

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập-Tự do-Hạnh phúc

Mẫu số: **B 01 – DN**
(Ban hành theo Thông tư số
200/2014/TT-BTC Ngày
22/12/2014 của Bộ Tài chính)

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (NĂM)

(Áp dụng cho doanh nghiệp đáp ứng giá định hoạt động liên tục)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

[01] Tên người nộp thuế: Ban quản trị nhà chung cư Sapphire, Khu đô thị Goldmark City
[02] Mã số thuế: 0109299765
[03] Địa chỉ: Tòa S4 136 Hồ Tùng Mậu [04] Quận/Huyện: [05] Tỉnh/Thành phố: Thành phố Hà Nội
[06] Điện thoại: [07] Fax: [08] E-mail:
BCTC đã được kiểm toán:
Ý kiến kiểm toán:

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
1	2	3	4	5
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN (100 = 110+ 120 + 130 + 140 + 150)	100		186.530.069.641	181.615.488.492
I. Tiền và các khoản tương đương tiền (110 = 111 + 112)	110		3.952.933.589	6.414.028.295
1. Tiền	111		3.952.933.589	6.414.028.295
2. Các khoản tương đương tiền	112		0	0
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn (120 = 121 + 122 + 123)	120		182.104.896.105	174.000.000.000
1. Chứng khoán kinh doanh	121		0	0
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh (*) (2)	122		0	0
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		182.104.896.105	174.000.000.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn (130 = 131 + 132 +...+ 137 + 139)	130		455.156.904	607.752.000
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131		30.000.000	525.600.000
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		425.156.904	82.152.000
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		0	0
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		0	0
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135		0	0
6. Phải thu ngắn hạn khác	136		0	0
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	137		0	0
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		0	0
IV. Hàng tồn kho (140 = 141 + 149)	140		0	0
1. Hàng tồn kho	141		0	0
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	149		0	0
V. Tài sản ngắn hạn khác (150= 151 + 152 + ...+ 155)	150		17.083.043	593.708.197
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		17.083.043	0
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		0	593.708.197
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		0	0
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		0	0
5. Tài sản ngắn hạn khác	155		0	0
B - TÀI SẢN DÀI HẠN (200= 210 + 220 + 230 + 240 + 250 + 260)	200		0	0
I- Các khoản phải thu dài hạn (210 = 211 + 212 +...+ 216 + 219)	210		0	0
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		0	0
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212		0	0

3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213		0	0
4. Phải thu nội bộ dài hạn	214		0	0
5. Phải thu về cho vay dài hạn	215		0	0
6. Phải thu dài hạn khác	216		0	0
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)	219		0	0
II. Tài sản cố định (220 = 221 + 224 + 227)	220		0	0
1. Tài sản cố định hữu hình (221 = 222 + 223)	221		0	0
- Nguyên giá	222		0	0
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		0	0
2. Tài sản cố định thuê tài chính (224 = 225 + 226)	224		0	0
- Nguyên giá	225		0	0
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	226		0	0
3. Tài sản cố định vô hình (227 = 228 + 229)	227		0	0
- Nguyên giá	228		0	0
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	229		0	0
III. Bất động sản đầu tư (230 = 231 + 232)	230		0	0
- Nguyên giá	231		0	0
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	232		0	0
IV. Tài sản đang dở dài hạn (240 = 241 + 242)	240		0	0
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		0	0
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		0	0
V. Đầu tư tài chính dài hạn (250 = 251 + ...+ 255)	250		0	0
1. Đầu tư vào công ty con	251		0	0
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		0	0
3. Đầu tư khác vào đơn vị khác	253		0	0
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn (*)	254		0	0
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		0	0
V. Tài sản dài hạn khác (260 = 261 + 262 + 263 + 268)	260		0	0
1. Chi phí trả trước dài hạn	261		0	0
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		0	0
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		0	0
4. Tài sản dài hạn khác	268		0	0
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	270		186.530.069.641	181.615.488.492
C - NỢ PHẢI TRẢ (300= 310 + 330)	300		1.838.759.613	2.830.734.758
I. Nợ ngắn hạn (310 = 311 + 312 +...+ 323 + 324)	310		1.838.759.613	2.830.734.758
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311		433.744.055	1.483.441.006
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		1.500.000	0
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313		62.625.781	9.113.975
4. Phải trả người lao động	314		0	0
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315		0	0
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		0	0
7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317		0	0

8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		0	0
9. Phải trả ngắn hạn khác	319		1.340.889.777	1.338.179.777
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320		0	0
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		0	0
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		0	0
13. Quỹ bình ổn giá	323		0	0
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		0	0
II. Nợ dài hạn (330 = 331 + 332 +...+ 342 + 343)	330		0	0
1. Phải trả người bán dài hạn	331		0	0
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		0	0
3. Chi phí phải trả dài hạn	333		0	0
4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334		0	0
5. Phải trả nội bộ dài hạn	335		0	0
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		0	0
7. Phải trả dài hạn khác	337		0	0
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338		0	0
9. Trái phiếu chuyển đổi	339		0	0
10. Cổ phiếu ưu đãi	340		0	0
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		0	0
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342		0	0
13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343		0	0
D - VỐN CHỦ SỞ HỮU (400 = 410 + 430)	400		184.691.310.028	178.784.753.734
I. Vốn chủ sở hữu (410 = 411 + 412 +...+ 421 + 422)	410		184.317.391.575	178.784.753.734
1. Vốn góp của chủ sở hữu (411 = 411a + 411b)	411		184.317.391.575	178.784.753.734
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		0	0
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		184.317.391.575	178.784.753.734
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		0	0
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		0	0
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414		0	0
5. Cổ phiếu quỹ (*)	415		0	0
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		0	0
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		0	0
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		0	0
9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419		0	0
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		0	0
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối (421 = 421a + 421b)	421		0	0
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		0	0
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		0	0
12. Nguồn vốn đầu tư XDCB	422		0	0
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác (430 = 431 + 432)	430		373.918.453	0
1. Nguồn kinh phí	431		373.918.453	0
2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	432		0	0

Người lập biểu
(Ký, họ tên)

Kế toán trưởng
(Ký, họ tên)

Lập, ngày 24 tháng 03 năm 2026
Giám đốc
(Ký, họ tên, đóng dấu)

Lã Văn Nam

Số chứng chỉ hành nghề:

Đơn vị cung cấp dịch vụ kế toán:

Ghi chú:

- (1) Những chi tiêu không có số liệu được miễn trình bày nhưng không được đánh lại “Mã số” chi tiêu.
- (2) Số liệu trong các chi tiêu có dấu (*) được ghi bằng số âm dưới hình thức ghi trong ngoặc đơn (...).
- (3) Đối với doanh nghiệp có kỳ kế toán năm là năm dương lịch (X) thì “Số cuối năm” có thể ghi là “31.12.X”, “Số đầu năm” có thể ghi là “01.01.X”.
- (4) Đối với người lập biểu là các đơn vị dịch vụ kế toán phải ghi rõ Số chứng chỉ hành nghề, tên và địa chỉ Đơn vị cung cấp dịch vụ kế toán. Người lập biểu là cá nhân ghi rõ Số chứng chỉ hành nghề.



Ký điện tử bởi: **BAN QUẢN TRỊ NHÀ CHUNG CƯ SAPHIRE, KHU ĐÔ THỊ GOLDMARK CITY**
Ngày ký: 24/03/2026 13:59:38.

PHỤ LỤC
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Mẫu số: **B 02**
- **DN**
(Ban hành
theo Thông
tư số
200/2014/TT-
BTC Ngày
22/12/2014
của Bộ Tài
chính)

[01] Kỳ tính thuế: Năm 2025

[02] Tên người nộp thuế: Ban quản trị nhà chung cư Sapphire, Khu đô thị Goldmark City

[03] Mã số thuế: 0109299765

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1	2	3	4	5
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01		302.872.371	106.541.226
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		0	0
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02)	10		302.872.371	106.541.226
4. Giá vốn hàng bán	11		0	0
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		302.872.371	106.541.226
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21		17.419.105	11.488.794
7. Chi phí tài chính	22		0	769.903
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		0	0
8. Chi phí bán hàng	25		0	0
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26		0	71.690.269
10 Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + (21 - 22) - (25 + 26)}	30		320.291.476	45.569.848
11. Thu nhập khác	31		482.003	25
12. Chi phí khác	32		4.005	2
13. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		477.998	23
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		320.769.474	45.569.871
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51		42.889.090	9.113.975
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		0	0
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)	60		277.880.384	36.455.896
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70		0	0
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71		0	0

Người lập biểu
(Ký, họ tên)

Kế toán trưởng
(Ký, họ tên)

Lập, ngày 24 tháng 03 năm 2026
Giám đốc
(Ký, họ tên, đóng dấu)

Lã Văn Nam

Số chứng chỉ hành nghề:

Đơn vị cung cấp dịch vụ kế toán:

(*) Chỉ áp dụng tại công ty cổ phần

Ghi chú: Đối với người lập biểu là các đơn vị dịch vụ kế toán phải ghi rõ Số chứng chỉ hành nghề, tên và địa chỉ Đơn vị cung cấp dịch vụ kế toán. Người lập biểu là cá nhân ghi rõ Số chứng chỉ hành nghề.

 Ký điện tử bởi: **BAN QUẢN TRỊ NHÀ CHUNG CƯ SAPPHIRE, KHU ĐÔ THỊ GOLDMARK CITY**
Ngày ký: 24/03/2026 13:59:38.

PHỤ LỤC
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
(Theo phương pháp trực tiếp) (*)

Mẫu số: **B 03**
- DN
(Ban hành
theo Thông
tư số
200/2014/TT-
BTC ngày
22/12/2014
của Bộ Tài
chính)

[01] Kỳ tính thuế: Năm 2025

[02] Tên người nộp thuế: Ban quản trị nhà chung cư Sapphire, Khu đô thị Goldmark City

[03] Mã số thuế: 0109299765

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	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		9.888.512.275	9.507.156.876
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	02		(5.603.674.608)	(1.227.481.972)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03		0	0
4. Tiền lãi vay đã trả	04		0	(769.903)
5. Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	05		(9.113.974)	0
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06		2.465.970.459	32.620.000
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07		(1.203.655.888)	(94.514.104)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		5.538.038.264	8.217.010.897
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		0	0
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		0	0
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(182.000.000.000)	(175.000.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		174.000.000.000	169.000.000.000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		0	0
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		0	0
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		0	0
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(8.000.000.000)	(6.000.000.000)
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		2.000.000	2.194.575.684
2. Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		(586.000)	(2.750.193.943)
3. Tiền thu từ đi vay	33		0	0
4. Tiền trả nợ gốc vay	34		0	0
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		0	0
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(546.970)	0
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		867.030	(555.618.259)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)	50		(2.461.094.706)	1.661.392.638
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		6.414.028.295	4.752.635.657
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		0	0
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)	70		3.952.933.589	6.414.028.295

Người lập biểu
(Ký, họ tên)

Kế toán trưởng
(Ký, họ tên)


Lập, ngày 24 tháng 03 năm 2026
Giám đốc
(Ký, họ tên, đóng dấu)

Lã Văn Nam

Số chứng chỉ hành nghề:

Đơn vị cung cấp dịch vụ kế toán:

Ghi chú: Đối với người lập biểu là các đơn vị dịch vụ kế toán phải ghi rõ Số chứng chỉ hành nghề, tên và địa chỉ Đơn vị cung cấp dịch vụ kế toán. Người lập biểu là cá nhân ghi rõ Số chứng chỉ hành nghề.

 Ký điện tử bởi: **BAN QUẢN TRỊ NHÀ CHUNG CƯ SAPHIRE, KHU ĐÔ THỊ GOLDMARK CITY**
Ngày ký: 24/03/2026 13:59:38.