

**CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ
BẮC TRUNG NAM***Báo cáo tài chính đã được kiểm toán**Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2025*Được kiểm toán bởi**CÔNG TY TNHH DỊCH VỤ TƯ VẤN TÀI CHÍNH KẾ TOÁN VÀ KIỂM TOÁN PHÍA NAM (AASCS)**
29 Võ Thị Sáu, P. Tân Định, TP. Hồ Chí Minh; Điện thoại: 028.3205.944 - 3205.947; Fax: 028.3205.942

MỤC LỤC

Nội dung	Trang
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	03 - 04
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	05 - 06
BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	
- Bảng cân đối kế toán tại ngày 31/12/2025	07 - 08
- Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh năm 2025	09 - 09
- Báo cáo lưu chuyển tiền tệ năm 2025	10 - 10
- Thuyết minh báo cáo tài chính năm 2025	11 - 26



BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Phát Triển Nhà Bắc Trung Nam (sau đây gọi tắt là “Công ty”) trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính của Công ty năm 2025 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025.

I. CÔNG TY

1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Phát triển nhà Bắc Trung Nam được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0303931382 ngày 20 tháng 07 năm 2005. Thay đổi lần 1 ngày 20 tháng 06 năm 2006; Thay đổi lần 2 ngày 10 tháng 08 năm 2007; Thay đổi lần 3 ngày 09 tháng 07 năm 2008; Thay đổi lần 05 ngày 10 tháng 08 năm 2010; Thay đổi lần 06 ngày 09 tháng 08 năm 2013; Thay đổi lần 08 ngày 15 tháng 07 năm 2014; Thay đổi lần 09 ngày 25 tháng 11 năm 2014; Thay đổi lần 10 ngày 30 tháng 09 năm 2020; Thay đổi lần 11 ngày 29 tháng 03 năm 2021; Thay đổi lần 12 ngày 01 tháng 07 năm 2022 do Sở Kế Hoạch và Đầu Tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp về việc thay đổi địa chỉ trụ sở Công ty. Thay đổi lần 13 ngày 12 tháng 11 năm 2025 do Sở Kế Hoạch và Đầu Tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp về việc thay đổi địa chỉ trụ sở Công ty.

Công ty Cổ phần Phát Triển Nhà Bắc Trung Nam do các cổ đông là pháp nhân và thể nhân góp vốn.

Vốn điều lệ của Công ty tại thời điểm 31/12/2025 là: 50.000.000.000 VND (Năm mươi tỷ đồng chẵn).

Trụ sở chính của Công ty tại: 778K/17 Nguyễn Kiệm, Phường Đức Nhuận, TP. HCM.

2. Lĩnh vực kinh doanh

Ngành, nghề kinh doanh của Công ty là: Môi giới bất động sản; Kinh doanh nhà ở; Dịch vụ nhà đất (trừ các hoạt động mang tính pháp lý). Xây dựng công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông vận tải và công trình hạ tầng kỹ thuật. Tư vấn xây dựng (trừ thiết kế công trình, giám sát thi công, khảo sát xây dựng). Sản xuất và mua bán vật liệu xây dựng (không sản xuất tại trụ sở). Bổ sung: Kinh doanh bất động sản. Giám sát thi công xây dựng công trình dân dụng và công nghiệp. Tư vấn đầu tư (trừ tư vấn tài chính kế toán). Bán buôn thực phẩm, đồ uống, đồ dùng khác cho gia đình. Bán buôn nông, lâm sản nguyên liệu (trừ gỗ, tre, nứa) và động vật sống (không hoạt động tại trụ sở). Bán lẻ đồ uống trong các cửa hàng chuyên doanh; lương thực, thực phẩm, đồ uống, thuốc lá, thuốc Lào lưu động hoặc tại chợ. Bán buôn vải, hàng may sẵn, giày dép. Bán lẻ thảm, đệm, chăn, màn, rèm, vật liệu phủ tường và sản trong các cửa hàng chuyên doanh.

II. KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG

Kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty và tình hình tài chính tại ngày 31/12/2025 được thể hiện trong Báo cáo tài chính đính kèm.

III. CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KHÓA SỔ 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.

IV. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN TỔNG GIÁM ĐỐC, BAN KIỂM SOÁT, KẾ TOÁN TRƯỞNG

Hội Đồng Quản Trị

Ông: Lê Quang Lĩnh	Chủ tịch
Bà: Lê Võ Huyền Trang	Ủy viên
Ông: Âu Chí Nhân	Ủy viên
Ông: Tôn Thất Anh Tuấn	Ủy viên
Ông: Trương Thanh Hùng	Ủy viên
Ông: Phạm Quốc Trung	Ủy viên

Ban kiểm soát

Bà: Lê Thị Thu Hào	Trưởng ban
Bà: Phạm Thị Hoa	Thành viên
Ông: Dương Bá Nhâm	Thành viên



Ban Tổng Giám Đốc

Ông: Lê Quang Lĩnh

Tổng Giám đốc

Ông: Trương Thanh Hùng

Phó Tổng Giám đốc

Ông: Bùi Đình Thu

Phó Tổng Giám đốc

Kế Toán Trưởng

Bà: Võ Thị Hồng Thu

Kế toán trưởng

Theo danh sách trên, không ai trong Hội đồng Quản trị, Ban Giám đốc, Ban Kiểm soát sử dụng quyền lực mà họ được giao trong việc quản lý, điều hành Công ty để có được bất kỳ một lợi ích nào khác ngoài những lợi ích thông thường từ việc nắm giữ cổ phiếu như các cổ đông khác.

V. KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty TNHH Dịch Vụ Tư Vấn Tài Chính Kế Toán và Kiểm Toán Phía Nam (AASCS) bày tỏ nguyện vọng tiếp tục làm công tác kiểm toán cho Công ty.

VI. 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 tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và Báo cáo lưu chuyển tiền tệ của Công ty năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025. Trong quá trình lập Báo cáo tài chính, Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết đã tuân thủ các yêu cầu sau:

- Xây dựng và duy trì kiểm soát nội bộ mà Hội đồng thành viên và Ban Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính không còn chứa đựng sai sót trọng yếu do gian lận hoặc do nhầm lẫn;
- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Đưa ra các đánh giá và dự đoán hợp lý và thận trọng;
- Các chuẩn mực kế toán đang áp dụng được Công ty tuân thủ, không có những áp dụng sai lệch trọng yếu đến mức cần phải công bố và giải thích trong báo cáo tài chính.
- Lập các báo cáo tài chính dựa trên cơ sở hoạt động kinh doanh liên tục, trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

Ban 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 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 tháng 12 năm 2025, kết quả hoạt động kinh doanh, cũng như Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực, chế độ kế toán Việt Nam và tuân thủ các quy định hiện hành có liên quan.

VII. PHÊ DUYỆT CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH

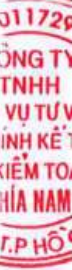
Chúng tôi, Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Phát Triển Nhà Bắc Trung Nam phê duyệt Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 của Công ty.

Tp.HCM, ngày 05 tháng 05 năm 2026

TM. Hội đồng quản trị Công ty



Lê Quang Lĩnh



Số: 541 /BCKT/TC/2026/AASCS

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP*Về Báo cáo tài chính năm 2025 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025
của Công ty Cổ phần Phát Triển Nhà Bắc Trung Nam***Kính gửi: Ban Tổng Giám đốc, các cổ đông Công ty Cổ phần Phát Triển Nhà Bắc Trung Nam****Báo cáo kiểm toán về báo cáo tài chính**

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Phát Triển Nhà Bắc Trung Nam, được lập ngày 05 tháng 05 năm 2026 từ trang 07 đến trang 26, bao gồm: Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản Thuyết minh báo cáo tài chính.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về 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 riêng dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán được thực hiện theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Tuy nhiên, do 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

Công ty Cổ phần Phát Triển Nhà Bắc Trung Nam chưa trích lập dự phòng giảm giá khoản đầu tư góp vốn vào Công ty cổ phần Miền Đông Đầu tư Hạ tầng; Theo số liệu từ báo cáo tài chính năm 2022 của Công ty Cổ phần Miền Đông - Đầu tư Hạ tầng đã được kiểm toán, thì Công ty cổ phần Phát Triển Nhà Bắc Trung Nam chưa trích lập dự phòng và điều chỉnh hồi tố số tiền là **7.044.877.796 đồng**, ảnh hưởng đến số dư đầu năm 2025 trên bảng cân đối kế toán ở chi tiêu "Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn mã số 254" thiếu đi một khoản là: **7.044.877.796 đồng**, và Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối mã số "421" thiếu một khoản lỗ tương ứng. Theo ý kiến của đơn vị, Đơn vị chưa trích lập dự phòng vì đây là một khoản đầu tư dài hạn, sau khi công ty Cổ phần Miền Đông - Đầu tư Hạ tầng đưa dự án Khu dân cư Thạnh Phú vào kinh doanh sẽ thu được lợi nhuận để bù đắp khoản lỗ lũy kế này.

Công ty Cổ phần Miền Đông - Đầu tư Hạ tầng không cung cấp Báo cáo tài chính năm 2023, 2024 và năm 2025 do ảnh hưởng bởi vụ kiện giữa các cổ đông của Công ty Cổ phần Miền Đông - Đầu tư Hạ tầng. Do đó, chúng tôi không thể đánh giá và định lượng mức độ ảnh hưởng của các vấn đề này đến khoản đầu tư của Công ty; Cụ thể, khoản Đầu tư tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 vào công ty liên doanh, liên kết "Mã số 252" số tiền là: **14.502.830.000 đồng** - đây là khoản đầu tư của Công ty vào Công ty Cổ phần Miền Đông - Đầu tư Hạ tầng và khoản Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác - Mã số "253" số tiền là: **36.138.130.268 đồng** - đây là khoản đầu tư vào Dự án khu dân cư Thạnh Phú của Công ty vào Công ty cổ phần Miền Đông Đầu tư Hạ tầng.

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 của Công ty Cổ phần Phát Triển Nhà Bắc Trung Nam tại ngày 31/12/2025 đính kèm.

Vấn đề khác

Không phủ nhận ý kiến nêu trên, Chúng tôi lưu ý người đọc đến thuyết minh IX.3.1 trang 26 của Bản thuyết minh Báo cáo tài chính, Công ty đã ghi nhận doanh thu chuyển nhượng 141 nền thuộc dự án Nhơn Đức, Huyện Nhà Bè căn cứ vào số tiền thực nhận theo các hợp đồng hợp tác đầu tư đã ký giữa Công ty với các đối tượng góp vốn nhận lại nền đất; Công ty cũng ghi nhận giá vốn tiền sử dụng đất theo **Đơn giá tạm tính** (Trong đó: Tiền sử dụng 1m² đất được Công ty căn cứ vào đơn giá trên chứng thư thẩm định giá của Công ty Giám định Ngân Hà lập là 1.897.000 đồng/m² đã trình lên Sở tài chính Tp. HCM tại Công văn số 12/TTr-DVCI từ ngày 06 tháng 02 năm 2012; Tuy nhiên tới thời điểm phát hành Báo cáo kiểm toán này, vẫn chưa được Sở Tài chính phê duyệt. Việc thay đổi đơn giá tiền sử dụng đất của cơ quan chức năng, nếu có sẽ làm ảnh hưởng đến giá vốn đã ghi nhận các năm trước của Dự án này. Ngoài ra, chúng tôi lưu ý người đọc đến thuyết minh IX.3.2 trang 26 của Bản thuyết minh Báo cáo tài chính liên quan đến vụ kiện do Công ty Cổ phần Miền Đông - Đầu tư Hạ tầng là công ty nhận vốn góp và vốn đầu tư của Công ty Cổ phần Bắc Trung Nam.

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 18 tháng 05 năm 2026

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



Võ Thị Mỹ Hương

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán 0858-2023-142-1

Kiểm toán viên

Nguyễn Thị Tuyết

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán 0624-2023-142-1



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

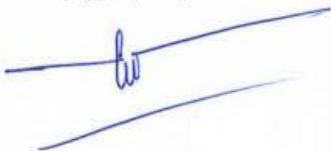
Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	TM	Số cuối năm	Số đầu năm
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		56.718.757.002	56.404.032.794
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	VI.1	850.683.255	606.326.694
1. Tiền	111		850.683.255	606.326.694
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	-
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		-	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		34.962.887.000	36.205.960.896
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	VI.3	26.187.131.670	27.398.571.459
2. Trả trước cho người bán	132	VI.4	2.844.646.130	2.844.646.130
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	VI.5a	7.301.608.200	7.333.242.307
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	VI.6	(1.370.499.000)	(1.370.499.000)
IV. Hàng tồn kho	140	VI.7	20.859.787.201	19.522.649.754
1. Hàng tồn kho	141		20.859.787.201	19.522.649.754
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		45.399.546	69.095.450
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	VI.9a	-	39.793.911
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		45.399.546	29.301.539
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		-	-
TÀI SẢN DÀI HẠN (200 = 210+220+240+250+260)	200		51.071.518.510	51.233.402.220
Các khoản phải thu dài hạn	210		13.436.000	13.436.000
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
6. Phải thu dài hạn khác	216	VI.5.b	13.436.000	13.436.000
II. Tài sản cố định	220		386.618.306	508.708.310
1. Tài sản cố định hữu hình	221	VI.8	386.618.306	508.708.310
- Nguyên giá	222		2.117.908.430	2.117.908.430
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(1.731.290.124)	(1.609.200.120)
III. Bất động sản đầu tư	230		-	-
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		-	-
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250		50.640.960.268	50.640.960.268
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252	VI.2a	14.502.830.000	14.502.830.000
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	VI.2b	36.138.130.268	36.138.130.268
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		-	-
VI. Tài sản dài hạn khác	260		30.503.936	70.297.642
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	VI.9b	30.503.936	70.297.642
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)	270		107.790.275.512	107.637.435.014

0117
CÔNG
TNHH
VỤ TƯ
ÍNH K
KIỂM T
HÓA NA
T.P.H.C

NGUỒN VỐN	Mã số	TM	Số cuối năm	Số đầu năm
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		50.460.116.682	47.936.167.543
I. Nợ ngắn hạn	310		48.221.025.773	45.697.076.634
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	VI.11	1.316.010.239	1.493.010.239
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	VI.12	25.292.234.096	23.506.083.469
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	VI.13	2.250.589.252	2.252.698.377
4. Phải trả người lao động	314		2	175.090.102
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	VI.14	3.156.937.612	2.287.708.054
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	VI.15a	568.573.527	568.573.527
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	VI.16	6.628.353.495	6.259.959.872
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	VI.10a	9.008.327.550	9.153.952.994
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		-	-
II. Nợ dài hạn	330		2.239.090.909	2.239.090.909
1. Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	-
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	VI.15b	239.090.909	239.090.909
7. Phải trả dài hạn khác	337		-	-
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	VI.10b	2.000.000.000	2.000.000.000
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400	VI.17	57.330.158.830	59.701.267.471
I. Vốn chủ sở hữu	410		57.330.158.830	59.701.267.471
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		50.000.000.000	50.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		50.000.000.000	50.000.000.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		7.500.000.000	7.500.000.000
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	-
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414		-	-
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		1.545.170.488	1.545.170.488
9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419		-	-
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		479.902.080	479.902.080
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		(2.194.913.738)	176.194.903
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		176.194.903	2.942.337.465
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		(2.371.108.641)	(2.766.142.562)
12. Nguồn vốn đầu tư XDCB	422		-	-
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)	440		107.790.275.512	107.637.435.014

Người lập biểu
(Ký, họ tên)



Kế toán trưởng
(Ký, họ tên)



Võ Thị Hồng Thu
8

Tp.HCM, ngày 05 tháng 05 năm 2026

Tổng Giám đốc
(Ký, họ tên, đóng dấu)



Lê Quang Linh

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Năm 2025

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	TM	Năm nay	Năm trước
1	2	3	4	5
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VII.1	2.414.827.721	2.844.558.100
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	51.374.377
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02)	10	VII.2	2.414.827.721	2.793.183.723
4. Giá vốn hàng bán	11	VII.3	2.258.640.776	2.821.990.283
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		156.186.945	(28.806.560)
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VII.4	639.486	623.808
7. Chi phí tài chính	22	VII.5	1.036.011.402	977.671.498
Trong đó chi phí lãi vay	23		1.036.011.402	977.671.498
8. Chi phí bán hàng	25	VII.8.a	-	-
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VII.8.b	1.559.639.188	1.703.754.523
10 Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + (21 - 22) - (25 + 26)}	30		(2.438.824.159)	(2.709.608.773)
11. Thu nhập khác	31	VII.6	70.000.000	20.000.000
12. Chi phí khác	32	VII.7	2.284.482	76.533.789
13. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		67.715.518	(56.533.789)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		(2.371.108.641)	(2.766.142.562)
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VII.10	-	-
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)	60	VII.11	(2.371.108.641)	(2.766.142.562)
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VII.12	(474)	(553)

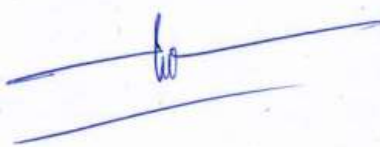
Tp.HCM, ngày 05 tháng 05 năm 2026

Người lập biểu



Võ Thị Hồng Thu

Kế toán trưởng



Võ Thị Hồng Thu

Tổng Giám đốc

(Ký, họ tên, đóng dấu)



Lê Quang Linh

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
(Theo phương pháp trực tiếp)
Năm 2024

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	TM	Năm nay	Năm trước
1	2	3	4	5
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	01		5.329.164.559	5.361.135.489
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	02		(2.600.200.000)	(3.215.003.637)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03		(1.800.743.225)	(1.529.617.294)
4. Tiền chi trả lãi vay	04		(212.361.461)	(473.059.406)
5. Tiền chi nộp thuế thu nhập doanh nghiệp	05		-	(626.192.248)
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06		1.104.144.248	10.453.294
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07		(1.430.661.602)	(1.419.132.208)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		389.342.519	(1.891.416.010)
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21			
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22			
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23			
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24			
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25			
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26			
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		639.486	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		639.486	-
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31			
2. Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32			
3. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33		5.439.242.225	4.220.982.294
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(5.584.867.669)	(2.351.066.500)
5. Tiền chi trả nợ thuê tài chính	35			
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36			
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(145.625.444)	1.869.915.794
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50		244.356.561	(21.500.216)
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60		606.326.694	627.826.910
<i>Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ</i>	61			
Tiền và tương đương tiền cuối năm	70	VI.1	850.683.255	606.326.694

172
CÔNG T
NH
DỊCH VỤ T
CHÍNH KẾ
VÀ KẾ M T
PH A N A
I - T P H C

Người lập biểu
(Ký, họ tên)


Võ Thị Hồng Thu

Kế toán trưởng
(Ký, họ tên)


Võ Thị Hồng Thu

Tp.HCM, ngày 05 tháng 05 năm 2026

Tổng Giám đốc
(Ký, họ tên, đóng dấu)

Lê Quang Lĩnh