

**CÔNG TY  
CỔ PHẦN  
CÔNG  
NGHIỆP -  
THƯƠNG  
MẠI HỮU  
NGHỊ**Digitally signed by CÔNG TY  
CỔ PHẦN CÔNG NGHIỆP -  
THƯƠNG MẠI HỮU NGHỊ  
DN: C=VN, L=TPHCM,  
CN=CÔNG TY CỔ PHẦN  
CÔNG NGHIỆP - THƯƠNG  
MẠI HỮU NGHỊ,  
OID.0.9.2342.19200300.100.1.1  
=MST:0300743380,  
E=DUNGDT1990@GMAIL.COM  
Reason: I am the author of this  
document  
Location: your signing location  
here  
Date: 2026-03-19 12:35:15  
Foxit Reader Version: 9.7.0**CÔNG TY CỔ PHẦN CÔNG NGHIỆP-  
THƯƠNG MẠI HỮU NGHỊ****Báo cáo tài chính đã được kiểm toán**  
cho năm tài chính 2025 kết thúc ngày 31/12/2025

## MỤC LỤC

NỘI DUNG	TRANG
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	2 – 4
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	5 - 7
BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	
<i>Bảng cân đối kế toán</i>	8 – 11
<i>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh</i>	12
<i>Báo cáo lưu chuyển tiền tệ</i>	13 – 14
<i>Bàn thuyết minh Báo cáo tài chính</i>	15 – 42

05011  
CÔNG  
TNH  
CH VỤ  
CHÍNH  
VÀ KIỂM  
PHIA  
- T.P

300  
CƠ  
CỔ  
NGHI  
HỮU  
PHK

## **BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Công nghiệp - Thương mại Hữu Nghị (sau đây gọi tắt là "Công ty") trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính 2025 kết thúc ngày 31/12/2025.

### **Khái quát**

Công ty Cổ phần Công nghiệp - Thương mại Hữu Nghị (gọi tắt là "Công ty") được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0300743380 cấp ngày 06 tháng 01 năm 2005, thay đổi gần nhất ngày 26 tháng 08 năm 2025 (lần thứ 12) do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp (nay là Phòng Đăng ký kinh doanh – Sở Tài chính Thành phố Hồ Chí Minh).

Cổ phiếu của Công ty được niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội từ ngày 20 tháng 10 năm 2017 với mã chứng khoán là FTI. Ngày 20 tháng 3 năm 2023, Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội đã ban hành Quyết định số 180/QĐ-SGDHN về việc đưa vào diện cảnh báo đối với cổ phiếu FTI từ ngày 30 tháng 3 năm 2023, theo đó cổ phiếu FTI đang đăng ký giao dịch trên thị trường giao dịch của các công ty đại chúng chưa niêm yết (UPCoM) tại Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội.

Hoạt động của Công ty là: Sản xuất, mua bán phụ tùng xe đạp, xe gắn máy; lắp ráp xe đạp, xe gắn máy và lắp đặt máy móc thiết bị; cho thuê văn phòng, nhà xưởng; kinh doanh nhà ở; mua bán hàng kim khí điện máy, đồ dùng và linh kiện, thiết bị âm thanh, đồ dùng văn phòng, đồ dùng gia đình; hàng thủ công mỹ nghệ, hàng may mặc, giày dép, đồng hồ, túi xách, hàng da và giả da; đại lý mua bán, ký gửi hàng hóa; xây dựng công trình dân dụng và công nghiệp; mua bán vật tư ngành viễn thông; nhà hàng; hoạt động dịch vụ hỗ trợ trực tiếp cho vận tải đường bộ; sản xuất máy nông nghiệp và lâm nghiệp (không hoạt động tại trụ sở); bán buôn máy móc, thiết bị và phụ tùng máy nông nghiệp.

Trụ sở chính của Công ty 357 Lê Hồng Phong, Phường Vườn Lài, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

### **Các sự kiện quan trọng phát sinh trong năm tài chính**

Ngày 19/08/2024, Tổng Công ty Công Nghiệp Sài Gòn TNHH - MTV (Công ty mẹ của Công ty) đã gửi Văn bản số 186/CNS-HĐTV về việc báo cáo hai mặt bằng nhà, đất tại số 357 Lê Hồng Phong, Phường Vườn Lài, Tp. Hồ Chí Minh và 279 Nơ Trang Long, Phường Bình Lợi Trung, Tp. Hồ Chí Minh của Công ty Cổ phần Công nghiệp - Thương mại Hữu Nghị đến Thường trực Ban chỉ đạo 167. Theo đó, đề xuất đối với mặt bằng tại số 279 Nơ Trang Long, Phường Bình Lợi Trung, Tp. Hồ Chí Minh sẽ trả lại cho Nhà nước. Đồng thời Công ty Cổ phần Công nghiệp - Thương mại Hữu Nghị cũng đã có Văn bản số 146/HN-BTGD ngày 02/10/2024 về việc trả lại khu đất 279 Nơ Trang Long, Phường Bình Lợi Trung, Tp. Hồ Chí Minh gửi Sở Tài Nguyên và Môi trường Tp. Hồ Chí Minh.

Ngày 24/12/2024, Sở Tài Nguyên và Môi trường Tp. Hồ Chí Minh gửi Văn bản số 13911/STNMT-QLĐ về việc khu đất 279 Nơ Trang Long, Phường Bình Lợi Trung, Tp. Hồ Chí Minh đến Công ty Cổ phần Công nghiệp - Thương mại Hữu Nghị. Theo đó, Sở Tài Nguyên và Môi trường Tp. Hồ Chí Minh đề nghị Công ty Cổ phần Công nghiệp - Thương mại Hữu Nghị có "Đơn tự nguyện trả lại đất" theo quy định tại Điều 82 Luật Đất đai năm 2024 gửi Sở Tài Nguyên và Môi trường Tp. Hồ Chí Minh để báo cáo Ủy ban Nhân dân Tp. Hồ Chí Minh xem xét, quyết định việc thu hồi đất đối với khu đất 279 Nơ Trang Long, Phường Bình Lợi Trung, Tp. Hồ Chí Minh.

Ngày 06/01/2025, Công ty Cổ phần Công nghiệp - Thương mại Hữu Nghị đã làm "Đơn tự nguyện trả lại đất" gửi đến Ủy ban Nhân dân Tp. Hồ Chí Minh và Sở Tài Nguyên và Môi trường Tp. Hồ Chí Minh. Ngày 10/01/2025, Ủy ban Nhân dân Tp. Hồ Chí Minh đã chuyển Đơn tự nguyện trả lại đất đến Sở Tài Nguyên và Môi trường Tp. Hồ Chí Minh để xem xét, xử lý theo chức năng, nhiệm vụ và quy định pháp luật.

Ngày 11/07/2025, Công ty đã bàn giao mặt bằng khu đất diện tích 3.202 m<sup>2</sup> tại 279 Nơ Trang Long, Phường Bình Lợi Trung, Thành phố Hồ Chí Minh cho Trung tâm phát triển quỹ đất. Đối với phần diện tích 5.422,1 m<sup>2</sup> tại 279 Nơ Trang Long, Phường Bình Lợi Trung, Thành phố Hồ Chí Minh, hiện trạng hiện nay trên đất có nhà kho 1.903 m<sup>2</sup> đang chứa máy móc thiết bị và vật tư. Đến thời điểm phát hành Báo cáo này Công ty vẫn chưa hoàn tất việc bàn giao mặt bằng khu đất 5.422,1 m<sup>2</sup> cho Trung tâm phát triển quỹ đất.

129-C  
TY  
H  
TƯ VẤN  
KẾ TOÁN  
TOÁN  
HÀM  
HỒ CHÍ

741  
IG  
PH  
P-TI  
N  
HỆ

## BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (tiếp theo)

Ngoài các sự kiện nêu trên, không có sự kiện quan trọng nào phát sinh trong năm cần được trình bày trong Báo cáo tài chính của Công ty.

### Các sự kiện sau ngày khóa sổ kế toán lập Báo cáo tài chính

Không có sự kiện trọng yếu nào xảy ra sau ngày lập Báo cáo tài chính đòi hỏi được điều chỉnh hay công bố trên Báo cáo tài chính năm 2025.

**Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc trong năm tài chính 2025 và đến ngày lập báo cáo này như sau:**

#### Hội đồng Quản trị

Ông Tô Thiên Tân	Chủ tịch – Bổ nhiệm ngày 03/06/2025
Ông Lê Tấn Dương	Chủ tịch – Miễn nhiệm ngày 03/06/2025
Ông Võ Hồng Phong	Thành viên – Miễn nhiệm ngày 03/06/2025
Bà Lương Thị Ánh Nguyệt	Thành viên – Tái bổ nhiệm ngày 03/06/2025
Ông Hồ Văn Tuấn	Thành viên – Tái bổ nhiệm ngày 03/06/2025

#### Ban Tổng Giám đốc

Ông Hồ Văn Tuấn	Tổng Giám đốc – Miễn nhiệm chức danh Phó Tổng Giám đốc và bổ nhiệm chức danh Tổng Giám đốc ngày 04/06/2025
Ông Võ Hồng Phong	Tổng Giám đốc – Miễn nhiệm ngày 03/06/2025
Bà Nguyễn Thị Kim Thanh	Kế toán trưởng

#### Ban kiểm soát

Bà Nguyễn Thị Thu	Trưởng Ban kiểm soát – Miễn nhiệm chức danh thành viên và bổ nhiệm chức danh Trưởng ban từ ngày 03/06/2025
Ông Huỳnh Văn Quang Trung	Trưởng Ban kiểm soát – Miễn nhiệm ngày 03/06/2025
Bà Hoàng Bích Châu	Thành viên – Tái bổ nhiệm ngày 03/06/2025
Bà Bùi Thùy Tiên	Thành viên – Bổ nhiệm ngày 03/06/2025

#### Người đại diện theo pháp luật

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và tại ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Hồ Văn Tuấn	Tổng Giám đốc
-----------------	---------------

#### Kiểm toán viên

Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính Kế toán và Kiểm toán Phía Nam (AASCS) đã thực hiện kiểm toán các Báo cáo tài chính năm 2025 cho Công ty.

#### Công bố trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc đối với Báo cáo tài chính

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

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Thực hiện các đánh giá và các ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng cho Công ty 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;
- Lập Báo cáo tài chính dựa trên cơ sở hoạt động kinh doanh liên tục, trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động 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.

## **BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (tiếp theo)**

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty đã phê chuẩn Báo cáo tài chính đính kèm từ trang 08 đến trang 42 và cam kết rằng Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31/12/2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính 2025 kết thúc ngày 31/12/2025, phù hợp với chuẩn mực, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và tuân thủ các quy định hiện hành có liên quan.

**Tổng Giám đốc**



**Ông Hồ Văn Tuấn**

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 19 tháng 03 năm 2026

Số: 2024 /BCKT/TC/2026/AASCS

**BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP**

**Kính gửi:** Quý cổ đông, Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc  
Công ty Cổ phần Công nghiệp - Thương mại Hữu Nghị

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2025 kèm theo của Công ty Cổ phần Công nghiệp - Thương mại Hữu Nghị, được lập ngày 19 tháng 03 năm 2026, từ trang 8 đến trang 42, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31/12/2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính.

**Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc**

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

**Trách nhiệm của Kiểm toán viên**

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về Báo cáo tài chính dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán được thực hiện theo các Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Tuy nhiên, do các vấn đề mô tả tại đoạn “Cơ sở của việc từ chối đưa ra ý kiến”, chúng tôi đã không thể thu thập được đầy đủ bằng chứng kiểm toán thích hợp để làm cơ sở đưa ra ý kiến kiểm toán.

**Cơ sở của việc từ chối đưa ra ý kiến**

- Như đã trình bày tại Thuyết minh số V.2 và V.13a của phần Thuyết minh báo cáo tài chính, tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Công ty đã ghi nhận khoản đầu tư tài chính dài hạn vào Công ty Cổ phần Bất Động sản Song Mai (“Công ty Song Mai”) với số tiền 78.000.000.000 VND tương đương 26% vốn điều lệ của Công ty Song Mai. Trong năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025, Công ty đã ghi nhận vào khoản mục phải trả khác đối với cổ tức nhận được còn lại của năm 2024 và tạm ứng cổ tức năm 2025 từ khoản đầu tư vào công ty này với số tiền 28.080.000.000 VND và doanh thu hoạt động tài chính từ lãi khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn mà Công ty đã gửi từ tiền cổ tức nhận được từ Công ty Song Mai với số tiền 2.722.182.107 VND. Tại thời điểm phát hành báo cáo kiểm toán, chúng tôi không thu thập được các bằng chứng chứng minh cho số tiền góp vốn, sự chấp thuận của Đại hội đồng Cổ đông của Công ty đối với khoản góp vốn đầu tư này, cổ tức được nhận từ công ty này và lãi tiền gửi dự thu từ khoản cổ tức nhận được. Do đó, chúng tôi không thể xác định được liệu có cần thiết phải điều chỉnh đối với khoản đầu tư này, tiền cổ tức được nhận, lãi tiền gửi ngân hàng dự thu và các chỉ tiêu liên quan trên báo cáo tài chính.
- Như đã trình bày tại Thuyết minh số V.5 và V.13a của Thuyết minh báo cáo tài chính, tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Công ty có khoản phải thu khác ngắn hạn với số tiền là 5.953.770.248 VND và khoản phải trả khác ngắn hạn với số tiền 5.250.593.436 VND của cùng đối tượng Công ty Cổ phần Hoàng Anh Mê Kông. Tuy nhiên, tại thời điểm phát hành báo cáo kiểm toán, chúng tôi chưa nhận được thư xác nhận số dư các khoản công nợ nêu trên và chúng tôi không có điều kiện thực hiện các thủ tục kiểm toán thay thế khác để xác định tính đúng đắn của các khoản nợ này. Do những vấn đề nêu trên, chúng tôi không thể xác định các điều chỉnh cần thiết đối với các số dư này, cũng như các ảnh hưởng đến các chỉ tiêu liên quan trên Báo cáo tài chính của Công ty. Ngoài ra, khoản phải thu

khác ngắn hạn này đã quá hạn hơn 03 năm. Tuy nhiên, Công ty chưa trích lập dự phòng cho khoản công nợ này do ảnh hưởng của số dư nợ phải thu và nợ phải trả nêu trên. Do đó, chúng tôi không thể xác định liệu có cần thiết phải trích lập dự phòng nợ phải thu khó đòi đối với khoản nợ này và điều chỉnh đối với chỉ tiêu "Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi" và các chỉ tiêu liên quan trên báo cáo tài chính hay không.

- (3) Như đã trình bày tại Thuyết minh số V.14 của Thuyết minh báo cáo tài chính, tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Công ty có quỹ khen thưởng phúc lợi với số dư âm 1.029.928.255 VND, do Công ty đã chi vượt quỹ khen thưởng phúc lợi từ các năm trước. Tuy nhiên, Công ty chưa có chủ trương bù đắp khoản chi vượt nêu trên. Nếu áp dụng điều chỉnh phi hồi tố, quỹ khen thưởng phúc lợi và lợi nhuận chưa phân phối tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 của Công ty sẽ tăng và giảm cùng một số tiền là 1.029.928.255 VND. Đồng thời, lợi nhuận sau thuế trong năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 sẽ giảm tương ứng 1.029.928.255 VND.
- (4) Như đã trình bày tại Thuyết minh số V.11 của Thuyết minh báo cáo tài chính, tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Công ty ghi nhận Chi phí xây dựng cơ bản dở dang là chi phí xây dựng Công trình tại khu đất 279 Nơ Trang Long, Phường Bình Lợi Trung, Tp. Hồ Chí Minh với giá trị 3.447.180.436 VND. Tuy nhiên ngày 19 tháng 08 năm 2024, Tổng Công ty Công Nghiệp Sài Gòn – Trách nhiệm Hữu hạn Một thành viên (Công ty mẹ của Công ty Cổ phần Công nghiệp - Thương mại Hữu Nghị) đã gửi văn bản đến Thường trực Ban chỉ đạo 167. Theo đó, đề xuất đối với khu đất tại số 279 Nơ Trang Long, Phường Bình Lợi Trung, Tp. Hồ Chí Minh sẽ trả lại cho Nhà nước. Đồng thời Công ty Cổ phần Công nghiệp - Thương mại Hữu Nghị cũng đã có văn bản về việc trả lại khu đất 279 Nơ Trang Long, Phường Bình Lợi Trung, Tp. Hồ Chí Minh gửi Sở Tài Nguyên và Môi trường TPHCM. Ngày 06 tháng 01 năm 2025, Công ty Cổ phần Công nghiệp - Thương mại Hữu Nghị đã làm "Đơn tự nguyện trả lại đất" gửi đến Ủy ban nhân dân Tp. Hồ Chí Minh và Sở Tài nguyên và Môi trường TPHCM. Ngày 10 tháng 01 năm 2025, Ủy ban nhân dân Tp. Hồ Chí Minh đã chuyển Đơn tự nguyện trả lại đất đến Sở Tài Nguyên và Môi trường TPHCM để xem xét, xử lý theo chức năng, nhiệm vụ và quy định pháp luật. Ngày 11/07/2025, Công ty đã bàn giao mặt bằng khu đất diện tích 3.202 m<sup>2</sup> tại 279 Nơ Trang Long, Phường Bình Lợi Trung, Thành phố Hồ Chí Minh cho Trung tâm phát triển quỹ đất. Đối với phần diện tích 5.422,1 m<sup>2</sup>, Công ty vẫn chưa hoàn tất việc bàn giao mặt bằng cho Trung tâm phát triển quỹ đất. Tại thời điểm phát hành báo cáo kiểm toán, chúng tôi không thể thu thập được bằng chứng thích hợp về giá trị có khả năng thu hồi đối với chi phí đã bỏ ra để thực hiện các công trình xây dựng dở dang tại khu đất 279 Nơ Trang Long, Phường Bình Lợi Trung, Tp. Hồ Chí Minh. Do đó, chúng tôi không thể xác định được liệu có cần thiết phải điều chỉnh các số liệu liên quan hoặc thuyết minh bổ sung cho Báo cáo tài chính kèm theo liên quan đến các vấn đề nêu trên hay không.
- (5) Như đã trình bày tại thuyết minh số V.2 "Các khoản đầu tư tài chính dài hạn", đến ngày phát hành báo cáo kiểm toán, chúng tôi chưa nhận các Báo cáo tài chính đã được kiểm toán của Công ty Liên doanh Vikotrade, Công ty Cổ phần Bất Động sản Song Mai và Công ty Cổ phần Sài Gòn Bất động sản Đông Dương cũng như chưa nhận được tài liệu đánh giá của Ban Tổng Giám đốc về sự suy giảm giá trị của khoản đầu tư vào các công ty này, nên chúng tôi không thể xác định liệu có cần thiết phải điều chỉnh đối với chỉ tiêu "Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn" và các chỉ tiêu liên quan trên báo cáo tài chính hay không.

#### **Từ chối đưa ra ý kiến**

Do tầm quan trọng của vấn đề nêu tại đoạn "Cơ sở của việc từ chối đưa ra ý kiến", chúng tôi không thể thu thập được đầy đủ bằng chứng kiểm toán thích hợp để làm cơ sở đưa ra ý kiến kiểm toán. Do đó, chúng tôi không thể đưa ra ý kiến kiểm toán về Báo cáo tài chính đính kèm.

**Vấn đề khác**

Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 đã được kiểm toán, Kiểm toán viên đã từ chối đưa ra ý kiến đối với Báo cáo tài chính này theo Báo cáo kiểm toán ngày 20 tháng 03 năm 2025. Các cơ sở của việc từ chối đưa ra ý kiến được nhắc lại trong báo cáo kiểm toán kỳ này là do Công ty chưa giải quyết.

**Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính Kế toán  
và Kiểm toán Phía Nam (AASCS)**

**Phó Tổng Giám đốc**



**Kiểm toán viên**

A handwritten signature in blue ink, appearing to be "Nguyễn Thị Thảo".

---

**Tạ Quang Long**

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 0649-2023-142-1

*Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 19 tháng 03 năm 2026*

---

**Nguyễn Thị Thảo**

Số giấy CNĐKHN Kiểm toán: 2626-2023-142-1





**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (tiếp theo)**  
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	31/12/2025	01/01/2025
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>4.537.796.122</b>	<b>5.164.067.694</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.9	4.537.796.122	5.164.067.694
- Nguyên giá	222		22.356.788.235	22.325.808.235
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(17.818.992.113)	(17.161.740.541)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
- Nguyên giá	225		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	226		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227	V.10	-	-
- Nguyên giá	228		225.210.831	225.210.831
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	229		(225.210.831)	(225.210.831)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>		-	-
- Nguyên giá	231		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		-	-
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>	V.11	<b>3.447.180.436</b>	<b>3.447.180.436</b>
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		-	-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		3.447.180.436	3.447.180.436
<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	V.2b	<b>79.000.000.000</b>	<b>79.000.000.000</b>
1. Đầu tư vào Công ty con	251		-	-
2. Đầu tư vào Công ty liên doanh, liên kết	252		87.808.971.017	87.808.971.017
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		1.000.000.000	1.000.000.000
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn (*)	254		(9.808.971.017)	(9.808.971.017)
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>179.056.120</b>	<b>62.035.238</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.8	179.056.120	62.035.238
2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	262		-	-
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>191.786.181.918</b>	<b>157.700.669.619</b>



**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (tiếp theo)**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	31/12/2025	01/01/2025
<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>59.537.219.228</b>	<b>29.434.405.567</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>59.237.219.228</b>	<b>29.134.405.567</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311		9.280.666	41.151.081
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		-	-
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.12	3.846.781.031	3.189.397.471
4. Phải trả người lao động	314		1.073.740.176	-
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315		-	-
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		-	-
7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317		-	-
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		-	-
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.13a	55.337.345.610	26.933.785.270
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320		-	-
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	V.14	(1.029.928.255)	(1.029.928.255)
13. Quỹ bình ổn giá	323		-	-
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>300.000.000</b>	<b>300.000.000</b>
1. Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	-
3. Chi phí phải trả dài hạn	333		-	-
4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334		-	-
5. Phải trả nội bộ dài hạn	335		-	-
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		-	-
7. Phải trả dài hạn khác	337	V.13b	300.000.000	300.000.000
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338		-	-
9. Trái phiếu chuyển đổi	339		-	-
10. Cổ phiếu ưu đãi	340		-	-
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		-	-
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342		-	-
13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343		-	-
<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>132.248.962.690</b>	<b>128.266.264.052</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	V.15	<b>132.248.962.690</b>	<b>128.266.264.052</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		39.437.100.000	39.437.100.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		39.437.100.000	39.437.100.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		30.000	30.000
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	-
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414		-	-



**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (tiếp theo)**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2025	01/01/2025
5. Cổ phiếu quỹ (*)	415		(57.500.000)	(57.500.000)
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		-	-
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		-	-
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		1.374.353.513	1.374.353.513
9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419		-	-
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		-	-
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		91.494.979.177	87.512.280.539
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		87.512.280.539	86.496.306.266
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		3.982.698.638	1.015.974.273
12. Nguồn vốn đầu tư XDCB	422		-	-
<b>II. Nguồn kinh phí</b>	<b>430</b>		-	-
1. Nguồn kinh phí	431		-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	432		-	-
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>191.786.181.918</b>	<b>157.700.669.619</b>

Người lập biểu



Nguyễn Thị Kim Thanh

Kế toán trưởng



Nguyễn Thị Kim Thanh

Tổng Giám đốc



Hồ Văn Tuấn

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 19 tháng 03 năm 2026

5011729  
CÔNG TY  
TNHH  
KH VU TU V  
HINH KE T  
KIEM TO  
PHIA NAM  
- T.P HO

3360  
TY  
AN  
ONG N  
HI  
CH M

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**  
Năm 2025

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	8.481.916.836	8.120.144.005
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	VI.1	8.481.916.836	8.120.144.005
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	-	631.653.687
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		8.481.916.836	7.488.490.318
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	4.067.902.311	2.472.146.007
7. Chi phí tài chính	22		-	-
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		-	-
8. Chi phí bán hàng	24		-	-
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	VI.4	7.550.623.925	8.684.263.078
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		4.999.195.222	1.276.373.247
11. Thu nhập khác	31		500.000	-
12. Chi phí khác	32		6.046.995	-
13. Lợi nhuận khác	40		(5.546.995)	-
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		4.993.648.227	1.276.373.247
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	VI.5	1.010.949.589	260.398.974
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		3.982.698.638	1.015.974.273
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.7	1.011	258
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	VI.7	1.011	258

Người lập biểu



Nguyễn Thị Kim Thanh

Kế toán trưởng



Nguyễn Thị Kim Thanh

Tổng Giám đốc



Hồ Văn Tuấn

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 19 tháng 03 năm 2026

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**  
(theo phương pháp trực tiếp)  
Năm 2025

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
01	Tiền thu bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác		9.321.880.343	8.921.057.690
02	Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ		(1.644.670.431)	(1.502.834.193)
03	Tiền chi trả cho người lao động		(1.659.213.581)	(1.301.092.989)
04	Tiền chi trả lãi vay		-	-
05	Tiền chi nộp thuế thu nhập doanh nghiệp		(346.680.078)	(204.583.574)
06	Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh		28.382.481.779	21.322.630.887
07	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(4.617.266.304)	(7.606.860.593)
<b>20</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ/(sử dụng vào) hoạt động kinh doanh</b>		<b>29.436.531.728</b>	<b>19.628.317.228</b>
	<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định (TSCĐ) và các tài sản dài hạn khác		-	-
22	Tiền thu do thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác		-	-
23	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(92.877.824.657)	(73.900.000.000)
24	Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác		61.000.000.000	35.700.000.000
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		-	-
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		-	-
27	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		2.954.603.620	1.468.117.937
<b>30</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ/(sử dụng vào) hoạt động đầu tư</b>		<b>(28.923.221.037)</b>	<b>(36.731.882.063)</b>



**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ (tiếp theo)**  
(theo phương pháp trực tiếp)  
Năm 2025

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu		-	-
32	Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành		-	-
33	Tiền thu từ đi vay		-	-
34	Tiền trả nợ gốc vay		-	-
35	Tiền trả nợ gốc thuê tài chính		-	-
36	Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		-	-
40	Lưu chuyển tiền thuần từ/(sử dụng vào) hoạt động tài chính		-	-
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		513.310.691	(17.103.564.835)
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		1.269.219.810	18.372.039.315
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		565.898	745.330
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	4	1.783.096.399	1.269.219.810

Người lập biểu



Nguyễn Thị Kim Thanh

Kế toán trưởng



Nguyễn Thị Kim Thanh

Tổng Giám đốc



Hồ Văn Tuấn

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 19 tháng 03 năm 2026

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

**Năm 2025**

**I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP**

**1. Hình thức sở hữu vốn**

Công ty Cổ phần Công nghiệp - Thương mại Hữu Nghị (gọi tắt là “Công ty”) được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0300743380 cấp ngày 06 tháng 01 năm 2005, thay đổi gần nhất ngày 26 tháng 08 năm 2025 (lần thứ 12) do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp (nay là Phòng Đăng ký kinh doanh – Sở Tài chính Thành phố Hồ Chí Minh).

Cổ phiếu của Công ty được niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội từ ngày 20 tháng 10 năm 2017 với mã chứng khoán là FTI. Ngày 20 tháng 3 năm 2023, Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội đã ban hành Quyết định số 180/QĐ-SGDHN về việc đưa vào diện cảnh báo đối với cổ phiếu FTI từ ngày 30 tháng 3 năm 2023, theo đó cổ phiếu FTI đang đăng ký giao dịch trên thị trường giao dịch của các công ty đại chúng chưa niêm yết (UPCoM) tại Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội.

Trụ sở chính của Công ty 357 Lê Hồng Phong, Phường Vườn Lài, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

Số lượng nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là: 13 nhân viên (ngày 01 tháng 01 năm 2025: 14 nhân viên).

**2. Lĩnh vực kinh doanh**

Lĩnh vực kinh doanh của Công ty là cung cấp dịch vụ.

**3. Ngành nghề kinh doanh**

Hoạt động của Công ty là: Sản xuất, mua bán phụ tùng xe đạp, xe gắn máy; lắp ráp xe đạp, xe gắn máy và lắp đặt máy móc thiết bị; cho thuê văn phòng, nhà-xưởng; kinh doanh nhà ở; mua bán hàng kim khí điện máy, đồ dùng và linh kiện, thiết bị âm thanh, đồ dùng văn phòng, đồ dùng gia đình; hàng thủ công mỹ nghệ, hàng may mặc, giày dép, đồng hồ, túi xách, hàng da và giả da; đại lý mua bán, ký gửi hàng hóa; xây dựng công trình dân dụng và công nghiệp; mua bán vật tư ngành viễn thông; nhà hàng; hoạt động dịch vụ hỗ trợ trực tiếp cho vận tải đường bộ; sản xuất máy nông nghiệp và lâm nghiệp (không hoạt động tại trụ sở); bán buôn máy móc, thiết bị và phụ tùng máy nông nghiệp.

Trong năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 hoạt động chủ yếu của Công ty trong năm là hợp tác khai thác kinh doanh mặt bằng.

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

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường của Công ty được thực hiện trong thời gian không quá 12 tháng.

**5. Cấu trúc doanh nghiệp**

Công ty là công ty con của Tổng Công ty Công Nghiệp Sài Gòn – Trách nhiệm Hữu hạn Một thành viên với tỷ lệ sở hữu vốn và tỷ lệ quyền biểu quyết của công ty mẹ là 87,26%.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Công ty có hai (02) công ty liên doanh, liên kết. Thông tin về các công ty liên doanh, liên kết này được trình bày ở thuyết minh số V.2.

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

Trong năm Công ty không có thay đổi về chính sách kế toán so với năm trước nên không có ảnh hưởng đến khả năng so sánh của các thông tin trên Báo cáo tài chính.



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

**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 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 hàng năm.

**2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán**

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

**III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG**

**1. Chế độ kế toán áp dụng**

Công ty áp dụng Chế độ Kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC (“Thông tư 200”) hướng dẫn chế độ kế toán cho doanh nghiệp do Bộ tài chính ban hành ngày 22/12/2014 và Thông tư 53/2016/TT-BTC ngày 21/3/2016 về việc sửa đổi bổ sung Thông tư số 200/2014/TT-BTC do Bộ tài chính ban hành.

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

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

**IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG**

**1. Ước tính kế toán**

Việc lập và trình bày Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 của Công ty tuân thủ theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam, yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày kết thúc năm tài chính cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt năm tài chính. Kết quả hoạt động kinh doanh thực tế có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

**2. Các loại tỷ giá hối đoái áp dụng trong kế toán**

Các nghiệp vụ kinh tế phát sinh bằng ngoại tệ được quy đổi ra đồng Việt Nam theo tỷ giá giao dịch thực tế tại thời điểm phát sinh nghiệp vụ. Tại thời điểm cuối năm các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được phân loại là tài sản là tỷ giá mua ngoại tệ, các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được phân loại là nợ phải trả là tỷ giá bán ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi doanh nghiệp thường xuyên có giao dịch tại thời điểm lập Báo cáo tài chính.

Chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong năm và chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư các khoản mục tiền tệ tại thời điểm cuối năm được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh của năm tài chính.

**3. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền và tương đương tiền**

Tiền bao gồm: Tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng.

Tương đương tiền bao gồm: tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn còn lại dưới 3 tháng.

**4. Nguyên tắc kế toán nợ phải thu**

Các khoản phải thu được trình bày trên các Báo cáo tài chính theo giá trị sổ sách các khoản phải thu từ khách hàng và các khoản phải thu khác sau khi trừ các khoản dự phòng được lập cho các khoản phải thu khó đòi.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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 hoặc giảm số tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trong báo cáo kết quả kinh doanh.

Các khoản phải thu được phân loại là Ngắn hạn và Dài hạn trên Bảng cân đối kế toán căn cứ kỳ hạn còn lại của các khoản phải thu tại ngày lập Báo cáo tài chính

Các khoản phải thu khách hàng, khoản trả trước cho người bán, và các khoản phải thu khác tại thời điểm báo cáo, nếu:

- Có thời hạn thu hồi hoặc thanh toán dưới 01 năm (hoặc trong một chu kỳ sản xuất kinh doanh) được phân loại là Tài sản ngắn hạn;
- Có thời hạn thu hồi hoặc thanh toán trên 01 năm (hoặc trên một chu kỳ sản xuất kinh doanh) được phân loại là Tài sản dài hạn.

**5. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho**

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

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

Hàng tồn kho 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, hư hỏng, kém phẩm chất, lỗi thời v.v.) có thể xảy ra đối với nguyên vật liệu, thành phẩm, hàng hóa tồn kho khác thuộc quyền sở hữu của Công ty dựa trên bằng chứng hợp lý về sự suy giảm giá trị vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

Số tăng hoặc giảm khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được hạch toán vào giá vốn hàng bán trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong năm.

**6. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao tài sản cố định hữu hình và tài sản cố định vô hình**

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

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

Loại tài sản	Thời gian khấu hao (năm)	
	Cuối kỳ	Đầu kỳ
- Nhà cửa, vật kiến trúc	25	25
- Máy móc, thiết bị	10 – 15	10 – 15
- Phương tiện vận tải truyền dẫn	10	10
- Hệ thống Quản lý chất lượng ISO 9002	08	08

Nguyên giá tài sản cố định và thời gian khấu hao được xác định theo thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25/4/2013 của Bộ Tài chính về hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định và các quy định khác.



30  
C  
C  
NG  
T  
Y P

***BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH***

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

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang bao gồm các khoản chi phí đầu tư hình thành tài sản cố định (chi phí mua sắm tài sản cố định, đầu tư xây dựng cơ bản) và chi phí sửa chữa tài sản cố định còn chưa hoàn thành tại ngày kết thúc năm tài chính. Chi phí xây dựng cơ bản được ghi nhận theo giá gốc. Tài sản sau khi kết thúc quá trình đầu tư sẽ được trích khấu hao giống như các tài sản cố định khác, bắt đầu từ khi tài sản được đưa vào sử dụng.

**8. Nguyên tắc ghi nhận và phân bổ chi phí trả trước**

Các chi phí trả trước chi liên quan đến chi phí sản xuất kinh doanh trong năm được ghi nhận là chi phí trả trước ngắn hạn và được tính vào chi phí sản xuất kinh doanh trong năm.

Việc tính và phân bổ chi phí trả trước dài hạn vào chi phí sản xuất kinh doanh từng năm hạch toán được căn cứ vào tính chất, mức độ từng loại chi phí để chọn phương pháp và tiêu thức phân bổ hợp lý. Chi phí trả trước được phân bổ dần vào chi phí sản xuất kinh doanh theo phương pháp đường thẳng.

**9. Nguyên tắc ghi nhận các khoản đầu tư**

***Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn***

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận theo giá gốc. Sau khi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được ghi nhận theo giá trị có thể thu hồi. Các khoản suy giảm giá trị của khoản đầu tư nếu phát sinh được hạch toán vào chi phí trong năm và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư.

***Đầu tư vào liên doanh***

Các khoản đầu tư vào các công ty liên doanh mà trong đó Công ty có quyền đồng kiểm soát được trình bày theo phương pháp giá gốc.

Các khoản phân phối từ lợi nhuận thuần lũy kế của các công ty liên doanh sau ngày Công ty có quyền đồng kiểm soát được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty. Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

***Đầu tư vào công ty liên kết***

Các khoản đầu tư vào các công ty liên kết mà trong đó Công ty có ảnh hưởng đáng kể được trình bày theo phương pháp giá gốc.

Các khoản phân phối từ lợi nhuận thuần lũy kế của các công ty liên kết sau ngày Công ty có quyền đồng kiểm soát được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty. Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

***Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư***

Dự phòng cho việc giảm giá trị của các khoản đầu tư được lập khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy có sự suy giảm giá trị của các khoản đầu tư này vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

**10. Nguyên tắc ghi nhận các khoản trả thương mại và phải trả khác**

Các khoản phải trả người bán, phải trả khác tại thời điểm báo cáo, nếu:

- Có thời hạn thanh toán dưới 1 năm hoặc trong một chu kỳ sản xuất kinh doanh được phân loại là nợ ngắn hạn.



374  
NG  
PH  
EP-TI  
UNI  
OHC

***BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH***

- Có thời hạn thanh toán trên 1 năm hoặc trên một chu kỳ sản xuất kinh doanh được phân loại là nợ dài hạn.

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 không phụ thuộc vào việc Công ty đã nhận được hóa đơn của nhà cung cấp hay chưa.

**11. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu**

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

Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo số chênh lệch lớn hơn giữa giá thực tế phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi phát hành cổ phiếu lần đầu, phát hành bổ sung hoặc tái phát hành cổ phiếu quỹ.

Cổ tức phải trả cho các cổ đông được ghi nhận là khoản phải trả trong Bảng Cân đối kế toán của Công ty sau khi có Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông thường niên hàng năm.

**12. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu**

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 sau khi trừ đi các khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán và hàng bán bị trả lại. Các điều kiện cụ thể sau đây cũng phải được đáp ứng trước khi ghi nhận doanh thu như sau:

*Doanh thu cung cấp dịch vụ*

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp việc cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng Cân đối kế toán của kỳ đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn 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 lập Bảng cân đối kế toán;
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Phần công việc cung cấp dịch vụ đã hoàn thành được xác định theo phương pháp đánh giá công việc hoàn thành.

**13. Nguyên tắc ghi nhận Doanh thu hoạt động tài chính**

Doanh thu phát sinh từ tiền lãi, tiền bản quyền, cổ tức, lợi nhuận được chia và các khoản doanh thu hoạt động tài chính khác được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời hai (2) điều kiện sau:

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

Cổ tức, lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Công ty được quyền nhận cổ tức hoặc được quyền nhận lợi nhuận từ việc góp vốn.



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

**14. Nguyên tắc ghi nhận giá vốn hàng bán**

Giá vốn hàng bán phản ánh trị giá vốn của dịch vụ bán ra trong năm.

Khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được tính vào giá vốn hàng bán trên cơ sở số lượng hàng tồn kho và phần chênh lệch giữa giá trị thuần có thể thực hiện được nhỏ hơn giá gốc hàng tồn kho. Khi xác định khối lượng hàng tồn kho bị giảm giá cần phải trích lập dự phòng, kế toán phải loại trừ khối lượng hàng tồn kho đã ký được hợp đồng tiêu thụ (có giá trị thuần có thể thực hiện được không thấp hơn giá trị ghi sổ) nhưng chưa chuyển giao cho khách hàng nếu có bằng chứng chắc chắn về việc khách hàng sẽ không từ bỏ thực hiện hợp đồng.

**15. Nguyên tắc ghi nhận chi phí tài chính**

Các khoản chi phí được ghi nhận vào chi phí tài chính gồm: Chi phí hoặc các khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính; Chi phí vay vốn; Các khoản lỗ do thay đổi tỷ giá hối đoái của các nghiệp vụ phát sinh liên quan đến ngoại tệ; Dự phòng giảm giá đầu tư chứng khoán và các khoản đầu tư tài chính dài hạn.

Các khoản trên được ghi nhận theo tổng số phát sinh trong năm, không bù trừ với doanh thu hoạt động tài chính.

**16. Nguyên tắc ghi nhận chi phí quản lý doanh nghiệp**

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

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

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động bao gồm Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành và Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại.

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành được xác định trên cơ sở thu nhập chịu thuế và thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp trong kỳ hiện hành.

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại được xác định trên cơ sở số chênh lệch tạm thời được khấu trừ, số chênh lệch tạm thời chịu thuế và thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp dự tính sẽ áp dụng cho năm tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán, dựa trên luật thuế có hiệu lực vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

**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.



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

**20. Lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu**

Lãi cơ bản trên cổ phiếu đối với các cổ phiếu phổ thông được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ thuộc về cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông với số lượng bình quân gia quyền cổ phiếu phổ thông lưu hành trong năm. Lãi suy giảm trên cổ phiếu được xác định bằng việc điều chỉnh lợi nhuận hoặc lỗ thuộc về cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông và số lượng bình quân gia quyền cổ phiếu phổ thông đang lưu hành do ảnh hưởng của các cổ phiếu phổ thông có tiềm năng suy giảm bao gồm trái phiếu chuyển đổi và quyền chọn cổ phiếu.

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

**1. Tiền và các khoản tương đương tiền**

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Tiền mặt	26.023.821	23.010.050
Tiền gửi ngân hàng	1.757.072.578	1.246.209.760
<b>Cộng</b>	<b>1.783.096.399</b>	<b>1.269.219.810</b>

**2. Các khoản đầu tư**

*a. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn*

	31/12/2025 (VND)		01/01/2025 (VND)	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
<b>Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn</b>				
Tiền gửi có kỳ hạn (*)	92.877.824.657	92.877.824.657	61.000.000.000	61.000.000.000
<b>Cộng</b>	<b>92.877.824.657</b>	<b>92.877.824.657</b>	<b>61.000.000.000</b>	<b>61.000.000.000</b>

(\*) Là các khoản tiền gửi tại ngân hàng thương mại có kỳ hạn gốc trên ba tháng và kỳ hạn còn lại dưới mười hai tháng tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Sài Gòn - Phòng Giao dịch Cao Thắng, Ngân hàng TMCP Nam Á - Chi nhánh Tân Bình và Ngân hàng TMCP Á Châu, lãi suất từ 5,1%/năm đến 6,5%/năm.

*b. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn*

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	87.808.971.017	87.808.971.017
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	1.000.000.000	1.000.000.000
<b>Cộng</b>	<b>88.808.971.017</b>	<b>88.808.971.017</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN CÔNG NGHIỆP-  
THƯƠNG MẠI HỮU NGHỊ**

357 Lê Hồng Phong, Phường Vườn Lài,  
TP. Hồ Chí Minh, Việt Nam

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

**b. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn (tiếp theo)**

**b.1. Chi tiết các khoản đầu tư vào Công ty liên doanh, liên kết như sau:**

	31/12/2025		01/01/2025			
	Tỷ lệ sở hữu (%)	Số cổ phiếu	Giá trị VND	Tỷ lệ sở hữu (%)	Số cổ phiếu	Giá trị VND
Công ty Liên doanh Vikotrade (1)	50,00%		9.808.971.017	50,00%		9.808.971.017
Công ty Cổ phần Bất Động sản Song Mai (2)	26,00%	7.800.000	78.000.000.000	26,00%	7.800.000	78.000.000.000
<b>Cộng</b>			<b>87.808.971.017</b>			<b>87.808.971.017</b>
Dự phòng giảm giá đầu tư vào Công ty liên doanh, liên kết			(9.808.971.017)			(9.808.971.017)
<b>Giá trị thuần</b>			<b>78.000.000.000</b>			<b>78.000.000.000</b>

- (1) Công ty Liên doanh Vikotrade được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0300829126 ngày 15/09/1988 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp. Công ty Cổ phần Công nghiệp Thương mại Hữu Nghị góp 9.808.971.017 VND tương đương 50% vốn điều lệ của Công ty Liên doanh Vikotrade. Theo Biên bản họp ban thanh lý tài sản và giải thể Công ty Liên doanh Vikotrade ngày 19/07/2016 thì Công ty Liên doanh Vikotrade có chủ trương giải thể công ty. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Công ty Liên doanh Vikotrade đã ngừng hoạt động và đang hoàn tất thủ tục giải thể.
- (2) Căn cứ Biên bản thỏa thuận hợp tác số 05/2012 ngày 11 tháng 10 năm 2012 và Hợp đồng hợp tác đầu tư số 02/2014 ngày 15 tháng 08 năm 2014 giữa Công ty Cổ phần Công nghiệp - Thương mại Hữu Nghị và Công ty TNHH Bất Động sản Ree về việc cùng hợp tác thành lập Công ty Cổ phần Bất Động sản Song Mai ("Công ty Song Mai") để đầu tư thực hiện, khai thác dự án Trung tâm Thương mại - Cao ốc văn phòng tại 11 Đoàn Văn Bơ, phường 12, quận 4, TPHCM, Công ty Song Mai thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký Doanh nghiệp số 0312025602 cấp lần đầu ngày 26/10/2012 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp với vốn điều lệ 100.000.000.000 VND trong đó Công ty Cổ phần Công nghiệp - Thương mại Hữu Nghị chiếm 26%, Công ty TNHH Bất Động sản Ree chiếm 73,994% và các cổ đông khác chiếm 0,006% vốn điều lệ. Tại ngày 15 tháng 12 năm 2015, Công ty Song Mai tăng vốn điều lệ từ 100.000.000.000 VND lên 300.000.000.000 VND và tỷ lệ vốn góp của các cổ đông là không đổi. Căn cứ vào Hợp đồng hợp tác nêu trên, trong năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 Công ty Cổ phần Công nghiệp - Thương mại Hữu Nghị đã ghi nhận khoản đầu tư tài chính dài hạn vào Công ty Song Mai với số tiền 78.000.000.000 VND tương đương 26% vốn điều lệ của Công ty Song Mai.



**CÔNG TY CỔ PHẦN CÔNG NGHIỆP-  
THƯƠNG MẠI HỮU NGHỊ**

357 Lê Hồng Phong, Phường Vườn Lài,  
TP. Hồ Chí Minh, Việt Nam

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

**b. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn (tiếp theo)**

**b.2. Chi tiết các khoản đầu tư vào đơn vị khác như sau:**

	31/12/2025		01/01/2025	
	Tỷ lệ sở hữu (%)	Số cổ phiếu	Tỷ lệ sở hữu (%)	Số cổ phiếu
Công ty Cổ phần Sài Gòn Bất động sản Đông Dương (3)	1,6%	100.000,00	1,6%	100.000,00
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>1.000.000.000</b>		<b>1.000.000.000</b>
Dự phòng giảm giá đầu tư vào đơn vị khác		-		-
<b>Giá trị thuần</b>		<b>1.000.000.000</b>		<b>1.000.000.000</b>

(3) Công ty Cổ phần Sài Gòn Bất động sản Đông Dương được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký Doanh nghiệp số 0303528663 cấp lần đầu ngày 20/10/2004 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp. Trong đó, Công ty sở hữu 100.000,00 cổ phiếu có mệnh giá 1.000.000.000 VND, tương đương 1,6% vốn điều lệ. Tỷ lệ quyền biểu quyết của Công ty tại Công ty Cổ phần Sài Gòn Bất động sản Đông Dương tương đương tỷ lệ sở hữu.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

**3. Phải thu của khách hàng**

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
<b>a) Ngắn hạn</b>	<b>1.784.031.685</b>	<b>1.784.031.685</b>
<i>Phải thu từ khách hàng</i>	<i>1.784.031.685</i>	<i>1.784.031.685</i>
Công ty TNHH Bất động sản Nam Hải	976.506.008	976.506.008
Công ty TNHH Sản xuất Xe đạp Điện Anpha	482.218.500	482.218.500
Chi nhánh Công ty Cổ phần Dịch vụ Viễn thông In		
Bưu điện	284.811.177	284.811.177
Các khách hàng khác	40.496.000	40.496.000
<i>Phải thu từ các bên liên quan</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
<b>b) Dài hạn</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Cộng</b>	<b>1.784.031.685</b>	<b>1.784.031.685</b>
Dự phòng phải thu khách hàng	1.784.031.685	1.784.031.685
<b>Giá trị thuần</b>	<b>-</b>	<b>-</b>



**4. Trả trước người bán**

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
<b>a) Ngắn hạn</b>	<b>79.571.783</b>	<b>91.781.085</b>
<i>Trả trước cho người bán</i>	<i>79.571.783</i>	<i>91.781.085</i>
Công ty Luật TNHH Đèn Biển	8.781.085	8.781.085
Các khoản trả trước khác	70.790.698	83.000.000
<i>Trả trước cho các bên liên quan</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
<b>b) Dài hạn</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Cộng</b>	<b>79.571.783</b>	<b>91.781.085</b>
Dự phòng trả trước người bán	47.781.085	8.781.085
<b>Giá trị thuần</b>	<b>31.790.698</b>	<b>83.000.000</b>



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

**5. Phải thu khác**

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
<b>a) Ngắn hạn</b>	<b>11.063.234.275</b>	<b>9.900.236.367</b>
Tạm ứng	792.468	7.333.742
Ký cược, ký quỹ	5.000.000	5.000.000
<b>Phải thu ngắn hạn khác</b>	<b>10.852.598.555</b>	<b>9.683.059.373</b>
Công ty Cổ phần Hoàng Anh Mê Kông (*)	5.953.770.248	5.953.770.248
Công ty TNHH Tư vấn Kiến trúc Xây dựng COM	1.800.000.000	1.800.000.000
Lãi tiền gửi có kỳ hạn dự thu	2.788.701.560	1.675.968.767
Tài sản thiếu chờ xử lý	207.367.272	207.367.272
Tạm ứng án phí	56.976.885	-
Cổ tức chi vượt	44.257.195	44.257.195
Các đối tượng khác	1.525.395	1.695.891
<b>Phải thu ngắn hạn khác từ các bên liên quan</b>	<b>204.843.252</b>	<b>204.843.252</b>
Công ty Liên doanh Vikotrade	204.843.252	204.843.252
<b>b) Dài hạn</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Cộng</b>	<b>11.063.234.275</b>	<b>9.900.236.367</b>
<b>Dự phòng phải thu khác</b>	<b>2.256.467.719</b>	<b>2.256.467.719</b>
<b>Giá trị thuần</b>	<b>8.806.766.556</b>	<b>7.643.768.648</b>

(\*) Đây là khoản phải thu và phải trả liên quan đến hợp tác kinh doanh theo Hợp đồng kinh tế hợp tác góp vốn và chia căn hộ số 21/HN-TIC ngày 22/02/2005 giữa Công ty Cổ phần Công Nghiệp – Thương mại Hữu Nghị và Công ty Cổ phần Hoàng Anh Mê Kông (trước tên là Công ty Cổ phần Xây dựng Tây Nguyên). Công ty được Nhà nước giao quản lý và sử dụng khu đất tại số 279 Nơ Trang Long, Phường Bình Lợi Trung, Tp. Hồ Chí Minh theo Quyết định số 2937/QĐ-UB ngày 17/07/2002 của UBND Tp. Hồ Chí Minh. Công ty Cổ phần Hoàng Anh Mê Kông có chức năng kinh doanh, xây dựng nhà, có khả năng về tài chính, quản lý, tổ chức thực hiện dự án. Công ty đồng ý giao và Công ty Cổ phần Hoàng Anh Mê Kông nhận toàn bộ quyền sử dụng phần đất và quyền sở hữu các tài sản trên đất nói trên để lập dự án đầu tư, xây dựng và kinh doanh khu căn hộ trên khu đất nói trên. Khoản phải thu Công ty Cổ phần Hoàng Anh Mê Kông là tiền thuê đất 279 Nơ Trang Long mà Công ty đã trả hộ từ năm 2005 đến năm 2014 với số tiền 5.953.770.248 đồng. Dự án tồn đọng quá lâu đến nay vẫn chưa thanh lý được hợp đồng để xác định công nợ và chi phí phát sinh dự án của hai bên.

Do hợp đồng hợp tác giữa hai Bên chưa được thanh lý và đang trong quá trình trao đổi với đối tác nên Công ty chưa trích lập dự phòng nợ phải thu khó đòi đối với khoản công nợ này. Hiện nay, Công ty đang tiếp tục làm việc với Công ty Cổ phần Hoàng Anh Mê Kông về việc xác nhận công nợ và thanh lý Hợp đồng hợp tác.





**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

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

	Năm nay VND	Năm trước VND
Số đầu năm	4.049.280.489	4.049.280.489
Trích lập dự phòng trong năm	39.000.000	-
Hoàn nhập dự phòng trong năm	-	-
<b>Số cuối năm</b>	<b>4.088.280.489</b>	<b>4.049.280.489</b>

**7. Hàng tồn kho**

*Đơn vị tính: VND*

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	628.627.907	(628.627.907)	628.627.907	(628.627.907)
Công cụ dụng cụ	19.808.409	(19.808.409)	19.808.409	(19.808.409)
Thành phẩm	272.474.378	(272.474.378)	272.474.378	(272.474.378)
Hàng hóa	9.572.240	(9.572.240)	9.572.240	(9.572.240)
<b>Cộng</b>	<b>930.482.934</b>	<b>(930.482.934)</b>	<b>930.482.934</b>	<b>(930.482.934)</b>

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

	Năm nay VND	Năm trước VND
Số đầu năm	930.482.934	298.829.247
Trích lập dự phòng trong năm	-	631.653.687
Hoàn nhập dự phòng trong năm	-	-
<b>Số cuối năm</b>	<b>930.482.934</b>	<b>930.482.934</b>

**8. Chi phí trả trước**

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
a) Ngắn hạn	-	-
b) Dài hạn	179.056.120	62.035.238
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	48.459.615	14.833.165
Chi phí dịch vụ mua ngoài	130.596.505	47.202.073
<b>Cộng</b>	<b>179.056.120</b>	<b>62.035.238</b>

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

**9. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình**

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Đơn vị tính: VND Cộng
<i>Nguyên giá tài sản cố định hữu hình</i>					
Số dư đầu năm	18.845.196.203	2.644.558.498	836.053.534	-	22.325.808.235
Tăng trong năm	-	-	-	30.980.000	30.980.000
Giảm trong năm	-	-	-	-	-
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>18.845.196.203</b>	<b>2.644.558.498</b>	<b>836.053.534</b>	<b>30.980.000</b>	<b>22.356.788.235</b>
<i>Giá trị đã hao mòn</i>					
Số dư đầu năm	13.681.128.509	2.644.558.498	836.053.534	-	17.161.740.541
Tăng trong năm	652.088.232	-	-	5.163.340	657.251.572
Giảm trong năm	-	-	-	-	-
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>14.333.216.741</b>	<b>2.644.558.498</b>	<b>836.053.534</b>	<b>5.163.340</b>	<b>17.818.992.113</b>
Tại ngày đầu năm	5.164.067.694	-	-	-	5.164.067.694
<b>Tại ngày cuối năm</b>	<b>4.511.979.462</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>25.816.660</b>	<b>4.537.796.122</b>

**\* Ghi chú:**

- Nguyên giá tài sản cố định hữu hình cuối năm đã khấu hao hết giá trị nhưng vẫn còn sử dụng là: 6.023.602.432 VND.
- Giá trị còn lại của TSCĐ hữu hình cuối năm đã dùng để thế chấp, cầm cố cho các hợp đồng vay là 0 VND.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

**10. Tăng, giảm tài sản cố định vô hình**

Đơn vị tính: VND

	Hệ thống Quản lý chất lượng ISO 9002	Cộng
<b>Nguyên giá tài sản cố định vô hình</b>		
Số dư đầu năm	225.210.831	225.210.831
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>225.210.831</b>	<b>225.210.831</b>
<b>Giá trị đã hao mòn</b>		
Số dư đầu năm	225.210.831	225.210.831
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>225.210.831</b>	<b>225.210.831</b>
Tại ngày đầu năm	-	-
Tại ngày cuối năm	-	-

**\* Ghi chú:**

- Nguyên giá tài sản cố định vô hình cuối năm đã khấu hao hết giá trị nhưng vẫn còn sử dụng là: 225.210.831 VND.



**11. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang**

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Chi phí xây dựng Công trình 279 Nơ Trang Long, Phường Bình Lợi Trung, Tp. Hồ Chí Minh, TP. Hồ Chí Minh (*)	3.447.180.436	3.447.180.436
<b>Cộng</b>	<b>3.447.180.436</b>	<b>3.447.180.436</b>

(\*) Là chi phí xây dựng các công trình trên khu đất 279 Nơ Trang Long, Phường Bình Lợi Trung, Tp. Hồ Chí Minh (nhà mẫu, trạm điện, đường bê tông, cổng công trình, nhà đỗ xe, hệ thống chiếu sáng, tủ điện, hệ thống thoát nước, nhà bảo vệ, nhà vệ sinh tạm...). Ngày 19 tháng 08 năm 2024, Tổng Công ty Công nghiệp Sài Gòn – Trách nhiệm Hữu hạn Một thành viên (Công ty mẹ của Công ty Cổ phần Công nghiệp - Thương mại Hữu nghị) đã gửi văn bản đến Thường trực Ban chỉ đạo 167. Theo đó, đề xuất đối với khu đất tại số 279 Nơ Trang Long, Phường Bình Lợi Trung, Tp. Hồ Chí Minh sẽ trả lại cho Nhà nước. Đồng thời Công ty Cổ phần Công nghiệp - Thương mại Hữu nghị cũng đã có văn bản về việc trả lại khu đất 279 Nơ Trang Long, Phường Bình Lợi Trung, Tp. Hồ Chí Minh gửi Sở Tài Nguyên và Môi trường TPHCM. Ngày 06 tháng 01 năm 2025, Công ty Cổ phần Công nghiệp - Thương mại Hữu nghị đã làm "Đơn tự nguyện trả lại đất" gửi đến Ủy ban nhân dân Tp. Hồ Chí Minh và Sở Tài nguyên và Môi trường TPHCM. Ngày 10 tháng 01 năm 2025, Ủy ban nhân dân Tp. Hồ Chí Minh đã chuyển Đơn tự nguyện trả lại đất đến Sở Tài Nguyên và Môi trường TPHCM để xem xét, xử lý theo chức năng, nhiệm vụ và quy định pháp luật.

Ngày 11/07/2025, Công ty đã bàn giao mặt bằng khu đất diện tích 3.202 m2 tại 279 Nơ Trang Long, Phường Bình Lợi Trung, Thành phố Hồ Chí Minh cho Trung tâm phát triển quỹ đất. Đối với phần diện tích 5.422,1 m2 tại 279 Nơ Trang Long, Phường Bình Lợi Trung, Thành phố Hồ Chí Minh, hiện trạng hiện nay trên đất có nhà kho 1.903 m2 đang chứa máy móc thiết bị và vật tư. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Công ty vẫn chưa hoàn tất việc bàn giao mặt bằng khu đất 5.422,1 m2 cho Trung tâm Phát triển quỹ đất.



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

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

**12. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước**

	Số phải nộp trong năm		Số đã nộp trong năm		31/12/2025
	01/01/2025	31/12/2025	01/01/2025	31/12/2025	
<b>a) Phải nộp</b>	<b>3.189.397.471</b>	<b>1.747.333.961</b>	<b>1.089.950.401</b>	<b>3.846.781.031</b>	
Thuế giá trị gia tăng đầu ra	191.227.859	733.384.372	740.270.323	184.341.908	
Thuế thu nhập doanh nghiệp	182.961.318	1.010.949.589	346.680.078	847.230.829	
Phí, lệ phí, các khoản phải nộp khác	2.815.208.294	3.000.000	3.000.000	2.815.208.294	
<b>b) Phải thu</b>	<b>31.397.793</b>	<b>2.519.318.775</b>	<b>3.610.591.912</b>	<b>1.122.670.930</b>	
Thuế thu nhập cá nhân	31.397.793	11.892.220	3.792.498	23.298.071	
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	-	2.507.426.555	3.606.799.414	1.099.372.859	

**13. Phải trả khác**

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
<b>a) Ngắn hạn</b>	<b>55.337.345.610</b>	<b>55.337.345.610</b>	<b>26.933.785.270</b>	<b>26.933.785.270</b>
Nhận ký quỹ, ký cược	56.954.804	56.954.804	56.954.804	56.954.804
Công ty TNHH Bất động sản Nam Hải	56.954.804	56.954.804	56.954.804	56.954.804
<b>Phải trả, phải nộp khác</b>	<b>55.280.390.806</b>	<b>55.280.390.806</b>	<b>26.876.830.466</b>	<b>26.876.830.466</b>
Công ty Cổ phần Bất động sản Song Mai - Cổ tức được tạm ứng	49.108.974.298	49.108.974.298	21.028.974.298	21.028.974.298
Công ty Cổ phần Hoàng Anh Gia Lai Mê Kông	5.250.593.436	5.250.593.436	5.250.593.436	5.250.593.436
Công ty TNHH Tư vấn Dịch vụ Thương mại Giáo dục Phương Nam	716.959.072	716.959.072	582.262.732	582.262.732
Thủ lao Hội đồng Quản trị, Ban kiểm soát phải trả	188.864.000	188.864.000	-	-
Công ty TNHH Sản xuất Xe đạp điện Anpha	15.000.000	15.000.000	15.000.000	15.000.000
<b>b) Dài hạn</b>	<b>300.000.000</b>	<b>300.000.000</b>	<b>300.000.000</b>	<b>300.000.000</b>
Nhận ký quỹ, ký cược	300.000.000	300.000.000	300.000.000	300.000.000
Công ty TNHH Tư vấn Dịch vụ Thương mại Giáo dục Phương Nam	300.000.000	300.000.000	300.000.000	300.000.000
<b>Cộng</b>	<b>55.637.345.610</b>	<b>55.637.345.610</b>	<b>27.233.785.270</b>	<b>27.233.785.270</b>

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

**14. Quỹ khen thưởng phúc lợi**

	<u>31/12/2025</u> VND	<u>01/01/2025</u> VND
Số dư đầu năm	(1.029.928.255)	(1.029.928.255)
Trích lập quỹ	-	-
Chi quỹ trong năm	-	-
<b>Số dư cuối năm (*)</b>	<b><u>(1.029.928.255)</u></b>	<b><u>(1.029.928.255)</u></b>

(\*) Trong năm 2025, Công ty Hữu Nghị đã có chủ trương và làm việc với các bộ phận, cá nhân chịu trách nhiệm để có phương án bù đắp về việc chi vượt quỹ khen thưởng, phúc lợi nêu trên. Tuy nhiên, tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 vẫn chưa hoàn thành và Công ty tiếp tục trình bày quỹ khen thưởng, phúc lợi với số dư âm 1.029.928.255 VND.



**CÔNG TY CỔ PHẦN CÔNG NGHIỆP –  
THƯƠNG MẠI HỮU NGHỊ**  
357 Lê Hồng Phong, Phường Vườn Lài,  
Tp. Hồ Chí Minh, Việt Nam

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

**15. VỐN CHỦ SỞ HỮU**

a) Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

	Vốn góp	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
<b>Năm trước</b>						VND
Số đầu năm	39.437.100.000	30.000	(57.500.000)	1.374.353.513	86.496.306.266	127.250.289.779
Lợi nhuận thuần trong năm trước	-	-	-	-	1.015.974.273	1.015.974.273
<b>Số cuối năm</b>	<b>39.437.100.000</b>	<b>30.000</b>	<b>(57.500.000)</b>	<b>1.374.353.513</b>	<b>87.512.280.539</b>	<b>128.266.264.052</b>
<b>Năm nay</b>						
Số đầu năm	39.437.100.000	30.000	(57.500.000)	1.374.353.513	87.512.280.539	128.266.264.052
Lợi nhuận thuần trong năm nay	-	-	-	-	3.982.698.638	3.982.698.638
<b>Số cuối năm</b>	<b>39.437.100.000</b>	<b>30.000</b>	<b>(57.500.000)</b>	<b>1.374.353.513</b>	<b>91.494.979.177</b>	<b>132.248.962.690</b>



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

**b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu**

	31/12/2025 VND	%	01/01/2025 VND	%
Tổng Công ty Công Nghiệp Sài Gòn – Trách nhiệm Hữu hạn Một thành viên	34.413.200.000	87,26%	34.413.200.000	87,26%
Các cổ đông khác	5.023.900.000	12,74%	5.023.900.000	12,74%
<b>Cộng</b>	<b>39.437.100.000</b>	<b>100,00%</b>	<b>39.437.100.000</b>	<b>100,00%</b>

**c) Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu**

	Năm nay VND	Năm trước VND
<b>Vốn đầu tư của chủ sở hữu</b>		
Vốn góp đầu năm	39.437.100.000	39.437.100.000
Vốn góp tăng trong năm	-	-
Vốn góp giảm trong năm	-	-
Vốn góp cuối năm	39.437.100.000	39.437.100.000
<b>Cổ tức, lợi nhuận đã chia</b>	-	-

**d) Cổ phiếu**

	31/12/2025	01/01/2025
<b>Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành</b>	<b>3.943.710</b>	<b>3.943.710</b>
<b>Số lượng cổ phiếu đã phát hành</b>	<b>3.943.710</b>	<b>3.943.710</b>
- Cổ phiếu phổ thông	3.943.710	3.943.710
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
<b>Số lượng cổ phiếu được mua lại</b>	<b>5.920</b>	<b>5.920</b>
- Cổ phiếu phổ thông	5.920	5.920
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
<b>Số lượng cổ phiếu đang lưu hành</b>	<b>3.937.790</b>	<b>3.937.960</b>
- Cổ phiếu phổ thông	3.937.790	3.937.790
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND/ Cổ phiếu.

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

**1. Doanh thu thuần cung cấp dịch vụ**

	Năm nay VND	Năm trước VND
Doanh thu cung cấp dịch vụ	8.481.916.836	8.120.144.005
<b>Cộng</b>	<b>8.481.916.836</b>	<b>8.120.144.005</b>

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)****2. Doanh thu hoạt động tài chính**

	Năm nay VND	Năm trước VND
Lãi tiền gửi ngân hàng	4.067.336.413	2.471.400.677
Lãi chênh lệch tỷ giá	565.898	745.330
<b>Cộng</b>	<b>4.067.902.311</b>	<b>2.472.146.007</b>

**3. Chi phí quản lý doanh nghiệp**

	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí nhân viên quản lý	3.038.788.494	1.672.764.093
Chi phí vật liệu quản lý	19.385.676	80.857.878
Chi phí đồ dùng văn phòng	59.298.422	47.025.539
Chi phí khấu hao TSCĐ	657.251.572	652.088.232
Chi phí dự phòng nợ phải thu khó đòi	39.000.000	
Chi phí thuê, phí, lệ phí	2.520.117.398	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	597.850.657	777.031.744
Chi phí bằng tiền khác	618.931.706	702.772.857
<b>Cộng</b>	<b>7.550.623.925</b>	<b>8.684.263.078</b>

**4. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành**

Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp của Công ty được xác định với thuế suất là 20% trên thu nhập chịu thuế.

Quyết toán thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các qui định về thuế đối với nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên Báo cáo tài chính có thể bị thay đổi theo quyết định của cơ quan thuế.

	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	1.010.949.589	260.398.974
<b>Cộng</b>	<b>1.010.949.589</b>	<b>260.398.974</b>

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

Ước tính mức thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành của doanh nghiệp được trình bày dưới đây:

	Năm nay VND	Năm trước VND
<b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>4.993.648.227</b>	<b>1.276.373.247</b>
Các khoản điều chỉnh tăng/(giảm) lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận chịu thuế TNDN	61.099.715	25.621.622
- Các khoản điều chỉnh tăng	61.099.715	25.621.622
+ Chi phí không hợp lệ	22.099.715	25.621.622
+ Chi phí dự phòng nợ phải thu khó đòi	39.000.000	-
- Các khoản điều chỉnh giảm	-	-
<b>Thu nhập chịu thuế</b>	<b>5.054.747.942</b>	<b>1.301.994.869</b>
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	20%	20%
<b>Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>	<b>1.010.949.589</b>	<b>260.398.974</b>
<b>5. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố</b>		
	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí nhân công	3.038.788.494	1.672.764.093
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	78.684.098	127.883.417
Chi phí khấu hao tài sản cố định	657.251.572	652.088.232
Chi phí dịch vụ mua ngoài	597.850.657	777.031.744
Chi phí khác bằng tiền	3.139.049.104	5.454.495.592
<b>Cộng</b>	<b>7.511.623.925</b>	<b>8.684.263.078</b>
<b>6. Lãi cơ bản /suy giảm trên cổ phiếu</b>		
	Năm nay VND	Năm trước VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế TNDN	3.982.698.638	1.015.974.273
Các khoản điều chỉnh tăng hoặc giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	-	-
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	3.982.698.638	1.015.974.273
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	3.937.790	3.937.790
<b>Lãi cơ bản/suy gia trên cổ phiếu</b>	<b>1.011</b>	<b>258</b>

Công ty không có cổ phiếu suy giảm tiềm tàng vào ngày kết thúc năm tài chính.



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

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

	Năm nay Số cổ phiếu	Năm trước Số cổ phiếu
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành đầu năm	3.937.790	3.937.790
Ảnh hưởng của cổ phiếu phổ thông phát hành thêm	-	-
<b>Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm</b>	<b>3.937.790</b>	<b>3.937.790</b>

**VII. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**

Trong năm Công ty phát sinh các giao dịch không bằng tiền như sau:

	Năm nay VND	Năm trước VND
Lãi tiền gửi có kỳ hạn chưa thu	2.788.701.560	1.675.968.767

**VIII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC**

**1. Thông tin về các bên liên quan**

Trong năm, thu nhập của Các thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Giám đốc, Ban kiểm soát như sau:

Họ tên	Chức danh	Năm nay VND	Năm trước VND
<b>Lương, thù lao của thành viên Hội đồng Quản trị</b>			
Ông Tô Thiên Tân	Chủ tịch HĐQT [bổ nhiệm ngày 03/06/2025]	112.857.407	-
Ông Lê Tấn Dương	Chủ tịch HĐQT [miễn nhiệm ngày 03/06/2025]	17.500.000	41.760.000
Ông Võ Hồng Phong	Thành viên HĐQT [miễn nhiệm ngày 03/06/2025]	14.500.000	26.160.000
Ông Hồ Văn Tuấn	Thành viên [tái bổ nhiệm ngày 03/06/2025]	32.000.000	26.160.000
Bà Lương Thị Ánh Nguyệt	Thành viên [tái bổ nhiệm ngày 03/06/2025]	32.000.000	26.160.000
<b>Thu nhập của thành viên Ban Kiểm soát</b>		<b>68.200.000</b>	<b>59.640.000</b>
Bà Nguyễn Thị Thu	Trưởng ban [miễn nhiệm chức danh thành viên và bổ nhiệm chức danh Trưởng ban từ ngày 03/06/2025]	32.700.000	17.880.000
Ông Huỳnh Văn Quang Trung	Trưởng ban [miễn nhiệm ngày 03/06/2025]	15.000.000	23.880.000
Bà Hoàng Bích Châu	Thành viên [tái bổ nhiệm ngày 03/06/2025]	3.000.000	17.880.000
Bà Bùi Thủy Tiên	Thành viên [bổ nhiệm ngày 03/06/2025]	17.500.000	-

***BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)***

<b>Họ tên</b>	<b>Chức danh</b>	<b>Năm nay VND</b>	<b>Năm trước VND</b>
<b>Thu nhập của Tổng Giám đốc và các thành viên quản lý chủ chốt khác</b>		<b>401.912.975</b>	<b>452.650.352</b>
Ông Hồ Văn Tuấn	Tổng Giám đốc [miễn nhiệm chức danh Phó Tổng Giám đốc và bổ nhiệm chức danh Tổng Giám đốc ngày 04/06/2025]	155.740.926	140.638.000
Ông Võ Hồng Phong	Tổng Giám đốc [miễn nhiệm ngày 03/06/2025]	91.735.278	165.696.000
Bà Nguyễn Thị Kim Thanh	Kế toán trưởng	154.436.771	146.316.352



074  
ÔNG  
Ổ P  
GHÉP  
TU  
HỒ

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

Trong năm các công ty sau đây được xem là các bên có liên quan:

Công ty	Quan hệ
Tổng Công ty Công Nghiệp Sài Gòn – Trách nhiệm Hữu hạn Một thành viên	Công ty mẹ
Công ty Liên doanh Vikotrade	Công ty liên doanh, liên kết
Công ty Cổ phần Bất động sản Song Mai	Công ty liên doanh, liên kết

Trong năm, Công ty phát sinh các nghiệp vụ với các bên liên quan khác. Các nghiệp vụ chủ yếu như sau:

Các bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Năm nay	Năm trước
Công ty Cổ phần Bất động sản Song Mai	Công ty liên doanh, liên kết	Cổ tức đã nhận bằng tiền	28.080.000.000	21.028.974.298

Đơn vị tính: VND

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm, các khoản công nợ chưa được thanh toán với các bên liên quan khác như sau:

Các bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Giá trị khoản phải thu/(phải trả)
Công ty Liên doanh Vikotrade	Công ty liên doanh, liên kết	Phải thu khác	204.843.252
Công ty Cổ phần Bất động sản Song Mai	Công ty liên doanh, liên kết	Phải trả khác	49.108.974.298

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

**2. Giá trị hợp lý của tài sản và nợ phải trả tài chính**

	31/12/2025		01/01/2025		Đơn vị tính: VND
	Giá trị sổ sách	Dự phòng	Giá trị sổ sách	Dự phòng	
<b>Tài sản tài chính</b>					
Tiền và các khoản tương đương tiền	1.783.096.399	-	1.269.219.810	-	
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	92.877.824.657	-	61.000.000.000	-	
Phải thu khách hàng	1.784.031.685	1.784.031.685	1.784.031.685	1.784.031.685	
Các khoản phải thu khác	11.063.234.275	2.256.467.719	9.900.236.367	2.256.467.719	
<b>Cộng</b>	<b>107.508.187.016</b>	<b>4.040.499.404</b>	<b>73.953.487.862</b>	<b>4.040.499.404</b>	

**Nợ phải trả tài chính**  
Phải trả cho người bán  
Các khoản phải trả khác

	Giá trị sổ sách		Đơn vị tính: VND
	31/12/2025	01/01/2025	
	9.280.666	41.151.081	
	55.637.345.610	27.233.785.270	
<b>Cộng</b>	<b>55.646.626.276</b>	<b>27.274.936.351</b>	

Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý của tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính tại ngày kết thúc năm tài chính do thông tư số 210/2009/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 06/11/2009 cũng như các quy định hiện hành chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính. Thông tư 210/2009/TT-BTC yêu cầu áp dụng Chuẩn mực báo cáo tài chính Quốc tế về việc trình bày báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính nhưng chưa đưa ra hướng dẫn tương đương cho việc đánh giá và ghi nhận công cụ tài chính bao gồm cả việc áp dụng giá trị hợp lý nhằm phù hợp với Chuẩn mực báo cáo tài chính Quốc tế.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

**3. Tài sản đảm bảo**

Tại ngày 31/12/2025, Công ty không có thế chấp, cầm cố cho các hợp đồng vay bằng một số tài sản và Công ty không có nắm giữ tài sản đảm bảo nào của đơn vị khác.

**4. Rủi ro tín dụng**

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

**Phải thu khách hàng**

Việc quản lý rủi ro tín dụng khách hàng của Công ty dựa trên các chính sách, thủ tục và quy trình kiểm soát của Công ty có liên quan đến việc quản lý rủi ro tín dụng khách hàng.

Các khoản phải thu khách hàng chưa trả thường xuyên được theo dõi. Các phân tích về khả năng lập dự phòng được thực hiện tại ngày lập báo cáo trên cơ sở từng khách hàng đối với các khách hàng lớn. Trên cơ sở này, Công ty không có rủi ro tập trung về tín dụng.

**Tiền gửi ngân hàng**

Phần lớn tiền gửi ngân hàng của Công ty được gửi tại các ngân hàng lớn có uy tín ở Việt Nam. Công ty nhận thấy mức độ tập trung rủi ro tín dụng đối với tiền gửi ngân hàng là thấp.

**5. Rủi ro thanh khoản**

Rủi ro thanh khoản là rủi ro Công ty gặp khó khăn trong việc đáp ứng các nghĩa vụ tài chính do tình trạng thiếu vốn. Rủi ro thanh khoản của Công ty phát sinh chủ yếu do không tương xứng trong các kỳ hạn của tài sản tài chính và các khoản phải trả tài chính.

Công ty giám sát rủi ro thanh khoản bằng việc duy trì tỷ lệ tiền mặt và các khoản tương đương tiền ở mức mà Ban Giám đốc cho là đủ để hỗ trợ tài chính cho các hoạt động kinh doanh của Công ty và để giảm thiểu ảnh hưởng của những thay đổi các luồng tiền.

Thông tin thời hạn đáo hạn của nợ phải trả tài chính của Công ty dựa trên các giá trị thanh toán chưa chiết khấu theo hợp đồng như sau:

	Từ 01 năm trở xuống	Từ 01 năm đến 05 năm	Đơn vị tính: VND Cộng
<b>Số cuối năm</b>	<b>55.346.626.276</b>	<b>300.000.000</b>	<b>55.646.626.276</b>
Phải trả cho người bán	9.280.666	-	9.280.666
Các khoản phải trả khác	55.337.345.610	300.000.000	55.637.345.610
<b>Số đầu năm</b>	<b>26.974.936.351</b>	<b>300.000.000</b>	<b>27.274.936.351</b>
Phải trả cho người bán	41.151.081	-	41.151.081
Các khoản phải trả khác	26.933.785.270	300.000.000	27.233.785.270

Công ty cho rằng mức độ tập trung rủi ro đối với việc trả nợ là thấp. Công ty có khả năng thanh toán các khoản nợ đến hạn từ dòng tiền từ hoạt động kinh doanh và tiền thu từ các tài sản tài chính đáo hạn.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

**6. Rủi ro thị trường**

Rủi ro thị trường là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của giá thị trường. Rủi ro thị trường bao gồm 3 loại: Rủi ro ngoại tệ, rủi ro lãi suất và rủi ro về giá khác.

**Rủi ro ngoại tệ**

Rủi ro ngoại tệ là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của tỷ giá hối đoái.

Công ty quản lý rủi ro ngoại tệ bằng cách xem xét thị trường hiện hành và dự kiến khi Công ty lập kế hoạch cho các giao dịch trong tương lai bằng ngoại tệ. Công ty giám sát các rủi ro đối với các tài sản và nợ phải trả tài chính bằng ngoại tệ.

**Rủi ro lãi suất**

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

Công ty quản lý rủi ro lãi suất bằng cách theo dõi chặt chẽ tình hình thị trường có liên quan để xác định chính sách lãi suất hợp lý có lợi cho các mục đích quản lý giới hạn rủi ro của Công ty.

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

**Rủi ro về giá khác**

Rủi ro về giá khác là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của giá thị trường ngoài thay đổi của lãi suất và tỷ giá hối đoái.

**7. Thông tin theo bộ phận**

Công ty 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 Công ty bị tác động chủ yếu bởi những khác biệt về sản phẩm và dịch vụ do Công ty 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 Công ty 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.

Trong năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2023, hoạt động sản xuất kinh doanh chính của Công ty là hoạt động cho hợp tác khai thác mặt bằng. Công ty không tiến hành lập báo cáo tài chính bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh theo hướng dẫn của Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 28 "Báo cáo bộ phận".

Bộ phận theo khu vực địa lý của Công ty được xác định theo địa điểm của tài sản của Công ty. Doanh thu bán hàng ra bên ngoài trình bày trong bộ phận theo khu vực địa lý được xác định dựa trên địa điểm địa lý của khách hàng của Công ty. Công ty chỉ hoạt động trong khu vực địa lý lãnh thổ Việt Nam nên không trình bày báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý. Do đó, Ban Tổng Giám đốc không trình bày báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý theo hướng dẫn của Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 28 "Báo cáo bộ phận".

011729-1  
CÔNG TY  
TNHH  
+ VỤ TƯ VẤN  
+ KẾ TÍNH KẾ TÍNH  
KIỂM TOÁN  
PHÍA NAM  
T.P.HỒ CHÍ MINH

743326  
CÔNG TY  
PHẦN  
CỔ PHẦN  
HỮU NGHỊ  
T.P.HỒ CHÍ MINH

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

**8. Số liệu so sánh**

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 đã được kiểm toán.

**9. Thông tin về hoạt động liên tục**

Trong năm 2025, không có hoạt động hoặc sự kiện phát sinh nào có ảnh hưởng đáng kể đến khả năng hoạt động liên tục của Công ty. Vì vậy, Báo cáo tài chính của Công ty được lập trên cơ sở giả định Công ty sẽ hoạt động liên tục.

**Người lập biểu**



**Nguyễn Thị Kim Thanh**

*Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 19 tháng 03 năm 2026*

**Kế toán trưởng**



**Nguyễn Thị Kim Thanh**

**Tổng Giám đốc**



**Hồ Văn Tuấn**

## CÁC LĨNH VỰC HOẠT ĐỘNG CỦA AASCS:

### 1. DỊCH VỤ KIỂM TOÁN:

- Kiểm toán báo cáo tài chính.
- Kiểm toán vì mục đích thuế.
- Kiểm toán hoạt động - tuân thủ - nội bộ.
- Kiểm toán quyết toán vốn đầu tư công trình xây dựng cơ bản hoàn thành.
- Kiểm toán báo cáo quyết toán dự án hoàn thành.
- Kiểm toán xác định giá trị doanh nghiệp.
- Soát xét báo cáo tài chính.
- Kiểm toán các thông tin tài chính.

### 2. DỊCH VỤ KẾ TOÁN:

- Dịch vụ ghi sổ kế toán và lập báo cáo tài chính.
- Dịch vụ báo cáo thuế.
- Xây dựng các mô hình tổ chức bộ máy & tổ chức công tác kế toán.

### 3. DỊCH VỤ TƯ VẤN:

- Tư vấn xác định giá trị doanh nghiệp.
- Tư vấn cổ phần hóa: xây dựng phương án cổ phần hóa, phương án kinh doanh, Điều lệ công ty, tư vấn tổ chức đại hội cổ đông, quyết toán chi phí cổ phần hóa.
- Tư vấn thuế.
- Tư vấn quản lý doanh nghiệp.
- Tư vấn tài chính - kế toán, phân tích tài chính.

### 4. ĐÀO TẠO NHÂN VIÊN VÀ CÁC DỊCH VỤ KHÁC:

- Tổ chức các khóa học bồi dưỡng nghiệp vụ tài chính, kế toán, kiểm toán, quản trị doanh nghiệp, ứng dụng tin học trong công tác kế toán.
- Cung cấp và hướng dẫn sử dụng phần mềm kế toán.
- Cung cấp các văn bản pháp qui, các thông tin kinh tế - tài chính, sổ sách biểu mẫu, chứng từ.
- Hỗ trợ tuyển dụng nhân viên.

## WIDE RANGE OF AASCS SERVICES:

### 1. AUDITING SERVICES:

- Audit of financial statements;
- Audit for taxation;
- Audit of operation - conformity - internal;
- Audit of the final accounts of basic construction investment;
- Audit of the completed projects final accounts;
- Audit of assets valuation for enterprises;
- Review of financial statements;
- Audit of financial information.

### 2. ACCOUNTING SERVICES:

- Recording the accounts and financial statements services;
- Taxation reports services;
- Establishment of the organizational kinds of apparatus & accounting.

### 3. CONSULTANCY SERVICES:

- Consultancy of assets valuation for enterprise;
- Consultancy of privatization: founding the privatized plan, business plan, company regulations, holding the shareholder's meeting, final accounts of privatization expenditure;
- Consultancy of taxation;
- Consultancy of business management;
- Consultancy of finance - accounting, financial analysis.

### 4. STAFF TRAINING AND OTHER SERVICES:

- Launching the development courses of finance, accounting, auditing, business management, and courses of informatics applications in accounting;
- Provision and introductions to use the accounting software;
- Providing the statutory documents, economic financial information, books, vouchers;
- Assisting in staffs recruitment.