CÔNG TY CỔ PHẦN VICTORY GROUP

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN

CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31/12/2025

Tháng 04 năm 2026

MỤC LỤC

NỘI DUNG	TRANG
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	2 - 3
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	4 - 5
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT	6 - 7
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT	8
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT	9 - 10
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT	11 - 45

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Victory Group (sau đây gọi tắt là "Công ty") đệ trình Báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các Công ty con (sau đây gọi tắt là "Tập đoàn") đã được kiểm toán cho năm tài chính tại ngày 31/12/2025 từ trang 6 đến trang 45 kèm theo.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, ỦY BAN KIỂM TOÁN VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Các thành viên Hội đồng Quản trị, Ủy ban kiểm toán và Ban Tổng Giám đốc đã điều hành Công ty trong năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 và đến ngày lập Báo cáo này gồm:

Hội đồng Quản trị

Họ và tên	**Chức vụ**
Ông Lê Hào	Chủ tịch
Ông Đỗ Thái Danh	Thành viên
Ông Nguyễn Huỳnh Nguyên Chương	Thành viên
Ông Lê Văn Trọng	Thành viên
Ông Nguyễn Tuấn Anh	Thành viên

Ủy ban Kiểm toán

Ông Lê Văn Trọng	Chủ tịch
Ông Đỗ Thái Danh	Thành viên

Ban Tổng Giám đốc

Ông Nguyễn Tuấn Anh	Tổng Giám đốc

Kế toán trưởng

Bà Trần Thu Hằng	Kế toán trưởng

Đại diện pháp luật

Người đại diện theo pháp luật của Công ty đến thời điểm lập Báo cáo này là Ông Nguyễn Tuấn Anh – Tổng Giám đốc.

CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH

Ban Tổng Giám đốc Công ty khẳng định rằng không có sự kiện nào phát sinh sau ngày kết thúc niên độ có ảnh hưởng trọng yếu, cần phải điều chỉnh hoặc công bố trong Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 kèm theo.

KIỂM TOÁN VIÊN

Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 kèm theo được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn UHY.

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025, phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Công ty trong năm.

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (TIẾP)

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (TIẾP)

Trong việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải

- Chọn lựa các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Thực hiện các xét đoán và các ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng cho Công ty có được tuân thủ hay không và tất cả các sai lệch trọng yếu đã được trình bày và giải thích trong Báo cáo tài chính hợp nhất;
- Lập Báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động liên tục; và
- Thiết lập và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu nhằm hạn chế rủi ro có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

Ban Tổng Giám đốc đảm bảo các sổ kế toán có liên quan được lưu giữ đầy đủ để phản ánh tình hình tài chính, tình hình hoạt động của Công ty với mức độ chính xác hợp lý tại bất kỳ thời điểm nào và các sổ kế toán tuân thủ chế độ kế toán áp dụng. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm quản lý các tài sản của Công ty và do đó đã thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và các sai phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc cam kết đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất.

PHÊ DUYỆT BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Ban Tổng Giám đốc phê duyệt Báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm. Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Công ty tại ngày 31/12/2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và các luồng lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025, phù hợp với các 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 hợp nhất.

CÁC CAM KẾT KHÁC

Ban Tổng Giám đốc cam kết rằng Công ty không vi phạm nghĩa vụ công bố thông tin theo quy định tại Thông tư số 08/2026/TT-BTC ngày 03/02/2026 sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16 tháng 11 năm 2020 của Bộ trưởng Bộ Tài chính hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán (được sửa đổi, bổ sung bởi Thông tư số 68/2024/TT-BTC và Thông tư số 18/2025/TT-BTC), Thông tư số 120/2020/TT-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2020 của Bộ trưởng Bộ Tài chính về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán; Nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 và Thông tư số 116/2020/TT-BTC ngày 31/12/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn một số điều về quản trị công ty áp dụng đối với công ty đại chúng.

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc,

Nguyễn Tuấn Anh
Tổng Giám đốc
Tp. Hồ Chí Minh, ngày 17 tháng 04 năm 2026

UHY
Connect to possibility

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ TƯ VẤN UHY
Tầng 5, Toà B2, Roman Plaza, Đường Tố Hữu,
Phường Đại Mỗ, Thành phố Hà Nội
T : +84 24 5678 3999
E : uhy-info@uhy.vn
uhy.vn

Số: 75 /2026/UHYHCM - BCKTĐL

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: **Các Cổ đông, Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc**
Công ty Cổ phần Victory Group

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Victory Group (sau đây gọi tắt là "Công ty") và các Công ty con (sau đây gọi tắt là "Tập đoàn") được lập ngày 17 tháng 04 năm 2026, từ trang 06 đến trang 45: bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31/12/2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất.

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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các Chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên Báo cáo tài chính hợp nhất. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong báo cáo tài chính hợp nhất do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể Báo cáo tài chính hợp nhất.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp để làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán ngoại trừ của chúng tôi.

Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ

Các khoản công nợ chưa được đối chiếu xác nhận

Tại thời điểm kiểm toán, chúng tôi chưa thu thập được đầy đủ Thư xác nhận cũng như các Biên bản đối chiếu, xác nhận số dư của các khoản công nợ tại ngày 31/12/2025. Các thủ tục kiểm toán thay thế được thực hiện chưa cung cấp đầy đủ bằng chứng thích hợp để đánh giá tính hiện hữu, khả năng thu hồi, tính giá trị và tính đầy đủ quyền và nghĩa vụ liên quan đến các khoản công nợ này. Chi tiết như sau:

Khoản mục	Mã số	Số dư chưa xác nhận tại 31/12/2025 (VND)
Trả trước cho người bán	132	15.681.572.506
Phải thu khác	136	2.418.725.970
Tạm ứng	136	1.834.504.810
Phải trả người bán	311	89.246.978.646
Người mua trả tiền trước	312	9.549.916.025

Ý kiến kiểm toán ngoại trừ

Theo ý kiến của chúng tôi, ngoại trừ các vấn đề tại "Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ", Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Công ty Cổ phần Victory Group tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các 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 hợp nhất.

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ TƯ VẤN UHY
UHY
MSDN: 0102021062
THÀNH PHỐ HÀ NỘI

Lê Quang Nghĩa
Phó Tổng Giám đốc
Giấy chứng nhận ĐKHN kiểm toán số: 3660-2026-112-1
Thay mặt và đại diện cho
CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ TƯ VẤN UHY
Tp. Hồ Chí Minh, ngày 17 tháng 04 năm 2026

Nguyễn Thị Thùy Trang
Kiểm toán viên
Giấy chứng nhận ĐKHN kiểm toán số: 4710-2023-112-1

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
TÀI SẢN NGẮN HẠN	**100**		**958.311.698.885**	**695.263.849.921**
Tiền và các khoản tương đương tiền	**110**	**6**	**37.120.912.735**	**15.445.880.683**
Tiền	111		28.988.949.178	11.940.772.835
Các khoản tương đương tiền	112		8.131.963.557	3.505.107.848
Các khoản phải thu ngắn hạn	**130**		**623.368.418.387**	**440.416.446.143**
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	7	270.753.211.197	232.100.930.871
Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	8	8.829.028.543	41.434.848.215
Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	9	210.550.510.000	10.326.510.000
Phải thu ngắn hạn khác	136	10	273.652.462.227	312.510.396.760
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	10	(140.416.793.580)	(155.956.239.703)
Hàng tồn kho	**140**	**12**	**260.917.139.484**	**208.984.106.990**
Hàng tồn kho	141		261.550.688.262	209.617.655.768
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		(633.548.778)	(633.548.778)
Tài sản ngắn hạn khác	**150**		**36.905.228.279**	**30.417.416.105**
Chi phí trả trước ngắn hạn	151	16	795.904.589	290.795.974
Thuế GTGT được khấu trừ	152		21.880.925.576	15.917.530.829
Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	20	14.228.398.114	14.209.089.302
TÀI SẢN DÀI HẠN	**200**		**434.972.962.028**	**423.326.667.504**
Các khoản phải thu dài hạn	**210**		**82.708.585.848**	**82.370.795.967**
Phải thu dài hạn của khách hàng	211	8	82.205.808.634	81.970.795.967
Phải thu dài hạn khác	216	11	502.777.214	400.000.000
Tài sản cố định	**220**		**76.512.276.004**	**79.783.260.312**
Tài sản cố định hữu hình	221	13	62.843.677.772	65.735.505.082
- Nguyên giá	*222*		*104.688.077.877*	*105.614.372.594*
- Giá trị hao mòn luỹ kế	*223*		*(41.844.400.105)*	*(39.878.867.512)*
Tài sản cố định vô hình	227	14	13.668.598.232	14.047.755.230
- Nguyên giá	*228*		*19.397.407.505*	*19.280.097.505*
- Giá trị hao mòn luỹ kế	*229*		*(5.728.809.273)*	*(5.232.342.275)*
Bất động sản đầu tư	**230**	**15**	**183.318.369.142**	**165.655.586.515**
- Nguyên giá	231		214.724.591.006	194.161.584.810
- Giá trị hao mòn luỹ kế	232		(31.406.221.864)	(28.505.998.295)
Đầu tư tài chính dài hạn	**250**		**68.272.500.000**	**68.272.500.000**
Đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác	253	17	68.272.500.000	68.272.500.000
Tài sản dài hạn khác	**260**		**24.161.231.034**	**27.244.524.710**
Chi phí trả trước dài hạn	261	16	1.232.284.534	2.359.867.382
Lợi thế thương mại	269	18	22.928.946.500	24.884.657.328
TỔNG TÀI SẢN	**270**		**1.393.284.660.913**	**1.118.590.517.425**

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (TIẾP)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
NỢ PHẢI TRẢ	**300**		**888.551.902.912**	**631.854.923.339**
Nợ ngắn hạn	**310**		**850.766.327.673**	**597.128.848.166**
Phải trả người bán ngắn hạn	311	19	166.111.189.110	149.890.644.966
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	20	272.369.789.972	72.214.217.105
Thuế và các khoản phải nộp Nhà	313	21	16.038.561.208	16.001.897.202
Phải trả người lao động	314		6.319.916.894	3.158.305.518
Chi phí phải trả ngắn hạn	315	22	160.273.713.257	151.221.540.982
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		107.192.692	94.465.418
Phải trả ngắn hạn khác	319	23	76.625.844.152	75.421.543.852
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	25	150.944.032.311	127.136.145.046
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		1.976.088.077	1.990.088.077
Nợ dài hạn	**330**		**37.785.575.239**	**34.726.075.173**
Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		4.718.820.259	4.907.573.083
Phải trả dài hạn khác	337	23	11.681.621.327	13.922.551.745
Dự phòng phải trả dài hạn	342	24	21.385.133.653	15.895.950.345
VỐN CHỦ SỞ HỮU	**400**		**504.732.758.001**	**486.735.594.086**
Vốn chủ sở hữu	**410**	**26**	**504.732.758.001**	**486.735.594.086**
Vốn góp của chủ sở hữu	411		1.000.000.000.000	1.000.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền	*411a*		*1.000.000.000.000*	*1.000.000.000.000*
Cổ phiếu quỹ	415		-	(7.866.485.920)
Quỹ đầu tư phát triển	418		23.458.924.626	23.458.924.626
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		(574.362.206.423)	(586.358.628.741)
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	*421a*		*(586.358.754.832)*	*(538.190.578.373)*
- LNST chưa phân phối năm này	*421b*		*11.996.548.409*	*(48.168.050.368)*
Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		55.636.039.798	57.501.784.121
TỔNG NGUỒN VỐN	**440**		**1.393.284.660.913**	**1.118.590.517.425**

Lê Thị Hoài An	**Trần Thu Hằng**	**Nguyễn Tuấn Anh**
Người lập	**Kế toán trưởng**	**Tổng Giám đốc**

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 17 tháng 4 năm 2026

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

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

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	**01**	**27**	**494.213.459.259**	**279.274.237.552**
Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	11.025.980.153
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp	**10**		**494.213.459.259**	**268.248.257.399**
Giá vốn hàng bán	11	28	436.341.796.492	217.868.129.641
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	**20**		**57.871.662.767**	**50.380.127.758**
Doanh thu hoạt động tài chính	21	29	11.937.484.420	3.029.493.382
Chi phí tài chính	22	30	8.253.131.341	2.525.851.171
Trong đó: Chi phí lãi vay	*23*		*8.253.131.341*	*2.525.791.171*
Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	24		-	-
Chi phí bán hàng	25	31	587.068.949	202.058.699
Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	31	69.601.172.505	43.207.920.101
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	**30**		**(8.632.225.608)**	**7.473.791.169**
Thu nhập khác	31	32	40.228.421.345	11.693.547.785
Chi phí khác	32	33	11.866.878.921	59.152.269.122
Lợi nhuận khác	**40**		**28.361.542.424**	**(47.458.721.337)**
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	**50**		**19.729.316.816**	**(39.984.930.168)**
Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	34	4.257.461.706	1.753.560.734
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh	**60**		**15.471.855.110**	**(41.738.490.902)**
Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		11.996.548.409	(48.168.050.368)
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		3.475.306.701	6.429.559.466
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	**70**	**35**	**120**	**(487)**
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	**71**	**36**	**120**	**(487)**

Lê Thị Hoài An	**Trần Thu Hằng**	**Nguyễn Tuấn Anh**
Người lập	**Kế toán trưởng**	**Tổng Giám đốc**

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 17 tháng 04 năm 2026

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(Theo phương pháp gián tiếp)

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

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
Lợi nhuận trước thuế	**01**		**19.729.316.816**	**(39.984.930.168)**
Điều chỉnh cho các khoản				
Khấu hao TSCĐ	02		10.841.149.648	21.215.818.718
Các khoản dự phòng	03		(10.050.262.815)	13.348.732.328
(Lãi) từ hoạt động đầu tư	05		(12.107.192.239)	(3.029.493.382)
Chi phí lãi vay	06		8.253.131.341	2.525.791.171
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	***08***		***16.666.142.751***	***(5.924.081.333)***
Giảm/(Tăng) các khoản phải thu	09		42.810.911.064	(212.197.995.463)
(Tăng) hàng tồn kho	10		(51.933.032.494)	(127.336.391.351)
Tăng các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế TNDN phải nộp)	11		194.202.822.498	330.100.180.463
(Tăng) chi phí trả trước	12		(76.185.542)	(2.455.479.016)
Tiền lãi vay đã trả	14		(4.829.356.111)	(3.144.366.387)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(2.124.406.973)	(1.013.259.338)
Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(14.000.000)	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	***20***		***194.702.895.193***	***(21.971.392.425)***
Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(1.342.770.667)	(32.959.114.199)
Tiền thu thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		1.077.272.727	29.775.955.736
Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(244.724.000.000)	(12.326.510.000)
Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		46.941.239.156	67.093.700.000
Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-	(68.272.500.000)
Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		1.212.508.378	2.955.995.120
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	***30***		***(196.835.750.406)***	***(13.732.473.343)***

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (TIẾP)

(Theo phương pháp gián tiếp)

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

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
Tiền thu từ đi vay	33		136.437.023.862	147.530.312.816
Tiền trả nợ gốc vay	34		(112.629.136.597)	(115.329.038.786)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	***40***		***23.807.887.265***	***32.201.274.030***
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	**50**		**21.675.032.052**	**(3.502.591.738)**
Tiền và tương đương tiền đầu năm	**60**	**6**	**15.445.880.683**	**18.948.472.421**
Tiền và tương đương tiền cuối năm	**70**	**6**	**37.120.912.735**	**15.445.880.683**

Lê Thị Hoài An	**Trần Thu Hằng**	**Nguyễn Tuấn Anh**
Người lập	**Kế toán trưởng**	**Tổng Giám đốc**

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 17 tháng 04 năm 2026

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với BCTC hợp nhất kèm theo)

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

1.1 HÌNH THỨC SỞ HỮU VỐN

Công ty Cổ phần Victory Group được đổi tên từ Công ty Cổ phần Victory Capital (tiền thân là Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng và Đô thị Dầu khí) hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0305284081 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tp. Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 29 tháng 10 năm 2007, thay đổi lần thứ 23 ngày 07 tháng 11 năm 2024.

Vốn điều lệ theo giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp của Công ty là 1.000.000.000.000 đồng, tương ứng 100.000.000 cổ phần với mệnh giá: 10.000 đồng/CP.

Trụ sở chính của Công ty đặt tại Số 12 Tân Trào, Phường Tân Mỹ, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

Tổng số nhân viên của riêng Công ty Mẹ tại ngày 31/12/2025 là 18 người (tại ngày 01/01/2025 là 18 người). Tổng số nhân viên của Công ty mẹ và các Công ty con tại ngày 31/12/2025 là 181 người (tại ngày 01/01/2025 là 85 người).

Ngày 22 tháng 09 năm 2010, cổ phiếu của Công ty đã chính thức được niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh với mã cổ phiếu là: PTL.

1.2 LĨNH VỰC KINH DOANH

Lĩnh vực kinh doanh của Công ty là xây dựng và kinh doanh bất động sản.

1.3 NGÀNH NGHỀ KINH DOANH

Ngành nghề kinh doanh của Công ty là:

- Xây dựng nhà, công trình đường sắt, công trình đường bộ, công trình thủy, công trình khai khoáng, công trình chế biến, chế tạo, công trình kỹ thuật dân dụng khác;
- Phá dỡ, chuẩn bị mặt bằng, hoàn thiện công trình xây dựng;
- Lắp đặt hệ thống điện, hệ thống cấp, thoát nước, lò sưởi và điều hoà không khí và hệ thống xây dựng khác;
- Dịch vụ hỗ trợ tổng hợp, dịch vụ vệ sinh chung nhà cửa, dịch vụ hệ thống bảo đảm an toàn;
- Dịch vụ hành chính văn phòng tổng hợp, Photo, chuẩn bị tài liệu và các hoạt động hỗ trợ văn phòng đặc biệt khác;
- Hoạt động xây dựng chuyên dụng khác, hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan;
- Dịch vụ chăm sóc và duy trì cảnh quan;
- Bảo dưỡng, sửa chữa xe ô tô và xe có động cơ khác;
- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê;
- Bán buôn vật liệu thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng;
- Hoạt động tư vấn đầu tư; tư vấn quản lý dự án đầu tư; tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất;
- Quảng cáo, sáng tác nghệ thuật và giải trí;
- Dịch vụ lưu trú ngắn ngày; nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động;
- Tổ chức giới thiệu và xúc tiến thương mại, thu gom rác thải không độc hại;
- Hoạt động sáng tác, nghệ thuật và giải trí, hoạt động của các cơ sở thể thao.

Hoạt động chính của Công ty là cho thuê văn phòng, dịch vụ quản lý, khai thác bất động sản và kinh doanh bất động sản.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)
(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với BCTC hợp nhất kèm theo)

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY (TIẾP)

1.4 CHU KỲ SẢN XUẤT, KINH DOANH THÔNG THƯỜNG

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh của Công ty kéo dài trong vòng 12 tháng theo năm tài chính thông thường bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12.

1.5 CẤU TRÚC DOANH NGHIỆP

Công ty không có các đơn vị trực thuộc hạch toán phụ thuộc.

Công ty có các Công ty con trực tiếp sau:

Công ty con	Trụ sở	Ngành nghề	Tại 31/12/2025		Tại 01/01/2025	
			Tỷ lệ quyền biểu quyết	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Tỷ lệ lợi ích
Công ty Cổ phần Mỹ Phú Invest	Tầng 3, Chung cư cao tầng Mỹ Phú, số 60/68 Lâm Văn Bền, P. Tân Hưng, Tp. Hồ Chí Minh, Việt Nam.	Xây dựng và kinh doanh bất động sản	90,16%	90,16%	90,16%	90,16%
Công ty Cổ phần Victory Consulting	Tầng 12, Số 12 Đường Tân Trào, P. Tân Mỹ, Tp. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,99%	99,99%	99,99%	99,99%
Công ty Cổ phần Victory Homes	Tầng 12, Số 12 Đường Tân Trào, P. Tân Mỹ, Tp. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,99%	99,99%	99,99%	99,99%
Công ty Cổ phần Victory Asset	Tầng 12, Số 12 Đường Tân Trào, P. Tân Mỹ, Tp. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,99%	99,99%	99,99%	99,99%
Công ty Cổ phần Victorycons (*)	354D Nguyễn Xí, P. Bình Lợi Trung, Tp. Hồ Chí Minh	Xây dựng và kinh doanh bất động sản	76,36%	76,36%	72,00%	72,00%

Theo Tờ trình số 308/TTr-VCG ngày 08/10/2025 về việc tăng vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Victory Cons (công ty con), Công ty sẽ không thực hiện quyền mua đối với phần vốn góp tăng thêm. Theo kế hoạch, sau khi hoàn tất việc tăng vốn, tỷ lệ sở hữu của Công ty tại đơn vị này dự kiến sẽ giảm xuống dưới mức chi phối. Tuy nhiên, đến thời điểm lập Báo cáo tài chính, Công ty Cổ phần Victory Cons vẫn chưa hoàn tất việc góp vốn theo quy định trong thời hạn 90 ngày kể từ ngày thông qua tờ trình. Do đó, Công ty vẫn duy trì quyền kiểm soát đối với Công ty Cổ phần Victory Cons và đơn vị này cũng đã xác nhận Công ty Cổ phần Victory Group là công ty mẹ.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)
(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với BCTC hợp nhất kèm theo)

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY (TIẾP)

1.5 CẤU TRÚC DOANH NGHIỆP (TIẾP)

Ngoài các công ty con trực tiếp nêu trên, Công ty còn có 02 công ty con gián tiếp (gọi tắt là công ty con cấp 2). Các công ty này là Công ty con của Công ty Cổ phần Victory Homes đầu tư 64,99% vốn góp vào Công ty Cổ phần DBFS và Công ty Cổ phần Victory Consulting đầu tư 51% vốn góp vào Công ty Cổ phần C-TEC như sau:

Công ty con	Trụ sở	Ngành nghề	Tại 31/12/2025		Tại 01/01/2025	
			Tỷ lệ quyền biểu quyết	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Tỷ lệ lợi ích
Công ty Cổ phần DBFS	Tầng 7, Số 12 Đường Tân Trào, P. Tân Mỹ, Tp. Hồ Chí Minh	Xây dựng và kinh doanh bất động sản	65,00%	64,99%	65,00%	64,99%
Công ty Cổ phần C-TEC	Tầng 7, Số 12 Đường Tân Trào, P. Tân Mỹ, Tp. Hồ Chí Minh	Tư vấn, thi công xây dựng công trình	51,00%	50,99%	0,00%	0,00%

Ngoài ra, theo Nghị quyết số 99/NQ-PETROLAND ngày 08/02/2022 của Hội đồng Quản trị Công ty thông qua việc triển khai góp vốn thành lập các Công ty con bao gồm Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Victory Capital và Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Victory Land. Các công ty này đã được thành lập, tuy nhiên chưa đi vào hoạt động, đồng thời Công ty cũng chưa thực hiện góp vốn vào 02 Công ty này. Theo quy định tại Khoản 1, Khoản 3, Điều 113 Luật Doanh nghiệp năm 2020, khi quá thời hạn 90 ngày kể từ ngày được cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp, Cổ đông nào chưa thanh toán số cổ phần đã đăng ký mua thì đương nhiên không còn là cổ đông của công ty. Do đó, Công ty Cổ Phần Victory Group đã chấm dứt tư cách cổ đông tại 02 Công ty này.

1.6 TUYÊN BỐ VỀ KHẢ NĂNG SO SÁNH THÔNG TIN TRÊN BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Các thông tin, dữ liệu, số liệu tương ứng trong Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 đã được kiểm toán được trình bày là các thông tin, dữ liệu, số liệu mang tính so sánh.

2. NĂM TÀI CHÍNH, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

2.1 NĂM TÀI CHÍNH

Năm tài chính năm bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 năm Dương lịch hàng năm. Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo được lập cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025.

2.2 ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán: Đồng Việt Nam (VND).

3. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty Cổ phần Victory Group được lập trên cơ sở hợp nhất Báo cáo tài chính riêng của Công ty mẹ và Báo cáo tài chính của các công ty con. Việc kiểm soát đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các công ty này.

3. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

Báo cáo tài chính của các công ty con được lập cho cùng năm tài chính với báo cáo tài chính của Công ty mẹ. Trong trường hợp cần thiết, Báo cáo tài chính của các công ty con được điều chỉnh để các chính sách kế toán được áp dụng tại Công ty và các công ty con khác là giống nhau.

Kết quả hoạt động kinh doanh của các công ty con được mua hoặc bán đi trong năm được trình bày trong Báo cáo tài chính hợp nhất từ ngày mua lại hoặc cho đến ngày bán khoản đầu tư ở công ty đó.

Các số dư, thu nhập và chi phí chủ yếu, kể cả các khoản lãi chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch nội bộ được loại trừ khi hợp nhất Báo cáo tài chính.

Lợi ích của cổ đông thiểu số thể hiện phần lợi nhuận hoặc lỗ và tài sản thuần không nắm giữ bởi cổ đông của Công ty và được trình bày ở mục riêng trên Bảng Cân đối kế toán hợp nhất và Báo cáo Kết quả kinh doanh hợp nhất.

4. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

4.1 CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty được lập theo Chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành kèm theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 ("Thông tư 200") của Bộ Tài chính hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp, Thông tư 53/2016/TT-BTC ("Thông tư 53") của Bộ Tài chính ngày 21/3/2016 sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư 200 và Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính về hướng dẫn phương pháp lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất, áp dụng từ năm tài chính 2015.

4.2 TUYÊN BỐ VỀ TUÂN THỦ CHUẨN MỰC KẾ TOÁN VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN

Công ty tuân thủ các Chuẩn mực và Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan để lập và trình bày các Báo cáo tài chính hợp nhất Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025.

5. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

5.1 ƯỚC TÍNH KẾ TOÁN

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

5.2 NGUYÊN TẮC KẾ TOÁN TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền tại quỹ, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn, tiền đang chuyển, tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn gốc không quá 3 tháng có khả năng thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và ít rủi ro liên quan đến việc biến động giá trị chuyển đổi của các khoản này.

5. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP)

5.3 NGUYÊN TẮC KẾ TOÁN CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Khoản đầu tư được phân loại là nắm giữ đến ngày đáo hạn khi Công ty có ý định và khả năng giữ đến ngày đáo hạn. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm: các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn (bao gồm cả các loại tín phiếu, kỳ phiếu), trái phiếu, cổ phiếu ưu đãi bên phát hành bắt buộc phải mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai và các khoản cho vay nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận ban đầu theo giá gốc bao gồm giá mua và các chi phí liên quan đến giao dịch mua các khoản đầu tư. Sau khi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được ghi nhận theo giá trị có thể thu hồi. Thu nhập lãi từ các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn sau ngày mua được ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trên cơ sở dự thu. Lãi được hưởng trước khi Công ty nắm giữ được ghi giảm trừ vào giá gốc tại thời điểm mua.

Khi có các bằng chứng chắc chắn cho thấy một phần hoặc toàn bộ khoản đầu tư có thể không thu hồi được và số tổn thất được xác định một cách đáng tin cậy thì tổn thất được ghi nhận vào chi phí tài chính trong năm và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư.

Các khoản cho vay

Các khoản cho vay được xác định theo giá gốc trừ các khoản dự phòng phải thu khó đòi. Dự phòng phải thu khó đòi của các khoản cho vay được lập căn cứ vào dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra.

Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác

Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác bao gồm các khoản đầu tư công cụ vốn nhưng Công ty không có quyền kiểm soát, đồng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư.

Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá mua hoặc khoản góp vốn cộng các chi phí trực tiếp liên quan đến hoạt động đầu tư. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ trước khi khoản đầu tư được mua được hạch toán giảm giá trị của chính khoản đầu tư đó. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ sau khi khoản đầu tư được mua được ghi nhận doanh thu. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được.

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được trích lập căn cứ vào khoản lỗ của bên được đầu tư với mức trích lập bằng chênh lệch giữa vốn góp thực tế của các bên tại đơn vị khác và vốn chủ sở hữu thực có nhân với tỷ lệ góp vốn của Công ty so với tổng số vốn góp thực tế của các bên tại đơn vị khác.

Tăng, giảm số dự phòng tổn thất đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào chi phí tài chính.

5.4 NGUYÊN TẮC KẾ TOÁN CÁC KHOẢN PHẢI THU

Các khoản phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi.

Việc phân loại các khoản phải thu là phải thu khách hàng và phải thu khác được thực hiện theo nguyên tắc sau:

5. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP)

5.4 NGUYÊN TẮC KẾ TOÁN CÁC KHOẢN PHẢI THU (TIẾP)

- Phải thu của khách hàng phản ánh các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua - bán giữa Công ty và người mua là đơn vị độc lập với Công ty.
- Phải thu khác phản ánh các khoản phải thu không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua - bán.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi được Công ty trích lập đối với các khoản nợ phải thu đã quá hạn thanh toán ghi trong hợp đồng kinh tế, bản cam kết hợp đồng hoặc cam kết nợ, doanh nghiệp đã đòi nhiều lần nhưng vẫn chưa thu hồi được, việc xác định thời gian quá hạn của khoản nợ phải thu được xác định 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; hoặc đối với các khoản 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 và được hoàn nhập khi thu hồi được nợ.

Sự tăng hoặc giảm khoản dự phòng phải thu khó đòi tại ngày khóa sổ lập báo cáo tài chính được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp.

5.5 NGUYÊN TẮC GHI NHẬN VÀ KHẤU HAO TÀI SẢN CỐ ĐỊNH

Tài sản cố định được phản ánh theo nguyên giá và hao mòn lũy kế.

Tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định hữu hình được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu chỉ được ghi tăng nguyên giá tài sản cố định nếu các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản đó. Các chi phí phát sinh không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm.

Khi tài sản cố định hữu hình được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và lãi, lỗ phát sinh do thanh lý được ghi nhận vào thu nhập hay chi phí trong năm.

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Thời gian khấu hao tài sản cố định hữu hình cụ thể như sau:

Loại tài sản	*Thời gian khấu hao (năm)*
- Nhà cửa, vật kiến trúc	05 – 50
- Máy móc, thiết bị	03 – 04
- Phương tiện vận tải, truyền dẫn	06 – 08
- Thiết bị, dụng cụ quản lý	03 – 04
- Tài sản cố định khác	04 – 17

Tài sản cố định vô hình

Tài sản cố định vô hình được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định vô hình bao gồm toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Chi phí liên quan đến tài sản cố định vô hình phát sinh sau khi ghi nhận ban đầu được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm trừ khi các chi phí này gắn liền với một tài sản cố định vô hình cụ thể và làm tăng lợi ích kinh tế từ các tài sản này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)
(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với BCTC hợp nhất kèm theo)

5. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP)

5.5 NGUYÊN TẮC GHI NHẬN VÀ KHẤU HAO TÀI SẢN CỐ ĐỊNH (TIẾP)

Khi tài sản cố định vô hình được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và lãi, lỗ phát sinh do thanh lý được ghi nhận vào thu nhập hay chi phí trong năm.

Tài sản cố định vô hình của Công ty bao gồm:

Quyền sử dụng đất

Quyền sử dụng đất là toàn bộ các chi phí thực tế Công ty đã chi ra có liên quan trực tiếp tới đất sử dụng, bao gồm: tiền chi ra để có quyền sử dụng đất, chi phí cho đền bù, giải phóng mặt bằng, san lấp mặt bằng, lệ phí trước bạ... Quyền sử dụng đất được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong 46 năm/theo thời gian giao đất, quyền sử dụng đất không xác định thời hạn không được tính khấu hao.

Chương trình phần mềm

Chi phí liên quan đến các chương trình phần mềm máy tính không phải là một bộ phận gắn kết với phần cứng có liên quan được vốn hoá. Nguyên giá của phần mềm máy tính là toàn bộ các chi phí mà Công ty đã chi ra tính đến thời điểm đưa phần mềm vào sử dụng. Phần mềm máy tính được khấu hao theo phương pháp đường thẳng từ 03-05 năm.

5.6 NGUYÊN TẮC GHI NHẬN VÀ KHẤU HAO BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Bất động sản đầu tư ("BĐSĐT") được phản ánh theo nguyên giá và giá trị hao mòn luỹ kế.

Nguyên giá của BĐSĐT là toàn bộ các chi phí (tiền hoặc tương đương tiền) mà doanh nghiệp bỏ ra hoặc giá trị hợp lý của các khoản khác đưa ra trao đổi để có được BĐSĐT tính đến thời điểm mua hoặc xây dựng hoàn thành BĐSĐT đó.

Khấu hao của Bất động sản đầu tư được xác định theo phương pháp đường thẳng. Công ty không trích khấu hao đối với Bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá là nhà cửa và quyền sử dụng đất.

Thời gian khấu hao bất động sản đầu tư cho thuê được ước tính đối với nhóm tài sản Nhà cửa, vật kiến trúc là 40 - 42 năm, quyền sử dụng đất là 42 năm.

5.7 NGUYÊN TẮC KẾ TOÁN CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

Các chi phí trả trước liên quan đến chi phí sản xuất kinh doanh của một năm tài chính hoặc một chu kỳ kinh doanh được ghi nhận là chi phí trả trước ngắn hạn và được phân bổ vào chi phí sản xuất kinh doanh trong năm tài chính.

Các chi phí đã phát sinh trong năm tài chính nhưng liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều niên độ kế toán được hạch toán vào chi phí trả trước dài hạn để phân bổ dần vào kết quả hoạt động kinh doanh trong các niên độ kế toán sau.

Chi phí trả trước của Công ty bao gồm:

Công cụ, dụng cụ: Các công cụ, dụng cụ đã đưa vào sử dụng được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng với thời gian phân bổ không quá 36 tháng.

Các chi phí trả trước khác: được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng với thời gian phân bổ không quá 36 tháng.

5. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP)

5.8 NGUYÊN TẮC KẾ TOÁN CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỞ DANG

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang bao gồm các tài sản là các thiết bị đang trong quá trình đầu tư mua sắm và lắp đặt, chưa đưa vào sử dụng, các công trình xây dựng cơ bản đang trong quá trình xây dựng chưa được nghiệm thu và đưa vào sử dụng tại thời điểm khóa sổ lập Báo cáo tài chính. Các tài sản này được ghi nhận theo giá gốc. Giá gốc này bao gồm: chi phí hàng hóa, dịch vụ phải trả cho các nhà thầu, người cung cấp, chi phí lãi vay có liên quan trong giai đoạn đầu tư và các chi phí hợp lý khác liên quan trực tiếp đến việc hình thành tài sản sau này. Việc tính khấu hao của các tài sản này được áp dụng giống như với các tài sản khác, bắt đầu từ khi tài sản ở vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

5.9 LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

Lợi thế thương mại phát sinh trong trường hợp hợp nhất kinh doanh khi mua lại công ty con. Lợi thế thương mại được xác định theo giá gốc trừ đi phân bổ lũy kế. Giá gốc lợi thế thương mại là khoản chênh lệch giữa chi phí mua và lợi ích của Công ty mẹ trong giá trị thuần của các tài sản, nợ phải trả và nợ tiềm tàng của đơn vị mua. Khoản chênh lệch âm (giao dịch mua rẻ) được ghi nhận ngay vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

Lợi thế thương mại phát sinh khi mua lại khoản đầu tư vào công ty con được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong vòng 10 năm.

5.10 NGUYÊN TẮC KẾ TOÁN CÁC KHOẢN NỢ PHẢI TRẢ VÀ CHI PHÍ PHẢI TRẢ

Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được. Chi phí phải trả được ghi nhận dựa trên các ước tính hợp lý về số tiền phải trả.

Việc phân loại các khoản phải trả là phải trả người bán, chi phí phải trả và phải trả khác được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- Phải trả người bán phản ánh các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người bán là đơn vị độc lập với Công ty.
- Chi phí phải trả phản ánh các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã cung cấp cho người mua nhưng chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán và các khoản phải trả cho người lao động về tiền lương nghỉ phép, các khoản chi phí sản xuất, kinh doanh phải trích trước.
- Phải trả khác phản ánh các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ.

5.11 NGUYÊN TẮC KẾ TOÁN VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

Phản ánh các khoản tiền vay, nợ thuê tài chính và tình hình thanh toán các khoản tiền vay, nợ thuê tài chính. Các khoản có thời gian trả nợ hơn 12 tháng kể từ thời điểm lập Báo cáo tài chính, sẽ được trình bày là vay và nợ thuê tài chính dài hạn. Các khoản đến hạn trả trong vòng 12 tháng tiếp theo kể từ thời điểm lập Báo cáo tài chính được trình bày là vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn để có kế hoạch chi trả.

5. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP)

5.12 NGUYÊN TẮC KẾ TOÁN VỐN CHỦ SỞ HỮU

Vốn góp của chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực góp của cổ đông và được cơ quan quản lý có thẩm quyền chấp thuận (nếu có).

Cổ phiếu quỹ

Khi mua lại cổ phiếu do Công ty phát hành, khoản tiền trả bao gồm cả các chi phí liên quan đến giao dịch được ghi nhận là cổ phiếu quỹ và được phản ánh là một khoản giảm trừ trong vốn chủ sở hữu. Khi tái phát hành, chênh lệch giữa giá tái phát hành và giá sổ sách của cổ phiếu quỹ được ghi vào khoản mục "Thặng dư vốn cổ phần".

Phân phối lợi nhuận

Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp được phân phối cho các cổ đông sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ của Công ty cũng như các quy định của pháp luật và đã được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

Việc phân phối lợi nhuận cho các cổ đông được cân nhắc đến các khoản mục phi tiền tệ nằm trong lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể ảnh hưởng đến luồng tiền và khả năng chi trả cổ tức như lãi do đánh giá lại tài sản mang đi góp vốn, lãi do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ, các công cụ tài chính và các khoản mục phi tiền tệ khác.

Cổ tức được ghi nhận là nợ phải trả khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt, danh sách danh sách cổ đông được chốt chính thức.

5.13 NGUYÊN TẮC KẾ TOÁN THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

Thuế thu nhập doanh nghiệp

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp bao gồm thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành và thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại. Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành là 20%.

Thuế thu nhập hiện hành là khoản thuế được tính dựa trên thu nhập tính thuế. Thu nhập tính thuế chênh lệch so với lợi nhuận kế toán là do điều chỉnh các khoản chênh lệch tạm thời giữa thuế và kế toán, các chi phí không được trừ cũng như điều chỉnh các khoản thu nhập không phải chịu thuế và các khoản lỗ được chuyển.

Thuế thu nhập hoãn lại

Thuế thu nhập hoãn lại là khoản thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ phải nộp hoặc sẽ được hoàn lại do chênh lệch tạm thời giữa giá trị ghi sổ của tài sản và nợ phải trả cho mục đích lập Báo cáo tài chính riêng và cơ sở tính thuế thu nhập. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ này.

5. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP)

5.13 NGUYÊN TẮC KẾ TOÁN THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC (TIẾP)

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại được xem xét lại vào ngày kết thúc năm tài chính và sẽ được ghi giảm đến mức đảm bảo chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế cho phép lợi ích của một phần hoặc toàn bộ tài sản thuế thu nhập hoãn lại được sử dụng. Các tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại chưa được ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc năm tài chính và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận này.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán dựa trên các mức thuế suất có hiệu lực tại ngày kết thúc năm tài chính. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và chỉ ghi trực tiếp vào vốn chủ sở hữu khi khoản thuế đó liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải bù trừ khi:

- Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp;
- Các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả này liên quan đến thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế;
- Đối với cùng một đơn vị chịu thuế;
- Công ty dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải trả và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần hoặc thu hồi tài sản đồng thời với việc thanh toán nợ phải trả trong từng kỳ tương lai khi các khoản trọng yếu của thuế thu nhập hoãn lại phải trả hoặc tài sản thuế thu nhập hoãn lại được thanh toán hoặc thu hồi.

Các loại thuế khác được thực hiện theo các quy định hiện hành của Nhà nước.

Việc xác định các loại thuế của Công ty căn cứ vào các quy định hiện hành về thuế. Tuy nhiên, những quy định này thay đổi theo từng thời kỳ và việc xác định sau cùng về thuế tuỳ thuộc vào kết quả kiểm tra của cơ quan thuế có thẩm quyền.

5.14 NGUYÊN TẮC VÀ PHƯƠNG PHÁP GHI NHẬN DOANH THU, CHI PHÍ

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu của giao dịch cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp dịch vụ được thực hiện trong nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong năm tài chính được căn cứ vào kết quả phần công việc đã hoàn thành vào ngày kết thúc năm tài chính. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả các điều kiện sau:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng quy định người mua được quyền trả lại dịch vụ đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh thu chỉ được ghi nhận khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại dịch vụ đã cung cấp;
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày kết thúc năm tài chính;
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

5. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP)

5.14 NGUYÊN TẮC VÀ PHƯƠNG PHÁP GHI NHẬN DOANH THU, CHI PHÍ (TIẾP)

Doanh thu bán bất động sản

Doanh thu bán bất động sản mà Công ty là chủ đầu tư được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời tất cả các điều kiện sau:

- Bất động sản đã hoàn thành toàn bộ và bàn giao cho người mua, doanh nghiệp đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản cho người mua;
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý bất động sản như người sở hữu bất động sản hoặc quyền kiểm soát bất động sản;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán bất động sản;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán bất động sản.

Doanh thu từ cho thuê tài sản hoạt động

Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động được ghi nhận theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê. Tiền cho thuê nhận trước của nhiều kỳ được phân bổ vào doanh thu phù hợp với thời gian cho thuê.

Doanh thu xây dựng

Doanh thu ban đầu được ghi nhận trong hợp đồng; và các khoản tăng, giảm khi thực hiện hợp đồng, các khoản tiền thưởng và các khoản thanh toán khác nếu các khoản này có khả năng làm thay đổi doanh thu, và có thể xác định được một cách đáng tin cậy. Doanh thu của hợp đồng xây dựng được xác định bằng giá trị hợp lý của các khoản đã thu hoặc sẽ thu được. Việc xác định doanh thu của hợp đồng chịu tác động của nhiều yếu tố không chắc chắn vì chúng tuỳ thuộc vào các sự kiện sẽ xảy ra trong tương lai. Việc ước tính thường phải được sửa đổi khi các sự kiện đó phát sinh và những yếu tố không chắc chắn được giải quyết. Vì vậy, doanh thu của hợp đồng có thể tăng hay giảm ở từng thời kỳ.

Ghi nhận doanh thu và chi phí của hợp đồng xây dựng được ghi nhận theo trường hợp hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu thanh toán theo giá trị khối lượng thực hiện: khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng được xác định một cách đáng tin cậy và được khách hàng xác nhận, doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận trong kỳ phản ánh trên hóa đơn đã lập.

Đối với hợp đồng xây dựng giá cố định, kết quả của hợp đồng được ước tính một cách đáng tin cậy khi thỏa mãn đồng thời 4 điều kiện:

- Tổng doanh thu của hợp đồng được tính toán một cách đáng tin cậy;
- Doanh nghiệp thu được lợi ích kinh tế từ hợp đồng;
- Chi phí để hoàn thành hợp đồng và phần công việc đã hoàn thành tại thời điểm lập báo cáo tài chính được tính toán một cách đáng tin cậy;
- Các khoản chi phí liên quan đến hợp đồng có thể xác định được rõ ràng và tính toán một cách đáng tin cậy để tổng chi phí thực tế của hợp đồng có thể so sánh được với tổng dự toán.

Đối với hợp đồng xây dựng với chi phí phụ thêm, kết quả của hợp đồng được ước tính một cách đáng tin cậy khi thỏa mãn đồng thời 2 điều kiện:

- Doanh nghiệp thu được lợi ích kinh tế từ hợp đồng;
- Các khoản chi phí liên quan đến hợp đồng có thể xác định được rõ ràng và tính toán một cách đáng tin cậy không kể có được hoàn trả hay không

5. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP)

5.14 NGUYÊN TẮC VÀ PHƯƠNG PHÁP GHI NHẬN DOANH THU, CHI PHÍ (TIẾP)

Doanh thu hoạt động tài chính

Là lợi nhuận được chia (nếu có) từ các đơn vị mà Công ty tham gia góp vốn và các khoản lãi tiền gửi ngân hàng. Lãi tiền gửi ngân hàng được ghi nhận trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các tài khoản tiền gửi và lãi suất thực tế từng kỳ. Lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Công ty được quyền nhận cổ tức hoặc lợi nhuận từ việc góp vốn.

Chi phí hoạt động sản xuất kinh doanh và giá vốn

Chi phí được ghi nhận theo nguyên tắc thận trọng, được tập hợp theo thực tế phát sinh, phù hợp với doanh thu và niên độ kế toán hiện hành ghi nhận trong năm.

5.16 BÊN LIÊN QUAN

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

- Những doanh nghiệp có quyền kiểm soát, hoặc bị kiểm soát trực tiếp hoặc gián tiếp thông qua một hoặc nhiều bên trung gian, hoặc dưới quyền bị kiểm soát chung với Công ty gồm Công ty mẹ, các Công ty con, các bên liên doanh, cơ sở kinh doanh được đồng kiểm soát, các Công ty liên kết.

- Các cá nhân có quyền trực tiếp hoặc gián tiếp biểu quyết ở các doanh nghiệp báo cáo dẫn đến có ảnh hưởng đáng kể tới doanh nghiệp này, các nhân viên quản lý chủ chốt có quyền và trách nhiệm về việc lập kế hoạch, quản lý và kiểm soát các hoạt động của Công ty kể cả các thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này.

- Các doanh nghiệp do các cá nhân được nêu trên nắm trực tiếp hoặc gián tiếp quyền biểu quyết hoặc người đó có thể có ảnh hưởng đáng kể tới doanh nghiệp.

Khi xem xét từng mối quan hệ của các bên liên quan, bản chất của mối quan hệ được chú ý tới chứ không phải chỉ hình thức pháp lý của các quan hệ đó. Tất cả các giao dịch và số dư với các bên liên quan phát sinh trong năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 được Công ty trình bày tại các thuyết minh dưới đây.

6. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
- Tiền mặt	30.753.045	53.715.916
- Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	28.958.196.133	11.887.056.919
- Các khoản tương đương tiền (*)	8.131.963.557	3.505.107.848
Cộng	**37.120.912.735**	**15.445.880.683**

(*) Khoản tiền gửi có kỳ hạn 01 tháng với lãi suất 3,25% - 3,8%/năm tại Ngân hàng TMCP Tiên Phong và Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng.

7. PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
a) Ngắn hạn	**270.753.211.197**	**(37.726.300.065)**	**232.100.930.871**	**(21.132.746.188)**
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Sao Kim (1)	11.482.573.006	-	11.482.573.006	-
- Công ty TNHH Một thành viên An Song	3.010.000.000	(1.554.000.000)	2.170.000.000	-
- Chi nhánh Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển Đô thị Miền Đông - Duyên Hải	3.320.889.307	-	23.378.091.242	-
- Công ty Cổ phần Bắc Phước Kiển	43.755.373.096	-	53.451.834.824	-
- Công ty Cổ phần Bất Động Sản Hiệp Phú Land	39.934.631.108	(33.918.809.556)	39.934.631.108	(18.879.255.679)
- Công ty Cổ phần Cara Group	40.569.590.849	-	55.386.552.551	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Hà An	38.514.809.958	-	-	-
- Công ty Cổ Phần Bất Động Sản See Star (2)	27.000.000.000	-	-	-
- Phải thu của khách hàng khác	63.165.343.873	(2.253.490.509)	46.297.248.140	(2.253.490.509)
b) Dài hạn (3)	**82.205.808.634**	-	**81.970.795.967**	-
- Tổng Công ty Thăm dò Khai thác Dầu khí	21.742.349.200	-	21.742.349.200	-
- Khách hàng mua căn hộ chung cư cao tầng Mỹ Phú	26.538.574.242	-	26.534.032.696	-
- Phải thu của khách hàng khác	33.924.885.192	-	33.694.414.071	-
Cộng	**352.959.019.831**	**(37.726.300.065)**	**314.071.726.838**	**(21.132.746.188)**

(1) Như đã trình bày tại Thuyết minh số 22 phần Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất, Công ty đã ghi nhận toàn bộ số phải trả theo kết quả Bản án phúc thẩm số 103/2024/KDTM-PT ngày 06/05/2024 của Toà án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh nên chưa bù trừ số dư khoản phải thu Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Sao Kim.

(2) Khoản phải thu Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản See Star ("See Star") theo Văn bản thỏa thuận chuyển giao quyền và nghĩa vụ thi hành án ký ngày 25/12/2025 và các Phụ lục kèm theo, chi tiết tại Thuyết minh số 31.

(3) Khoản phải thu khách hàng tương ứng 5% giá trị còn lại của các hợp đồng mua bán căn hộ. Khoản phải thu này sẽ được thu hồi khi Công ty hoàn tất các thủ tục đăng ký và cấp sổ hồng bất động sản cho các khách hàng.

8. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
a) Ngắn hạn	**8.829.028.543**	**(100.000.000)**	**41.434.848.215**	**(100.000.000)**
- Công ty Cổ phần Regal Group	-	-	26.168.941.986	-
- Công ty TNHH Tư Vấn Thương mại Xây dựng Điện Không Gian	1.614.456.667	-	-	-
- Công ty TNHH Kumkang Kind Việt Nam	1.552.200.000	-	-	-
- Trả trước cho người bán khác	5.662.371.876	(100.000.000)	15.265.906.229	(100.000.000)
b) Dài hạn	-	-	-	-
Cộng	**8.829.028.543**	**(100.000.000)**	**41.434.848.215**	**(100.000.000)**

c) Trả trước cho người bán là các bên liên quan: Chi tiết trình bày tại thuyết minh VII7

9. PHẢI THU VỀ CHO VAY

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
- Ông Lê Hào (*)	10.326.510.000	-	10.326.510.000	-
- Công ty Cổ Phần Bình Tiên Real (**)	200.000.000.000	-	-	-
- Phải thu ngắn hạn khác	224.000.000	-	-	-
Cộng	**210.550.510.000**	**-**	**10.326.510.000**	**-**

c) Phải thu về cho vay là các bên liên quan: *Chi tiết trình bày tại thuyết minh 38*

(*) Khoản phải thu về cho vay ngắn hạn của Công ty Cổ phần DBFS cho Ông Lê Hào vay theo Hợp đồng cho vay số 01/2024/HĐCV/DBFS-LH ký ngày 01/5/2024 và Phụ lục gia hạn, thời gian cho vay là 12 tháng kể từ ngày giải ngân,được gia hạn tới hết ngày 22/5/2026, thời gian cho vay là 12 tháng kể từ ngày giải ngân, lãi suất 5%/ năm, được đảm bảo bằng số cổ phiếu mà ông Hào đang nắm giữ.

(**) Là khoản cho vay theo hợp đồng số 01/2025/HĐCVV/DBFS-BTR ngày 12/06/2025, thời hạn cho vay là 12 tháng kể từ ngày giải ngân với lãi suất 5%/năm, hạn mức vay là 330.000.000.000 đồng. Theo văn bản thỏa thuận số 01/2025/VBTT/CCI – DBFS, khoản cho vay này được bảo lãnh bằng giá trị đã tạm ứng từ Công ty TNHH Charm CI & Việt Nam.

10. PHẢI THU KHÁC

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
a) Ngắn hạn	**273.652.462.227**	**(102.590.493.515)**	**312.510.396.760**	**(134.723.493.515)**
- Ký cược, ký quỹ	11.961.896.226	(35.000.000)	5.964.780.000	(35.000.000)
- Tạm ứng	9.667.123.149	(1.079.176.648)	33.122.982.134	(1.079.176.648)
- Phải thu khác	252.023.442.853	(101.476.316.867)	273.422.634.626	(133.609.316.867)
+ Công ty TNHH Bệnh viện Đa khoa Anh Minh (i)	*97.284.316.867*	*(97.284.316.867)*	*97.284.316.867*	*(97.284.316.867)*
+ Công ty Cổ phần Vạn Khởi Thành (ii)	-	-	*32.000.000.000*	*(32.000.000.000)*
+ Khoản phải thu lại tiền truy thu và chậm nộp thuế GTGT (iii)	-	-	*4.344.280.031*	-
+ Công ty TNHH Koko Holdings (iv)	*119.812.501.367*	-	*126.458.726.024*	-
+ Công ty Cổ phần Cara Group	-	-	*500.000.000*	-
+ Công ty Cổ phần Đầu Tư và Dịch Vụ Sao Kim (v)	*4.127.342.255*	-	*4.127.342.255*	-
+ Công ty Cổ phần Thiết bị Nội Ngoại thất Dầu Khí (vi)	*3.138.411.000*	-	*3.138.411.000*	-
+ Lãi cho vay - Ông Lê Hào	*670.799.952*	-	-	-
+ Lãi cho vay - Công ty Cổ phần Bình Tiên Real	*5.232.876.710*	-	-	-
+ Phải thu khác	*21.757.194.702*	*(4.192.000.000)*	*5.569.558.449*	*(4.325.000.000)*
b) Dài hạn	**502.777.214**	-	**400.000.000**	-
- Ký cược, ký quỹ	502.777.214	-	400.000.000	-
Cộng	**274.155.239.441**	**(102.590.493.515)**	**312.910.396.760**	**(134.723.493.515)**

c) Phải thu khác là các bên liên quan: *Chi tiết trình bày tại thuyết minh 38*

(i) Khoản phải thu Bệnh viện Đa Khoa Anh Minh bao gồm các khoản mà Công ty đã chi hộ liên quan đến dự án đầu tư vào Dầu khí Thăng Long của Công ty và Bệnh viện Anh Minh theo Hợp đồng hợp tác đầu tư số 319/2010/HĐ-Petroland ngày 05/8/2010. Đồng thời, bao gồm các khoản bù trừ Công ty phải trả theo Hợp đồng chuyển nhượng vốn số 267/HĐCN.PETROLAND-DXG và khoản phải thu Công ty Dầu khí Thăng Long liên quan đến hợp đồng này.

11. PHẢI THU KHÁC (TIẾP)

Công ty đã nộp đơn khởi kiện Bệnh viện Anh Minh do vi phạm nghĩa vụ Hợp đồng hợp tác đầu tư nêu trên vào ngày 08/8/2019 và đã có Bản án Phúc thẩm số 29/2023/KDTM-PT ngày 19/4/2023, theo đó, chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh để giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm. Đến hiện tại, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã ra Thông báo thụ lý số 110/TB-TLVA ngày 01/10/2023 về việc xét xử lại vụ án theo thủ tục sở thẩm. Công ty đã trích lập dự phòng cho toàn bộ giá trị phải thu khác đối với Bệnh viện Anh Minh.

(ii) Khoản phải thu Công ty Cổ phần Vạn Khởi Thành đã được Công ty chuyển giao cho Công ty Cổ phần Bất động sản See Star theo Văn bản thỏa thuận chuyển giao quyền và nghĩa vụ thi hành án ký ngày 25/12/2025 và các Phụ lục kèm theo, chi tiết tại Thuyết minh số 31.

(iii) Đây là khoản liên quan đến các khoản truy thu thuế, phạt chậm nộp thuế và giảm thuế giá trị gia tăng đầu vào được khấu trừ theo Quyết định 845/QD-CT ngày 05/4/2021 của Cục thuế Thành phố Hồ Chí Minh. Khoản này đã được Công ty thực hiện nộp vào ngân sách Nhà nước, nhưng Công ty sẽ thu lại từ các bị cáo trong vụ án "Bùi Minh Chính và đồng phạm lợi dụng chức vụ và quyền hạn trong khi thi hành công vụ" theo Bán án sơ thẩm số 517/2020/HS-ST ngày 23/12/2020 của Tòa án Nhân dân Tp. Hồ Chí Minh. Trong năm 2025, Công ty đã thu hồi toàn bộ số phải thu từ ông Bùi Minh Chính và đồng phạm.

(iv) Bao gồm các khoản phải thu sau:

* Khoản phải thu hợp tác đầu tư với Công ty TNHH Koko Holdings ("Koko Holdings") số tiền 81.605.000.000 đồng theo các Thỏa thuận hợp tác đầu tư tài chính (số 02/TTHTĐT-VMP ngày 15/11/2022; 02/TTHTĐT-PKG ngày 28/9/2022; 02/TTHTĐT-TPĐ ngày 28/9/2022). Theo các thỏa thuận, đối tượng đầu tư là các loại chứng khoán được niêm yết trên Sở giao dịch Chứng khoán Tp.HCM, Sở Giao dịch chứng khoán Hà Nội hoặc chứng khoán được phép lưu hành khác … Số vốn hợp tác đầu tư tối đa là 250 tỷ VND do các Công ty con sẽ chuyển vào tài khoản của Koko Holdings.

* Khoản phải thu hợp tác đầu tư với Công ty TNHH Koko Holdings theo Hợp đồng hợp tác đầu tư số 2902/HTĐT-KOKO ngày 29/02/2024 với số tiền 35.900.000.000 đồng. Nội dung hợp tác đầu tư tài chính và phân chia kết quả hợp tác đầu tư khi kết thúc thời hạn đầu tư, trong đó Công ty nhận được lợi nhuận cố định (không phụ thuộc kết quả đầu tư) là 3%/năm và lợi nhuận hợp tác phân chia ngoài lợi nhuận cố định.

Tính đến ngày 31/12/2025, Công ty đã trích lãi hợp tác đầu tư dự thu từ phần lợi nhuận cố định số tiền là 2.232.501.367 đồng và chưa thực hiện ghi nhận phần lợi nhuận hợp tác phân chia ngoài lợi nhuận cố định đối với khoản hợp tác đầu tư trên.

11. PHẢI THU KHÁC (TIẾP)

(v) Như đã trình bày tại Thuyết minh số 22 phần Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất, Công ty đã trình bày toàn bộ số phải trả theo kết quả Bản án phúc thẩm số 103/2024/KDTM-PT ngày 06/05/2024 của Toà án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh nên chưa bù trừ số dư phải thu khác với Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Sao Kim (bao gồm 693.679.198 đồng là nợ gốc, số tiền 2.833.765.942 đồng là lãi chậm thanh toán và 599.897.115 đồng là tiền phạt do vi phạm nghĩa vụ thanh toán).

(vi) Khoản phải thu Công ty Cổ phần Thiết bị Nội Ngoại thất Dầu khí là khoản phạt chậm tiến độ, thiệt hại thi công Hợp đồng 490/2010/HĐ-Petroland, Phụ lục HĐ 01/2012/PLHĐ-PTL về việc thi công cung cấp, thi công lắp đặt hệ thống ME dự án Chung cư Petroland Quận 2 và Hợp đồng thi công Nhôm kính mặt ngoài dự án Trung tâm thương mại tài chính dầu khí Phú Mỹ Hưng. Đến ngày 31/12/2025, số tiền phạt chậm tiến độ vẫn chưa được thống nhất.

(vii) Ngày 27/06/2025, căn cứ Quyết định số 454/QĐ-CTHADS ngày 16/04/2025 về việc cưỡng chế, kê biên và xử lý tài sản, Tổng Công ty Lưu ký và Bù trừ Chứng khoán Việt Nam đã thực hiện điều chuyển quyền sở hữu 1.134.920 cổ phiếu quỹ của Công ty sang Cục Thi hành án Dân sự Thành phố Hồ Chí Minh. Tại thời điểm điều chuyển, giá thị trường của số cổ phiếu này là 2.780 đồng/cổ phiếu, tương ứng tổng giá trị theo giá thị trường là 3.155.077.600 đồng, phần chênh lệch với giá gốc khoản cổ phiếu quỹ với giá trị 4.711.408.320 đồng đã được Công ty ghi nhận vào chi phí trong năm.

12. HÀNG TỒN KHO

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Nguyên liệu, vật liệu	1.413.244.472	-	1.468.202.780	-
Công cụ, dụng cụ	19.633.089	-	17.127.637	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (*)	237.136.495.058	-	185.388.629.586	-
Thành phẩm bất động sản	7.790.121.504	-	7.790.121.504	-
+ Dự án Chung cư Petroland Quận 2	*7.790.121.504*	-	*7.790.121.504*	-
Hàng hóa Bất động sản	15.191.194.139	(633.548.778)	14.953.574.261	(633.548.778)
+ Dự án Chung cư cao tầng Mỹ Phú	*10.544.773.848*	*(633.548.778)*	*14.953.574.261*	*(633.548.778)*
+ Dự án Khu dân cư dịch vụ Khang Điền	*4.646.420.291*	-	-	-
Cộng	**261.550.688.262**	**(633.548.778)**	**209.617.655.768**	**(633.548.778)**

12. HÀNG TỒN KHO (TIẾP)

(*) Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang:

STT	Danh mục	Tại 31/12/2025	Tăng	Giảm	Tại 01/01/2025
1	Công trình Bảo Ninh 1 - Block OTM1,2; BT1,2	49.584.175.255	90.362.801.995	56.327.485.477	15.548.858.737
2	Công trình 13E - Sài Gòn Intela	55.799.996.907	-	-	55.799.996.907
3	Dự án Chung cư cao tầng Mỹ Phú	43.841.867.133	97.172.200	-	43.744.694.933
4	Công trình Gem Sky World	4.763.435.798	73.707.195.118	95.202.115.596	26.258.356.276
5	Dự án Minh Hưng	9.114.567.671	8.333.333.334	-	781.234.337
6	Dự án Cara River Park	3.472.790.086	202.328.277.799	204.355.939.108	5.500.451.395
7	Chung cư Vinaland Tower	-	24.409.410.408	34.869.161.659	10.459.751.251
8	Các dự án khác	70.559.662.208	256.847.228.762	213.582.852.304	27.295.285.750
	Tổng giá trị	**237.136.495.058**	**656.085.419.616**	**604.337.554.144**	**185.388.629.586**

13. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị dụng cụ quản lý	TSCĐ HH khác	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
NGUYÊN GIÁ						
01/01/2025	**83.557.905.962**	**15.112.017.849**	**5.117.388.401**	**1.271.066.882**	**555.993.500**	**105.614.372.594**
- Mua trong năm	508.000.000	1.128.000.000	2.010.600.000	98.416.667	30.924.000	3.775.940.667
- Phân loại lại	-	(206.554.545)	-	206.554.545	-	-
- Giảm khác	-	-	-	-	-	-
- Thanh lý, nhượng bán	-	(1.747.235.384)	(2.955.000.000)	-	-	(4.702.235.384)
31/12/2025	**84.065.905.962**	**14.286.227.920**	**4.172.988.401**	**1.576.038.094**	**586.917.500**	**104.688.077.877**
HAO MÒN LŨY KẾ						
01/01/2025	**(24.272.493.252)**	**(10.771.976.823)**	**(3.247.994.943)**	**(1.106.744.369)**	**(479.658.125)**	**(39.878.867.512)**
- Khấu hao trong năm	(2.807.851.473)	(1.521.500.407)	(377.546.829)	(64.225.935)	(18.963.834)	(4.790.088.478)
- Thanh lý, nhượng bán	-	1.457.107.990	1.367.447.895	-	-	2.824.555.885
- Phân loại lại	(5)	236.261.902	1	(236.261.898)	-	-
31/12/2025	**(27.080.344.730)**	**(10.600.107.338)**	**(2.258.093.876)**	**(1.407.232.202)**	**(498.621.959)**	**(41.844.400.105)**
GIÁ TRỊ CÒN LẠI						
01/01/2025	**59.285.412.710**	**4.340.041.026**	**1.869.393.458**	**164.322.513**	**76.335.375**	**65.735.505.082**
31/12/2025	**56.985.561.232**	**3.686.120.582**	**1.914.894.525**	**168.805.892**	**88.295.541**	**62.843.677.772**

Tại ngày 31/12/2025, nguyên giá của các tài sản cố định hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 3.302.348.039 đồng (tại ngày 01/01/2025 là 3.264.989.262 đồng).

Tại ngày 31/12/2025, giá trị còn lại của nhà cửa, vật kiến trúc dùng thế chấp cho khoản vay tại ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh (xem thuyết minh số 21) là 54.634.505.435 đồng (tại ngày 01/01/2025 là 57.105.538.433 đồng).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)
(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với BCTC hợp nhất kèm theo)

14. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Quyền sử dụng đất VND	Chương trình phần mềm máy tính VND	Cộng VND
NGUYÊN GIÁ			
01/01/2025	**18.325.019.505**	**955.078.000**	**19.280.097.505**
- Mua trong năm	-	117.310.000	117.310.000
31/12/2025	**18.325.019.505**	**1.072.388.000**	**19.397.407.505**
GIÁ TRỊ HAO MÒN			
01/01/2025	**(4.695.013.775)**	**(537.328.500)**	**(5.232.342.275)**
- Khấu hao trong kỳ	(397.588.056)	(98.878.942)	(496.466.998)
31/12/2025	**(5.092.601.831)**	**(636.207.442)**	**(5.728.809.273)**
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
01/01/2025	**13.630.005.730**	**417.749.500**	**14.047.755.230**
31/12/2025	**13.232.417.674**	**436.180.558**	**13.668.598.232**

Tại ngày 31/12/2025, nguyên giá của các tài sản cố định vô hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 530.248.000 đồng (tại ngày 01/01/2025 là 530.248.000 đồng).

Tại ngày 31/12/2025, tài sản cố định vô hình là quyền sử dụng đất đã được dùng thế chấp cho khoản vay tại ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh (xem thuyết minh số 21).

15. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	Nhà cửa vật kiến trúc VND	Quyền sử dụng đất VND	Cộng VND
NGUYÊN GIÁ			
01/01/2025	**181.573.915.226**	**12.587.669.584**	**194.161.584.810**
- Nhận chuyển nhượng căn hộ	23.623.249.196	-	23.623.249.196
- Chuyển nhượng căn hộ	(3.060.243.000)	-	(3.060.243.000)
31/12/2025	**202.136.921.422**	**12.587.669.584**	**214.724.591.006**
GIÁ TRỊ HAO MÒN			
01/01/2025	**(25.912.939.886)**	**(2.593.058.409)**	**(28.505.998.295)**
- Khấu hao trong năm	(2.601.918.917)	(298.304.652)	(2.900.223.569)
31/12/2025	**(28.514.858.803)**	**(2.891.363.061)**	**(31.406.221.864)**
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
01/01/2025	**155.660.975.340**	**9.994.611.175**	**165.655.586.515**
31/12/2025	**173.622.062.619**	**9.696.306.523**	**183.318.369.142**

Bất động sản đầu tư có giá trị còn lại tại ngày 31/12/2025 là 156.951.254.072 đồng (tại ngày 01/01/2025 là 156.951.254.072 đồng) đã được thế chấp để đảm bảo cho khoản vay tại ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh và Ngân hàng Việt Nam Thịnh Vượng (xem thuyết minh số 21 và 24).

15. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ (TIẾP)

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư:

Theo quy định tại Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 05 – Bất động sản đầu tư, giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tại ngày 31/12/2025 cần được trình bày. Tuy nhiên, Công ty hiện chưa xác định được giá trị hợp lý này nên giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tại ngày 31/12/2025 chưa được trình bày lên Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất. Để xác định được giá trị hợp lý này, Công ty chưa tìm được công ty tư vấn phù hợp để thực hiện công việc này.

Danh mục bất động sản đầu tư tại ngày 31/12/2025 chi tiết như sau:

STT	Danh mục	Nguyên giá	Hao mòn lũy kế	Giá trị còn lại
1	Tòa nhà Victory Tower (Tầng 2, tầng 5, tầng 7, tầng 12A)	98.050.134.536	26.667.448.109	71.382.686.427
2	Căn hộ tại Maison- Phú Yên	37.792.727.272	-	37.792.727.272
3	Căn hộ B2-3-29 Regal Pavillon (Bảo Ninh)	12.961.065.525	-	12.961.065.525
4	Căn hộ tại dự án Viva Plaza	23.623.249.196	17.130.066	23.606.119.130
5	Căn hộ Sunview	11.890.282.213	1.781.668.263	10.108.613.950
6	Căn nhà số LK2.42 KĐT Bảo Ninh, Quảng Bình	10.562.296.779	70.415.301	10.491.881.478
7	Tầng hầm Petroland Mỹ Phú	11.286.936.556	2.869.560.125	8.417.376.431
8	Các bất động sản đầu tư khác	8.557.898.929	-	8.557.898.929
Cộng		**214.724.591.006**	**31.406.221.864**	**183.318.369.142**

16. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
a) Ngắn hạn	**795,904,589**	**290,795,974**
- Công cụ dụng cụ xuất dùng	564,471,101	152,628,966
- Chi phí phần mền	165,086,059	-
- Các khoản khác	66,347,429	138,167,008
b) Dài hạn	**1,232,284,534**	**2,359,867,382**
- Công cụ dụng cụ xuất dùng	546,546,952	1,501,573,366
- Các khoản khác	685,737,582	858,294,016
Cộng	**2,028,189,123**	**2,650,663,356**

17. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	31/12/2025			01/01/2025		
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá trị hợp lý VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá trị hợp lý VND
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	**68.272.500.000**	**-**	**(**)**	**68.272.500.000**	**-**	**(**)**
+ Công ty Cổ Phần In Nông Nghiệp (*)	68.272.500.000	-	(**)	68.272.500.000	-	(**)
Cộng	**68.272.500.000**	**-**	**(**)**	**68.272.500.000**	**-**	**(**)**

(*) Theo phương án trong Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 73F/NQ-ASSET ngày 02/12/2024 đã thông qua, ngày 25/12/2024 Công ty Cổ phần Victory Asset đã nhận chuyển nhượng 217.560 cổ phần Công ty Cổ phần In Nông Nghiệp với tổng giá trị nhận chuyển nhượng là 68.272.500.000 đồng, chiếm tỷ lệ sở hữu và quyền biểu quyết là 19,6% vốn điều lệ Công ty Cổ phần In Nông Nghiệp.

(**) Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý tại ngày kết thúc năm tài chính do các quy định hiện hành chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính. Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này có thể khác với giá trị ghi sổ.

18. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

Lợi thế thương mại phát sinh từ việc mua công ty con	**31/12/2025**	**Tăng trong năm**	**Phân bổ trong năm**	**01/01/2025**
	VND	**VND**	**VND**	**VND**
- Công ty Cổ phần DBFS	5.551.944.531	-	653.169.945	6.205.114.476
- Công ty Cổ phần Victory Cons	16.713.275.183	-	1.966.267.669	18.679.542.852
- Công ty Cổ phần C-TEC	663.726.786	698.659.775	34.932.989	-
Cộng	**22.928.946.500**	**698.659.775**	**2.654.370.603**	**24.884.657.328**

19. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
a) Ngắn hạn	**166.111.189.110**	**166.111.189.110**	**149.890.644.966**	**149.890.644.966**
- Công ty cổ phần Đầu tư và Xây lắp Dầu khí Sài Gòn (PVC-SG)	8.949.755.062	8.949.755.062	8.949.755.062	8.949.755.062
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Sao Kim (*)	2.692.013.926	2.692.013.926	2.692.013.926	2.692.013.926
- Công ty Cổ phần Xây dựng và Dịch vụ Định An	-	-	10.122.849.945	10.122.849.945
- Công ty TNHH Xây Dựng Hoàng Liên Sơn	2.441.805.654	2.441.805.654	-	-
- Công ty Cổ phần Thiết bị Nội ngoại thất Dầu Khí (PVC-Metal)	-	-	4.545.924.790	4.545.924.790
- Công ty TNHH SMC-SUMMIT	2.248.218.555	2.248.218.555	4.997.808.415	4.997.808.415
- Công ty TNHH Xây dựng Thương mại Dịch vụ An Thiên Phú	13.721.986.858	13.721.986.858	10.237.889.966	10.237.889.966
- Công ty Cổ phần Cara Group	81.054.794	81.054.794	3.900.000.000	3.900.000.000
- Công ty TNHH Xây dựng Bình Định	6.281.737.454	6.281.737.454	4.053.734.694	4.053.734.694
- Công ty TNHH ĐT – TM – XNK Thép An Phú	5.587.408.805	5.587.408.805	-	-
- Công ty Cổ phần Kỹ nghệ Toàn Cầu	5.269.245.885	5.269.245.885	-	-
- Công ty Cổ phần Đức Bảo	5.027.250.093	5.027.250.093	-	-
- Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển Đô thị Miền Đông	194.444.444	194.444.444	2.600.594.680	2.600.594.680
- Các nhà cung cấp khác	113.616.267.580	113.616.267.580	97.790.073.488	97.790.073.488
b) Dài hạn	-	-	-	-
Cộng	**166.111.189.110**	**166.111.189.110**	**149.890.644.966**	**149.890.644.966**

c) Phải trả người bán là các bên liên quan: Chi tiết trình bày tại thuyết minh 38

(*) Khoản phải trả về phí dịch vụ quản lý vận hành tòa nhà Victory Tower cho Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Sao Kim theo "Hợp đồng 03" từ ngày 01/01/2023 đến hết ngày 20/02/2023 (Xem thêm thuyết minh số 22).

20. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Số có khả năng	Giá trị	Số có khả năng
	VND	VND	VND	VND
a) Ngắn hạn	**272.369.789.972**	**272.369.789.972**	**72.214.217.105**	**72.214.217.105**
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây lắp Dầu khí Sài Gòn	378.000.000	378.000.000	378.000.000	378.000.000
- Các khách hàng mua dự án Chung cư Cao tầng Mỹ Phú	2.577.208.073	2.577.208.073	2.077.208.073	2.077.208.073
- Công ty Cổ phần Regal Group	21.848.504.727	21.848.504.727	21.524.837.873	21.524.837.873
- Công ty Cổ phần Đầu Tư Bất Động Sản Việt Nam	-	-	19.341.310.099	19.341.310.099
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Đất Xanh Miền Nam	9.549.916.025	9.549.916.025	-	-
- Công ty TNHH Đất Mới Minh Hưng	8.350.000.000	8.350.000.000	5.000.000.000	5.000.000.000
- Công ty TNHH Thương mại Sản xuất Lê Công Kiều	-	-	2.000.000.000	2.000.000.000
- Công ty TNHH Charm & CI Việt Nam (*)	200.000.000.000	200.000.000.000	-	-
- Công ty TNHH TC Tower	6.000.000.000	6.000.000.000	6.000.000.000	6.000.000.000
- Công ty TNHH Bất động sản Đà Lạt Valley	22.227.845.099	22.227.845.099	-	-
- Đối tượng khác	1.438.316.048	1.438.316.048	15.892.861.060	15.892.861.060
b) Dài hạn	-	-	-	-
Cộng	**272.369.789.972**	**272.369.789.972**	**72.214.217.105**	**72.214.217.105**

c) Người mua trả tiền trước là các bên liên quan: *Chi tiết trình bày tại thuyết minh 38*

(*) Theo Hợp đồng số 1206/2025/HĐXD/CCI - DBFS ngày 01/06/2025 với Công ty TNHH Charm & CI Việt Nam, tổng giá trị hợp đồng là 877,17 tỷ đồng. Công ty sẽ thực hiện thi công phần móng hầm, kết cấu thân, hoàn thiện khối nhà chính và hạ tầng cảnh quan nội khu thuộc dự án tại Khu công nghệ cao TP.HCM. Đến ngày 30/06/2025, Công ty đã nhận tạm ứng 200 tỷ đồng để chuẩn bị vật tư, nhân lực, máy móc phục vụ triển khai thi công đúng tiến độ.

21. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI THU, PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	31/12/2025		Phát sinh trong năm		01/01/2025	
	Số phải thu	Số phải nộp	Số phải nộp	Số đã nộp	Số phải thu	Số phải nộp
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
- Thuế giá trị gia tăng	19.308.812	2.800.891.344	6.969.019.202	9.660.160.143		5.472.723.473
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	14.209.089.302	12.189.287.755	4.298.474.810	2.124.406.973	14.209.089.302	10.015.219.918
- Thuế thu nhập cá nhân	-	1.048.382.109	2.796.091.620	2.044.167.593	-	296.458.082
- Các loại thuế và lệ phí khác	-	-	86.223.403	303.719.132	-	217.495.729
Cộng	**14.228.398.114**	**16.038.561.208**	**14.149.809.035**	**14.132.453.841**	**14.209.089.302**	**16.001.897.202**

22. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
- Chi phí lãi vay (*)	60.682.456.219	60.682.456.219
- Trích trước dự án bất động sản, thi công	86.898.912.539	88.025.842.926
- Chi phí lãi vay - Công ty Cổ phần Sun Teka Asia Investment	3.480.493.151	65.493.151
- Trích trước giá vốn cho dự án Khu căn hộ chung cư Kim Cương Xanh - Cara River	7.544.896.792	-
- Chi phí trích trước khác	1.666.954.556	2.447.748.686
Cộng	**160.273.713.257**	**151.221.540.982**

(*) Chi phí lãi vay phải trả Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh theo Hợp đồng tín dụng ký ngày 07/01/2010 với số tiền vay tối đa là 462 tỷ đồng để tài trợ vốn cho Dự án Trung tâm Thương mại Tài chính Dầu khí Phú Mỹ Hưng tại Lô đất C06-A01 Phường Tân Mỹ, Thành phố Hồ Chí Minh. Công ty đã tất toán khoản vay gốc với ngân hàng này từ ngày 31/12/0217, nhưng chưa tất toán chi phí lãi vay còn lại nêu trên.

Khoản vay được đảm bảo bằng toàn bộ giá trị dự án Trung tâm Thương mại Tài chính Dầu khí Phú Mỹ Hưng – nay là toà nhà Victory Tower (Xem thuyết minh số 13, 14 và 15).

23. PHẢI TRẢ KHÁC

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
a) Ngắn hạn	**76.625.844.152**	**75.421.543.852**
- Kinh phí công đoàn	788.555.423	507.046.231
- Bảo hiểm xã hội, y tế, thất nghiệp	1.410.904.752	595.820.050
- Quỹ bảo trì các dự án	16.512.845.679	16.779.859.899
- Khoản nhận kí quỹ kí cược	526.068.400	314.068.400
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	55.197.321.000	55.034.600.374
+ Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Sao Kim (*)	*51.661.374.850*	*51.661.374.850*
+ Các khoản phải trả ngắn hạn khác	*3.535.946.150*	*3.373.225.524*
- Cổ tức phải trả	2.190.148.898	2.190.148.898
b) Dài hạn	**11.681.621.327**	**13.922.551.745**
- Tập đoàn Dầu khí Việt Nam - phải trả về cổ phần hóa	10.850.000.327	10.850.000.327
- Công ty Cổ phần Bất Động sản Link Group	-	2.416.400.418
- Tiền nhận đặt cọc dài hạn	831.621.000	656.151.000
Cộng	**88.307.465.479**	**89.344.095.597**

22. PHẢI TRẢ KHÁC (TIẾP)

(*) Hợp đồng dịch vụ quản lý vận hành tòa nhà Victory Tower số 03/2017/CCDVQLVH–SK, được ký ngày 20/02/2017 ("Hợp đồng 03") giữa Công ty và Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Sao Kim ("Sao Kim"). Theo Điều 6 của Hợp đồng 03, Hợp đồng có thời hạn 72 tháng (06 năm) kể từ ngày ký ("Thời hạn hợp đồng"). Hết thời hạn hợp đồng (ngày 20/02/2023) hai bên không ký kết gia hạn hợp đồng. Sao Kim đã khởi kiện Công ty về tranh chấp Hợp đồng 03.

Ngày 25/09/2023, Tòa án nhân dân quận 7 đã có bản án sơ thẩm số 119/2023/KDTM-ST liên quan đến tranh chấp về Hợp đồng dịch vụ quản lý vận hành tòa nhà nêu trên. Ngày 06/05/2024 Toà án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ra phán quyết tại Bản án phúc thẩm số 103/2024/KDTM-PT. Đầu năm 2025, Công ty đã nhận được Giấy xác nhận số 117/GXN-KDTM-TANDCC của Tòa án Nhân dân Cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh vềxác nhận xem xét theo thủ tục Giám đốc thẩm.

Tính đến ngày 31/12/2025, Công ty đã trình bày các quyền lợi, nghĩa vụ liên quan được nêu ra tại Bản án số 103/2024/KDTM-PT ngày 06/05/2024 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh theo quy định do bản án đã có hiệu lực pháp luật. Công ty đã ghi nhận các khoản phải trả Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Sao Kim (bao gồm 37.076.259.391 đồng là nợ gốc và 14.325.991.514 đồng là lãi chậm thanh toán từ ngày 01/03/2017 đến 19/12/2023).

Toàn bộ doanh thu và giá vốn liên quan đến Tòa nhà Victory Tower theo Hợp đồng 03 không được Công ty ghi nhận kể từ sau ngày hết hạn hợp đồng (ngày 20/02/2023).

24. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
a) Ngắn hạn	-	-
b) Dài hạn	**21.385.133.653**	**15.895.950.345**
- Dự phòng bảo hành công trình xây dựng	21.385.133.653	15.895.950.345
Cộng	**21.385.133.653**	**15.895.950.345**

25. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN

	31/12/2025		Trong năm		01/01/2025	
	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ (VND)	Tăng VND	Giảm VND	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ (VND)
- Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - Chi nhánh Hồ Chí Minh (1)	40.653.702.080	40.653.702.080	78.059.904.189	58.934.672.665	21.528.470.556	21.528.470.556
- Công ty Cổ phần Sun Teka Asia Investment (2)	68.300.000.000	68.300.000.000	-	-	68.300.000.000	68.300.000.000
- Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam - Chi nhánh Long An (3)	11.004.281.079	11.004.281.079	15.317.789.488	4.313.508.409	-	-
- Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công Thương Việt Nam - Chi nhánh Thủ Thiêm (4)	30.986.049.152	30.986.049.152	43.059.330.185	49.380.955.523	37.307.674.490	37.307.674.490
Cộng	**150.944.032.311**	**150.944.032.311**	**136.437.023.862**	**112.629.136.597**	**127.136.145.046**	**127.136.145.046**

(1) Vay ngắn hạn Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - Chi nhánh Hồ Chí Minh: Hợp đồng tín dụng số BCLC-10702-HDTD ngày 08/10/2025 với hạn mức cho vay là 300 tỷ đồng. Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động thi công xây dựng công trình; Phát hành L/C nội địa phục vụ hoạt động thi công xây dựng công trình; Phát hành các loại bảo lãnh phục vụ hoạt động thi công xây dựng công trình. Lãi suất và thời hạn cho vay được xác định và điều chỉnh theo từng khoản giải ngân. Tài sản đảm bảo bao gồm: (i) QSDĐ tại Tp. Uông Bí, Quảng Ninh; (ii) Quyền tài sản từ Hợp đồng mua bán 02 căn hộ thuộc dự án Chung cư Cụm B - KDC 13E, H. Bình Chánh, Tp. Hồ Chí Minh; (iii) QSDĐ tại xã Bình Kiến, Tp. Tuy Hòa, Phú Yên; (iv) QSDĐ tại KĐT Bảo Ninh 1, Tp. Đồng Hới, Quảng Bình.

(2) Khoản vay theo Hợp đồng vay vốn số 02/2024/HĐCVV/STAI-VICTORY ngày 25/12/2024 và Phụ lục 1 ngày 23/06/2025, hạn mức vay là 68.300.000.000 đồng, thời hạn vay 6 tháng, được gia hạn đến hết ngày 25/06/2026. Mục đích vay vốn bổ sung vốn kinh doanh, góp vốn, liên doanh, mua cổ phần và/ hoặc hợp tác kinh doanh, hợp tác đầu tư dự án, khoản vay này không có tài sản thế chấp. Khoản vay có lãi suất 5%/năm; Lãi suất 7,5% áp dụng cho khoản vay quá hạn.

(3) Vay ngắn hạn Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam (MSB) - Chi Nhánh Long An: Hợp đồng tín dụng số 112-00049315.17901/2025/HĐTD ngày 04/09/2025, thời hạn vay từ ngày 04/09/2025 đến ngày 04/09/2026 với hạn mức cho vay là 9 tỷ đồng. Mục đích vay: sử dụng để bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động thi công xây dựng; Lãi suất cho vay được xác định và điều chỉnh theo tường khoản giải ngân. Tài sản đảm bảo bao gồm: (i) 03 Hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn; (ii) Bất động sản tại Khu nhà ở Ngọc Lễ 1, Phường An Phú, Thành Phố Hồ Chí Minh.

25. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH (TIẾP)

(4) Vay ngắn hạn Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Thủ Thiêm: Hợp đồng tín dụng số 112/2024-HĐCVHM/NHCT-VICTORYCONS và Hợp đồng cho vay vạn mức số 118/2025-HĐCVHM/NHCT903-VICTORYCONS thời hạn 12 tháng (từ ngày 01/07/2025 đến ngày 30/06/2026) với hạn mức cho vay là 100 tỷ đồng. Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động thi công xây dựng; Lãi suất cho vay được xác định và điều chỉnh theo từng khoản giải ngân. Tài sản đảm bảo bao gồm: (i) 02 cẩu tháp; (ii) 02 căn hộ Sunview; (iii) Quyền sử dụng đất thửa đất tại Khu B2-3, Trần Đăng Ninh, Đà Nẵng; (iv) 02 Quyền sử dụng đất tại Xã Bình Kiến, Thành phố Tuy Hòa, Tỉnh Phú Yên; (v) 04 Căn hộ tại Chung cư Vina Plaza.

26. VỐN CHỦ SỞ HỮU

26.1 BẢNG ĐỐI CHIẾU BIẾN ĐỘNG CỦA VỐN CHỦ SỞ HỮU

Khoản mục	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận/ (Lỗ) sau thuế chưa phân phối	Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	Tổng cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
01/01/2024	**1.000.000.000.000**	**(7.866.485.920)**	**23.458.924.626**	**(537.906.278.405)**	**9.037.257.281**	**486.723.417.582**
- Lãi/ (lỗ) trong năm trước	-	-	-	(48.168.050.368)	6.429.559.466	(41.738.490.902)
- Điều chỉnh mua Công ty con	-	-	-	-	43.237.956.556	43.237.956.556
- Điều chỉnh do tăng vốn trong năm	-	-	-	(47.029.930)	(1.437.970.070)	(1.485.000.000)
- Điều chỉnh giảm do hợp nhất	-	-	-	(2.289.150)	-	(2.289.150)
- Tăng/ (giảm) khác	-	-	-	(234.980.888)	234.980.888	-
31/12/2024	**1.000.000.000.000**	**(7.866.485.920)**	**23.458.924.626**	**(586.358.628.741)**	**57.501.784.121**	**486.735.594.086**
01/01/2025	**1.000.000.000.000**	**(7.866.485.920)**	**23.458.924.626**	**(586.358.628.741)**	**57.501.784.121**	**486.735.594.086**
- Lãi trong năm	-	-	-	11.996.548.409	3.475.306.701	15.471.855.110
- Điều chỉnh do tăng vốn tại Công ty con trong năm	-	-	-	-	(5.453.915.763)	(5.453.915.763)
- Điều chỉnh tăng do hợp nhất	-	-	-	(11.734)	112.750.382	112.738.648
- Giảm khác (*)	-	7.866.485.920	-	(114.357)	114.357	7.866.485.920
31/12/2025	**1.000.000.000.000**	**-**	**23.458.924.626**	**(574.362.206.423)**	**55.636.039.798**	**504.732.758.001**

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)
(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với BCTC hợp nhất kèm theo)

26. VỐN CHỦ SỞ HỮU (TIẾP)

26.1 BẢNG ĐỐI CHIẾU BIẾN ĐỘNG CỦA VỐN CHỦ SỞ HỮU (TIẾP)

(*) Theo Quyết định 454/QĐ-CTHADS ngày 16/04/2025 của Cục Thi hành án Dân sự Thành phố Hồ Chí Minh về việc cưỡng chế, kê biên, xử lý tài sản. Ngày 27/06/2025 Tổng Công ty Lưu ký và Bù trừ Chứng khoán Việt Nam đã điều chuyển quyền sở hữu toàn bộ cổ phiếu quỹ của Công ty sang Cục Thi hành án Dân sự Thành phố Hồ Chí Minh. (xem tại Thuyết minh số 32).

26.2 CHI TIẾT VỐN ĐẦU TƯ CỦA CHỦ SỞ HỮU

	31/12/2025		01/01/2025	
	Số cổ phiếu	Tỷ lệ %	Số cổ phiếu	Tỷ lệ %
+ Cổ đông Đỗ Thị Hiền	23.964.820	23,96%	23.964.820	23,96%
+ Cổ đông Nguyễn Văn Vinh	20.083.840	20,08%	20.083.840	20,08%
+ Cổ đông Lê Thị Tư	8.516.000	8,52%	8.516.000	8,52%
+ Cổ đông Lê Văn Thăng	8.515.000	8,52%	8.515.000	8,52%
+ Cổ phiếu quỹ	-	0,00%	1.134.920	1,13%
+ Các cổ đông khác	38.920.340	38,92%	37.785.420	37,79%
Cộng	**100.000.000**	**100,00%**	**100.000.000**	**100,00%**

26.3 CÁC GIAO DỊCH VỀ VỐN VỚI CÁC CHỦ SỞ HỮU VÀ PHÂN PHỐI CỔ TỨC, LỢI NHUẬN

	Năm 2025 VND	Năm 2025 VND
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
+ Vốn góp đầu năm	1.000.000.000.000	1.000.000.000.000
+ Vốn góp tăng trong năm	-	-
+ Vốn góp giảm trong năm	-	-
+ Vốn góp cuối năm	1.000.000.000.000	1.000.000.000.000
- Cổ tức, lợi nhuận đã chia	-	-

26.4 CỔ PHIẾU

	31/12/2025 Cổ phiếu	01/01/2025 Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	100.000.000	100.000.000
+ Cổ phiếu phổ thông	-	-
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	100.000.000	100.000.000
+ Cổ phiếu phổ thông	*100.000.000*	*100.000.000*
Số lượng cổ phiếu quỹ	-	1.134.920
+ Cổ phiếu phổ thông	-	*1.134.920*
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	100.000.000	98.865.080
+ Cổ phiếu phổ thông	*100.000.000*	*98.865.080*
Mệnh giá cổ phiếu phổ thông (VND/Cổ phiếu)	*10.000*	*10.000*

27. DOANH THU VÀ CÁC KHOẢN GIẢM TRỪ DOANH THU

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
- Doanh thu nhà thầu xây dựng	452.382.917.607	239.457.897.002
- Doanh thu kinh doanh hàng hóa bất động sản	5.600.618.810	27.178.981.818
- Doanh thu kinh doanh bất động sản đầu tư	7.329.933.700	10.191.637.077
- Doanh thu dịch vụ tư vấn	25.205.583.334	-
- Doanh thu cung cấp dịch vụ (*)	3.694.405.808	2.445.721.655
Cộng	**494.213.459.259**	**279.274.237.552**

(*) Công ty và Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Sao Kim đang trong giai đoạn tranh chấp về Hợp đồng dịch vụ quản lý vận hành tòa nhà Victory Tower số 03/2017/CCDQVLVH-SK ngày 20/02/2017 (Xem thuyết minh số 18), theo đó doanh thu được ghi nhận đến ngày hết hạn hợp đồng 19/02/2023. Kể từ sau ngày 20/02/2023, Công ty chưa ghi nhận toàn bộ doanh thu và giá vốn hoạt động quản lý vận hành tòa nhà.

28. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
- Giá vốn nhà thầu xây dựng	414.553.656.942	190.914.201.171
- Giá vốn kinh doanh hàng hóa bất động sản	4.722.046.969	23.103.149.445
- Giá vốn kinh doanh bất động sản đầu tư	7.060.002.893	9.147.905.985
- Giá vốn dịch vụ tư vấn	8.749.313.201	-
- Giá vốn dịch vụ cung cấp (*)	1.256.776.487	2.092.598.523
- Các khoản ghi giảm giá vốn	-	(7.389.725.483)
Cộng	**436.341.796.492**	**217.868.129.641**

(*) Công ty và Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Sao Kim đang trong giai đoạn tranh chấp về Hợp đồng dịch vụ quản lý vận hành tòa nhà Victory Tower số 03/2017/CCDQVLVH-SK ngày 20/02/2017 (Xem thuyết minh số 18), theo đó giá vốn được ghi nhận đến ngày hết hạn hợp đồng 19/02/2023. Kể từ sau ngày 20/02/2023, Công ty chưa ghi nhận toàn bộ doanh thu và giá vốn hoạt động quản lý vận hành tòa nhà.

29. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
- Lãi tiền gửi, tiền cho vay	7.039.763.871	1.740.686.536
- Lãi từ hoạt động đầu tư khác	4.897.720.549	1.288.806.846
Cộng	**11.937.484.420**	**3.029.493.382**

30. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
- Chi phí lãi vay	8.253.131.341	2.525.791.171
- Chi phí tài chính khác	-	60.000
Cộng	**8.253.131.341**	**2.525.851.171**

31. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP VÀ CHI PHÍ BÁN HÀNG

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
a) Các khoản chi phí bán hàng	**587.068.949**	**202.058.699**
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	587.068.949	9.090.909
- Chi phí bằng tiền khác	-	192.967.790
b) Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp	**69.601.172.505**	**43.207.920.101**
- Chi phí nhân viên quản lý	35.573.589.482	19.726.831.838
- Chi phí vật liệu quản lý	1.064.737.401	24.349.750
- Chi phí đồ dùng văn phòng	484.581.346	640.519.362
- Chi phí khấu hao tài sản cố định	2.857.045.509	1.330.067.766
- Thuế, phí và lệ phí	618.635.257	148.900.113
- Chi phí dự phòng	16.460.553.877	13.348.732.328
- Chi phí phân bổ lợi thế thương mại	2.654.370.603	1.309.718.806
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	6.784.797.180	4.790.094.520
- Chi phí bằng tiền khác	3.102.861.850	1.888.705.618

32. THU NHẬP KHÁC

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
- Thanh lý, nhượng bán TSCĐ	169.707.819	-
- Thu nhập từ quyết định thi hành án theo yêu cầu số 1839/QĐ-CCTHADS	2.480.919.500	-
- Thu nhập ghi nhận theo Bản án số 103/2024/KDTM-PT	-	3.794.376.430
- Thu nhập từ tiền phạt, bồi thường	1.475.206.641	2.157.593.385
- Thu nhập từ chuyển giao quyền và nghĩa vụ thi hành án theo Văn bản thỏa thuận ngày 25/12/2025 (*)	32.000.000.000	-
- Hoàn nhập dự phòng công trình	4.014.954.762	3.593.415.024
- Các khoản khác	87.632.623	2.148.162.946
Cộng	**40.228.421.345**	**11.693.547.785**

(*) Khoản thu nhập khác được Công ty ghi nhận từ việc chuyển nhượng Quyền thu hồi nợ phát sinh từ Quyết định số 815/QĐ-CCTHADS ngày 27/06/2025 của Chi cục Thi hành án Dân sự Quận Tây Hồ (trước sát nhập) và Công văn số 547/CV-THADS (KV1) ngày 10/09/2025 của Thi hành án dân sự TP Hà Nội. Theo nội dung các quyết định, văn bản trên, Công ty Cổ phần Vạn Khởi Thành phải hoàn trả cho Công ty Cổ phần Victory Group số tiền là 39.986.849.315 đồng và thực hiện việc ngăn chặn, không cho chuyển dịch, chuyển đổi, cho tặng, thừa kế hay bất cứ giao dịch bằng hình thức nào đối với 05 (năm) Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất tại Nhơn Trạch, Đồng Nai để phục vụ việc thi hành án.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)
(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với BCTC hợp nhất kèm theo)

31. THU NHẬP KHÁC (TIẾP)

Ngày 25/12/2025, Công ty đã thực hiện chuyển giao quyền và nghĩa vụ thi hành án theo Văn bản thỏa thuận ký ngày 25/12/2025 và Phụ lục kèm theo cho Công ty Cổ phần Bất động sản See Star với tổng giá trị chuyển giao là 32.000.000.000 đồng.

33. CHI PHÍ KHÁC

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
- Phạt vi phạm hợp đồng	158.933.653	2.600.993.168
- Chi phí ghi nhận theo Bản án số 103/2024/KDTM-PT	-	51.402.250.905
- Phạt vi phạm hành chính	497.534.657	900.666.310
- Chênh lệch giữa giá gốc và giá thị trường của cổ phiếu quỹ khi VSD chuyển quyền sở hữu cổ phiếu theo Quyết định của Cục thi hành án về việc cưỡng chế kê biên, xử lý tài sản (*)	4.711.408.320	-
- Tiền truy thu và chậm nộp thuế GTGT liên quan đến vụ án Bùi Minh Chính	4.344.280.031	2.867.970.124
- Các khoản chi phí khác	2.154.722.260	1.380.388.615
Cộng	**11.866.878.921**	**59.152.269.122**

(*)Ngày 27/06/2025, căn cứ Quyết định số 454/QĐ-CTHADS ngày 16/04/2025 về việc cưỡng chế, kê biên và xử lý tài sản, Tổng Công ty Lưu ký và Bù trừ Chứng khoán Việt Nam đã thực hiện điều chuyển quyền sở hữu 1.134.920 cổ phiếu quỹ của Công ty sang Cục Thi hành án Dân sự Thành phố Hồ Chí Minh. Tại thời điểm điều chuyển, giá thị trường của số cổ phiếu này là 2.780 đồng/cổ phiếu, tương ứng tổng giá trị theo giá thị trường là 3.155.077.600 đồng, phần chênh lệch với giá gốc khoản cổ phiếu quỹ với giá trị 4.711.408.320 đồng đã được Công ty ghi nhận vào chi phí trong năm.

34. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	4.257.461.706	1.753.560.734
Cộng	**4.257.461.706**	**1.753.560.734**

35. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

	Năm 2025	Năm 2024
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông (VND)	11.996.548.409	(48.168.050.368)
Số bình quân gia quyền của cổ phiếu đang lưu hành trong năm (CP)	100.000.000	98.865.080
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/CP) (*)	**120**	**(487)**

(*) Tại ngày 31/12/2025, Công ty chưa có dự tính trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi trên Lợi nhuận sau thuế. Do đó, lãi cơ bản trên cổ phiếu kỳ này là số tạm tính.

36. LÃI SUY GIẢM TRÊN CỔ PHIẾU

Công ty không có các cổ phiếu phổ thông tiềm năng có tác động suy giảm nên lãi suy giảm trên cổ phiếu được tính bằng lãi cơ bản trên cổ phiếu.

37. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
- Chi phí nguyên vật liệu	143.104.676.687	43.493.192.560
- Chi phí nhân công	28.451.062.759	93.099.328.737
- Khấu hao tài sản cố định	8.186.779.047	6.549.734.562
- Dự phòng phải thu khó đòi	16.460.553.877	8.836.866.164
- Chi phí phân bổ lợi thế thương mại	2.654.370.603	1.309.718.806
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	356.759.254.149	89.293.614.955
- Chi phí bằng tiền khác	3.277.662.493	2.400.198.189
Cộng	**558.894.359.615**	**244.982.653.973**

38. BÁO CÁO BỘ PHẬN

Bộ theo lĩnh vực kinh doanh là một phần có thể xác định riêng biệt tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ và có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh khác.

Bộ phận theo khu vực địa lý là một phần có thể xác định riêng biệt tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cấp sản phẩm, dịch vụ trong phạm vi một môi trường kinh tế cụ thể và có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh trong các môi trường kinh tế khác.

Ban Tổng Giám đốc đánh giá rằng Công ty và các Công ty con đều có hoạt động chủ yếu là kinh doanh bất động sản (bao gồm mua, bán, xây dựng và cho thuê bất động sản), đồng thời toàn bộ hoạt động kinh doanh đều diễn ra tại một khu vực địa lý là Thành phố Hồ Chí Minh, vì vậy Công ty không trình bày Báo cáo bộ phận.

39. THÔNG TIN VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN

Trong năm, các giao dịch và số dư của Tập đoàn với các bên liên quan cụ thể như sau:

Các bên liên quan	Mối quan hệ
Ông Lê Hào	Chủ tịch HĐQT
Ông Đỗ Thái Danh	Thành viên HĐQT - Thành viên UBKT
Ông Nguyễn Huỳnh Nguyên Chương	Thành viên HĐQT
Ông Lê Văn Trọng	Thành viên HĐQT Chủ tịch UBKT
Ông Nguyễn Tuấn Anh	Tổng Giám Đốc
Ông Dương Minh Trí	Tổng Giám đốc/ Cổ đông của Công ty con

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)
(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với BCTC hợp nhất kèm theo)

38. THÔNG TIN VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN (TIẾP)

Số dư với các bên liên quan

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Phải thu cho vay	**10.326.510.000**	**10.326.510.000**
Ông Lê Hào	10.326.510.000	10.326.510.000
Phải thu khác	**1.165.901.279**	**6.225.093.663**
Ông Dương Minh Trí	145.101.327	6.225.093.663
Ông Lê Hào	1.020.799.952	350.000.000
Ông Lê Văn Trọng	7.000.000	-
Ông Đỗ Thái Danh	5.000.000	-
Phải trả người bán	**25.200.000**	**12.600.000**
Ông Dương Minh Trí	25.200.000	12.600.000

Giao dịch với các bên liên quan

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Ông Lê Hào		
Cho vay	-	12.087.200.000
Thu hồi tiền cho vay	-	1.760.690.000
Tạm ứng	-	350.000.000
Nhận chuyển nhượng cổ phần Công ty Cổ phần Victory Cons (Công ty con)	-	108.190.080.000
Ông Dương Minh Trí		
Tạm ứng	3.007.000.000	7.468.857.000
Thu hồi tạm ứng	7.082.707.256	1.234.763.337
Chuyển nhượng cổ phần	7.513.200.000	-
Góp thêm vốn tại Công ty Cổ phần VictoryCons	1.250.000.000	-
Nhận chuyển nhượng cổ phần Công ty Cổ phần Victory Cons (Công ty con)	7.513.200.000	-
Ông Đỗ Thái Danh		
Tạm ứng	7.005.000.000	-
Hoàn ứng	7.000.000.000	-

Lương và thù lao Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc

	Năm 2025 VND	Năm 2024 (Trình bày lại) VND
Lương/Thù lao Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc		
- Lê Hào - Chủ tịch HĐQT	948.390.000	662.212.273
- Nguyễn Tấn Thụ - Chủ tịch HĐQT - Đã miễn nhiệm	-	424.272.120
- Nguyễn Tuấn Anh - Tổng Giám Đốc	1.215.428.352	324.763.072
- Nguyễn Thị Kim Thoa - Tổng Giám đốc - Đã miễn nhiệm	-	682.557.873
- Đỗ Thái Danh - Thành viên HĐQT	60.000.000	51.400.000
- Nguyễn Huỳnh Nguyên Chương - Thành viên HĐQT	60.000.000	40.850.000

38. THÔNG TIN VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN (TIẾP)

Lương và thù lao Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc (tiếp)

	Năm 2025	Năm 2024 (Trình bày lại)
	VND	VND
- Lê Văn Trọng - Thành viên HĐQT	60.000.000	40.850.000
- Phan Anh Quân - Thành viên HĐQT - Đã miễn nhiệm	-	10.550.000
- Lê Văn Vũ - Thành viên HĐQT - Đã miễn nhiệm	-	8.600.000
- Rainer Frey - Thành viên HĐQT - Đã miễn nhiệm	-	8.600.000
- Maurice Jackson - Thành viên HĐQT - Đã miễn nhiệm	-	8.600.000
Cộng	**2.343.818.352**	**2.263.255.338**

(*) Công ty trình bày lại Lương và thù lao Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc năm 2024 theo tờ trình số 115/TTr-VCG ngày 23/04/2025 về việc quyết toán thù lao năm 2024 đã được Đại hội đồng Cổ đông năm 2025 phê duyệt theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên số 126/NQ-VCG ngày 25/04/2025.

40. THÔNG TIN KHÁC

39.1 THÔNG TIN VỀ HOẠT ĐỘNG LIÊN TỤC

Không có bất kỳ sự kiện nào gây ra sự nghi ngờ lớn về khả năng hoạt động liên tục và Công ty không có ý định cũng như buộc phải ngừng hoạt động, hoặc phải thu hẹp đáng kể quy mô hoạt động của mình.

39.2 SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH

Ban Tổng Giám đốc khẳng định rằng, không có sự kiện quan trọng nào phát sinh sau ngày 31/12/2025 có ảnh hưởng trọng yếu, cần phải điều chỉnh hoặc công bố trong Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 của Công ty.

39.3 SỐ LIỆU SO SÁNH

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

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 17 tháng 04 năm 2026

Lê Thị Hoài An	Trần Thu Hằng	Nguyễn Tuấn Anh
Người lập	**Kế toán trưởng**	**Tổng Giám đốc**