ngành nghề hoạt động**

- Hoạt động công ích (theo chỉ tiêu kế hoạch hoặc đơn đặt hàng của Nhà Nước);
- Duy tu, bảo dưỡng và nâng cấp công trình giao thông, công trình hạ tầng theo phân cấp quản lý;
- Vệ sinh đô thị;
- Quản lý công viên và môi trường sinh thái;
- Xây dựng công trình giao thông và đô thị, công trình dân dụng và công nghiệp vừa và nhỏ;
- Sản lắp mặt bằng;
- Xây dựng công trình thủy lợi;

**4. Hội đồng thành viên, Giám đốc và kế toán trưởng**

Hội đồng thành viên, Giám đốc và kế toán trưởng trong năm và cho đến thời điểm lập báo cáo này bao gồm:

**4.1 Hội đồng thành viên**

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm	Ngày miễn nhiệm
Nguyễn Văn Năm	Chủ tịch		
Trương Quang Nhân	Thành viên		
Phạm Tấn Thành	Thành viên		

**4.2 Kiểm soát viên**

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm	Ngày miễn nhiệm
Bà Nguyễn Thị Phượng	Kiểm soát viên		

0312  
CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
KIỂM TOÁN  
HUYỆN NHÀ BÈ  
- TP. HỒ CHÍ MINH

**CÔNG TY TNHH MTV DỊCH VỤ CÔNG ÍCH HUYỆN NHÀ BÈ**

Báo cáo của Giám đốc (tiếp theo)

Địa chỉ: 2281/16 Huỳnh Tấn Phát, khu phố 7, xã Nhà Bè, Tp. Hồ Chí Minh

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

**4.3 Giám đốc và kế toán trưởng**

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm	Ngày miễn nhiệm
Ông Trương Quang Nhân	Giám đốc		
Bà Nguyễn Thị Yến Duyên	Kế toán trưởng		

**5. Người đại diện theo pháp luật**

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và cho đến thời điểm lập báo cáo này là ông Trương Quang Nhân – Giám đốc Công ty.

**6. Đánh giá tình hình kinh doanh**

Kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 được thể hiện trong Báo cáo tài chính từ trang 07 đến trang 30.

**7. Sự kiện sau ngày kết thúc niên độ**

Theo ý kiến của Giám đốc, Báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 sẽ không bị ảnh hưởng nghiêm trọng bởi bất kỳ khoản mục, nghiệp vụ hay sự kiện quan trọng hoặc có bản chất bất thường nào phát sinh từ ngày kết thúc kỳ kế toán cho đến ngày lập Báo cáo này, cần thiết phải có các điều chỉnh số liệu hoặc công bố trong Báo cáo tài chính.

**8. 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 cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 của Công ty.

**9. Trách nhiệm của Giám đốc**

Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm lập các Báo cáo tài chính phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong từng giai đoạn tài chính. Trong việc lập các Báo cáo tài chính này, Giám đốc phải:

- Chọn lựa các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Thực hiện các phán đoán và các ước tính một cách thận trọng;
- Công bố các chuẩn mực kế toán phải tuân theo trong các vấn đề trọng yếu được công bố và giải trình trong các Báo cáo tài chính;
- Lập báo cáo tài chính trên cơ sở hoạt động liên tục;
- Thiết kế và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu cho mục đích lập và trình bày báo cáo tài chính hợp lý nhằm hạn chế rủi ro và gian lận.

Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo các sổ kế toán có liên quan, thích hợp được lưu giữ đầy đủ để phản ánh tình hình tài chính, tình hình hoạt động của Công ty với mức độ chính xác hợp lý tại bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo các sổ kế toán tuân thủ Chế độ Kế toán áp dụng. Giám đốc cũng chịu trách nhiệm quản lý các tài sản của Công ty và do đó đã thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và những vi phạm khác.

Giám đốc cam kết đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính kèm theo.

175  
GTY  
NHỮU  
VÀ TƯ  
VIỆ  
TỔ CH

**CÔNG TY TNHH MTV DỊCH VỤ CÔNG ÍCH HUYỆN NHÀ BÈ**

Báo cáo của Giám đốc (tiếp theo)

Địa chỉ: 2281/16 Huỳnh Tấn Phát, khu phố 7, xã Nhà Bè, Tp. Hồ Chí Minh

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

**10. Phê duyệt các Báo cáo tài chính**

Giám đốc phê duyệt các Báo cáo tài chính đính kèm. Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm 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, phù hợp với các 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.

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 24 tháng 02 năm 2026.



*(Handwritten signature in blue ink)*

**TRƯƠNG QUANG NHÂN**



Số: 240201/26/BCKT/AUD-VVALUES

## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: **HỘI ĐỒNG THÀNH VIÊN, GIÁM ĐỐC  
CÔNG TY TNHH MTV DỊCH VỤ CÔNG ÍCH HUYỆN NHÀ BÈ**

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính kèm theo của Công ty TNHH MTV Dịch vụ Công ích huyện Nhà Bè (sau đây gọi tắt là “Công ty”), được lập ngày 24 tháng 02 năm 2026 (từ trang 07 đến trang 30), bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ và thuyết minh Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc cùng ngày.

### Trách nhiệm của Giám đốc

Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm lập và trình bày báo cáo tài chính 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, chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

### Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

### Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ

- Như thuyết minh tại mục V6.2 Chi phí dự án hệ thống hạ tầng kỹ thuật khu nhà ở 28,751 ha xã Nhơn Đức, huyện Nhà Bè chưa bao gồm giá trị quyền sử dụng đất phải nộp Nhà nước. Đến thời điểm 31 tháng 12 năm 2025 Công ty đang làm các thủ tục pháp lý để xác định giá trị quyền sử dụng đất phải nộp cho Nhà Nước. Số liệu ghi nhận doanh thu và giá vốn tương ứng qua các năm liên quan đến dự án trên là số liệu tạm tính;

- Tại thời điểm phân chia doanh thu theo hợp đồng số 1119/HĐ-HTKD ngày 05 tháng 09 năm 2021 giữa Công ty TNHH MTV Công ích Huyện Nhà Bè, Công ty Cổ phần Địa ốc Chợ Lớn và Công ty Cổ phần Phát triển nhà Bắc Trung Nam, Công ty chưa ghi nhận sản phẩm đất nền đã phân chia cũng như chưa ghi nhận số tiền chuyển nhượng hộ phải trả cho Công ty Cổ phần Địa ốc Chợ Lớn và Công ty Cổ phần Phát triển nhà Bắc Trung Nam;

- Ngoài ra, tại biên bản phân bổ doanh thu chuyển nhượng đất nền thuộc dự án khu nhà ở 28,751 ha ngày 12 tháng 12 năm 2019 giữa Công ty TNHH MTV Dịch vụ Công ích Huyện Nhà Bè, Công ty Cổ phần Phát triển nhà Bắc Trung Nam và Công ty Cổ phần Địa ốc Chợ Lớn, cơ sở phân chia doanh thu giảm giá trị từ 230.783.357.000 đồng thành 216.563.565.800 đồng theo thực tế các nền đã bố trí cho người dân tuy nhiên chưa có biên bản xác nhận chính thức điện tích điều chỉnh giảm từ phía Ban Bồi thường Giải phóng mặt Bằng huyện Nhà Bè nên doanh thu đã ghi nhận các năm trước với số tiền 230.783.357.000 đồng và giá trị dự án đang được ghi nhận tại khoản mục chi phí sản xuất kinh doanh dở dang với số tiền 144.300.542.122 đồng chưa bao gồm số liệu điều chỉnh giảm tương ứng với phần diện tích thực tế giảm.

Đối với các vấn đề nêu trên, Chúng tôi chưa thu thập được các tài liệu liên quan đến tính phát sinh của việc ghi nhận chi phí sản xuất kinh doanh dở dang, doanh thu và giá vốn liên quan đến các khoản mục này bằng các thủ tục kiểm toán khác. Do đó, chúng tôi không xác định được ảnh hưởng (nếu có) của các vấn đề này đến tính hình tài chính cũng như kết quả kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ.

#### **Ý kiến kiểm toán ngoại trừ**

Theo ý kiến chúng tôi, ngoại trừ ảnh hưởng của các vấn đề nêu tại đoạn “Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ”, Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty TNHH MTV Dịch vụ Công ích Huyện Nhà Bè ngày 31 tháng 12 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày được lập phù hợp với Chuẩn mực Kế toán, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

*Tp. Hồ Chí Minh, ngày 24 tháng 02 năm 2025.*

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



**Nguyễn Thanh Hồng – Phó Tổng Giám đốc**  
Giấy CNDKHN số 1512-2023-071-1  
Chữ ký được ủy quyền

**Nguyễn Đan Anh – Kiểm toán viên**  
Giấy CNDKHN số 6265-2023-071-1

#### **Nơi nhận:**

- Như trên
- Lưu **VIETVALUES**

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

DVT: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
1	2	3	4	5
100	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>152.872.864.050</b>	<b>165.271.118.138</b>
110	<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>V.1</b>	<b>31.534.225.116</b>	<b>42.270.609.233</b>
111	1. Tiền		4.334.225.116	17.070.609.233
112	2. Các khoản tương đương tiền		27.200.000.000	25.200.000.000
120	<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
130	<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>113.111.165.470</b>	<b>114.256.154.250</b>
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	V.2	101.020.099.860	99.806.847.251
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	V.3	2.536.178.026	3.059.458.544
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	V.4	10.983.776.939	11.853.786.278
137	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	V.5	(1.428.889.355)	(463.937.823)
140	<b>IV. Hàng tồn kho</b>		<b>6.044.021.720</b>	<b>6.458.700.455</b>
141	1. Hàng tồn kho	V.6.1	6.044.021.720	6.458.700.455
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)		-	-
150	<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>2.183.451.744</b>	<b>2.285.654.200</b>
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	V.7	13.164.005	19.700.136
153	2. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	V.11	2.170.287.739	2.265.954.064
200	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>125.232.749.361</b>	<b>122.529.250.142</b>
210	<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
220	<b>II. Tài sản cố định</b>		<b>6.370.840.667</b>	<b>4.996.680.066</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình	V.8	6.365.487.295	4.975.266.698
222	- Nguyên giá		30.962.975.863	27.625.605.022
223	- Giá trị hao mòn lũy kế		(24.597.488.568)	(22.650.338.324)
227	2. Tài sản cố định vô hình	V.9	5.353.372	21.413.368
228	- Nguyên giá		160.600.000	160.600.000
229	- Giá trị hao mòn lũy kế		(155.246.628)	(139.186.632)
240	<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>		<b>118.861.908.694</b>	<b>117.532.570.076</b>
241	1. Chi phí SXKD dở dang dài hạn	V.6.2	118.861.908.694	117.532.570.076
250	<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
260	<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
270	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>278.105.613.411</b>	<b>287.800.368.280</b>

3128  
CÔNG  
HÀNH  
TOÁN V  
UẬN  
TP. H

**CÔNG TY TNHH MTV DỊCH VỤ CÔNG ÍCH HUYỆN NHÀ BÈ**

Địa chỉ: 2281/16 Huỳnh Tấn Phát, khu phố 7, xã Nhà Bè, Tp. Hồ Chí Minh

Bảng cân đối kế toán giữa niên độ (tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
1	2	3	4	5
<b>300</b>	<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>261.158.584.914</b>	<b>271.361.772.825</b>
<b>310</b>	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>87.746.371.650</b>	<b>97.847.559.561</b>
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	V.10	8.157.866.781	13.049.716.030
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn		14.364.652	10.080.254.392
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	V.11	2.567.708.325	1.404.397.398
314	4. Phải trả người lao động		1.839.152.883	1.661.520.859
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn		499.957.285	57.500.000
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	V.12	57.282.217.095	57.729.243.034
320	7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	V.13	9.857.436.319	6.561.302.492
322	8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	V.14	7.527.668.310	7.303.625.356
<b>330</b>	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>173.412.213.264</b>	<b>173.514.213.264</b>
336	1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	V.15	173.082.213.264	173.082.213.264
343	2. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ		330.000.000	432.000.000
<b>400</b>	<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>16.947.028.497</b>	<b>16.438.595.455</b>
<b>410</b>	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	V.16	<b>16.573.728.059</b>	<b>16.065.295.017</b>
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu		13.613.000.000	13.613.000.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		13.613.000.000	13.613.000.000
418	2. Quỹ đầu tư phát triển		2.960.728.059	2.452.295.017
421	3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		-	-
421a	- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước		-	-
421b	- LNST chưa phân phối kỳ này		-	-
422	12. Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản		-	-
<b>430</b>	<b>II. Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>		<b>373.300.438</b>	<b>373.300.438</b>
431	1. Nguồn kinh phí		99.216.408	99.216.408
432	2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ		274.084.030	274.084.030
<b>440</b>	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>278.105.613.411</b>	<b>287.800.368.280</b>

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 24 tháng 02 năm 2026

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Giám đốc

NGUYỄN THỊ THU MAI

NGUYỄN THỊ YẾN DUYÊN



TRƯƠNG QUANG NHÂN

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**  
 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	96.094.165.505	95.345.243.600
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu		-	88.598.655
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ		96.094.165.505	95.256.644.945
11	4. Giá vốn hàng bán	VI.2	81.093.169.886	80.955.744.429
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		15.000.995.619	14.300.900.516
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	VI.3	943.438.097	941.811.867
22	7. Chi phí tài chính	VI.4	29.267.403	93.545.744
23	- Trong đó: Chi phí lãi vay		29.267.403	93.545.744
25	8. Chi phí bán hàng		-	-
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	VI.5	10.807.220.066	9.575.258.870
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		5.107.946.247	5.573.907.769
31	11. Thu nhập khác	VI.6	1.828.295.505	376.095.972
32	12. Chi phí khác	VI.7	1.008.350.360	220.606.996
40	13. Lợi nhuận khác		819.945.145	155.488.976
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		5.927.891.392	5.729.396.745
51	15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	V.11	1.413.368.350	1.701.271.597
52	16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại		-	-
60	17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		4.514.523.042	4.028.125.148

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 24 tháng 02 năm 2026

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Giám đốc

NGUYỄN THỊ THU MAI

NGUYỄN THỊ YẾN DUYÊN

TRƯƠNG QUANG NHÂN



**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**  
 (Theo phương pháp gián 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
	<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
01	<b>1. Lợi nhuận trước thuế</b>	V.17	<b>5.927.891.392</b>	<b>5.729.396.745</b>
	<b>2. Điều chỉnh cho các khoản</b>		<b>1.911.991.078</b>	<b>1.209.894.855</b>
02	- Khấu hao tài sản cố định và BĐS đầu tư	VI.9	1.963.210.240	1.895.220.348
03	- Các khoản dự phòng		964.951.532	-
04	- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		-	-
05	- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư		(943.438.097)	(928.871.237)
06	- Chi phí lãi vay		29.267.403	93.545.744
07	- Các khoản điều chỉnh khác		(102.000.000)	150.000.000
08	<b>3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>		<b>7.839.882.470</b>	<b>6.939.291.600</b>
09	- Tăng, giảm các khoản phải thu		275.703.573	9.804.060.179
10	- Tăng, giảm hàng tồn kho		(914.659.883)	25.517.697.587
11	- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập phải nộp)		(13.521.845.016)	(24.590.510.041)
12	- Tăng, giảm chi phí trả trước		6.536.131	6.088.499
13	- Tăng giảm chứng khoán kinh doanh		-	-
14	- Tiền lãi vay đã trả		(29.267.403)	(93.545.744)
15	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	V.11	(1.512.888.026)	(1.728.171.041)
16	- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh		-	-
17	- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh		(3.782.047.046)	(7.880.960.417)
20	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>		<b>(11.638.585.200)</b>	<b>7.973.950.622</b>
	<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
21	1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác		(3.337.370.841)	(1.626.997.980)
22	2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác		-	-
23	3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		-	-
24	4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		-	-
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		943.438.097	928.871.237
30	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>		<b>(2.393.932.744)</b>	<b>(698.126.743)</b>
	<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
31	1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu		-	-
32	2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành		-	-
33	3. Tiền thu từ đi vay	VII.1	33.306.388.014	16.076.161.616
34	4. Tiền trả nợ gốc vay	VII.2	(30.010.254.187)	(21.463.736.454)
35	5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính		-	-
36	6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		-	(3.021.293.166)
40	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>		<b>3.296.133.827</b>	<b>(8.408.868.004)</b>
50	<b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (20+30+40)</b>		<b>(10.736.384.117)</b>	<b>(1.133.044.125)</b>
60	<b>Tiền và tương đương tiền đầu năm</b>		<b>42.270.609.233</b>	<b>43.403.653.358</b>
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		-	-
70	<b>Tiền và tương đương tiền cuối năm</b>	V.1	<b>31.534.225.116</b>	<b>42.270.609.233</b>

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 24 tháng 02 năm 2026

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Giám đốc



NGUYỄN THỊ THU MAI

NGUYỄN THỊ YÊN DUYÊN

TRƯƠNG QUANG NHÂN

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và phải được đọc kèm với Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 của Công ty TNHH MTV Dịch vụ Công ích huyện Nhà Bè (sau đây gọi là “Công ty”).

#### I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG

##### 1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty TNHH MTV Dịch vụ Công ích huyện Nhà Bè được chuyển đổi từ Công ty Dịch vụ Công ích Nhà Bè theo Quyết định số 277/QĐ – UBND ngày 25 tháng 06 năm 2010. Công ty hoạt động theo giấy phép kinh doanh số 0301434177 ngày 11 tháng 08 năm 2010 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp, thay đổi lần 6 ngày 06 tháng 03 năm 2023.

Vốn điều lệ tại ngày 31/12/2025 : 13.613.000.000 VND (Mười ba tỷ sáu trăm mười ba triệu đồng chẵn)

##### 2. Lĩnh vực kinh doanh

Lĩnh vực kinh doanh của Công ty là dịch vụ công ích.

##### 3. Ngành nghề kinh doanh

- Hoạt động công ích (theo chỉ tiêu kế hoạch hoặc đơn đặt hàng của Nhà Nước);
- Duy tu, bảo dưỡng và nâng cấp công trình giao thông, công trình hạ tầng theo phân cấp quản lý;
- Vệ sinh đô thị;
- Quản lý công viên và môi trường sinh thái;
- Xây dựng công trình giao thông và đô thị, công trình dân dụng và công nghiệp vừa và nhỏ;
- San lấp mặt bằng;
- Xây dựng công trình thủy lợi.

##### 4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

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

Trong năm 2025, doanh thu và giá vốn bán hàng biến động không đáng kể tuy nhiên các khoản thu nhập khác tăng mạnh dẫn đến lợi nhuận kế toán năm nay tăng so với năm trước.

##### 6. Nhân viên

Tại ngày kết thúc năm tài chính Công ty có 130 nhân viên đang làm việc (số đầu năm là 134 nhân viên).

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

##### 1. Năm tài chính

Năm tài chính của Công ty 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 bắt đầu ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2025.

## CÔNG TY TNHH MTV DỊCH VỤ CÔNG ÍCH HUYỆN NHÀ BÈ

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Địa chỉ: 2281/16 Huỳnh Tấn Phát, khu phố 7, xã Nhà Bè, Tp. Hồ Chí Minh.

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

### 2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong 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

Công ty áp dụng hệ thống Chuẩn mực Kế toán và 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 của Bộ Tài chính đã được sửa đổi, bổ sung theo Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 cũng như các thông tư hướng dẫn thực hiện Chuẩn mực Kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập Báo cáo tài chính.

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

Giám đốc đảm bảo đã tuân thủ yêu cầu của các Chuẩn mực Kế toán, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 03 năm 2016 của Bộ Tài chính sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC cũng như các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập Báo cáo tài chính

## IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

### 1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính

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

### 2. Tiền và các khoản tương đương tiền

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

Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi hoặc đáo hạn không quá 3 tháng kể từ ngày mua, dễ dàng chuyển đổi thành một lượng tiền xác định cũng như không có nhiều rủi ro trong việc chuyển đổi thành tiền.

### 3. 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 nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị của các khoản phải thu mà Công ty dự kiến không có khả năng thu hồi tại ngày kết thúc năm tài chính.

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.

### 4. 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.

## CÔNG TY TNHH MTV DỊCH VỤ CÔNG ÍCH HUYỆN NHÀ BÈ

*Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)*

*Địa chỉ: 228/1/16 Huỳnh Tấn Phát, khu phố 7, xã Nhà Bè, Tp. Hồ Chí Minh..*

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

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.

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

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

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được trích lập cho phần giá trị dự kiến bị tổn thất do các khoản suy giảm trong giá trị (do giảm giá, kém phẩm chất, lỗi thời, ...) có thể xảy ra đối với hàng tồn kho thuộc quyền sở hữu của Công ty dựa trên bằng chứng hợp lý về sự suy giảm giá trị tại ngày kết thúc năm tài chính. 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.

### 5. Chi phí trả trước

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

#### *Công cụ, dụng cụ*

Các công cụ, dụng cụ đã đưa vào sử dụng được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng với thời gian phân bổ không quá 36 tháng.

#### *Chi phí sửa chữa tài sản cố định*

Chi phí sửa chữa tài sản phát sinh một lần có giá trị lớn được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng với thời gian phân bổ không quá 36 tháng.

### 6. Tài sản cố định hữu hình

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

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 kỳ.

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Số năm khấu hao của các loại tài sản cố định hữu hình như sau:

<u>Loại tài sản cố định</u>	<u>Số năm khấu hao ước tính</u>
Nhà cửa, vật kiến trúc	03 – 15
Máy móc thiết bị	03 – 05
Phương tiện vận tải	05 – 10

### 7. Tài sản cố định vô hình

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

## CÔNG TY TNHH MTV DỊCH VỤ CÔNG ÍCH HUYỆN NHÀ BÈ

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Địa chỉ: 2281/16 Huỳnh Tấn Phát, khu phố 7, xã Nhà Bè, Tp. Hồ Chí Minh..

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

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

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

### **Chương trình phần mềm**

Chi phí liên quan đến các chương trình phần mềm máy tính không phải là một bộ phận gắn kết với phần cứng có liên quan được vốn hoá. Nguyên giá của phần mềm máy tính là toàn bộ các chi phí mà Công ty đã chi ra tính đến thời điểm đưa phần mềm vào sử dụng. Phần mềm máy tính được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong 04 - 06 năm.

### **8. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang**

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

### **9. Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả**

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

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

- Phải trả người bán phản ánh các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người bán là đơn vị độc lập với Công ty, bao gồm cả các khoản phải trả khi nhập khẩu thông qua người nhận ủy thác.
- Chi phí phải trả phản ánh các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã cung cấp cho người mua nhưng chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán và các khoản phải trả cho người lao động về tiền lương nghỉ phép, các khoản chi phí sản xuất, kinh doanh phải trích trước.
- Phải trả nội bộ phản ánh các khoản phải trả giữa đơn vị cấp trên và đơn vị cấp dưới trực thuộc không có tư cách pháp nhân hạch toán phụ thuộc.
- Vay và nợ thuê tài chính phản ánh các khoản tiền vay, nợ thuê tài chính và tình hình thanh toán các khoản tiền vay, nợ thuê tài chính;
- Phải trả khác phản ánh các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ.

### **10. Chi phí lương**

Quỹ lương cán bộ công nhân viên và viên chức quản lý năm 2025 được xác định trên cơ sở tiền lương kế hoạch được duyệt năm 2025 theo Nghị quyết số 06/NQ-HĐTV-DVCINB ngày 04/07/2025 của Hội đồng thành viên Công ty TNHH Một thành viên Dịch vụ Công ích Nhà Bè; Quỹ lương kế hoạch được xây dựng theo Nghị định số 44/2025/NĐ-CP ngày 28 tháng 02 năm 2025 quy định về việc quản lý lao động, tiền lương, thù lao, tiền thưởng trong doanh nghiệp nhà nước và Thông tư số 003/2025/TT-BNV ngày 28

## CÔNG TY TNHH MTV DỊCH VỤ CÔNG ÍCH HUYỆN NHÀ BÈ

*Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)*

*Địa chỉ: 2281/16 Huỳnh Tấn Phát, khu phố 7, xã Nhà Bè, Tp. Hồ Chí Minh.*

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

tháng 04 năm 2025 của Bộ Nội vụ hướng dẫn thực hiện quản lý lao động, tiền lương, thù lao tiền thưởng trong doanh nghiệp nhà nước.

### 11. **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 nhà đầu tư.

### 12. **Ghi nhận doanh thu và thu nhập**

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

Doanh thu bao gồm doanh thu hợp đồng xây dựng và doanh thu cung cấp dịch vụ

#### *Doanh thu hoạt động xây dựng:*

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

Đối với các hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu thanh toán theo giá trị khối lượng thực hiện: khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng được ước tính một cách đáng tin cậy, thì doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành do nhà thầu tự xác định vào ngày lập báo cáo tài chính mà không phụ thuộc vào hóa đơn thanh toán theo tiến độ kế hoạch đã lập hay chưa và số tiền ghi trên hóa đơn là bao nhiêu.

#### *Doanh thu cung cấp dịch vụ:*

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

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

#### *Tiền lãi*

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 kỳ.

### 13. **Các khoản giảm trừ doanh thu**

Các khoản giảm trừ doanh thu là các khoản được điều chỉnh giảm trừ vào tổng doanh thu trong năm bao gồm các khoản chiết khấu thương mại, hàng bán bị trả lại.

### 14. **Giá vốn hàng bán**

Giá vốn hàng bán là tổng giá vốn của hàng hóa chi phí khác được tính vào giá vốn hoặc ghi giảm giá vốn hàng bán.



**15. Chi phí tài chính**

Chi phí tài chính là những chi phí liên quan đến hoạt động tài chính gồm các khoản chi phí hoặc lỗ liên quan đến hoạt động đầu tư tài chính, chi phí đi vay vốn, lỗ chuyển nhượng chứng khoán ngắn hạn, chi phí giao dịch bán chứng khoán, Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh.

**16. 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.

**17. Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp**

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

**18. Thuế thu nhập doanh nghiệp**

***Thuế thu nhập hiện hành***

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 kỳ kế toán 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 kỳ kế toán 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 kỳ kế toán. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động



## CÔNG TY TNHH MTV DỊCH VỤ CÔNG ÍCH HUYỆN NHÀ BÈ

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Địa chỉ: 2281/16 Huỳnh Tấn Phát, khu phố 7, xã Nhà Bè, Tp. Hồ Chí Minh..

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

kinh doanh và chi 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:

- Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp; và

- Các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả 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

+ Công ty 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.

### 19. Bên liên quan

Các bên được coi là liên quan nếu một bên có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra 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.

### 20. Báo cáo theo bộ phận

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

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

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

**CÔNG TY TNHH MTV DỊCH VỤ CÔNG ÍCH HUYỆN NHÀ BÈ***Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**Địa chỉ: 2281/16 Huỳnh Tấn Phát, khu phố 7, xã Nhà Bè, Tp. Hồ Chí Minh.**Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025***V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (ĐVT: VND)****1. Tiền và các khoản tương đương tiền**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Tiền mặt	21.497.709	40.661.788
Tiền gửi ngân hàng	4.312.727.407	17.029.947.445
Các khoản tương đương tiền <sup>(*)</sup>	<u>27.200.000.000</u>	<u>25.200.000.000</u>
<b>Cộng</b>	<b><u>31.534.225.116</u></b>	<b><u>42.270.609.233</u></b>

<sup>(\*)</sup> Là khoản tiền gửi có kỳ hạn dưới 03 tháng tại các ngân hàng với lãi suất từ 3,1% -9%/năm*Khoản tiền gửi có kỳ hạn được thế chấp cho khoản vay tại ngân hàng TMCP Tiên Phong. Chi tiết xem tại mục V.13 – Thuyết minh Báo cáo tài chính.***2. Phải thu ngắn hạn của khách hàng**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
<i>Phải thu ngắn hạn bên liên quan</i>	-	-
<i>Phải thu ngắn hạn của khách hàng khác</i>	<b>101.020.099.860</b>	<b>99.806.847.251</b>
BQL Dự án Đầu tư Xây dựng Khu vực huyện Nhà Bè	35.470.453.644	35.406.828.065
Duy tu giao thông năm 2025	12.576.895.907	-
Lắp đặt hệ thống thoát nước, cải tạo mặt đường hẻm 1979	1.372.124.253	-
Phải thu công trình duy tu giao thông năm 2024	633.871.633	12.677.432.659
Phải thu chăm sóc bảo dưỡng cây xanh năm 2024	280.570.050	1.148.584.080
Phải thu công tác vệ sinh đô thị	20.606.991.801	21.580.811.326
Ban bồi thường GPMB Nhà Bè	53.927.750.417	57.466.099.907
Đỗ Tấn Thạnh	4.894.450.000	4.894.450.000
Các đối tượng khác	<u>6.727.445.799</u>	<u>2.039.469.279</u>
<b>Cộng</b>	<b><u>101.020.099.860</u></b>	<b><u>99.806.847.251</u></b>

**3. Trả trước cho người bán ngắn hạn**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
<i>Trả trước cho các bên liên quan</i>	-	-
<i>Trả trước khách hàng khác</i>	<b>2.536.178.026</b>	<b>3.059.458.544</b>
Công ty Cổ phần Quốc Thái An	685.200.000	685.200.000
Công ty Cổ phần Phát triển nhà Bắc Trung Nam	593.700.000	593.700.000
Công ty TNHH Hoàng Phúc Construction	634.521.475	-
Đối tượng khác	<u>622.756.551</u>	<u>1.780.558.544</u>
<b>Cộng</b>	<b><u>2.536.178.026</u></b>	<b><u>3.059.458.544</u></b>

**CÔNG TY TNHH MTV DỊCH VỤ CÔNG ÍCH HUYỆN NHÀ BÈ**

*Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)*

*Địa chỉ: 2281/16 Huỳnh Tấn Phát, khu phố 7, xã Nhà Bè, Tp. Hồ Chí Minh..*

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

**4. Phải thu ngắn hạn khác**

Chi tiết	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự Phòng
<i>Phải thu ngắn hạn khác bên liên quan</i>	-	-	-	-
<i>Phải thu ngắn hạn khác</i>	<b>10.983.776.939</b>	<b>(317.782.123)</b>	<b>11.853.786.278</b>	<b>(317.782.123)</b>
Tạm ứng	8.694.731.682	(317.782.123)	8.965.772.483	(317.782.123)
Phạm Thiên Phước	6.726.000.000	-	6.185.000.000	-
Nguyễn Thị Minh Thúy	448.829.236	-	498.155.303	-
Các đối tượng khác	1.519.902.446	-	2.282.617.180	-
Thuế GTGT tương ứng với giá trị góp vốn của dự án 28ha - Theo BB cục thuế năm 2013	1.868.564.895	-	1.868.564.895	-
Thuế GTGT T7 DA 28ha Ngân hàng nông nghiệp Nhà Bè - Theo BB KT Nhà nước KV4 năm 2012	270.279.149	-	270.279.149	-
Ký quỹ, ký cược ngắn hạn	138.015.033	-	695.852.461	-
Các đối tượng khác	12.186.180	-	53.317.290	-
<b>Cộng</b>	<b>10.983.776.939</b>	<b>(317.782.123)</b>	<b>11.853.786.278</b>	<b>(317.782.123)</b>

**5. Nợ xấu**

Các bên liên quan	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
<i>Các bên liên quan</i>	-	-	-	-
<i>Các tổ chức và cá nhân khác</i>	<b>1.428.889.355</b>	-	<b>463.937.823</b>	-
Đội vận chuyên rác	964.951.532	-	-	-
Nguyễn Hoàng Phương	317.782.123	-	317.782.123	-
Công ty Cổ phần Tư vấn ĐTXD Môi trường Sinh thái	101.086.500	-	101.086.500	-
Trung tâm Tư vấn Kiểm định Kỹ thuật Công trình	25.069.200	-	25.069.200	-
Công ty TNHH Đo đạc Nhà Bè	20.000.000	-	20.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b>1.428.889.355</b>	-	<b>463.937.823</b>	-

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

	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	(463.937.823)	(418.868.623)
Trích lập dự phòng bổ sung	(964.951.532)	(45.069.200)
Hoàn nhập dự phòng	-	-
<b>Số cuối năm</b>	<b>1.428.889.355</b>	<b>(463.937.823)</b>

**CÔNG TY TNHH MTV DỊCH VỤ CÔNG ÍCH HUYỆN NHÀ BÈ***Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**Địa chỉ: 2281/16 Huỳnh Tấn Phát, khu phố 7, xã Nhà Bè, Tp. Hồ Chí Minh..**Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025***6. Hàng tồn kho**

Là chi phí sản xuất kinh doanh dở dang ngắn hạn và dài hạn

**6.1 Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang ngắn hạn**

Chi tiết	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự Phòng
Chi phí SXKD dở dang các dự án của Công ty	4.426.773.519	-	4.357.977.223	-
Chi phí SXKD dở dang hoạt động XDCB duy tu đột xuất	1.617.248.201	-	1.666.536.744	-
Chi phí SXKD dở dang hoạt động đội cây xanh	-	-	434.186.488	-
<b>Cộng</b>	<b>6.044.021.720</b>	<b>-</b>	<b>6.458.700.455</b>	<b>-</b>

**6.2 Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn**

Chi tiết	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự Phòng
Chi phí SXKD dở dang của dự án 28ha <sup>(*)</sup>	118.861.908.694	-	117.532.570.076	-
<b>Cộng</b>	<b>118.861.908.694</b>	<b>-</b>	<b>117.532.570.076</b>	<b>-</b>

(\*) Chi phí dự án hệ thống hạ tầng kỹ thuật khu nhà ở 28ha xã Nhơn Đức, huyện Nhà Bè. Đến thời điểm 31/12/2025, Công ty đang làm các thủ tục pháp lý để xác định giá trị quyền sử dụng đất phải nộp cho Nhà Nước. Giá trị ghi nhận tại ngày 31/12/2025 chưa bao gồm giá trị quyền sử dụng đất.

**7. Chi phí trả trước ngắn hạn**

	Số cuối năm	Số đầu năm
- Công cụ, dụng cụ đang sử dụng	13.164.005	19.700.136
<b>Cộng</b>	<b>13.164.005</b>	<b>19.700.136</b>

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

Chi tiết	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	19.700.136	25.788.635
Tăng trong năm	41.949.528	78.794.109
Phân bổ trong năm	(48.485.659)	(84.882.608)
<b>Số cuối năm</b>	<b>13.164.005</b>	<b>19.700.136</b>

**CÔNG TY TNHH MTV DỊCH VỤ CÔNG ÍCH HUYỆN NHÀ BÈ***Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**Địa chỉ: 2281/16 Huỳnh Tấn Phát, khu phố 7, xã Nhà Bè, Tp. Hồ Chí Minh..**Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025***8. Tài sản cố định hữu hình**

	<b>Nhà cửa, vật kiến trúc</b>	<b>Máy móc và thiết bị</b>	<b>Phương tiện vận tải</b>	<b>Cộng</b>
<b>Nguyên giá</b>				
Số đầu năm	7.783.719.325	349.270.197	19.492.615.500	27.625.605.022
Tăng trong năm	-	-	3.337.370.841	3.337.370.841
+ Tăng do mua mới	-	-	-	-
Giảm trong năm	-	-	-	-
<b>Số cuối năm</b>	<b>7.783.719.325</b>	<b>349.270.197</b>	<b>22.829.986.341</b>	<b>30.962.975.863</b>
<i>Trong đó:</i>				
<i>Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng</i>	7.113.236.157	317.270.197	9.655.557.422	17.086.063.776
<b>Giá trị hao mòn</b>				
Số đầu năm	7.396.739.161	337.714.644	14.915.884.519	22.650.338.324
Khấu hao trong năm	334.097.419	10.666.668	1.602.386.157	1.947.150.244
Giảm trong năm	-	-	-	-
<b>Số cuối năm</b>	<b>7.730.836.580</b>	<b>348.381.312</b>	<b>16.518.270.676</b>	<b>24.597.488.568</b>
<b>Giá trị còn lại</b>				
Số đầu năm	386.980.164	11.555.553	4.576.730.981	4.975.266.698
<b>Số cuối năm</b>	<b>52.882.745</b>	<b>888.885</b>	<b>6.311.715.665</b>	<b>6.365.487.295</b>

*Trong đó: giá trị còn lại của TSCĐ dùng để thế chấp cuối năm là 0 đồng.***9. Tài sản cố định vô hình**

	<b>Phần mềm máy tính</b>	<b>Cộng</b>
<b>Nguyên giá</b>		
Số đầu năm	160.600.000	160.600.000
Tăng trong năm	-	-
Giảm trong năm	-	-
<b>Số cuối năm</b>	<b>160.600.000</b>	<b>160.600.000</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>		
Số đầu năm	139.186.632	139.186.632
Khấu hao trong năm	16.059.996	16.059.996
Giảm trong năm	-	-
<b>Số cuối năm</b>	<b>155.246.628</b>	<b>155.246.628</b>
<b>Giá trị còn lại</b>		
Số đầu năm	21.413.368	21.413.368
<b>Số cuối năm</b>	<b>5.353.372</b>	<b>5.353.372</b>

**CÔNG TY TNHH MTV DỊCH VỤ CÔNG ÍCH HUYỆN NHÀ BÈ***Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**Địa chỉ: 2281/16 Huỳnh Tấn Phát, khu phố 7, xã Nhà Bè, Tp. Hồ Chí Minh.**Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025***10. Phải trả người bán ngắn hạn**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
<i>Người mua trả tiền trước ngắn hạn bên liên quan</i>	-	-
<i>Người mua trả tiền trước ngắn hạn đối tượng khác</i>	<b>8.157.866.781</b>	<b>13.049.716.030</b>
Công ty TNHH Xử lý Môi trường Biển xanh Vina	292.447.022	1.199.190.378
Công ty TNHH TM DV Cơ giới Thanh Bình	346.685.291	1.092.912.569
Công ty TNHH TM Xây dựng Ngân Tâm	-	1.001.933.019
Công ty TNHH TM Bê tông Hoàng Nguyễn	1.422.860.000	-
Phải trả đội thi công	5.271.851.254	8.109.040.213
<i>Phạm Thiên Phước</i>	4.377.987.038	7.376.888.443
<i>Nguyễn Văn Sơn</i>	279.269.392	288.647.547
<i>Trần Khôi Quốc Bảo</i>	39.333.378	16.985.852
<i>Các đối tượng khác thuộc đội thi công</i>	575.261.446	426.518.371
Các đối tượng khác	824.023.214	1.646.639.851
<b>Cộng</b>	<b><u>8.157.866.781</u></b>	<b><u>13.049.716.030</u></b>

Trong đó các khoản phải trả quá hạn chưa thanh toán là 0 đồng.

**11. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước**

	<u>Số đầu năm</u>		<u>Số phát sinh trong năm</u>		<u>Số cuối năm</u>	
	<u>Phải nộp</u>	<u>Phải thu</u>	<u>Số phải nộp</u>	<u>Số đã nộp</u>	<u>Phải nộp</u>	<u>Phải thu</u>
- Thuế GTGT hàng bán nội địa	543.099.870	-	2.028.028.539	(1.856.282.041)	714.846.368	
- Thuế TNDN	834.081.415	1.678.057.510	1.413.368.350	(1.512.888.026)	734.561.739	1.678.057.510
- Thuế TNCN	-	546.881.996	216.934.106	(121.267.781)	-	451.215.671
- Thuế nhà đất và tiền thuê đất	-	-	450.571.106	(450.571.106)	-	-
- Thuế khác	-	41.014.558	3.000.000	(3.000.000)	-	41.014.558
- Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	27.216.113	-	1.091.084.105	-	1.118.300.218	-
<b>Cộng</b>	<b><u>1.404.397.398</u></b>	<b><u>2.265.954.064</u></b>	<b><u>5.202.986.206</u></b>	<b><u>(3.944.008.954)</u></b>	<b><u>2.567.708.325</u></b>	<b><u>2.170.287.739</u></b>

**Thuế giá trị gia tăng**

Công ty nộp thuế giá trị gia tăng theo phương pháp khấu trừ.

Hoạt động bán thành phẩm phân các loại là mặt hàng không chịu thuế.

Các hoạt động khác còn lại áp dụng mức thuế suất 10%.

**CÔNG TY TNHH MTV DỊCH VỤ CÔNG ÍCH HUYỆN NHÀ BÈ***Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**Địa chỉ: 228/1/16 Huỳnh Tấn Phát, khu phố 7, xã Nhà Bè, Tp. Hồ Chí Minh..**Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025***Thuế thu nhập doanh nghiệp**

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

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	5.927.891.392	5.729.396.745
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận chịu thuế thu nhập doanh nghiệp:		
- Các khoản điều chỉnh tăng	1.420.950.360	758.106.996
<i>Chi phí không được trừ khi tính thuế</i>	<i>1.240.950.360</i>	<i>608.106.996</i>
<i>Trích quỹ khoa học công nghệ</i>	<i>180.000.000</i>	<i>150.000.000</i>
- Các khoản điều chỉnh giảm	282.000.000	149.121.210
Thu nhập chịu thuế	7.066.841.752	6.338.382.531
Lỗi các năm trước được chuyển	-	-
Thu nhập tính thuế	7.066.841.752	6.338.382.531
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	20%	20%
<b>Thuế TNDN phải nộp theo thuế suất phổ thông</b>	<b>1.413.368.350</b>	<b>1.267.676.506</b>
Điều chỉnh thuế TNDN nghiệp phải nộp của các năm trước do đơn vị tự xác định	-	433.595.091
<b>Thuế TNDN phải nộp</b>	<b>1.413.368.350</b>	<b>1.701.271.597</b>

**12. Phải trả ngắn hạn khác**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
<i>Phải trả các bên liên quan</i>	-	-
<i>Phải trả các đơn vị và cá nhân khác</i>	<i>57.282.217.095</i>	<i>57.729.243.034</i>
Ngân hàng NN và PTNT Nhà Bè	23.387.667.587	23.387.667.587
Công đoàn khối chính quyền huyện Nhà Bè	8.674.690.000	8.674.690.000
Phải thu dự án 28ha HĐ 14005 - phân bổ Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Chợ Lớn	12.961.438.475	12.961.438.475
Phải thu dự án 28ha HĐ 14005 - phân bổ Công ty Cổ phần Phát triển nhà Bắc Trung Nam	11.568.630.952	11.568.630.952
Các khoản phải trả khác	689.790.081	1.136.816.020
<b>Cộng</b>	<b>57.282.217.095</b>	<b>57.729.243.034</b>

**CÔNG TY TNHH MTV DỊCH VỤ CÔNG ÍCH HUYỆN NHÀ BÈ***Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**Địa chỉ: 2281/16 Huỳnh Tấn Phát, khu phố 7, xã Nhà Bè, Tp. Hồ Chí Minh..**Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025***13. 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
<i>Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn phải trả các bên liên quan</i>	-	-	-	-
<i>Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn phải trả các tổ chức và cá nhân khác</i>	<b>9.857.436.319</b>	<b>9.857.436.319</b>	<b>6.561.302.492</b>	<b>6.561.302.492</b>
+ Ngân hàng TMCP Tiên Phong <sup>(1)</sup>	9.857.436.319	9.857.436.319	6.561.302.492	6.561.302.492
<b>Cộng</b>	<b>9.857.436.319</b>	<b>9.857.436.319</b>	<b>6.561.302.492</b>	<b>6.561.302.492</b>

<sup>(1)</sup> Là khoản vay của ngân hàng TMCP Tiên Phong theo hợp đồng cấp tín dụng hạn mức số 340/2025/HDTD/PMH ngày 18/10/2025:

Hạn tín dụng : không vượt quá 50.000.000.000 đồng trong mọi trường hợp.

Thời hạn vay : dưới 12 tháng.

Lãi suất vay : theo từng lần trên giấy nhận nợ.

Mục đích vay : bổ sung vốn lưu động nhằm phục vụ cho hoạt động thi công lắp đặt công trình xây lắp của Công ty.

Tài sản đảm bảo: Hợp đồng đảm bảo số 15/2023/HDBD/PMH ký ngày 13/01/2023; Hợp đồng đảm bảo số 153/2024/HDBD/PMH ký ngày 30/08/2024.. Xem tại mục V.1 – Thuyết minh Báo cáo tài chính.

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

	Số đầu năm	Số tiền vay phát sinh trong năm	Số tiền vay đã trả trong năm	Số cuối năm
Vay ngắn hạn	6.561.302.492	33.306.388.014	(30.010.254.187)	9.857.436.319
<b>Cộng</b>	<b>6.561.302.492</b>	<b>33.306.388.014</b>	<b>(30.010.254.187)</b>	<b>9.857.436.319</b>

**14. Quỹ khen thưởng phúc lợi**

	Số đầu năm	Tăng do trích lập từ lợi nhuận	Chi quỹ trong năm/Giảm khác	Số cuối năm
Quỹ khen thưởng	4.162.702.061	1.767.314.224	(2.358.439.711)	3.571.576.574
Quỹ phúc lợi	2.524.453.005	2.003.045.000	(1.042.385.697)	3.485.112.308
Quỹ khen thưởng ban điều hành	616.470.290	235.730.776	(381.221.638)	470.979.428
<b>Cộng</b>	<b>7.303.625.356</b>	<b>4.006.090.000</b>	<b>(3.782.047.046)</b>	<b>7.527.668.310</b>

**CÔNG TY TNHH MTV DỊCH VỤ CÔNG ÍCH HUYỆN NHÀ BÈ**

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Địa chỉ: 2281/16 Huỳnh Tấn Phát, khu phố 7, xã Nhà Bè, Tp. Hồ Chí Minh..

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

**15. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn**

Là doanh thu nhận trước liên quan đến công trình hạ tầng kỹ thuật khu nhà ở 28ha (dự án 28ha) xã Nhơn Đức, Nhà Bè. Chi tiết:

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Chuyển nhượng quỹ đất nền dự án 28ha – Ban bồi thường Giải phóng Mặt Bằng (Hợp đồng 14005/HĐKT ngày 26/04/2014)	25.654.876.395	25.654.876.395
Chuyển nhượng quỹ đất nền dự án 28ha – Ban bồi thường Giải phóng Mặt Bằng (Hợp đồng 01/HĐKT-2021 ngày 23/12/2021)	-	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Chợ Lớn	78.052.813.714	78.052.813.714
Công ty Cổ phần Phát triển nhà Bắc Trung Nam	69.374.523.155	69.374.523.155
<b>Cộng</b>	<b><u>173.082.213.264</u></b>	<b><u>173.082.213.264</u></b>

**16. Vốn chủ sở hữu****16.1 Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu**

Chỉ tiêu	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận chưa phân phối	Cộng
A	1	2	3	4
<b>Số dư tại ngày 01/01/2024</b>	<b>13.613.000.000</b>	<b>7.140.415.114</b>	<b>9.123.012</b>	<b>20.762.538.126</b>
Tăng trong năm	-	1.208.437.544	4.028.125.148	5.236.562.692
Lãi từ hoạt động sản xuất kinh doanh	-	-	4.028.125.148	4.028.125.148
Trích lập các quỹ từ lợi nhuận	-	1.208.437.544	-	1.208.437.544
Giảm trong năm	-	(5.896.557.641)	(4.037.248.160)	(9.933.805.801)
Trích Quỹ đầu tư phát triển	-	-	(1.208.437.544)	(1.208.437.544)
Trích Quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	(2.828.810.616)	(2.828.810.616)
Giảm khác	-	(5.896.557.641)	-	(5.896.557.641)
<b>Số dư tại ngày 31/12/2024</b>	<b>13.613.000.000</b>	<b>2.452.295.017</b>	<b>-</b>	<b>16.065.295.017</b>
<b>Số dư tại ngày 01/01/2025</b>	<b>13.613.000.000</b>	<b>2.452.295.017</b>	<b>-</b>	<b>16.065.295.017</b>
Tăng trong năm	-	508.433.042	4.514.523.042	5.022.956.084
Lãi từ hoạt động sản xuất kinh doanh	-	-	4.514.523.042	4.514.523.042
Trích lập các quỹ từ lợi nhuận	-	508.433.042	-	508.433.042
Giảm trong năm	-	-	(4.514.523.042)	(4.514.523.042)
Trích Quỹ đầu tư phát triển	-	-	(508.433.042)	(508.433.042)
Trích Quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	(4.006.090.000)	(4.006.090.000)
Chi trả cổ tức trong năm	-	-	-	-
<b>Số dư tại ngày 31/12/2025</b>	<b>13.613.000.000</b>	<b>2.960.728.059</b>	<b>-</b>	<b>16.573.728.059</b>

**CÔNG TY TNHH MTV DỊCH VỤ CÔNG ÍCH HUYỆN NHÀ BÈ**

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Địa chỉ: 2281/16 Huỳnh Tấn Phát, khu phố 7, xã Nhà Bè, Tp. Hồ Chí Minh..

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

**16.2 Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu**

	Tỷ lệ (%)	Số cuối năm	Số đầu năm
Vốn góp của UBND Tp. Hồ Chí Minh	100,00	13.613.000.000	13.613.000.000
<b>Cộng</b>	<b>100.00</b>	<b>13.613.000.000</b>	<b>13.613.000.000</b>

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

	Năm nay	Năm trước
- Vốn góp của chủ sở hữu		
+ Vốn góp đầu năm	13.613.000.000	13.613.000.000
+ Vốn góp tăng trong kỳ	-	-
+ Vốn góp giảm trong kỳ	-	-
+ Vốn góp cuối kỳ	13.613.000.000	13.613.000.000
- Cổ tức, lợi nhuận đã chi	-	(3.021.293.166)

**VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH (ĐVT: VND)****1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	Năm nay	Năm trước
Doanh thu đội vệ sinh	35.898.461.110	34.666.323.139
Doanh thu đội vận chuyển rác	4.025.437.947	3.231.646.982
Doanh thu chăm sóc công viên	1.910.393.528	5.861.625.016
Doanh thu tiền đất mộ và phí bảo quản	1.625.101.394	1.161.886.783
Doanh thu xây dựng duy tu công trình	52.628.660.412	50.403.391.306
Doanh thu khác	6.111.114	20.370.374
<b>Cộng</b>	<b>96.094.165.505</b>	<b>95.345.243.600</b>

Trong kỳ Công ty không phát sinh Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ với bên liên quan.

**2. Giá vốn hàng bán**

	Năm nay	Năm trước
Giá vốn của đội vệ sinh	22.975.367.884	21.856.475.393
Giá vốn của đội vận chuyển rác	3.272.966.535	2.730.613.448
Giá vốn của đội chăm sóc công viên	2.485.237.662	5.402.479.848
Giá vốn của ban quản trang	1.405.328.652	1.253.228.091
Giá vốn hợp đồng xây dựng	50.954.269.153	49.712.947.649
<b>Cộng</b>	<b>81.093.169.886</b>	<b>80.955.744.429</b>

**3. Doanh thu hoạt động tài chính**

Doanh thu tài chính chủ yếu là lãi tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn.

**CÔNG TY TNHH MTV DỊCH VỤ CÔNG ÍCH HUYỆN NHÀ BÈ***Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**Địa chỉ: 2281/16 Huỳnh Tấn Phát, khu phố 7, xã Nhà Bè, Tp. Hồ Chí Minh..**Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025***4. Chi phí tài chính**

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí lãi vay	29.267.403	93.545.744
<b>Cộng</b>	<b><u>29.267.403</u></b>	<b><u>93.545.744</u></b>

**5. Chi phí quản lý doanh nghiệp**

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
- Chi phí nhân viên quản lý	6.687.819.118	5.995.961.939
- Chi phí đồ dùng văn phòng	261.166.562	299.516.312
- Chi phí khấu hao tài sản cố định	172.215.960	172.215.960
- Thuế, phí và lệ phí	434.703.286	427.334.486
- Dự phòng phải thu khó đòi	964.951.532	-
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	352.127.213	326.038.834
- Chi phí bằng tiền khác	1.934.236.395	2.354.191.339
<b>Cộng</b>	<b><u>10.807.220.066</u></b>	<b><u>9.575.258.870</u></b>

**6. Thu nhập khác**

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Hoàn nhập quỹ khoa học công nghệ	282.000.000	-
Thu nhập khác	1.546.295.505	376.095.972
<b>Cộng</b>	<b><u>1.828.295.505</u></b>	<b><u>376.095.972</u></b>

**7. Chi phí khác**

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Phạt chậm nộp	191.292.812	215.050.456
Chi phí khác	817.057.548	5.556.540
<b>Cộng</b>	<b><u>1.008.350.360</u></b>	<b><u>220.606.996</u></b>

**8. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố**

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
- Chi phí nguyên vật liệu	43.821.763.274	23.494.414.246
- Chi phí nhân công	27.070.846.366	22.745.554.430
- Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.934.874.815	1.895.220.348
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	9.423.857.133	34.314.125.301
- Chi phí bằng tiền khác	3.389.969.781	4.194.048.975
<b>Cộng</b>	<b><u>85.641.311.369</u></b>	<b><u>86.643.363.300</u></b>

**CÔNG TY TNHH MTV DỊCH VỤ CÔNG ÍCH HUYỆN NHÀ BÈ***Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**Địa chỉ: 2281/16 Huỳnh Tấn Phát, khu phố 7, xã Nhà Bè, Tp. Hồ Chí Minh..**Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025***VII. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ (ĐVT: VND)****1. Tiền thu từ đi vay**

	Năm nay	Năm trước
Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường tại các ngân hàng	33.306.388.014	16.076.161.616
Tiền thu từ đi vay của các cá nhân	-	-
<b>Cộng</b>	<b>33.306.388.014</b>	<b>16.076.161.616</b>

**2. Tiền trả nợ gốc vay**

	Năm nay	Năm trước
Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường tại các ngân hàng	(30.010.254.187)	(21.463.736.454)
Tiền trả nợ vay của các cá nhân	-	-
<b>Cộng</b>	<b>(30.010.254.187)</b>	<b>(21.463.736.454)</b>

**VIII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC****1. Tài sản tiềm tàng**

Công ty 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.

**2. Nợ tiềm tàng**

Tại thời điểm lập Báo cáo tài chính không có yếu tố nào cho thấy có thể phát sinh khoản nợ tiềm tàng mà Công ty có nghĩa vụ phải thanh toán.

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

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

**3.1 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 và các thành viên Ban Giám đốc.

**CÔNG TY TNHH MTV DỊCH VỤ CÔNG ÍCH HUYỆN NHÀ BÈ***Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**Địa chỉ: 2281/16 Huỳnh Tấn Phát, khu phố 7, xã Nhà Bè, Tp. Hồ Chí Minh..**Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025***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****Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt (\*)**

Chi tiết		Năm nay	Năm trước
Nguyễn Văn Năm	Chủ tịch HĐQT	366.673.600	349.324.800
Phạm Tấn Thành	Thành viên HĐQT	306.055.462	292.187.562
Trương Quang Nhân	Giám đốc	362.433.962	353.780.489
Trần Minh Quang	Phó Giám đốc	280.896.580	287.495.995
Cao Phương Thảo	Phó Giám đốc	255.820.766	196.256.840
Nguyễn Thị Yến Duyên	Kế toán trưởng	272.964.811	271.210.944
Nguyễn Thị Phượng	Kiểm soát viên	322.687.934	234.170.267
<b>Cộng</b>		<b>2.167.533.115</b>	<b>1.984.426.897</b>

*(\*) Các thành viên chủ chốt là các thành viên Hội đồng thành viên, Ban kiểm soát và Ban Giám đốc.***3.2 Giao dịch và số dư với các bên liên quan khác****a. Giao dịch với bên liên quan**

Trong năm Công ty không phát sinh các giao dịch với bên liên quan.

**b. Số dư với các bên liên quan**

Công ty không có số dư với các bên liên quan trong năm.

**4. Báo cáo bộ phận****- Trình bày báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh**

Trong năm, toàn bộ lĩnh vực kinh doanh của Công ty là từ hoạt động kinh doanh phân bón.

	Dịch vụ công ích	Xây dựng	Cộng
<b>Năm nay</b>			
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	43.465.505.093	52.628.660.412	96.094.165.505
Giá vốn hàng bán	30.138.900.733	50.954.269.153	81.093.169.886
<b>Lợi nhuận gộp</b>	<b>13.326.604.360</b>	<b>1.674.391.259</b>	<b>15.000.995.619</b>
<b>Năm trước</b>			
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	56.659.845.493	38.596.799.452	95.256.644.945
Giá vốn hàng bán	42.629.009.446	38.326.734.983	80.955.744.429
<b>Lợi nhuận gộp</b>	<b>14.030.836.047</b>	<b>270.064.469</b>	<b>14.300.900.516</b>

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

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

**CÔNG TY TNHH MTV DỊCH VỤ CÔNG ÍCH HUYỆN NHÀ BÈ**

*Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)*

*Địa chỉ: 2281/16 Huỳnh Tấn Phát, khu phố 7, xã Nhà Bè, Tp. Hồ Chí Minh..*

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

**5. Tài sản đảm bảo**

Công ty đã thế chấp các: Hợp đồng đảm bảo số 15/2023/HDBĐ/PMH ký ngày 13/01/2023; Hợp đồng đảm bảo số 153/2024/HDBĐ/PMH ký ngày 30/08/2024.. Xem tại mục V.1 – Thuyết minh Báo cáo tài chính.

Công ty không nắm giữ tài sản đảm bảo của một bên khác vào ngày 31 tháng 12 năm 2025.

**6. Khả năng hoạt động kinh doanh liên tục**

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

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

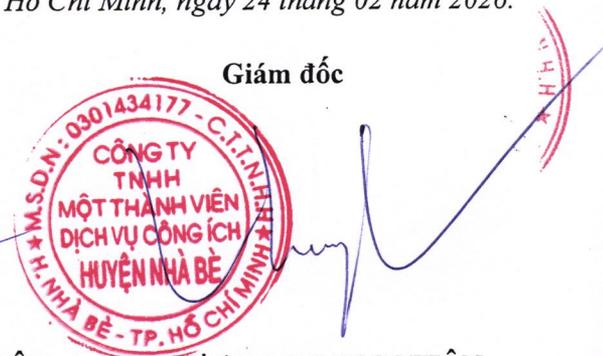
Theo ý kiến của Giám đốc, Báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 sẽ không bị ảnh hưởng nghiêm trọng bởi bất kỳ khoản mục, nghiệp vụ hay sự kiện quan trọng hoặc có bản chất bất thường nào phát sinh từ ngày kết thúc năm tài chính cho đến ngày lập Báo cáo này cần thiết phải có các điều chỉnh số liệu hoặc công bố trong Báo cáo tài chính.

*Tp. Hồ Chí Minh, ngày 24 tháng 02 năm 2026.*

**Người lập biểu**

**Kế toán trưởng**

**Giám đốc**



**NGUYỄN THỊ THU MAI**

**NGUYỄN THỊ YẾN DUYÊN**

**TRƯƠNG QUANG NHÂN**