

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2025

### 1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA QUỸ

#### Hình thức sở hữu vốn

Quỹ Phát triển nhà ở tỉnh Bình Dương là một tổ chức tài chính nhà nước do Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh quyết định thành lập và được ủy thác qua Quỹ Đầu tư Phát triển tỉnh Bình Dương quản lý theo Quyết định số 2588/QĐ-UBND ngày 09/09/2011, nhằm mục đích tiếp nhận vốn từ nguồn tiền thu từ việc bán và cho thuê nhà ở thuộc sở hữu nhà nước trên địa bàn và từ các nguồn khác để thực hiện đầu tư, cho vay các dự án nhà ở xã hội theo quy định. Quỹ được sử dụng pháp lý (tên, địa chỉ, tư cách pháp nhân, người đại diện theo pháp luật, ...) và con dấu của Quỹ Đầu tư phát triển tỉnh Bình Dương để hoạt động theo quy định của pháp luật. Quỹ hạch toán độc lập, tổ chức công tác hạch toán, kế toán, ghi chép chứng từ và lập báo cáo quyết toán tài chính theo cơ chế quản lý tài chính do Bộ Tài chính ban hành áp dụng cho Quỹ Phát triển nhà ở (trước mắt áp dụng cơ chế quản lý tài chính của Quỹ Đầu tư Phát triển địa phương do Bộ Tài chính ban hành). Quỹ hoạt động theo nguyên tắc bảo toàn vốn, bù đắp chi phí phát sinh trong quá trình hoạt động và không vì mục đích lợi nhuận.

Ngày 23 tháng 10 năm 2025, Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ban hành Quyết định số 2284/QĐ-UBND về việc tiếp nhận và chuyển đổi Quỹ Phát triển nhà ở tỉnh Bình Dương trực thuộc Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương thành Quỹ Phát triển nhà ở Bình Dương trực thuộc Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh (mới).

Theo đó, chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và cơ cấu tổ chức của Quỹ Phát triển nhà ở Bình Dương trực thuộc Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh (mới) tiếp tục được thực hiện theo quy định của Chính phủ, hướng dẫn của Bộ chuyên ngành, quy định của Ủy ban nhân dân Thành phố và các quy định hiện hành của cơ quan quản lý theo phân cấp.

Trụ sở chính của Quỹ tại số 26 đường Lê Duẩn, phường Bình Dương, TP. Hồ Chí Minh.

Vốn điều lệ của Quỹ tại ngày 31/12/2025 là 495.341.695.351 VND (Bốn trăm chín mươi lăm tỷ, ba trăm bốn mươi một triệu, sáu trăm chín mươi lăm nghìn ba trăm năm mươi một đồng).

#### Ngành nghề hoạt động

Hoạt động chính của Quỹ trong năm bao gồm:

- Thực hiện cho vay với lãi suất ưu đãi đối với các dự án phát triển nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh;
- Gửi tiền không kỳ hạn, có kỳ hạn tại các tổ chức tín dụng.

#### Nhiệm vụ của Quỹ

Nhiệm vụ của Quỹ bao gồm:

- Tiếp nhận, quản lý và sử dụng các nguồn vốn được cấp (bằng tiền và bằng hiện vật) và vốn huy động từ các nguồn hợp pháp;
- Huy động các nguồn vốn thực hiện chương trình phát triển nhà ở xã hội của tỉnh trong từng giai đoạn theo quy định của pháp luật; tiếp nhận vốn viện trợ hợp pháp trong và ngoài nước;
- Đầu tư vào các dự án nhà ở xã hội theo quy định của Điều lệ Quỹ và pháp luật về nhà ở; tổ chức bán nhà theo phương án được Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt, cho thuê trực tiếp và duy tu, bảo dưỡng theo chương trình nhà ở của Ủy ban nhân dân tỉnh; thực hiện thu hồi vốn đầu tư theo quy định;
- Đầu tư vốn nhằm chi hỗ trợ thực hiện các nhiệm vụ phát triển nhà ở theo quy định của Ủy ban nhân dân tỉnh;

- Thực hiện chức năng cho vay với lãi suất ưu đãi đối với các dự án phát triển nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh (được xây dựng bằng nguồn vốn không phải từ ngân sách Nhà nước);
- Xây dựng kế hoạch hoạt động và kế hoạch đầu tư của Quỹ phù hợp với chương trình phát triển nhà ở của tỉnh trong từng giai đoạn;
- Báo cáo Chủ tịch Hội đồng Quản lý Quỹ quyết định đình chỉ, thu hồi vốn đã đầu tư, cho vay khi phát hiện tổ chức, đơn vị sử dụng nguồn vốn phát triển nhà ở vi phạm các quy định về sử dụng vốn;
- Nguồn vốn của Quỹ được quản lý theo quy định của pháp luật;
- Thực hiện chế độ báo cáo định kỳ hoặc đột xuất theo yêu cầu của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;
- Tiếp nhận quỹ đất, quỹ nhà do Ủy ban nhân dân tỉnh giao để triển khai việc đầu tư xây dựng các dự án trên. Quỹ đất được giao phải là đất đã được thực hiện xong công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng và có đầy đủ điều kiện pháp lý để có thể triển khai ngay việc đầu tư xây dựng;
- Thực hiện các nhiệm vụ khác do Ủy ban nhân dân tỉnh giao.

## **2 . KỶ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN**

Kỳ kế toán năm của Quỹ bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 hàng năm.  
Đơn vị tiền tệ sử dụng trong ghi chép kế toán là đồng Việt Nam (VND).

## **3 . CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG**

### *Chế độ kế toán áp dụng*

Quỹ áp dụng Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán Việt Nam áp dụng cho quỹ tài chính Nhà nước ngoài ngân sách ban hành theo Thông tư số 90/2021/TT-BTC ngày 13/10/2021 của Bộ Tài chính.

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

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

## **4 . CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG TẠI QUỸ**

### **4.1 . Ước tính kế toán**

Việc lập Báo cáo tài chính tuân thủ theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán Việt Nam áp dụng cho quỹ tài chính Nhà nước ngoài ngân sách và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính yêu cầu Ban Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày kết thúc năm tài chính cũng như các số liệu về doanh thu và chi phí trong suốt năm tài chính.

Các ước tính và giả định có ảnh hưởng trọng yếu trong Báo cáo tài chính bao gồm:

- Dự phòng phải thu khó đòi;
- Ước tính thuế thu nhập doanh nghiệp.

Các ước tính và giả định thường xuyên được đánh giá dựa trên kinh nghiệm trong quá khứ và các yếu tố khác, bao gồm các giả định trong tương lai có ảnh hưởng trọng yếu tới Báo cáo tài chính của Quỹ và được Ban Giám đốc Quỹ đánh giá là hợp lý.

### **4.2 . Tiền và các khoản tương đương tiền**

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng và tiền gửi ngân hàng vốn nhận ủy thác có thời gian đáo hạn không quá 03 tháng, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

#### 4.3 . Các khoản cho vay

##### *Dư nợ cho vay*

Các khoản cho vay được trình bày theo số dư nợ gốc tại thời điểm kết thúc năm tài chính.

Nợ cho vay tại Quỹ được phân loại như sau: Các khoản cho vay ngắn hạn có kỳ hạn từ 1 năm trở xuống; các khoản cho vay trung hạn có kỳ hạn trên 1 năm đến 5 năm và các khoản cho vay dài hạn có kỳ hạn trên 5 năm kể từ ngày giải ngân.

##### *Phân loại nợ*

Theo Thông tư số 31/2024/TT-NHNN ngày 30/06/2024 (“Thông tư 31/2024”) của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam, các khoản cho vay được phân loại theo mức độ rủi ro như sau: *Nợ đủ tiêu chuẩn*, *Nợ cần chú ý*, *Nợ dưới tiêu chuẩn*, *Nợ nghi ngờ*, *Nợ có khả năng mất vốn* dựa vào tình trạng quá hạn và các yếu tố định tính khác của khoản cho vay.

##### *Dự phòng rủi ro tín dụng*

Dự phòng rủi ro tín dụng bao gồm dự phòng cụ thể và dự phòng chung được lập hàng tháng theo quy định tại Thông tư 31/2024.

*Dự phòng chung*: được xác định bằng 0,75% tổng số dư của các khoản cho vay tại cuối mỗi tháng, không bao gồm các khoản cho vay được phân loại vào nhóm nợ có khả năng mất vốn.

##### *Xử lý nợ xấu*

Quỹ sử dụng dự phòng rủi ro để xử lý rủi ro trong các trường hợp sau:

- Khách hàng là tổ chức bị giải thể, phá sản theo quy định của pháp luật, cá nhân bị chết, mất tích;
- Các khoản nợ được phân loại vào nhóm 5.

Nguyên tắc xử lý rủi ro cho vay: Sử dụng dự phòng cụ thể để xử lý rủi ro cho vay; sử dụng tài sản bảo đảm (nếu Quỹ nhận tài sản bảo đảm của đối tượng đi vay); sử dụng dự phòng chung (khi dự phòng cụ thể và tài sản đảm bảo không đủ bù đắp). Sau khi sử dụng dự phòng chung vẫn không đủ bù đắp thì được ghi nhận vào chi phí hoạt động nghiệp vụ. Quỹ vẫn phải tiếp tục theo dõi nợ gốc cho vay đã xử lý rủi ro ở ngoài Bảng cân đối kế toán để đôn đốc thu hồi.

#### 4.4 . Nợ phải thu

Các khoản phải thu được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn phải thu, đối tượng phải thu, loại nguyên tệ phải thu, và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Quỹ.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi được trích lập cho các khoản: nợ phải thu quá hạn thanh toán ghi trong hợp đồng kinh tế, cam kết hợp đồng hoặc cam kết nợ và nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi. Trong đó, việc trích lập dự phòng nợ phải thu quá hạn thanh toán được căn cứ vào thời gian trả nợ gốc theo hợp đồng mua bán ban đầu, không tính đến việc gia hạn nợ giữa các bên và nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng khách nợ đã lâm vào tình trạng phá sản hoặc đang làm thủ tục giải thể, mất tích, bỏ trốn hoặc dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra.

#### 4.5 . Nợ phải trả

Các khoản nợ phải trả được theo dõi theo kỳ hạn phải trả, đối tượng phải trả, loại nguyên tệ phải trả và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Quỹ.

#### 4.6 . Vốn chủ sở hữu

Vốn đầu tư của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực nhận từ Ngân sách nhà nước.

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối là số lợi nhuận từ các hoạt động của Quỹ sau khi trừ (-) các khoản điều chỉnh do áp dụng hồi tố thay đổi chính sách kế toán và điều chỉnh hồi tố sai sót trọng yếu của các năm trước.

#### 4.7 . Doanh thu và thu nhập khác

Doanh thu lãi tiền gửi, lãi tiền cho vay được ghi nhận trên cơ sở dồn tích;

Doanh thu từ lãi tiền cho vay được Quỹ ngừng ghi nhận vào kết quả hoạt động và hạch toán ngoại bảng kể từ thời điểm khoản nợ được phân loại sang nhóm 2 trở lên.

#### 4.8 . Chi phí quản lý, kinh doanh

Chi phí của Quỹ là các khoản chi phí thực tế phát sinh trong năm liên quan đến hoạt động của Quỹ.

Các chi phí này được ghi nhận đảm bảo tuân thủ nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí và có đầy đủ hóa đơn, chứng từ hợp lý, hợp lệ theo quy định của pháp luật.

#### 4.9 . Thuế thu nhập doanh nghiệp

##### a) Chi phí thuế TNDN hiện hành

Chi phí thuế TNDN hiện hành được xác định trên cơ sở thu nhập chịu thuế trong kỳ và thuế suất thuế TNDN trong năm tài chính hiện hành.

##### b) Chính sách ưu đãi thuế

Theo quy định tại Thông tư số 78/2014/TT-BTC ngày 18/06/2014 của Bộ Tài chính, Quỹ được miễn thuế thu nhập doanh nghiệp đối với các khoản thu nhập do thực hiện nhiệm vụ Nhà nước giao.

##### c) Thuế suất thuế TNDN hiện hành

Trong năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025, Quỹ áp dụng mức thuế suất thuế TNDN là 20% đối với các khoản thu nhập tính thuế còn lại, ngoài thu nhập từ hoạt động có thu do thực hiện nhiệm vụ Nhà nước giao (lãi cho vay).

#### 4.10 . Các bên liên quan

Các bên được coi là liên quan nếu bên đó có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định về các chính sách tài chính và hoạt động. Các bên liên quan của Quỹ bao gồm:

- Các doanh nghiệp trực tiếp hay gián tiếp qua một hoặc nhiều trung gian chịu sự kiểm soát của Quỹ, bao gồm cả công ty con và công ty liên kết;
- Các cá nhân trực tiếp hoặc gián tiếp nắm quyền biểu quyết của Quỹ mà có ảnh hưởng đáng kể đối với Quỹ, những nhân sự quản lý chủ chốt của Quỹ, những thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này;
- Các doanh nghiệp do các cá nhân nêu trên nắm trực tiếp hoặc gián tiếp phần quan trọng quyền biểu quyết hoặc có ảnh hưởng đáng kể tới doanh nghiệp này.

Trong việc xem xét từng mối quan hệ của các bên liên quan để phục vụ cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính, Quỹ chú ý tới bản chất của mối quan hệ hơn là hình thức pháp lý của các quan hệ đó.

#### 5 . TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Tiền mặt	-	19.974.990
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	1.885.342.427	2.497.743.756
Các khoản tương đương tiền (*)	446.000.000.000	345.000.000.000
	<u>447.885.342.427</u>	<u>347.517.718.746</u>

(\*) Tại ngày 31/12/2025, các khoản tương đương tiền là tiền gửi có kỳ hạn từ 01 đến 03 tháng được gửi tại các ngân hàng thương mại với lãi suất từ 4,50%/năm đến 4,75%/năm.

**6 . CHO VAY**

**6.1 Hình thức cho vay**

	31/12/2025		01/01/2025	
	Gốc cho vay	Giá trị có thể thu hồi	Gốc cho vay	Giá trị có thể thu hồi
	VND	VND	VND	VND
Quỹ trực tiếp hoặc gián tiếp cho vay	62.000.000.000	61.535.000.000	154.085.227.302	152.929.588.097
	<b>62.000.000.000</b>	<b>61.535.000.000</b>	<b>154.085.227.302</b>	<b>152.929.588.097</b>

**6.2 Phân tích chất lượng dư nợ cho vay**

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Nợ đủ tiêu chuẩn	62.000.000.000	154.085.227.302
	<b>62.000.000.000</b>	<b>154.085.227.302</b>

**6.3 Phân tích dư nợ cho vay theo thời gian**

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Nợ trung hạn	62.000.000.000	154.085.227.302
	<b>62.000.000.000</b>	<b>154.085.227.302</b>

**6.4 Dự phòng rủi ro cho vay**

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
<i>a) Dự phòng chung</i>		
- Số dư đầu năm	(1.155.639.205)	(1.962.357.611)
- Hoàn nhập dự phòng rủi ro trong năm	690.639.205	806.718.406
- Số dư cuối năm	<b>(465.000.000)</b>	<b>(1.155.639.205)</b>
<i>b) Dự phòng cụ thể</i>		
- Số dư đầu năm	-	-
- Số dư cuối năm	-	-
	<b>(465.000.000)</b>	<b>(1.155.639.205)</b>

**7 . PHẢI THU HOẠT ĐỘNG**

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Phải thu lãi tiền gửi, lãi cho vay	1.657.143.836	-	1.107.961.644	-
Phải thu lãi tiền gửi	1.657.143.836	-	881.506.849	-
Phải thu lãi cho vay	-	-	226.454.795	-
	<b>1.657.143.836</b>	<b>-</b>	<b>1.107.961.644</b>	<b>-</b>

**8 . THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC**

	Số phải nộp đầu năm VND	Số phải nộp trong năm VND	Số đã thực nộp trong năm VND	Số phải nộp cuối năm VND
Thuế thu nhập doanh nghiệp	738.142.920	3.423.423.137	2.915.156.858	1.246.409.199
	<b>738.142.920</b>	<b>3.423.423.137</b>	<b>2.915.156.858</b>	<b>1.246.409.199</b>

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

**9 . BIẾN ĐỘNG VỐN CHỦ SỞ HỮU**

	Vốn góp của chủ sở hữu VND	LNST chưa phân phối VND	Cộng VND
Số dư đầu năm trước	745.341.695.351	9.665.210.263	755.006.905.614
Lãi trong năm trước	-	20.428.634.064	20.428.634.064
Giảm vốn trong năm trước	(250.000.000.000)	-	(250.000.000.000)
Chuyển lợi nhuận về NSNN	-	(24.688.532.767)	(24.688.532.767)
Số dư cuối năm trước	<b>495.341.695.351</b>	<b>5.405.311.560</b>	<b>500.747.006.911</b>
Số dư đầu năm nay	495.341.695.351	5.405.311.560	500.747.006.911
Lãi trong năm nay	-	18.249.724.481	18.249.724.481
Chuyển lợi nhuận về NSNN	-	(9.165.654.328)	(9.165.654.328)
Số dư cuối năm nay	<b>495.341.695.351</b>	<b>14.489.381.713</b>	<b>509.831.077.064</b>

**10 . DOANH THU HOẠT ĐỘNG**

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Doanh thu lãi cho vay	3.805.072.420	9.081.044.818
	<b>3.805.072.420</b>	<b>9.081.044.818</b>

**11 . CHI PHÍ HOẠT ĐỘNG**

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Chi phí trích lập dự phòng	(690.639.205)	(806.718.406)
- Dự phòng rủi ro cho vay	(690.639.205)	(806.718.406)
	<b>(690.639.205)</b>	<b>(806.718.406)</b>

12 . DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Lãi tiền gửi	17.161.307.337	13.216.595.170
	<b>17.161.307.337</b>	<b>13.216.595.170</b>

13 . CHI PHÍ QUẢN LÝ, KINH DOANH

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Chi phí quản lý, kinh doanh khác	53.990.000	36.763.500
	<b>53.990.000</b>	<b>36.763.500</b>

14 . CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế TNDN	21.673.147.618	23.067.594.894
Các khoản điều chỉnh tăng	(680.840.857)	(791.745.925)
- Chi phí không được trừ	(680.840.857)	(791.745.925)
Thu nhập chịu thuế TNDN	20.992.306.761	22.275.848.969
Thu nhập miễn thuế TNDN	(3.875.191.076)	(9.081.044.818)
Thu nhập tính thuế TNDN	17.117.115.685	13.194.804.151
Thuế suất thuế TNDN	20%	20%
Chi phí thuế TNDN hiện hành trong năm	3.423.423.137	2.638.960.830
<b>Tổng chi phí thuế TNDN hiện hành</b>	<b>3.423.423.137</b>	<b>2.638.960.830</b>
Thuế TNDN phải nộp đầu năm	738.142.920	1.580.818.808
Thuế TNDN đã nộp trong năm	(2.915.156.858)	(3.481.636.718)
<b>Thuế TNDN phải nộp cuối năm</b>	<b>1.246.409.199</b>	<b>738.142.920</b>

15 . NHỮNG SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH

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

16 . SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh là số liệu của Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 đã được Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC kiểm toán.

Hồ Chí Minh, ngày 26 tháng 01 năm 2026

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Người đại diện theo pháp luật

Đỗ Minh Đức

Nguyễn Hùng



Nguyễn Ngọc Huân