

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 phí 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 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, 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 Đồng 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)**



Kiểm toán viên

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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	31/12/2025	01/01/2025
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		104.622.149.240	70.027.386.251
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	1.783.096.399	1.269.219.810
1. Tiền	111		1.783.096.399	1.269.219.810
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	-
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	V.2a	92.877.824.657	61.000.000.000
1. Chứng khoán kinh doanh	121		-	-
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh (*)	122		-	-
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		92.877.824.657	61.000.000.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		8.838.557.254	7.726.768.648
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	1.784.031.685	1.784.031.685
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	79.571.783	91.781.085
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135		-	-
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.5	11.063.234.275	9.900.236.367
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	137	V.6	(4.088.280.489)	(4.049.280.489)
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
IV. Hàng tồn kho	140	V.7	-	-
1. Hàng tồn kho	141		930.482.934	930.482.934
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	149		(930.482.934)	(930.482.934)
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		1.122.670.930	31.397.793
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		-	-
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		-	-
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.13	1.122.670.930	31.397.793
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		87.164.032.678	87.673.283.368
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		-	-
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212		-	-
3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213		-	-
4. Phải thu nội bộ dài hạn	214		-	-
5. Phải thu về cho vay dài hạn	215		-	-
6. Phải thu dài hạn khác	216		-	-
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)	219		-	-

01/17
CÔNG
TNH
HỮU
NGHỊ
KIẾN
PHIA
T.P

M.S.T

T.C.P

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
II. Tài sản cố định	220		4.537.796.122	5.164.067.694
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)
III. Bất động sản đầu tư	230		-	-
- Nguyên giá	231		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		-	-
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240	V.11	3.447.180.436	3.447.180.436
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
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250	V.2b	79.000.000.000	79.000.000.000
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		-	-
VI. Tài sản dài hạn khác	260		179.056.120	62.035.238
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.8	179.056.120	62.035.238
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		-	-
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		191.786.181.918	157.700.669.619



CÔNG TY CỔ PHẦN
 CÔNG NGHIỆP
 THƯƠNG MẠI
 HỮU NGHỊ
 HỒ CHÍ MINH

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

Đơn vị tính: VND

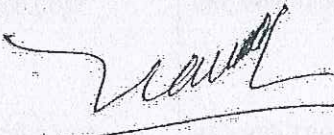
Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	31/12/2025	01/01/2025
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		59.537.219.228	29.434.405.567
I. Nợ ngắn hạn	310		59.237.219.228	29.134.405.567
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311		9.280.666	41.151.081
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		-	-
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.12	3.846.781.031	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		-	-
II. Nợ dài hạn	330		300.000.000	300.000.000
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		-	-
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		132.248.962.690	128.266.264.052
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.15	132.248.962.690	128.266.264.052
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		-	-
II. Nguồn kinh phí	430		-	-
1. Nguồn kinh phí	431		-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	432		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		191.786.181.918	157.700.669.619

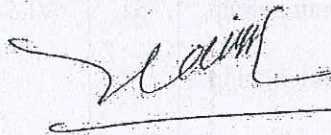
Người lập biểu



Nguyễn Thị Kim Thanh

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

Kế toán trưởng



Nguyễn Thị Kim Thanh



Ông Giám đốc

Hồ Văn Tuấn

01172
CÔNG T
TNHH
H VU TU
HINH KI
KIEM T
PHIA NI
- T.P.H

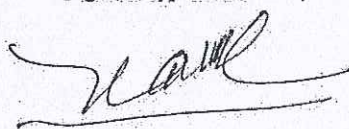
39
TV
AN
ON
H
KH

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

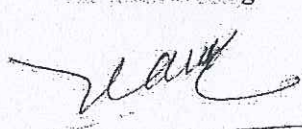
Người lập biểu



Nguyễn Thị Kim Thanh

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

Kế toán trưởng



Nguyễn Thị Kim Thanh

Tổng Giám đốc

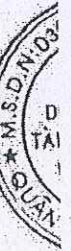


Hồ Văn Tuấn

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
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG			
	KINH DOANH			
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)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ/(sử dụng vào) hoạt động kinh doanh		29.436.531.728	19.628.317.228
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
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
30	Lưu chuyển tiền thuần từ/(sử dụng vào) hoạt động đầu tư		(28.923.221.037)	(36.731.882.063)



13

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

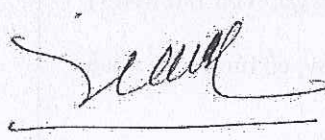
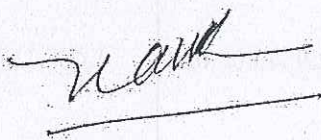
Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
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 thuế 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

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc



Nguyễn Thị Kim Thanh

Nguyễn Thị Kim Thanh

Hồ Văn Tuấn

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

Số: 64/TTr-HĐQT.2026

TP. Hồ Chí Minh, ngày 22 tháng 6 năm 2026

TỜ TRÌNH

Phương án phân phối lợi nhuận và trích lập các quỹ sau Đại hội, chi cổ tức năm 2025

Căn cứ Điều lệ Công ty Cổ phần Công nghiệp – Thương mại Hữu Nghị ngày 28/6/2024, tại Điều 50 “Phân phối lợi nhuận”;

Căn cứ Báo cáo tài chính năm 2025 đã được kiểm toán phát hành ngày 19/3/2026 và dựa theo báo cáo kết quả kinh doanh năm 2025 của Công ty Cổ phần Công nghiệp – Thương mại Hữu Nghị;

Xét Tờ trình số 33/TTr-BTGD ngày 10/4/2026 của Tổng Giám đốc Công ty về phương án phân phối lợi nhuận và trích lập các quỹ sau Đại hội, chi cổ tức năm 2025;

Căn cứ Biên bản họp Hội đồng quản trị số 08/BB-HĐQT.2026 ngày 08/6/2026 về việc tổ chức ĐHCĐ thường niên năm 2026 của Công ty.

Hội đồng quản trị kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét và thông qua phương án phân phối lợi nhuận và trích lập các quỹ, chi cổ tức năm 2025 như sau:

STT	Chỉ tiêu	Số tiền (đồng)	Ghi chú
1	Lợi nhuận trước thuế thu nhập doanh nghiệp	4.993.648.227	
2	Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	1.010.949.589	
3	Lợi nhuận sau thuế	3.982.698.638	
	- Lợi nhuận sau thuế từ hoạt động SXKD chính	1.804.952.952	
	- Lợi nhuận sau thuế từ tiền lãi ngân hàng (cổ tức từ Công ty Song Mai)	2.177.745.686	
4	Trích lập các Quỹ	0	
	a. Quỹ đầu tư phát triển	0	
	b. Quỹ khen thưởng phúc lợi	0	
5	Lợi nhuận còn lại bù đắp lỗ lũy kế năm trước	0	Số lỗ lũy kế năm trước là 5.515.579.414 đồng
6	Lợi nhuận còn lại sau khi trích lập các quỹ	0	
7	Lợi nhuận dùng chia cổ tức năm 2025	0	
8	Cổ tức bằng tiền	0	
9	Tỷ lệ % cổ tức năm 2025	0	

Công ty Hữu Nghị chưa phân phối lợi nhuận, trích lập các quỹ và chi cổ tức từ lợi nhuận sau thuế đạt được trong năm 2025 vì theo Báo cáo kiểm toán độc lập số 204/BCKT/TC/2026/AASCS ngày 19/3/2026 của Công ty TNHH Dịch vụ tư vấn tài chính kế toán và kiểm toán phía nam (AASCS), cơ sở của việc từ chối đưa ra ý kiến về Báo cáo tài chính năm 2025 của Công ty Hữu Nghị có nội dung như sau: “ 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.

Do đó, Công ty Hữu Nghị hiện nay gặp khó khăn chưa đủ hồ sơ pháp lý về mặt chủ trương cho khoản đầu tư góp vốn tại Công ty Song Mai.

Trân trọng kính trình./.

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH
CÔNG TY
CỔ PHẦN
CÔNG NGHIỆP-THƯƠNG MẠI
HỮU NGHỊ
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH



Tô Thiên Tân

TỜ TRÌNH

Về tiền lương, thù lao kế hoạch, thực hiện năm 2025 và dự kiến tiền lương, thù lao năm 2026 đối với Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát

Căn cứ Điều 29, Điều 44 Điều lệ Công ty Cổ phần Công nghiệp – Thương mại Hữu Nghị;

Căn cứ Quy chế trả lương, trả thưởng của Thành viên hội đồng, Kiểm soát viên Công ty Cổ phần Công nghiệp – Thương mại Hữu Nghị;

Xét Tờ trình số 51/TTr-BTGD ngày 15 tháng 05 năm 2026 của Tổng Giám đốc Công ty về lao động và quỹ tiền lương kế hoạch, thực hiện năm 2025;

Xét Tờ trình số 52/TTr-BTGD ngày 15 tháng 05 năm 2026 của Tổng Giám đốc Công ty về mức lương cơ bản và mức lương, thù lao kế hoạch năm 2026 của Thành viên hội đồng và Kiểm soát viên Công ty Cổ phần Công nghiệp – Thương mại Hữu Nghị;

Hội đồng quản trị kính báo cáo và trình Đại hội đồng cổ đông xem xét, thông qua tiền lương, thù lao kế hoạch và thực hiện năm 2025 và dự kiến tiền lương, thù lao năm 2026 đối với Hội đồng quản trị (HĐQT) và Ban kiểm soát (BKS), cụ thể như sau:

I. Trình Đại hội đồng cổ đông xem xét, thông qua mức lương, thù lao kế hoạch năm 2025 của Thành viên Hội đồng, Kiểm soát viên.

1. Mức lương, thù lao kế hoạch năm 2025 của Thành viên Hội đồng và Kiểm soát viên dụng từ 01/01/2025 đến 31/07/2025:

Mức lương (chuyên trách):

- Chủ tịch HĐQT: 24.800.000 đồng
- Trưởng BKS: 20.800.000 đồng
- Thành viên HĐQT: 20.000.000 đồng
- Kiểm soát viên: 20.000.000 đồng

Mức thù lao (không chuyên trách):

- Chủ tịch HĐQT: 4.960.000 đồng
- Trưởng BKS: 4.160.000 đồng
- Thành viên HĐQT: 4.000.000 đồng
- Kiểm soát viên: 4.000.000 đồng

2. Mức lương, thù lao kế hoạch năm 2025 của Thành viên Hội đồng và Kiểm soát viên áp dụng từ 01/08/2025 đến 31/12/2025:

Mức lương (chuyên trách):

- Chủ tịch HĐQT: 29.600.000 đồng
- Trưởng BKS: 24.800.000 đồng
- Thành viên HĐQT: 24.000.000 đồng
- Kiểm soát viên: 24.000.000 đồng

Mức thù lao (không chuyên trách):



- Chủ tịch HĐQT: 5.920.000 đồng
- Trưởng BKS: 4.960.000 đồng
- Thành viên HĐQT: 4.800.000 đồng
- Kiểm soát viên: 4.800.000 đồng

3. Quỹ lương, thù lao kế hoạch năm 2025 của Thành viên Hội đồng và Kiểm soát viên

Quỹ lương, thù lao kế hoạch năm 2025 của HĐQT và BKS: 479.520.000 đồng (Đính kèm phụ lục 1)

II. Trình Đại hội đồng cổ đông xem xét, thông qua mức lương, thù lao thực hiện năm 2025 của Thành viên Hội đồng, Kiểm soát viên

1. Mức lương, thù lao thực hiện năm 2025 của Thành viên Hội đồng và Kiểm soát viên áp dụng từ 01/01/2025 đến 31/07/2025:

Mức lương (chuyên trách):

- Chủ tịch HĐQT: 24.800.000 đồng
- Trưởng BKS: 20.800.000 đồng
- Thành viên HĐQT: 20.000.000 đồng
- Kiểm soát viên: 20.000.000 đồng

Mức thù lao (không chuyên trách):

- Chủ tịch HĐQT: 4.960.000 đồng
- Trưởng BKS: 4.160.000 đồng
- Thành viên HĐQT: 4.000.000 đồng
- Kiểm soát viên: 4.000.000 đồng

2. Mức lương, thù lao thực hiện năm 2025 của Thành viên Hội đồng và Kiểm soát viên áp dụng từ 01/08/2025 đến 31/12/2025:

Mức lương (chuyên trách):

- Chủ tịch HĐQT: 29.600.000 đồng
- Trưởng BKS: 24.800.000 đồng
- Thành viên HĐQT: 24.000.000 đồng
- Kiểm soát viên: 24.000.000 đồng

Mức thù lao (không chuyên trách):

- Chủ tịch HĐQT: 5.920.000 đồng
- Trưởng BKS: 4.960.000 đồng
- Thành viên HĐQT: 4.800.000 đồng
- Kiểm soát viên: 4.800.000 đồng

3. Quỹ lương, thù lao thực hiện năm 2025 của Thành viên Hội đồng và Kiểm soát viên

Quỹ lương, thù lao thực hiện năm 2025 của HĐQT và BKS: 479.520.000 đồng (Đính kèm phụ lục 2)

III. Trình Đại hội đồng cổ đông xem xét, thông qua mức lương, thù lao kế hoạch năm 2026 của Thành viên Hội đồng, Kiểm soát viên.

1. Mức lương, thù lao kế hoạch năm 2026 của Thành viên hội đồng, Kiểm soát viên cụ thể:

Mức lương (chuyên trách):

- Chủ tịch HĐQT: 29.600.000 đồng
- Trưởng BKS: 24.800.000 đồng
- Thành viên HĐQT: 24.000.000 đồng
- Kiểm soát viên: 24.000.000 đồng

Mức thù lao (không chuyên trách):

- Chủ tịch HĐQT: 5.920.000 đồng
- Trưởng BKS: 4.960.000 đồng
- Thành viên HĐQT: 4.800.000 đồng
- Kiểm soát viên: 4.800.000 đồng

2. Quỹ lương, thù lao kế hoạch năm 2026 của Thành viên Hội đồng và Kiểm soát viên

Quỹ lương, thù lao kế hoạch năm 2026 của HĐQT và BKS: 645.120.000 đồng (Đính kèm phụ lục 3)

Tiền lương, thù lao HĐQT và BKS năm 2025 sẽ được chi thực tế tùy theo số lượng thành viên HĐQT và BKS cũng như thời gian công tác thực tế của thành viên HĐQT và BKS.

Trân trọng kính trình./.

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH



Pô Thiên Tân



QUỸ LƯƠNG, THÙ LAO KẾ HOẠCH NĂM 2026 CỦA HĐQT VÀ BKS

Phụ lục 3

Lương Thành viên HĐQT - BKS							Quy ra số LĐ
I	Họ tên	Chức danh	Mức lương kế hoạch	Thời gian hưởng	Lương	Tổng lương	
1	Tô Thiên Tân	CT.HĐQT	29.600.000	12	355.200.000	355.200.000	1
	Cộng						
Thù lao HĐQT và BKS							
II	Họ tên	Chức danh	Mức thù lao kế hoạch	Thời gian hưởng	Thù lao	Tổng thù lao	
1	Nguyễn Thị Thu	Trưởng BKS	4.960.000	12	59.520.000	59.520.000	1
2	Hồ Văn Tuấn	TV.HĐQT	4.800.000	12	57.600.000	57.600.000	1
3	Lương Thị Ánh Nguyệt	TV.HĐQT	4.800.000	12	57.600.000	57.600.000	1
4	Hoàng Bích Châu	TV.BKS	4.800.000	12	57.600.000	57.600.000	1
5	Bùi Thị Thuỷ Tiên	TV.BKS	4.800.000	12	57.600.000	57.600.000	1
	Cộng			72	-	289.920.000	6
	Tổng lương, thù lao kế hoạch năm 2026					645.120.000	

43
 IQ
 PH
 IEP-T
 U N
 HỒ H

CÔNG TY CỔ PHẦN CÔNG NGHIỆP THƯƠNG MẠI HỮU NGHỊ

QUỸ LƯƠNG, THÙ LAO THỰC HIỆN NĂM 2025 CỦA HĐQT VÀ BKS

PHỤ LỤC 2

Lương Thành viên HĐQT - BKS									
I	Họ tên	Chức danh	Mức lương từ 01/01/2025 đến 31/07/2025	Thời gian hưởng	Lương	Mức lương từ 01/08/2025 đến 31/12/2025	Thời gian hưởng	Lương	Tổng lương
1	Tô Thiên Tân	CT.HĐQT	24.800.000	1	24.800.000	29.600.000	5	148.000.000	172.800.000
	Cộng								172.800.000
Thù lao HĐQT và BKS									
II	Họ tên	Chức danh	Mức thù lao	Thời gian hưởng	Thù lao	Mức thù lao	Thời gian hưởng	Thù lao	Tổng thù lao
1	Lê Tấn Dương	CT.HĐQT	4.960.000	5	24.800.000			-	24.800.000
2	Huỳnh Văn Quang Trung	Trưởng BKS	4.160.000	5	20.800.000			-	20.800.000
3	Nguyễn Thị Thu	Trưởng BKS	4.160.000	2	8.320.000	4.960.000	5	24.800.000	33.120.000
4	Võ Hồng Phong	TV.HĐQT	4.000.000	5	20.000.000			-	20.000.000
5	Hồ Văn Tuấn	TV.HĐQT	4.000.000	7	28.000.000	4.800.000	5	24.000.000	52.000.000
6	Lương Thị Ánh Nguyệt	TV.HĐQT	4.000.000	7	28.000.000	4.800.000	5	24.000.000	52.000.000
7	Nguyễn Thị Thu	TV.BKS	4.000.000	5	20.000.000				20.000.000
8	Hoàng Bích Châu	TV.BKS	4.000.000	7	28.000.000	4.800.000	5	24.000.000	52.000.000
9	Bùi Thị Thủy Tiên	TV.BKS	4.000.000	2	8.000.000	4.800.000	5	24.000.000	32.000.000
	Cộng								306.720.000
	Tổng lương, thù lao thực hiện của HĐQT và BKS năm 2025			46	-		30		479.520.000

300
TV
ÁN
ƯƠNG M
CHI
5 CHI

CÔNG TY CỔ PHẦN CÔNG NGHIỆP THƯƠNG MẠI HỮU NGHỊ

QUỸ LƯƠNG, THÙ LAO KẾ HOẠCH NĂM 2025 CỦA HĐQT VÀ BKS

PHỤ LỤC 1

Lương Thành viên HĐQT - BKS									
I	Họ tên	Chức danh	Mức lương từ 01/01/2025 đến 31/07/2025	Thời gian hưởng	Lương	Mức lương từ 01/08/2025 đến 31/12/2025	Thời gian hưởng	Lương	Tổng lương
1	Tô Thiên Tân	CT.HĐQT	24.800.000	1	24.800.000	29.600.000	5	148.000.000	172.800.000
Cộng									
Thù lao HĐQT và BKS									
II	Họ tên	Chức danh	Mức thù lao	Thời gian hưởng	Thù lao	Mức thù lao	Thời gian hưởng	Thù lao	Tổng thù lao
1	Lê Tấn Dương	CT.HĐQT	4.960.000	5	24.800.000			-	24.800.000
2	Huỳnh Văn Quang Trung	Trưởng BKS	4.160.000	5	20.800.000			-	20.800.000
3	Nguyễn Thị Thu	Trưởng BKS	4.160.000	2	8.320.000	4.960.000	5	24.800.000	33.120.000
4	Võ Hồng Phong	TV.HĐQT	4.000.000	5	20.000.000			-	20.000.000
5	Hồ Văn Tuấn	TV.HĐQT	4.000.000	7	28.000.000	4.800.000	5	24.000.000	52.000.000
6	Lương Thị Ánh Nguyệt	TV.HĐQT	4.000.000	7	28.000.000	4.800.000	5	24.000.000	52.000.000
7	Nguyễn Thị Thu	TV.BKS	4.000.000	5	20.000.000				20.000.000
8	Hoàng Bích Châu	TV.BKS	4.000.000	7	28.000.000	4.800.000	5	24.000.000	52.000.000
9	Bùi Thị Thủy Tiên	TV.BKS	4.000.000	2	8.000.000	4.800.000	5	24.000.000	32.000.000
Cộng									
Tổng cộng lương, thù lao kế hoạch năm 2025					44	-	30	-	479.520.000





BÁO CÁO HOẠT ĐỘNG CỦA BAN KIỂM SOÁT NĂM 2026

Căn cứ Điều 290 Nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31 tháng 12 năm 2020 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật chứng khoán;

Căn cứ chức năng và nhiệm vụ của Ban kiểm soát được quy định tại Điều 42 của Điều lệ tổ chức và hoạt động Công ty Cổ phần CN-TM Hữu Nghị thông qua ngày 08 tháng 7 năm 2024;

Căn cứ Báo cáo tài chính năm 2025 của Công ty Cổ phần CN-TM Hữu Nghị được kiểm toán bởi Công ty TNHH Dịch vụ tư vấn tài chính kế toán & kiểm toán phía Nam (AASCS);

Ban kiểm soát báo cáo trước Đại hội cổ đông kết quả kiểm tra, giám sát trong năm 2025 và kế hoạch kiểm tra, giám sát năm 2026 như sau:

A. BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG CỦA BAN KIỂM SOÁT NĂM 2025:

I. Thành viên Ban kiểm soát:

Căn cứ vào nội dung bầu thành viên Ban kiểm soát nhiệm kỳ IV (2021-2025) tại Biên bản họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2021 số 36/NQ-ĐHĐCĐ.2021 thông qua ngày 30 tháng 6 năm 2021, Biên bản họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 số 10/ NQ-ĐHĐCĐ.2025 ngày 03 tháng 06 năm 2025 bầu thành viên Ban kiểm soát nhiệm kỳ 2025-2030 thành viên Ban kiểm soát gồm có:

STT	Thành viên BKS	Chức vụ	Ngày bắt đầu là thành viên BKS	Tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết	Các chứng khoán khác do công ty phát hành
1	Ông Huỳnh Văn Quang Trung	Trưởng Ban kiểm soát	Ngày 30/6/2021. Miễn nhiệm ngày 03/06/2025.	0%	Không có
2	Bà Hoàng Bích Châu	Thành viên Ban kiểm soát	Ngày 30/6/2021. Tái bổ nhiệm ngày 03/6/2025.	0%	Không có
3	Bà Nguyễn Thị Thu	Thành viên Ban kiểm soát – Trưởng ban Kiểm soát	Ngày 30/6/2021. Miễn nhiệm thành viên và bổ nhiệm chức danh Trưởng ban từ ngày 03/6/2025	0%	Không có
4	Bà Bùi Thùy Tiên	Thành viên Ban kiểm soát	Bổ nhiệm ngày 03/6/2025.	0%	Không có

II. Hoạt động của Ban kiểm soát và từng thành viên Ban kiểm soát (BKS):

1. Số lượng các cuộc họp của Ban kiểm soát:

Stt	Thành viên BKS	Số buổi họp tham dự	Tỷ lệ tham dự họp	Tỷ lệ biểu quyết	Lý do không tham dự họp
1	Ông Huỳnh Văn Quang Trung	0			
2	Bà Hoàng Bích Châu	02	100%	100%	
3	Bà Nguyễn Thị Thu	02	100%	100%	

Stt	Thành viên BKS	Số buổi họp tham dự	Tỷ lệ tham dự họp	Tỷ lệ biểu quyết	Lý do không tham dự họp
4	Bà Bùi Thủy Tiên	02	100%	100%	

2. Hoạt động giám sát của Ban kiểm soát:

Thực hiện chức năng và nhiệm vụ của Ban Kiểm soát được quy định tại Điều lệ tổ chức và hoạt động Công ty Cổ phần CN-TM Hữu Nghị, Trên cơ sở khả năng tiếp cận hoạt động của Công ty, Ban kiểm soát đã tổ chức thực hiện đầy đủ các buổi kiểm tra định kỳ, bất thường đúng quy định pháp luật và điều lệ Công ty.

Sau mỗi đợt kiểm tra, Ban kiểm soát lập biên bản ghi nhận các nội dung kiểm tra cùng những đề xuất, kiến nghị được gửi đến Ban Tổng giám đốc và Hội đồng quản trị để triển khai các biện pháp thực hiện và báo cáo Cổ đông được kịp thời.

3. Đánh giá chung hoạt động Ban kiểm soát và từng thành viên Ban kiểm soát năm 2025:

Ban kiểm soát tuân thủ hoạt động kiểm tra, giám sát theo quy định của Luật Doanh nghiệp, Điều lệ và Quy chế nội bộ về quản trị Công ty. Ban kiểm soát thực hiện công tác kiểm tra, giám sát theo nội dung Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên đã ban hành.

Các thành viên Ban kiểm soát tham gia đầy đủ các buổi kiểm tra tại đơn vị theo chương trình kế hoạch kiểm tra năm. Từng thành viên của Ban kiểm soát thể hiện vai trò tích cực trong công tác kiểm tra, xem xét và đánh giá hoạt động của Công ty một cách khách quan, trung thực, đúng chuyên môn nghiệp vụ. Các biên bản kiểm tra của Ban kiểm soát đều dựa trên sự thống nhất ý kiến của các thành viên trong Ban.

Trưởng ban kiểm soát trong năm đã thực hiện các công việc như sau: xây dựng chương trình kế hoạch kiểm tra định kỳ theo quý/năm và phân công các thành viên thực hiện đầy đủ các nội dung kiểm tra; đã đại diện Ban kiểm soát tham gia hoặc phân công Ban kiểm soát tham gia đầy đủ các cuộc họp định kỳ của Hội đồng quản trị; thường xuyên trao đổi với Hội đồng quản trị, Ban Tổng giám đốc về tình hình hoạt động của Công ty và cho ý kiến đề xuất trong việc giải quyết, tháo gỡ những vấn đề khó khăn.

III. Thù lao, chi phí hoạt động và các lợi ích khác của Ban kiểm soát:

1. Lương, thù lao của Ban kiểm soát năm 2025: thù lao Ban kiểm soát được thực hiện đúng theo Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông thường niên và được tính vào chi phí quản lý năm 2025.

2. Chi phí hoạt động và lợi ích khác của Ban kiểm soát năm 2025:

- Chi phí hoạt động của Ban kiểm soát: Kiểm soát viên được thanh toán các khoản chi phí đi lại, khách sạn và các chi phí phát sinh một cách hợp lý khi tham gia các cuộc họp của Ban kiểm soát hoặc thực thi các hoạt động khác của Ban kiểm soát (Theo Khoản 1 Điều 42 Điều lệ Công ty). Tuy nhiên nhận thấy tình hình tài chính của Công ty có nhiều khó khăn nên các thành viên Ban kiểm soát không tính chi phí đi lại, hoạt động tại Công ty.

- Lợi ích khác của Ban Kiểm soát: Kiểm soát viên không có lợi ích khác ngoài lương và thù lao như đã báo cáo trên trong năm 2025.

B. BÁO CÁO KẾT QUẢ THỰC HIỆN NGHỊ QUYẾT ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG NĂM 2025:

I. Thực hiện kế hoạch sản xuất kinh doanh của Công ty:

ĐVT: đồng

Chỉ tiêu	Kế hoạch năm 2025 dự kiến	Thực hiện		Tỷ lệ (%)	
		Năm 2025	Năm 2024	TH2025/ KH2025	TH2025/ TH2024
1	2	3	4	5=3/2	6=3/4
1/. Tổng doanh thu và thu nhập khác	11.563.414.588	12.550.319.147	10.592.290.012	108,53%	118,49%
2/. Tổng lợi nhuận trước thuế	861.732.402	4.993.648.227	1.276.373.247	579,48%	391,24%
3./ Nộp Ngân sách*	5.928.239.383	4.696.749.815	7.122.303.795	79,22%	65,94%

*Ghi chú: số đã nộp trong kỳ.

Tổng doanh thu thực hiện đến cuối năm 2025 là: 12.550.319.147 đồng, trong đó: doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ là: 8.481.916.836 đồng, doanh thu từ hoạt động tài chính là: 4.067.902.311 đồng; đạt 108,53% so với kế hoạch, đạt 118,49% so với cùng kỳ năm 2024. Trong đó, doanh thu từ hoạt động sản xuất kinh doanh chính đạt 99,05%, doanh thu tài chính đạt 135,61% so với kế hoạch năm.

- Lợi nhuận trước thuế trong năm 2025 là: 4.993.648.227 đồng, đạt 579,48% so với lợi nhuận kế hoạch; trong đó: lợi nhuận từ hoạt động sản xuất kinh doanh: 925.245.916 đồng, lợi nhuận từ hoạt động tài chính: 4.068.402.311 đồng.

Ngoài ra, phần cổ tức do Công ty Song Mai chuyển cho Công ty Hữu Nghị trong năm 2025 tính đến hết ngày 25/11/2025 là 28.080.000.000 đồng (hiện tại chưa tính vào lợi nhuận năm 2025 của Công ty do chưa hoàn tất hồ sơ pháp lý về hợp tác thực hiện dự án tại địa chỉ số 11 Đoàn Văn Bơ, phường Xóm Chiếu, Thành phố Hồ Chí Minh). Công ty tiếp tục tạm ghi nhận khoản cổ tức nêu trên vào khoản phải trả ngắn hạn do Công ty đang chờ Văn bản trả lời của Tổng Công ty hướng dẫn tháo gỡ khó khăn liên quan đến thủ tục tăng vốn điều lệ của Công ty Hữu Nghị và Công ty Song Mai.

Hiện nay Công ty Hữu Nghị chỉ còn hợp tác với đối tác là Công ty TNHH TV DV TM Giáo dục Phương Nam tại tòa nhà địa chỉ 357 Lê Hồng Phong, phường Vườn Lài, Tp.HCM. Theo hợp đồng hợp tác thì kể từ tháng 01 năm 2025 doanh thu hợp tác là 680.284.549 đồng/tháng và doanh thu điện, nước sử dụng tại tòa nhà bình quân hàng tháng là 5.100.681 đồng.

Riêng hoạt động khai thác tài sản tại 279 Nơ Trang Long, phường Bình Lợi Trung đã ngưng từ tháng 08/2022. Tuy nhiên, hàng tháng Công ty phải trả chi phí thuê đất và một số chi phí khác bình quân hàng tháng là 198.371.301 đồng.

Về nộp Ngân sách:

Chi tiết khoản phải nộp ngân sách đến hết năm 2025 như sau:

- Kế hoạch nộp ngân sách năm 2025: 5.928.239.383 đồng.
- Số phải nộp đầu năm: 3.157.999.678 đồng, trong đó:
 - + Nộp tiền thuê đất: 0 đồng.
 - + Nộp thuế GTGT: 191.227.859 đồng.
 - + Nộp thuế thu nhập DN: 182.961.318 đồng.
 - + Các loại thuế khác: 2.783.810.501 đồng.
- Số phát sinh phải nộp trong năm: 4.262.860.238 đồng, trong đó:
 - + Nộp tiền thuê đất: 2.441.515.909 đồng.
 - + Nộp thuế GTGT: 733.384.372 đồng.
 - + Nộp thuế thu nhập DN: 1.010.949.589 đồng.
 - + Các loại thuế khác: 68.695.584 đồng.

- Số thực nộp trong năm:	4.696.749.815 đồng, trong đó:
+ Nộp tiền thuê đất:	3.540.888.768 đồng.
+ Nộp thuế GTGT:	740.270.323 đồng.
+ Nộp thuế thu nhập DN:	346.680.078 đồng.
+ Các loại thuế khác:	68.910.646 đồng.

Công ty thực hiện nộp ngân sách ít hơn so với số kế hoạch đề ra là do Công ty đã bàn giao phần diện tích 3.202 m² lại cho Nhà nước, Ngoài ra, trong năm 2025, Công ty được giảm tiền thuê đất (cụ thể: giảm 30% tiền thuê đất năm 2024 và năm 2025) tại mặt bằng 357 Lê Hồng Phong và mặt bằng 279 Nơ Trang Long, cụ thể như sau:

+ Mặt bằng 357 Lê Hồng Phong, số tiền giảm là: 969.724.800 đồng (theo QĐ số 4959/QĐ-TPHCM ngày 24/7/2025; QĐ số 13539/QĐ-TPHCM ngày 04/12/2025).

+ Mặt bằng 279 Nơ Trang Long, số tiền giảm là: 1.050.407.923 đồng (theo QĐ số 5658/QĐ-TPHCM ngày 01/8/2025; QĐ số 13824/QĐ-TPHCM ngày 09/12/2025; QĐ số 13905/QĐ-TPHCM ngày 10/12/2025).

Về tổng thể, theo Báo cáo tài chính năm 2025, Công ty Hữu Nghị hoàn thành kế hoạch sản xuất kinh doanh, cụ thể tổng lợi nhuận trước thuế là 4.993.648.227 đồng. Tuy nhiên, theo Báo cáo tài chính đã được kiểm toán năm 2025, trên cơ sở từ chối đưa ra ý kiến được nêu tại Báo cáo tài chính, đơn vị thực hiện kiểm toán đã từ chối đưa ra ý kiến đối với báo cáo tài chính năm 2025 của Công ty Hữu Nghị Do đó, Ban kiểm soát chưa đủ cơ sở để xác định tính chính xác của kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty năm 2025.

II. Báo cáo kết quả thực hiện các nội dung theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên, Nghị quyết HĐQT, Biên bản họp HĐQT và kiến nghị của Ban kiểm soát:

Trong năm 2025, theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông, Đại hội đồng cổ đông đã giao 8 nội dung công việc trọng tâm. Ban Tổng Giám đốc đã hoàn thành 03/08 nội dung. Mặt khác, theo Nghị quyết, Quyết định Hội đồng quản trị, Hội đồng quản trị đã phân công 22 nội dung công việc. Ban Tổng Giám đốc đã hoàn thành 22/22 nội dung. Theo biên bản họp HĐQT năm 2025 có 36 nội dung, Ban điều hành đã thực hiện 22/36 nội dung.

Ban Tổng Giám đốc cần tích cực quan tâm và đẩy nhanh tiến độ thực hiện các công việc theo Nghị quyết ĐHĐCĐ và các kiến nghị của Ban kiểm soát.

III. Báo cáo tài chính và đánh giá một số chỉ tiêu tài chính:

1. Báo cáo tài chính năm 2025:

Theo Báo cáo tài chính năm 2025 của Công ty, các chỉ tiêu tài chính và kết quả hoạt động kinh doanh như sau:

ĐVT: đồng

Chỉ tiêu	Mã số	Số cuối năm	Số đầu năm
I. Tài sản ngắn hạn	100-BCĐKT	104.622.149.240	70.027.386.251
1. Tiền	111-BCĐKT	1.783.096.399	1.269.219.810
2. Các khoản tương đương tiền	112-BCĐKT	92.877.824.657	61.000.000.000
3. Các khoản phải thu ngắn hạn	130-BCĐKT	8.838.557.254	7.726.768.648
Trong đó: Nợ phải thu khó đòi		4.049.280.489	4.049.280.489
4. Hàng tồn kho	141-BCĐKT	930.482.934	930.482.934
5. Tài sản ngắn hạn khác	150-BCĐKT	1.122.670.930	31.397.793
II. Tài sản dài hạn	200-BCĐKT	87.164.032.678	87.673.283.368
1. Tài sản cố định	220-BCĐKT	4.537.796.122	5.164.067.694
- Tài sản cố định hữu hình	221-BCĐKT	4.537.796.122	5.164.067.694
- Tài sản cố định vô hình	228-BCĐKT	225.210.831	225.210.831

Chỉ tiêu	Mã số	Số cuối năm	Số đầu năm
- Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	230-BCĐKT		
2. Tài sản dở dang dài hạn	240-BCĐKT	3.447.180.436	3.447.180.436
3. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250-BCĐKT	79.000.000.000	79.000.000.000
Trong đó:	251-BCĐKT		
- Đầu tư vào công ty liên doanh	252-BCĐKT	87.808.971.017	87.808.971.017
- Đầu tư góp vốn	253-BCĐKT	1.000.000.000	1.000.000.000
- Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254-BCĐKT	(9.808.971.017)	(9.808.971.017)
4. Tài sản dài hạn khác	260-BCĐKT	179.056.120	62.035.238
III. Nợ phải trả	300-BCĐKT	59.537.219.228	29.434.405.567
1. Nợ ngắn hạn	310-BCĐKT	59.237.219.228	29.134.405.567
Trong đó: Nợ quá hạn			
2. Nợ dài hạn	330-BCĐKT	300.000.000	300.000.000
IV. Nguồn vốn chủ sở hữu	400-BCĐKT	132.248.962.690	128.266.264.052
1. Vốn của chủ sở hữu	410-BCĐKT	132.248.962.690	128.266.264.052
Trong đó: Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411-BCĐKT	39.437.100.000	39.437.100.000
2. Nguồn kinh phí và quỹ khác			

V. Kết quả kinh doanh		Năm 2025	Năm 2024
1. Tổng doanh thu		12.550.319.147	10.592.290.012
- Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10-BCKQKD	8.481.916.836	8.120.144.005
- Doanh thu hoạt động tài chính	21-BCKQKD	4.067.902.311	2.472.146.007
- Thu nhập khác	31-BCKQKD		
2. Tổng chi phí		7.556.670.920	9.315.916.765
3. Tổng lợi nhuận trước thuế	50-BCKQKD	4.993.648.227	1.276.373.247
4. Lợi nhuận sau thuế thu nhập DN	60-BCKQKD	3.982.698.638	1.015.974.273

Số liệu căn cứ trên Báo cáo tài chính năm 2025 đã kiểm toán phát hành ngày 19/3/2026)

Chi phí hoạt động trong năm 2025 là 7.550.623.925 đồng chiếm tỉ lệ 70,56% so với tổng chi phí kế hoạch năm, bao gồm các chi phí như sau:

ĐVT: đồng

Khoản mục chi phí	Năm 2025	Tỉ lệ (%) TH/KH
	2	3=2/1
1. Chi phí CBNV lương, bảo hiểm, phụ cấp, thù lao, trợ cấp...	3.038.788.494	40,25%
2. Chi phí vận chuyển xe ô tô (tài xế, xăng dầu, sửa chữa, ...)	19.385.676	0,26%
3. Chi phí CCDC văn phòng, hành chính	59.298.422	0,79%
4. Chi phí khấu hao TSCĐ	657.251.572	8,70%
5. Chi phí dự phòng nợ phải thu khó đòi	39.000.000	0,52%
6. Thuế phí và lệ phí	2.520.117.398	33,38%
7. Chi phí dịch vụ mua ngoài (điện, nước, điện thoại, ...)	597.850.657	7,92%
8. Chi phí bằng tiền khác	618.931.706	8,20%
Tổng cộng	7.550.623.925	100%

Do đặc thù Công ty CP CN – TM Hữu Nghị không có dự án sản xuất kinh doanh sản phẩm, hoạt động chủ yếu là hợp tác khai thác tài sản trên đất, vì vậy, chi phí nhân công, thuế phí và lệ phí chiếm tỷ trọng lớn trong cơ cấu chi phí quản lý doanh nghiệp cũng như tổng chi phí hoạt động của Công ty. Hiện tại, phân thuế phí và lệ phí cùng chi phí nhân công chiếm hơn 70% tỷ trọng chi phí quản lý doanh nghiệp, đặc biệt là chi phí thuê đất của mặt bằng 279 Nơ Trang Long là rất lớn (Đến hết năm 2025 thì tổng chi phí cho mặt bằng này là 2.380.455.606 đồng).

Báo cáo tài chính năm 2025 được kiểm toán bởi Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính Kế toán và kiểm toán phía Nam (AASCS) là đơn vị đã được Bộ Tài chính và Ủy ban chứng khoán Nhà nước chấp thuận kiểm toán các đơn vị có lợi ích công chúng thuộc lĩnh vực chứng khoán. Tại Báo cáo tài chính đã được kiểm toán năm 2025, đơn vị thực hiện kiểm toán đã từ chối đưa ra ý kiến đối với báo cáo tài chính năm 2025 của Công ty Hữu Nghị. Cụ thể như sau:

“ Cơ sở của việc từ chối đưa ra ý kiến

- (1) 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.
- (2) 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 2023 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 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, 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, 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.”

2. Tình hình quản lý, sử dụng, bảo toàn và phát triển vốn nhà nước tại doanh nghiệp:

ĐVT: đồng

STT	Chỉ tiêu	Số đầu năm 2025	Số cuối năm 2025	Số tiền tăng (giảm)
		3	4	5=4-3
I	Tổng tài sản	157.700.669.619	191.786.181.918	34.085.512.299
1	Tài sản ngắn hạn	70.027.386.251	104.622.149.240	34.594.762.989
2	Tài sản dài hạn	87.673.283.368	87.164.032.678	-509.251.690
II	Nguồn vốn	157.700.669.619	191.786.181.918	34.085.512.299
1	Nợ phải trả	29.434.405.567	59.537.219.228	30.102.813.661
2	Vốn chủ sở hữu	128.266.264.052	132.248.962.690	3.982.698.683

Vốn Chủ sở hữu hiện có đầu năm 2025: 128.266.264.052 đồng;

- Vốn Chủ sở hữu hiện có đến cuối năm 2025: 132.248.962.690 đồng.

Hệ số bảo toàn vốn H= 132.248.962.690 đồng/128.266.264.052 đồng >1, như vậy đến cuối năm 2025 Công ty bảo toàn vốn.

3. Tình hình quản lý công nợ Công ty:

Các khoản phải thu (ngắn hạn): 8.838.557.254 đồng, trong đó: phải thu ngắn hạn khách hàng là 1.784.031.685 đồng; trả trước cho người bán ngắn hạn là 79.571.783 đồng; phải thu ngắn hạn khác là 11.063.234.275 đồng.

Nợ phải thu khó đòi: 4.088.280.489 đồng, một số công nợ khó đòi chưa xử lý được do nhiều lần gửi văn bản đối chiếu công nợ bưu điện trả về do một số Công ty khách hàng ngừng hoạt động, các khoản công nợ này công ty trích dự phòng 100% với số tiền: 4.088.280.489 đồng. Cụ thể như sau:

STT	Tên đơn vị	Nội dung công việc/ Hợp đồng	Công nợ	Thời điểm phát sinh số tiền từ năm ... năm
01	Công ty TV Kiến Trúc XD COM	Tư vấn thiết kế	1.800.000.000	Năm 2007- năm 2008 (đã trích dự phòng 100%)
02	Công ty BĐS Nam Hải	Tiền thuê MB 35 Lê Lợi, tiền điện, nước	976.506.008	Năm 2012 - năm 2014 (đã trích dự phòng 100%)
03	Công ty TNHH SX Xe đạp điện Anpha	Khung, phụ tùng xe đạp điện	482.218.500	Năm 2011-2012 (đã trích dự phòng 100%)
04	Công ty TNHH Sacred Earth Việt Nam	Bàn, ghế, khung bàn	40.496.000	Năm 2011 (đã trích dự phòng 100%)
05	CN Công ty CP DV Viễn Thông In Bưu Điện	Cột Anten	284.811.177	Năm 2011 (đã trích dự phòng 100%)
06	Công ty LD Vikotrade	Tiền lãi năm 1999 còn lại theo QĐ số 04/QĐ/HĐQT-28/08/2013-NHSHB	204.843.252	Phát sinh trước năm 2005 - năm 2014 (đã trích dự phòng 100%)
07	Công ty Luật TNHH Đền Biển	Nộp phí tòa án	8.781.085	Năm 2013 (đã trích dự phòng 100%)
08	Cổ tức chi vượt	Cổ tức chi vượt	44.257.195	Năm 2021 (đã trích dự phòng 100%)
09	Tài sản thiếu chờ xử lý	Tài sản thiếu chờ xử lý	207.367.272	Năm 2016 (đã trích dự phòng 100%)
10	Công ty TNHH Tư vấn Tài chính kế toán – Thuế kiểm toán (Com.pt)	Tư vấn pháp lý dự án 11 Đoàn Văn Bơ	33.000.000	Năm 2021 (trích dự phòng 100% năm 2025)
11	Công ty TNHH Hãng luật Thành Công	Tư vấn luật xây dựng Điều lệ Công ty	6.000.000	Năm 2022 (trích dự phòng 100% năm 2025)
	Tổng cộng		4.088.280.489	

Ngoài các khoản nợ đã quá hạn từ rất lâu, không có khả năng thu hồi nêu trên, Công ty Hữu Nghị có khoản phải thu Công ty Hoàng Anh Mê Kông (HAMK) số tiền là 5.953.770.248 đồng và khoản phải trả Công ty HAMK số tiền là 5.250.593.436 đồng, công nợ này tồn đọng đã lâu từ Dự án hợp tác với Công ty HAMK. Do đối tác không ký xác nhận công nợ, không ký Biên bản thanh lý nên Công ty Hữu Nghị đã tiến hành khởi kiện.

* Các khoản phải trả: nợ phải trả là 59.537.219.228 đồng, trong đó:

- Nợ phải trả ngắn hạn: 59.237.219.228 đồng (bao gồm: nợ phải trả thuế là 3.846.781.031 đồng; phải trả người bán là 9.280.666 đồng; phải trả người lao động là 1.073.740.176 đồng; quỹ

khen thưởng, phúc lợi là (-1.029.928.255); nợ phải trả khác là 55.337.345.610 đồng (trong đó có 49.108.974.298 đồng là tiền cổ tức Công ty Song Mai tạm ứng cho Công ty Hữu Nghị).

- Nợ phải trả dài hạn: 300.000.000 đồng.

Hiện tại, Công ty Hữu Nghị không có phát sinh khoản vay các tổ chức và cá nhân.

4. Tình hình và khả năng thanh toán nợ:

Hiện tại công ty Hữu Nghị không phát sinh khoản vay các tổ chức và cá nhân.

Khả năng thanh toán nợ = Tổng tài sản/Nợ phải trả (%): $(191.786.181.918/59.237.219.228) = 323,76\%$, cơ bản khả năng thanh toán tổng quát của Công ty được đảm bảo.

Hệ số thanh toán nhanh = (Tiền và khoản tương đương tiền + khoản phải thu + khoản đầu tư ngắn hạn) / (Nợ ngắn hạn) = $(1.783.096.399 + 8.838.557.254 + 92.877.824.657)/59.237.219.228 = 1,75$ lần, khả năng thanh toán nhanh của Công ty được đảm bảo (áp dụng chỉ số này do Công ty không có SXKD nên hàng tồn kho khó chuyển đổi thành tiền).

IV. Một số các hoạt động trọng tâm khác:

1. Về công tác công bố thông tin tuân thủ pháp luật chứng khoán:

Tổng kết năm 2025, Công ty thực hiện công bố thông tin có 29 nội dung gồm các Nghị quyết, Quyết định, Báo cáo, Tài liệu khác. Thông tin công bố được công bố trên website Công ty, đồng thời báo cáo công bố với Ủy ban chứng khoán nhà nước và Sở giao dịch chứng khoán.

2. Về tình hình khai thác tài sản của Công ty Hữu Nghị:

a. Tại 357 Lê Hồng Phong, Phường Vườn Lài, TP Hồ Chí Minh:

Hiệu quả kinh doanh khai thác đến hết năm 2025 như sau:

- Doanh thu: 8.477.516.972 đồng.
- Chi phí: 5.171.815.450 đồng.
- Lợi nhuận: 3.305.701.522 đồng.

Tuy nhiên, theo lưu ý của Đoàn kiểm tra số 4875/QĐ-UBND ngày 25/07/2022 về việc chấp hành các quy định pháp luật trong quản lý, sử dụng đất trên địa bàn Quận 10 (357 Lê Hồng Phong), có lưu ý như sau: "*Đề nghị Công ty CP CN-TM Hữu Nghị sử dụng đất đúng mục đích sử dụng theo Quyết định số 3616/QĐ-UBND ngày 22/7/2005 của UBND TP và giấy chứng nhận đã cấp (đầu tư xây dựng văn phòng và cửa hàng giới thiệu sản phẩm) đúng quy định.*"

Ban điều hành cần nghiên cứu, chấp hành đúng mục đích sử dụng đất theo quy định pháp luật hoặc nghiên cứu thực hiện, xin bổ sung mục đích sử dụng đất theo đúng quy định, đồng thời khẩn trương có phương án định hướng lại hoạt động khai thác tại tòa nhà 357 Lê Hồng Phong.

b. Tại 279 Nơ Trang Long, Quận Bình Thạnh:

Ngày 06/1/2025, Công ty Hữu Nghị đã làm "Đơn tự nguyện trả lại đất" gửi đến Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh và Sở Tài nguyên Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh. Ngày 10/01/2025, Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã chuyển đơn tự nguyện trả lại đất đến Sở Tài nguyên và Môi trường để xem xét, xử lý theo chức năng, nhiệm vụ và quy định Pháp luật

Ngày 11/7/2025, Công ty đã bàn giao mặt bằng khu đất diện tích 3.202m² 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 5.422,1m² Nơ Trang Long, phường Bình Lợi Trung, thành phố Hồ Chí Minh vẫn chưa bàn giao cho trung tâm phát triển quỹ đất và hiện trạng hiện nay trên đất có nhà kho 1.903m² chứa máy móc thiết bị vật tư của Công ty Hữu Nghị. Hàng tháng, Công ty phải trả chi phí thuế đất và một số chi phí khác để duy trì mặt bằng 279 Nơ Trang Long.

Hiệu quả kinh doanh đến hết năm 2025 như sau:

- Doanh thu: 4.399.864 đồng.

- Chi phí: 2.380.455.606 đồng.

- Lợi nhuận: (2.380.455.606) đồng.

Tuy nhiên, hiện nay, tài sản trên đất tại 279 Nơ Trang Long, vẫn chưa được xử lý. Chi phí để duy trì mặt bằng 279 Nơ Trang Long, trong năm 2025 đã hơn 2,38 tỷ đồng nhưng không tạo được nguồn thu cũng như không có nguồn thu dự kiến trong năm tiếp theo, gây ảnh hưởng rất lớn đến hiệu quả sản xuất kinh doanh của Công ty trong năm 2025 và dự kiến trong năm 2026. Ban kiểm soát đề nghị chấm dứt tình trạng kéo dài trên, nhanh chóng có phương án sản xuất kinh doanh phù hợp hoặc xử lý tài sản trên đất, trả mặt bằng trong năm 2026.

3. Về đầu tư vào Công ty cổ phần Bất động sản Sài Gòn Đông Dương:

Công ty Hữu Nghị đã đầu tư vào Công ty BĐS Sài Gòn Đông Dương số tiền là 01 tỷ đồng từ năm 2009, từ năm 2009 đến nay Công ty Đông Dương không chia cổ tức.

Theo báo cáo tài chính đã kiểm toán năm 2018, kết quả kinh doanh công ty CP BĐS Sài Gòn Đông Dương lỗ: 18.206.806.409 đồng; năm 2019: lãi 4.816.887.108 đồng; năm 2020: lãi 2.909.056.343 đồng; năm 2021: lãi 14.576.906.510 đồng; năm 2022: lỗ 6.237.562.662; năm 2023: lỗ 3.151.236.710 đồng và lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến ngày 31/12/2023 là (-3.929.584.656) (theo Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2023 của CNS Land); năm 2024: lãi 3.621.491.490 đồng và lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến ngày 31/12/2024 là (-308.093.166) đồng (theo Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2024 của CNS Land). Công ty Hữu Nghị cần xem xét trích lập dự phòng khoản đầu tư tại Công ty cổ phần Bất động sản Sài Gòn Đông Dương theo đúng quy định kế toán.

4. Về giải thể Công ty Liên doanh Vikotrade:

Công ty Hữu Nghị đã đầu tư vào Công ty Liên doanh Vikotrade (Công ty Viko) là 9.808.971.017 đồng tương đương 50% vốn điều lệ của Công ty Viko, Công ty Hữu Nghị đã trích lập dự phòng đầu tư tài chính 9.808.971.017 đồng. Hiện nay, Công ty Viko vẫn chưa hoàn tất công tác giải thể vì theo Quyết định thu hồi đất thuê số 1272/QĐ-UBND ngày 02/4/2019 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh (UBND TP.HCM), Công ty Viko phải trả tiền thuê đất đến ngày ban hành quyết định, điều này làm cho Công ty Viko gặp nhiều khó khăn về tài chính, không có nguồn tiền đủ để thực hiện nộp tiền thuê đất. Do số tiền còn lại không đủ để nộp tiền thuê đất, Công ty Viko đang xem xét để có báo cáo chuyển qua hình thức phá sản.

Tuy nhiên, ngày 05/6/2025, Ban thanh lý giải thể Công ty Viko đã có buổi làm việc về việc thanh lý giải thể Công ty liên doanh Vikotrade. Theo đó, có 2/3 thành viên không đồng ý về nội dung đề nghị chuyển hình thức từ giải thể sang phá sản của Công ty Viko.

5. Về rà soát lại Dự án tại địa chỉ số 11 Đoàn Văn Bơ, Quận 4:

Năm 2025, Công ty Hữu Nghị có nhận thêm các đợt cổ tức từ Công ty Song Mai chuyển trả, số tiền là: 28.080.000.000 đồng, cụ thể: Ngày 26/2/2025 cổ tức số tiền là 3.900.000 đồng; ngày 17 tháng 4 năm 2025, nhận cổ tức số tiền là 7.800.000.000 đồng. Ngày 29 tháng 7 năm 2025, cổ tức số tiền là 7.800.000.000 đồng. Ngày 27 tháng 10 năm 2025, nhận cổ tức số tiền là 8.580.000.000 đồng. Tổng cổ tức lũy kế nhận bằng tiền đến hết năm 2025 là 63.640.316.672 đồng.

Công ty tạm ghi nhận khoản cổ tức nêu trên vào khoản phải trả ngắn hạn do Công ty đang chờ Văn bản trả lời của Tổng Công ty hướng dẫn tháo gỡ khó khăn liên quan đến thủ tục tăng vốn điều lệ của Công ty Hữu Nghị vào Công ty Song Mai.

Việc ghi nhận các nội dung trên trong báo cáo tài chính năm 2023, 2024, 2025 được Kiểm toán độc lập nhận định trong phần cơ sở từ chối đưa ra ý kiến kiểm toán rằng chưa đủ cơ sở pháp lý chứng minh cho số tiền góp vốn và chưa được Đại hội đồng Cổ đông Công ty thông qua. Công ty cần hoàn chỉnh các thủ tục pháp lý còn thiếu liên quan đến khoản đầu tư góp vốn tại Công ty Song Mai.

Công ty Hữu Nghị cần thống nhất phương pháp ghi nhận cổ tức nhận được từ khoản đầu tư tại Công ty Song Mai trong giai đoạn chờ hoàn chỉnh thủ tục pháp lý. Mặt khác, cần thiết đề nghị kiểm tra, kiểm toán Dự án 11 Đoàn Văn Bơ để có cơ sở xác nhận cổ tức được chia nhằm đảm bảo về quyền lợi và nghĩa vụ của các Bên có liên quan trong việc đầu tư góp vốn. Trường hợp phát sinh nghĩa vụ thuế phải nộp cho các khoản cổ tức nhận được nêu trên, Công ty Hữu Nghị cần nghiên cứu, chấp hành theo đúng quy định pháp luật.

C. ĐÁNH GIÁ CÔNG TÁC QUẢN LÝ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN TỔNG GIÁM ĐỐC NĂM 2025:

1. Về công tác quản lý của Hội đồng quản trị (HĐQT):

Trong năm 2025, tổ chức hoạt động quản trị của HĐQT đã tuân thủ đúng các quy định theo Điều lệ Công ty, Luật Doanh nghiệp và các quy định pháp luật hiện hành khác. HĐQT theo dõi và nắm bắt kịp thời tình hình hoạt động của Công ty, đã đề ra các chủ trương, định hướng phát triển Công ty cho từng giai đoạn, hỗ trợ Ban Tổng giám đốc hoàn thành các chỉ tiêu kế hoạch được ĐHĐCĐ giao.

2. Về công tác điều hành của Ban Tổng giám đốc (Ban TGD):

- Trong năm 2025, hoạt động điều hành của Ban TGD cơ bản đã tuân thủ đúng các quy định theo Điều lệ Công ty, Luật Doanh nghiệp và các quy định pháp luật hiện hành khác.

- Ban TGD cần quan tâm đến việc thực hiện Nghị quyết ĐHĐCĐ, Nghị quyết HĐQT, Biên bản họp HĐQT, các kiến nghị của Ban kiểm soát và các ý kiến loại trừ của Đơn vị Kiểm toán cũng như triển khai và thực hiện công tác công bố thông tin theo đúng quy định.

D. ĐÁNH GIÁ CÔNG TÁC PHỐI HỢP HOẠT ĐỘNG GIỮA BAN KIỂM SOÁT VỚI HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN TỔNG GIÁM ĐỐC VÀ CÁC CỔ ĐÔNG NĂM 2021:

1. Công tác phối hợp hoạt động giữa BKS, HĐQT và BTGD:

Ban kiểm soát, Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc phối hợp hoạt động theo Quy chế nội bộ về quản trị Công ty quy định. Phối hợp làm việc trên tinh thần trung thực, khách quan, chủ động tháo gỡ các vướng mắc, khó khăn của Công ty.

2. Công tác phối hợp hoạt động giữa BKS, HĐQT, BTGD và các Cổ đông:

Ban kiểm soát đã cùng với Hội đồng quản trị, Ban Tổng giám đốc phối hợp tổ chức thực hiện quyền cho các cổ đông theo Điều lệ Công ty quy định nhằm đảm bảo quyền lợi cho các Cổ đông.

Đối với Cổ đông, Ban kiểm soát không nhận được một khiếu nại nào của Cổ đông phản ánh về tình hình hoạt động của Công ty.

E. KẾ HOẠCH CÔNG TÁC NĂM 2026 CỦA BAN KIỂM SOÁT:

- Ban kiểm soát sẽ tiếp tục tập trung thực hiện các cuộc kiểm tra liên quan đến các mặt hoạt động kinh doanh, tài chính, đầu tư và giải quyết các vấn đề còn tồn đọng của Công ty.

- Kiểm tra, giám sát công tác quản trị và quản lý điều hành của Hội đồng Quản trị và Ban Tổng giám đốc Công ty trong việc thực hiện Nghị Quyết của Đại hội đồng cổ thường niên năm 2023.

- Kiểm tra các hoạt động của Công ty trong việc tuân thủ quy định pháp luật chứng khoán đối với công ty đại chúng.

- Kiểm tra trình tự, thủ tục ban hành các văn bản, các quy trình, quy chế của Công ty có phù hợp Điều lệ Công ty với các quy định pháp luật hiện hành.

- Thực hiện các công tác khác theo chức năng, nhiệm vụ của Ban kiểm soát.

F. ĐỀ XUẤT, KIẾN NGHỊ:

Qua các nội dung báo cáo về tình hình hoạt động của Công ty năm 2025, Ban kiểm soát đưa ra một số kiến nghị như sau:

1. Đề nghị Ban Tổng Giám đốc có phương án, kế hoạch cụ thể, chỉ đạo, phân công các phòng, ban nghiệp vụ hoàn thành các nội dung công việc còn lại theo Nghị quyết ĐHĐCĐ, các kiến nghị của Ban kiểm soát tại các biên bản làm việc.

2. Kiến nghị Hội đồng Quản trị, Ban điều hành đưa ra các phương án kinh doanh để tăng doanh thu, cải thiện hoạt động sản xuất kinh doanh và thu nhập của người lao động.

3. Đề nghị Ban Tổng Giám đốc làm việc với đối tác để thu hồi công nợ đối với khoản tiền lãi chậm thanh toán lợi nhuận được phân chia hợp tác trong năm 2020, năm 2021 theo tinh thần hợp đồng đã ký kết với Công ty Phương Nam và quy định pháp luật.

4. Khoản âm quỹ khen thưởng, phúc lợi cần được đánh giá, xử lý thu hồi theo đúng quy định pháp luật.

5. Đề nghị Ban điều hành lưu ý quản lý phần vốn góp tại Công ty BĐS Sài Gòn Đông Dương, đánh giá tình hình đầu tư tài chính, quản lý cổ tức phải thu, trích lập dự phòng tài chính đúng thời điểm và phù hợp với Luật kế toán.

6. Đối với tài sản trên đất tại 279 Nơ Trang Long, đề nghị nhanh chóng có phương án xử lý tài sản trên đất, trả mặt bằng trong năm 2026, chấm dứt tình trạng sử dụng mặt bằng không hiệu quả.

7. Đối với tòa nhà 357 Lê Hồng Phong, Ban điều hành cần nghiên cứu, chấp hành đúng mục đích sử dụng đất theo quy định pháp luật.

8. Đối với dự án tại số 11 Đoàn Văn Bơ, đề nghị Ban điều hành:

- Cần xem xét pháp lý của các giấy xác nhận và giấy chứng nhận, sổ đăng ký cổ đông theo Luật doanh nghiệp và Điều lệ của Công ty Song Mai để đảm bảo chặt chẽ về pháp lý đối với vốn góp của Công ty Hữu Nghị tại Công ty Song Mai.

- Cần hoàn chỉnh các thủ tục pháp lý còn thiếu về việc tăng vốn đầu tư của Công ty Hữu Nghị từ 26 tỷ lên 78 tỷ tại Công ty Song Mai.

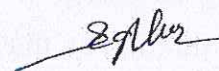
- Công ty Hữu Nghị cần thống nhất phương pháp ghi nhận cổ tức nhận được từ khoản đầu tư tại Công ty Song Mai trong giai đoạn chờ hoàn chỉnh thủ tục pháp lý. Trên cơ sở đó, quản lý phần cổ tức được chia từ Công ty CP Bất động sản Song Mai theo đúng quy định. Mặt khác, cần thiết đề nghị kiểm tra, kiểm toán Dự án 11 Đoàn Văn Bơ để có cơ sở xác nhận cổ tức được chia nhằm đảm bảo về quyền lợi và nghĩa vụ của các Bên có liên quan trong việc đầu tư góp vốn, nhanh chóng hoàn thiện thủ tục cần thiết để có phương án phân phối lợi nhuận sau thuế, đảm bảo quyền lợi cho các cổ đông Công ty Hữu Nghị.

- Bên cạnh đó, Ban điều hành cần quan tâm chỉ đạo rà soát nghiệp vụ kế toán liên quan khoản vốn góp thu hồi theo đúng quy định pháp luật, thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ thuế phát sinh (nếu có).

Nơi nhận:

- ĐHĐCĐ;
- HĐQT, Ban TGD Công ty;
- Lưu: BKS.

TM. BAN KIỂM SOÁT
TRƯỞNG BAN



Nguyễn Thị Thu