



MOORE AISC

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN**

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

**CÔNG TY CỔ PHẦN TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN
ĐỊA ỐC SÀI GÒN VÀ CÁC CÔNG TY CON**

MOORE AISC Auditing and Informatics Services Company Limited
An independent member firm of Moore Global Network Limited



**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN**

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

**CÔNG TY CỔ PHẦN TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN
ĐỊA ỐC SÀI GÒN VÀ CÁC CÔNG TY CON**



MỤC LỤC

----- oOo -----

	Trang
1. BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ	01-03
2. BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	04-05
3. BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT	06-09
4. BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT	10
5. BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT	11-12
6. BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT	13-55

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

Hội đồng Quản trị trân trọng đề trình báo cáo này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 của Công ty Cổ phần Tổng Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn và các công ty con (gọi tắt là "Nhóm Công ty").

1. Thông tin chung

Thành lập

Công ty Cổ phần Tổng Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn (gọi tắt là "Tổng Công ty") được thành lập theo Quyết định số 108/1999/QĐ-TTg ngày 23 tháng 4 năm 1999 của Thủ Tướng Chính phủ trên cơ sở cổ phần hóa từ Công ty Xây dựng và Kinh doanh nhà Gia Định. Tổng Công ty hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty cổ phần số 056652 ngày 06 tháng 12 năm 1999 và đăng ký thay đổi lần thứ 19 theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0301899038 ngày 03 tháng 10 năm 2025 được cấp bởi Sở Tài chính thành phố Hồ Chí Minh về việc cập nhật địa chỉ trụ sở chính và địa chỉ người đại diện pháp luật của Công ty do điều chỉnh địa giới hành chính.

Hình thức sở hữu vốn: Công ty cổ phần.

Tên tiếng Anh: Saigon Real - Estate Group Joint Stock Company.

Mã chứng khoán: SGR.

Trụ sở chính: Số 63-65 Điện Biên Phủ, phường Gia Định, thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

Hoạt động kinh doanh chính của Nhóm Công ty: Xây dựng và kinh doanh bất động sản.

2. Tình hình tài chính và kết quả hoạt động

Tình hình tài chính và kết quả hoạt động trong năm của Nhóm Công ty được trình bày trong báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm.

3. Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát, Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng

Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát, Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng trong năm và đến ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất gồm có:

Hội đồng Quản trị

Ông	Phạm Thu	Chủ tịch
Ông	Nguyễn Văn Khoa	Phó Chủ tịch (bổ nhiệm ngày 25/4/2025)
Ông	Huỳnh Thanh Hải	Phó Chủ tịch (miễn nhiệm ngày 25/4/2025)
		Thành viên (bổ nhiệm ngày 25/4/2025)
Ông	Phạm Đình Thành	Thành viên
Bà	Trần Thị Ga	Thành viên
Ông	Đặng Văn Phúc	Thành viên
Ông	Phạm Tuấn	Thành viên
Ông	Ngô Quang Thảo	Thành viên (bổ nhiệm ngày 25/4/2025)
Bà	Đỗ Trần Văn Anh	Thành viên (bổ nhiệm ngày 15/8/2025)
Bà	Nguyễn Thị Kim Quyên	Thành viên (miễn nhiệm ngày 25/4/2025)

Ban Kiểm soát

Bà	Đỗ Thị Thanh Hằng	Trưởng Ban (bổ nhiệm ngày 18/12/2025)
Ông	Thái Quốc Dương	Trưởng Ban (miễn nhiệm ngày 18/12/2025)
Bà	Nguyễn Thị Ngọc Oanh	Thành viên
Bà	Phạm Thị Bích Đào	Thành viên

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

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

6. Phê duyệt báo cáo tài chính hợp nhất

Chúng tôi phê duyệt báo cáo tài chính hợp nhất (đính kèm) đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty 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.

Thay mặt Hội đồng Quản trị 



Phạm Thu

Chủ tịch Hội đồng Quản trị

Tp. Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 19 tháng 3 năm 2026

Số: A0525196-HN/MOORE AISC-DN5

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP**KÍNH GỬI QUÝ CỔ ĐÔNG, HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC****CÔNG TY CỔ PHẦN TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN**

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của **Công ty Cổ phần Tổng Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn và các công ty Con** (gọi chung là "Nhóm Công ty"), được lập ngày 19 tháng 3 năm 2026, từ trang 05 đến trang 55, bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 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 Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc

Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty theo Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Hội đồng Quản trị và 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 Nhóm 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 Nhóm 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 Nhóm 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 Hội đồng Quản trị và 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 làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.



Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty 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 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.

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 19 tháng 3 năm 2026

Công ty TNHH Kiểm toán và Dịch vụ Tin học Moore AISC



Lê Hùng Dũng

Phó Tổng Giám đốc

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề

kiểm toán số: 3174-2025-005-1

Hà Thị Thu

Kiểm toán viên

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề

kiểm toán số: 5952-2023-005-1

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2025	01/01/2025
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		1.792.274.544.418	1.462.916.085.445
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	111.254.979.191	31.619.565.732
1. Tiền	111		111.254.979.191	23.937.297.812
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	7.682.267.920
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120		227.933.000.000	27.138.000.000
1. Chứng khoán kinh doanh	121		-	-
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		-	-
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	V.2a1	227.933.000.000	27.138.000.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		913.520.667.611	979.843.537.860
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	198.029.022.644	164.342.349.166
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4a	75.970.934.164	278.822.574.468
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	V.5a	121.640.267.316	121.249.038.316
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.6a	529.495.340.024	427.044.472.447
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.3->5,6a	(11.614.896.537)	(11.614.896.537)
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
IV. Hàng tồn kho	140	V.8	536.869.141.116	421.200.194.104
1. Hàng tồn kho	141		536.940.477.461	421.271.530.449
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		(71.336.345)	(71.336.345)
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		2.696.756.500	3.114.787.749
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.13a	143.059.954	384.506.421
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		2.471.553.074	2.693.092.402
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.16b	82.143.472	37.188.926
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2025	01/01/2025
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		944.589.426.653	789.379.572.060
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		314.011.408.317	454.098.657.960
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212	V.4b	261.271.325.000	399.853.991.302
3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213		-	-
4. Phải thu nội bộ dài hạn	214		-	-
5. Phải thu về cho vay dài hạn	215	V.5b	10.587.083.317	12.091.666.658
6. Phải thu dài hạn khác	216	V.6b	49.653.000.000	49.653.000.000
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219	V.4b,6b	(7.500.000.000)	(7.500.000.000)
II. Tài sản cố định	220		8.337.621.033	9.765.568.039
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.10	6.296.634.184	7.707.081.194
- Nguyên giá	222		38.541.690.229	38.410.592.081
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(32.245.056.045)	(30.703.510.887)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
- Nguyên giá	225		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	226		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227	V.11	2.040.986.849	2.058.486.845
- Nguyên giá	228		2.159.623.500	2.159.623.500
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(118.636.651)	(101.136.655)
III. Bất động sản đầu tư	230	V.12	106.643.714.991	118.225.810.588
- Nguyên giá	231		130.141.482.680	139.225.945.405
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(23.497.767.689)	(21.000.134.817)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240	V.9	424.473.459.282	126.318.802.399
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		111.729.063.987	112.745.320.707
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		312.744.395.295	13.573.481.692
V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250		79.510.806.177	69.088.301.783
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252	V.2b1	31.782.641.161	31.360.136.767
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	V.2b2	45.224.793.200	35.224.793.200
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254	V.2b2	(496.628.184)	(496.628.184)
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255	V.2a2	3.000.000.000	3.000.000.000
VI. Tài sản dài hạn khác	260		11.612.416.853	11.882.431.291
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.13b	8.335.030.740	8.927.710.629
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		3.277.386.113	2.954.720.662
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
5. Lợi thế thương mại	269		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		2.736.863.971.071	2.252.295.657.505

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2025	01/01/2025
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		1.303.211.927.995	1.277.527.503.209
I. Nợ ngắn hạn	310		939.729.092.513	1.037.722.547.311
1. Phải trả cho người bán ngắn hạn	311	V.14	18.104.526.352	7.610.839.929
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.15	12.568.230.575	3.654.254.354
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.16a	18.413.792.178	19.458.147.949
4. Phải trả người lao động	314		8.993.075.665	2.412.486.521
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.17	223.613.592.452	222.102.765.005
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		-	-
7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317		-	-
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	V.20a	4.053.710.769	23.248.561.290
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.18a	436.609.203.959	403.843.259.194
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.19a	205.366.189.280	347.065.641.836
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		12.006.771.283	8.326.591.233
13. Quỹ bình ổn giá	323		-	-
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
II. Nợ dài hạn	330		363.482.835.482	239.804.955.898
1. Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	-
3. Chi phí phải trả dài hạn	333		-	-
4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334		-	-
5. Phải trả nội bộ dài hạn	335		-	-
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	V.20b	124.421.789.488	129.248.564.328
7. Phải trả dài hạn khác	337	V.18b	32.083.385.550	32.160.214.797
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.19b	205.134.861.762	76.563.870.000
9. Trái phiếu chuyển đổi	339		-	-
10. Cổ phiếu ưu đãi	340		-	-
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		1.842.798.682	1.832.306.773
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342		-	-
13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343		-	-

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2025	01/01/2025
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		1.433.652.043.076	974.768.154.296
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.21	1.433.475.283.561	974.591.394.781
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		698.750.000.000	600.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		698.750.000.000	600.000.000.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		296.101.940.000	1.940.000
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	-
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414		-	-
5. Cổ phiếu quỹ	415		(110.000)	(110.000)
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		-	-
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		-	-
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		2.101.474.907	2.101.474.907
9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419		-	-
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		-	-
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		409.308.306.948	337.155.292.208
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		331.245.874.005	277.927.218.539
- LNST chưa phân phối năm nay	421b		78.062.432.943	59.228.073.669
12. Nguồn vốn đầu tư XDCB	422		-	-
13. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		27.213.671.706	35.332.797.666
II. Nguồn kinh phí, quỹ khác	430		176.759.515	176.759.515
1. Nguồn kinh phí	431		176.759.515	176.759.515
2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	432		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		2.736.863.971.071	2.252.295.657.505



Đinh Thị Nguyệt
Người lập biểu

Tp. Hồ Chí Minh, Việt Nam
Ngày 19 tháng 3 năm 2026



Nguyễn Thị Bích
Kế toán trưởng



Phạm Thu
Chủ tịch Hội đồng Quản trị

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2025	Năm 2024
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	220.633.789.332	151.466.345.283
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	VI.2	2.002.786.343	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	VI.3	218.631.002.989	151.466.345.283
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.4	75.464.073.139	76.842.818.179
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		143.166.929.850	74.623.527.104
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.5	39.089.477.293	11.948.558.116
7. Chi phí tài chính	22	VI.6	36.161.893.103	35.850.987.689
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		26.662.835.372	35.790.959.595
8. Phần lãi (/hoặc lỗ) trong công ty liên doanh, liên kết	24		422.504.465	(250.641.074)
9. Chi phí bán hàng	25	VI.7a	5.277.778	118.240.741
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.7b	46.889.546.914	54.603.690.346
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30 = 20 + (21 - 22) + 24 - (25 + 26))	30		99.622.193.813	(4.251.474.630)
12. Thu nhập khác	31	VI.8	4.160.151.123	89.099.401.432
13. Chi phí khác	32	VI.9	6.884.419.600	6.278.606.131
14. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		(2.724.268.477)	82.820.795.301
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		96.897.925.336	78.569.320.671
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.10	17.534.647.262	18.949.820.681
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		(312.173.542)	(493.224.999)
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)	60		79.675.451.616	60.112.724.989
Cổ đông của Công ty mẹ	61		78.254.896.081	59.228.073.669
Cổ đông không kiểm soát	62		1.420.555.535	884.651.320
19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.11	1.177	882
20. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	VI.12	1.177	661

Đinh Thị Nguyệt
Người lập biểu

Tp. Hồ Chí Minh, Việt Nam
Ngày 19 tháng 3 năm 2026

Nguyễn Thị Bích
Kế toán trưởng



Phạm Thu
Chủ tịch Hội đồng Quản trị

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(Theo phương pháp gián tiếp)

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2025	Năm 2024
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		96.705.462.198	78.569.320.671
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	V.10->12	4.422.931.745	4.761.583.127
- Các khoản dự phòng	03	VI.7b	-	10.805.837.360
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		8.286.925	11.868.027
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(39.843.093.656)	(16.639.194.764)
- Chi phí lãi vay	06	VI.6	26.662.835.372	35.790.959.595
- Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		87.956.422.584	113.300.374.016
- Tăng (-), giảm (+) các khoản phải thu	09		220.147.474.795	(118.913.388.441)
- Tăng (-), giảm (+) hàng tồn kho	10		(114.652.690.292)	103.007.237.236
- Tăng (+), giảm (-) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập phải nộp)	11		(256.683.388.651)	176.153.087.512
- Tăng (-), giảm (+) chi phí trả trước	12		834.126.356	580.722.022
- Tăng (-), giảm (+) chứng khoán kinh doanh	13		-	-
- Tiền lãi vay đã trả	14		(37.336.630.720)	(32.351.614.040)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	V.16	(18.595.733.375)	(24.717.018.647)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		687.500.000	190.000.000
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(2.909.400.000)	(49.115.585.772)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(120.552.319.303)	168.133.813.886
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác	21		(4.231.465.554)	(5.061.364.884)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TSDH khác	22		9.758.131.313	5.252.831.186
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(277.420.000.000)	(73.244.950.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		78.455.500.341	31.277.259.529
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(10.000.000.000)	(171.443.205.480)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	-
7. Tiền thu từ lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		22.666.731.042	17.561.020.019
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(180.771.102.858)	(195.658.409.630)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(Theo phương pháp gián tiếp)

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2025	Năm 2024
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của CSH	31		394.850.000.000	-
2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	-
3. Tiền thu từ đi vay	33	IX.2	514.360.939.766	291.218.713.624
4. Tiền trả nợ gốc vay	34	IX.3	(527.489.400.560)	(220.562.409.925)
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(762.703.586)	(59.111.321.640)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		380.958.835.620	11.544.982.059
Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50 = 20+ 30 + 40)	50		79.635.413.459	(15.979.613.685)
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60		31.619.565.732	47.599.179.417
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối năm (70 = 50+60+61)	70	V.1	<u>111.254.979.191</u>	<u>31.619.565.732</u>

Đinh Thị Nguyệt
Người lập biểu

Tp. Hồ Chí Minh, Việt Nam
Ngày 19 tháng 3 năm 2026

Nguyễn Thị Bích
Kế toán trưởng

Phạm Thu
Chủ tịch Hội đồng Quản trị

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1. Thành lập

Công ty Cổ phần Tổng Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn (gọi tắt là “Tổng Công ty”) được thành lập theo Quyết định số 108/1999/QĐ-TTg ngày 23 tháng 4 năm 1999 của Thủ Tướng Chính phủ trên cơ sở cổ phần hóa từ Công ty Xây dựng và Kinh doanh nhà Gia Định. Tổng Công ty hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty cổ phần số 056652 ngày 06 tháng 12 năm 1999 và đăng ký thay đổi lần thứ 19 theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0301899038 ngày 03 tháng 10 năm 2025 được cấp bởi Sở Tài chính thành phố Hồ Chí Minh về việc cập nhật địa chỉ trụ sở chính và địa chỉ người đại diện pháp luật của Công ty do điều chỉnh địa giới hành chính.

Trụ sở chính: Số 63-65 Điện Biên Phủ, phường Gia Định, thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

2. Lĩnh vực kinh doanh: Xây dựng và kinh doanh bất động sản.

3. Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động chính trong kỳ hiện tại của Nhóm Công ty là cho thuê, mua bán nhà ở, nhận quyền sử dụng đất để xây dựng nhà ở bán và cho thuê, đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng theo quy hoạch, xây dựng nhà ở để chuyển quyền sử dụng đất, xây dựng dân dụng và công nghiệp và tư vấn bất động sản.

4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh của Nhóm Công ty

- Đối với hoạt động kinh doanh dự án: chu kỳ sản xuất, kinh doanh trên 12 tháng.
- Đối với hoạt động kinh doanh thông thường: trong vòng 12 tháng theo năm tài chính bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12.

5. Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp trong năm tài chính có ảnh hưởng đến báo cáo tài chính hợp nhất

Không có.

6. Cấu trúc doanh nghiệp

6.1. Danh sách các công ty con được hợp nhất

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Tổng Công ty có tám (08) công ty con sở hữu trực tiếp như sau:

Tên Công ty và địa chỉ	Hoạt động chính	Tỷ lệ vốn góp	Tỷ lệ sở hữu	Tỷ lệ quyền biểu quyết
1. Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Kinh doanh nhà Gia Định	Xây dựng, kinh doanh bất động sản	70,00%	70,00%	70,00%
2. Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Hùng Vương	Xây dựng, kinh doanh bất động sản	70,00%	70,00%	70,00%
3. Công ty Cổ phần Tin học Smartway	Lập trình máy vi tính	93,30%	93,30%	93,30%
4. Công ty TNHH Sài Gòn Vĩnh Khang	Sản xuất hàng trang trí nội thất	80,00%	80,00%	80,00%
5. Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nhơn Trạch	Xây dựng, kinh doanh bất động sản	83,00%	83,00%	83,00%

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

6.1. Danh sách các công ty con được hợp nhất (tiếp theo)

Tên Công ty và địa chỉ	Hoạt động chính	Tỷ lệ vốn góp	Tỷ lệ sở hữu	Tỷ lệ quyền biểu quyết
6. Công ty TNHH MTV Địa ốc Sài Gòn Nam Đô	Xây dựng, kinh doanh bất động sản	100,00%	100,00%	100,00%
7. Công ty TNHH Kinh doanh Bất động sản Sài Gòn	Xây dựng, kinh doanh bất động sản	100,00%	100,00%	100,00%
8. Công ty TNHH MTV Địa ốc Sài Gòn Hòa Bình	Xây dựng, kinh doanh bất động sản	100,00%	100,00%	100,00%

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Công ty có một (01) công ty con sở hữu gián tiếp như sau:

Tên Công ty và địa chỉ	Hoạt động chính	Tỷ lệ sở hữu trực tiếp	Tỷ lệ sở hữu gián tiếp	Tổng tỷ lệ sở hữu
Công ty Cổ phần Smart Express	Chuyển phát nhanh	42,11%	9,82%	51,93%

6.2. Danh sách các công ty liên kết, liên doanh được phản ánh trong Báo cáo tài chính hợp nhất theo phương pháp vốn chủ sở hữu

Tên Công ty và địa chỉ	Hoạt động chính	Tỷ lệ vốn góp	Tỷ lệ sở hữu	Tỷ lệ quyền biểu quyết
Công ty Cổ phần Nhà hàng Kائن Kائن	Dịch vụ ăn uống, tổ chức sự kiện	49,00%	49,00%	49,00%
Công ty Cổ phần Tư vấn - Thiết kế - Xây dựng Đô Thị	Tư vấn, thiết kế, giám sát	49,70%	49,70%	49,70%
Công ty TNHH Địa ốc Tuấn Minh	Kinh doanh bất động sản	50,00%	50,00%	50,00%

7. Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính hợp nhất

Việc lựa chọn số liệu và thông tin cần phải trình bày trong báo cáo tài chính hợp nhất được thực hiện theo nguyên tắc có thể so sánh được giữa các kỳ kế toán tương ứng.

8. Áp dụng cơ sở hoạt động liên tục trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 đã được lập dựa trên cơ sở hoạt động liên tục, với giả định rằng Nhóm Công ty sẽ có thể sử dụng các tài sản và thanh toán các khoản nợ phải trả của Nhóm Công ty trong quá trình hoạt động kinh doanh bình thường trong tương lai gần trong ít nhất 12 tháng tới kể từ ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này.

II. NIÊN ĐỘ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

1. Niên độ kế toán

Niên độ kế toán của Nhóm Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc ngày 31 tháng 12 hàng năm.

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Đồng Việt Nam (VND) được sử dụng làm đơn vị tiền tệ để ghi sổ kế toán.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán áp dụng

Nhóm Công ty áp dụng các Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014, Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 3 năm 2016 về việc sửa đổi, bổ sung một số điều Thông tư số 200/2014/TT-BTC và các thông tư hướng dẫn thực hiện Chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

Nhóm Công ty áp dụng Thông tư số 202/2014/TT-BTC ("Thông tư 202") được Bộ Tài chính Việt Nam ban hành ngày 22/12/2014 hướng dẫn phương pháp lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

2. Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán

Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc đảm bảo đã tuân thủ yêu cầu của các Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014, Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 3 năm 2016 về việc sửa đổi, bổ sung một số điều Thông tư số 200/2014/TT-BTC cũng như các thông tư hướng dẫn thực hiện Chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm các báo cáo tài chính của Công ty Cổ phần Tổng Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn và các công ty con (gọi chung là "Nhóm Công ty") cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025.

Các công ty con được hợp nhất toàn bộ kể từ ngày mua, là ngày Tổng Công ty thực sự nắm quyền kiểm soát các Công ty con, và chấm dứt vào ngày Tổng Công ty thực sự chấm dứt quyền kiểm soát các Công ty con.

Các báo cáo tài chính của các Công ty con được lập cùng năm tài chính với Tổng Công ty theo các chính sách kế toán thống nhất với các chính sách kế toán của Tổng Công ty. Các bút toán điều chỉnh đã được thực hiện đối với bất kỳ chính sách kế toán nào có điểm khác biệt nhằm đảm bảo tính thống nhất giữa các công ty con và Tổng Công ty.

Tất cả các số dư giữa các đơn vị trong cùng Nhóm Công ty và các khoản doanh thu, thu nhập, chi phí phát sinh từ các giao dịch trong nội bộ Nhóm Công ty, kể cả các khoản lãi chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch trong nội bộ Nhóm Công ty đang nằm trong giá trị tài sản được loại trừ hoàn toàn.

Các khoản lỗ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch nội bộ đang phản ánh trong giá trị tài sản cũng được loại bỏ trừ khi chi phí gây ra khoản lỗ đó không thể thu hồi được.

Lợi ích của các cổ đông không kiểm soát là phần lợi ích trong lãi hoặc lỗ, và trong tài sản thuần của các Công ty con không được nắm giữ bởi Nhóm Công ty, được trình bày riêng biệt trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và được trình bày riêng biệt với phần vốn chủ sở hữu của các cổ đông của Nhóm Công ty trong phần Vốn chủ sở hữu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất.

Các khoản lỗ phát sinh tại công ty con được phân bổ tương ứng với phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát, kể cả trường hợp số lỗ đó lớn hơn phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của công ty con.

2. Các loại tỷ giá hối đoái áp dụng trong kế toán

Công ty thực hiện quy đổi đồng ngoại tệ ra đồng Việt Nam căn cứ vào tỷ giá giao dịch thực tế.

Nguyên tắc xác định tỷ giá giao dịch thực tế

Tất cả các giao dịch bằng ngoại tệ phát sinh trong năm (mua bán ngoại tệ, góp vốn hoặc nhận vốn góp, ghi nhận nợ phải thu, các giao dịch mua sắm tài sản hoặc các khoản chi phí được thanh toán ngay bằng ngoại tệ) được hạch toán theo tỷ giá thực tế tại thời điểm giao dịch phát sinh.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

2. Các loại tỷ giá hối đoái áp dụng trong kế toán (tiếp theo)

Số dư cuối năm của các khoản mục tiền tệ (tiền, tương đương tiền, các khoản phải thu và phải trả, ngoại trừ các khoản mục khoản trả trước cho người bán, người mua trả tiền trước, chi phí trả trước, các khoản đặt cọc và các khoản doanh thu nhận trước) có gốc ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá giao dịch thực tế công bố tại thời điểm lập báo cáo tài chính:

- Tỷ giá giao dịch thực tế khi đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được phân loại là tài sản và nợ phải trả: áp dụng theo tỷ giá mua ngoại tệ của Ngân hàng TMCP thường xuyên giao dịch ở mỗi đơn vị thành viên thuộc Nhóm Công ty.

- Tỷ giá giao dịch thực tế khi đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được phân loại là nợ phải trả: áp dụng theo tỷ giá bán ngoại tệ của Ngân hàng TMCP thường xuyên giao dịch ở mỗi đơn vị thành viên thuộc Nhóm Công ty.

Chênh lệch tỷ giá phát sinh trong năm từ các giao dịch bằng ngoại tệ được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh. Chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại ngày kết thúc năm tài chính sau khi bù trừ chênh lệch tăng và chênh lệch giảm được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh.

3. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền

Tiền bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn.

4. Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư nắm 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 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 ghi nhận ban đầu, nếu chưa được lập dự phòng tổn thất các khoản đầu tư theo quy định của pháp luật, các khoản đầu tư này được đánh giá theo giá trị có thể thu hồi. Khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy một phần hoặc toàn bộ khoản đầu tư có thể không thu hồi được thì số tổn thất được ghi nhận vào chi phí tài chính trong năm và ghi giảm giá trị đầu tư.

Các khoản cho vay

Các khoản cho vay là các khoản cho vay bằng kế ước, hợp đồng, thỏa thuận vay giữa 2 bên với mục đích thu lãi hàng kỳ và được ghi nhận 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 mức ước tính cho phần giá trị bị tổn thất đã quá hạn thanh toán, chưa quá hạn nhưng có thể không đòi được do khách vay không có khả năng thanh toán.

Các khoản đầu tư vào công ty liên doanh, công ty liên kết

Khoản đầu tư vào công ty liên doanh được ghi nhận khi Nhóm Công ty có quyền đồng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của Nhóm Công ty này. Khi Nhóm Công ty không còn quyền đồng kiểm soát thì ghi giảm khoản đầu tư vào công ty liên doanh.

Khoản đầu tư vào công ty liên kết được ghi nhận khi Nhóm Công ty nắm giữ từ 20% đến dưới 50% quyền biểu quyết của các công ty được đầu tư, có ảnh hưởng đáng kể, nhưng không nắm quyền kiểm soát trong các quyết định về chính sách tài chính và hoạt động tại các công ty này. Các khoản đầu tư vào công ty liên kết được phản ánh trên báo cáo tài chính hợp nhất theo phương pháp vốn chủ sở hữu.

Theo phương pháp vốn chủ sở hữu, các khoản vốn góp ban đầu được ghi nhận theo giá gốc, sau đó được điều chỉnh theo những thay đổi của phần sở hữu của bên góp vốn trong tài sản thuần của công ty liên doanh, công ty liên kết sau khi mua. Báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất phản ánh phần sở hữu của Nhóm Công ty trong kết quả hoạt động kinh doanh của công ty liên doanh, công ty liên kết sau khi mua thành một chỉ tiêu riêng biệt.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

4. Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính (tiếp theo)

Lợi thế thương mại phát sinh từ việc đầu tư vào công ty liên doanh, công ty liên kết được trình bày gộp vào giá trị ghi sổ của khoản đầu tư. Nhóm Công ty không phân bổ lợi thế thương mại này mà thực hiện đánh giá hàng năm xem lợi thế thương mại có bị suy giảm hay không.

Báo cáo tài chính của công ty liên doanh, công ty liên kết được lập cùng kỳ kế toán với Báo cáo tài chính của Nhóm Công ty và sử dụng các chính sách kế toán nhất quán. Các điều chỉnh hợp nhất thích hợp đã được thực hiện để đảm bảo các chính sách kế toán được áp dụng nhất quán với Nhóm Công ty trong trường hợp cần thiết.

Các khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác là khoản Nhóm Công ty đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác nhưng không có quyền kiểm soát hoặc đồng kiểm soát, không có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư.

Các khoản đầu tư được ghi nhận theo giá gốc, bao gồm giá mua và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đầu tư. Trường hợp đầu tư bằng tài sản phi tiền tệ, giá phí khoản đầu tư được ghi nhận theo giá trị hợp lý của tài sản phi tiền tệ tại thời điểm phát sinh.

Khoản đầu tư mà Nhóm Công ty nắm giữ lâu dài (không phân loại là chứng khoán kinh doanh) và không có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư, việc lập dự phòng tổn thất được thực hiện như sau: Khoản đầu tư không xác định được giá trị hợp lý tại thời điểm báo cáo, việc lập dự phòng được thực hiện căn cứ vào khoản lỗ của bên được đầu tư. Căn cứ để trích lập dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác là báo cáo tài chính của công ty được đầu tư.

5. Nguyên tắc ghi nhận các khoản phải thu thương mại và phải thu khác

Các khoản phải thu được ghi nhận theo giá gốc trừ dự phòng cho các khoản phải thu khó đòi.

Việc phân loại các khoản phải thu là phải thu khách hàng, phải thu nội bộ và phải thu khác tùy thuộc theo tính chất của giao dịch phát sinh hoặc quan hệ giữa công ty và đối tượng phải thu.

Phương pháp lập dự phòng phải thu khó đòi: dự phòng phải thu khó đòi được ước tính cho phần giá trị bị tổn thất của các khoản nợ phải thu và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác có bản chất tương tự các khoản phải thu khó có khả năng thu hồi đã quá hạn thanh toán, chưa quá hạn nhưng có thể không đòi được do khách nợ không có khả năng thanh toán vì lâm vào tình trạng phá sản, đang làm thủ tục giải thể, mất tích, bỏ trốn...

6. Nguyên tắc kế toán các hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC)

Hợp đồng hợp tác kinh doanh dưới hình thức hoạt động kinh doanh đồng kiểm soát là hoạt động liên doanh không thành lập một cơ sở kinh doanh mới. Các bên liên doanh có nghĩa vụ và được hưởng quyền lợi theo thỏa thuận trong hợp đồng. Hoạt động của hợp đồng liên doanh được các bên góp vốn thực hiện cùng với các hoạt động kinh doanh thông thường khác của từng bên.

Nhóm Công ty ghi nhận các khoản mang đi góp vốn vào BCC ban đầu theo giá gốc và phản ánh là nợ phải thu khác.

Các khoản vốn (bằng tiền hoặc tài sản phi tiền tệ) góp vào BCC được ghi nhận và phản ánh trong Báo cáo tài chính là tài sản góp vốn liên doanh căn cứ vào các thỏa thuận trong hợp đồng. Chênh lệch giữa giá trị hợp lý của tài sản nhận về và giá trị khoản vốn góp (nếu có) được phản ánh là thu nhập khác hoặc chi phí khác.

Đối với doanh thu, chi phí, sản phẩm liên quan đến hợp đồng thì Nhóm Công ty ghi nhận doanh thu được chia từ việc bán hàng hoặc cung cấp dịch vụ, chi phí phải gánh chịu của liên doanh căn cứ vào các thỏa thuận trong hợp đồng. Đối với các khoản chi phí phát sinh riêng cho hoạt động kinh doanh đồng kiểm soát do mình bỏ ra thì Nhóm Công ty phải ghi nhận chi phí phải gánh chịu.

Nếu BCC quy định các bên khác tham gia BCC được hưởng một khoản lợi nhuận cố định, Nhóm Công ty ghi nhận doanh thu cho thuê tài sản đối với khoản được chia từ BCC. Nếu BCC quy định bên tham gia BCC được hưởng một khoản thu nhập ngay sau khi hoàn thành nghĩa vụ đã thỏa thuận trong BCC và không có nghĩa vụ hoàn trả dù bất kỳ lý do nào khác thì bên nhận được ghi nhận doanh thu từ hợp tác kinh doanh như là phần lợi nhuận tối thiểu từ BCC.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

7. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá gốc (-) trừ dự phòng giảm giá và dự phòng cho hàng tồn kho lỗi thời, mất phẩm chất.

Giá gốc hàng tồn kho được xác định như sau:

- Nguyên liệu, vật liệu, hàng hóa: bao gồm giá mua, chi phí vận chuyển và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.
- Thành phẩm bất động sản đầu tư: bất động sản được xây dựng với mục đích để bán trong quá trình hoạt động bình thường của Nhóm Công ty, không phải để cho thuê hoặc chờ tăng giá được ghi nhận là hàng tồn kho.
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang: bao gồm chi phí đền bù, giải phóng mặt bằng, san lấp mặt bằng, chi phí quyền sử dụng đất, chi phí nguyên vật liệu chính, nhân công trực tiếp và chi phí sản xuất chung phát sinh trong quá trình thực hiện các dự án, các công trình xây dựng cơ bản dở dang.

Phương pháp tính giá trị hàng tồn kho

- Nguyên vật liệu, công cụ, dụng cụ: theo giá bình quân gia quyền.
- Thành phẩm, hàng hóa: theo giá thực tế đích danh.

Hạch toán hàng tồn kho: Phương pháp kê khai thường xuyên.

Phương pháp lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho: Dự phòng cho hàng tồn kho được trích lập khi giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho nhỏ hơn giá gốc. Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính trừ đi chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm và chi phí bán hàng ước tính. Số dự phòng giảm giá hàng tồn kho là số chênh lệch giữa giá gốc hàng tồn kho lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được của chúng. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập cho từng mặt hàng tồn kho có giá gốc lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được.

8. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao tài sản cố định (TSCĐ)

8.1. Tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định hữu hình được ghi nhận theo nguyên giá trừ đi (-) giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá là toàn bộ các chi phí mà doanh nghiệp 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 theo dự tính. 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 không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận là chi phí trong năm.

Khi tài sản cố định được bán hoặc thanh lý, nguyên giá và khấu hao lũy kế được xóa sổ và bất kỳ khoản lãi lỗ nào phát sinh từ việc thanh lý đều được tính vào thu nhập hay chi phí trong năm.

Tài sản cố định hữu hình mua sắm

Nguyên giá tài sản cố định bao gồm giá mua (trừ (-) các khoản được chiết khấu thương mại hoặc giảm giá), các khoản thuế (không bao gồm các khoản thuế được hoàn lại) và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng, như chi phí lắp đặt, chạy thử, chuyên gia và các chi phí liên quan trực tiếp khác.

Tài sản cố định hình thành do đầu tư xây dựng theo phương thức giao thầu, nguyên giá là giá quyết toán công trình đầu tư xây dựng, các chi phí liên quan trực tiếp khác và lệ phí trước bạ (nếu có).

Tài sản cố định là nhà cửa, vật kiến trúc gắn liền với quyền sử dụng đất thì giá trị quyền sử dụng đất được xác định riêng biệt và ghi nhận là tài sản cố định vô hình.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

8.2. Tài sản cố định vô hình

Tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá trừ đi (-) giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định vô hình là toàn bộ các chi phí mà doanh nghiệp phải bỏ ra để có được tài sản cố định vô hình tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào sử dụng theo dự kiến.

Tài sản cố định vô hình là quyền sử dụng đất

Nguyên giá tài sản cố định vô hình là quyền sử dụng đất là số tiền trả khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất hợp pháp từ người khác, chi phí đền bù, giải phóng mặt bằng, san lấp mặt bằng, lệ phí trước bạ,...

Phần mềm máy vi tính

Phần mềm máy tính là toàn bộ các chi phí mà Nhóm Công ty đã chi ra tính đến thời điểm đưa phần mềm vào sử dụng.

8.3. Phương pháp khấu hao tài sản cố định

Tài sản cố định được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian sử dụng ước tính của tài sản. Thời gian hữu dụng ước tính là thời gian mà tài sản phát huy được tác dụng cho sản xuất kinh doanh.

Thời gian hữu dụng ước tính của các TSCĐ như sau:

Nhà xưởng, vật kiến trúc 10 - 25 năm

Máy móc, thiết bị 03 - 05 năm

Phương tiện vận tải, truyền dẫn 06 - 08 năm

Thiết bị, dụng cụ quản lý 03 - 05 năm

Quyền sử dụng đất vô thời hạn được ghi nhận theo giá gốc và không tính khấu hao.

9. Nguyên tắc ghi nhận chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm chi phí xây dựng phần mềm và toàn bộ chi phí cần thiết để mua sắm mới tài sản cố định.

Chi phí này được kết chuyển ghi tăng tài sản khi công trình hoàn thành, việc nghiệm thu tổng thể đã thực hiện xong, tài sản được bàn giao và đưa vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

10. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư được ghi nhận theo nguyên giá trừ đi (-) giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá của bất động sản đầu tư bao gồm toàn bộ các chi phí bằng tiền hoặc tương đương tiền mà doanh nghiệp phải bỏ ra hoặc giá trị hợp lý của các khoản đưa ra để trao đổi nhằm có được bất động sản đầu tư tính đến thời điểm mua hoặc xây dựng hoàn thành bất động sản đầu tư đó.

Nguyên giá của bất động sản đầu tư được mua bao gồm giá mua và các chi phí liên quan trực tiếp như: phí dịch vụ tư vấn về pháp luật liên quan, thuế trước bạ, các chi phí liên quan khác.

Nguyên giá của bất động sản đầu tư tự xây dựng là giá thành thực tế và các chi phí liên quan trực tiếp của bất động sản đầu tư tính đến ngày hoàn thành công việc.

Chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được ghi nhận là chi phí kinh doanh trong năm, trừ khi chi phí này có khả năng chắc chắn làm cho bất động sản đầu tư tạo ra lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu thì được ghi tăng nguyên giá bất động sản đầu tư.

Khi bất động sản đầu tư được bán, nguyên giá và khấu hao lũy kế được xóa sổ và bất kỳ khoản lãi lỗ nào phát sinh đều được hạch toán vào thu nhập hay chi phí trong năm.

Phương pháp khấu hao bất động sản đầu tư: khấu hao được ghi nhận theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính của bất động sản đầu tư đó.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

10. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao bất động sản đầu tư (tiếp theo)

Nhóm Công ty không trích khấu hao đối với bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá. Trường hợp có bằng chứng chắc chắn cho thấy Bất động sản đầu tư bị giảm giá so với giá trị thị trường và khoản giảm giá được xác định một cách đáng tin cậy thì Nhóm Công ty đánh giá giảm nguyên giá Bất động sản đầu tư và ghi nhận khoản tổn thất vào giá vốn hàng bán. Khi Bất động sản đầu tư tăng trở lại thì Nhóm Công ty thực hiện hoàn nhập tối đa bằng số đã ghi giảm trước đây.

Thời gian hữu dụng ước tính của các bất động sản đầu tư như sau:

Nhà cửa vật kiến trúc

48 năm

11. Nguyên tắc ghi nhận chi phí trả trước

Chi phí trả trước tại Nhóm Công ty bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. Chi phí trả trước bao gồm chi phí công cụ dụng cụ, chi phí xây dựng nhà mẫu, chi phí dịch vụ tiếp thị và phân phối căn hộ và các chi phí khác.

Phương pháp phân bổ chi phí trả trước: việc tính và phân bổ chi phí trả trước vào chi phí hoạt động kinh doanh từng kỳ theo phương pháp đường thẳng. Căn cứ vào tính chất và mức độ từng loại chi phí mà có thời gian phân bổ như sau: chi phí trả trước ngắn hạn phân bổ trong vòng 12 tháng; chi phí trả trước dài hạn phân bổ từ trên 12 tháng đến 36 tháng. Riêng chi phí dịch vụ tiếp thị và phân phối căn hộ sẽ được kết chuyển vào chi phí tương ứng với việc ghi nhận doanh thu của các căn hộ tương ứng.

12. Nguyên tắc ghi nhận nợ phải trả

Các khoản nợ phải trả được ghi nhận theo nguyên giá và không thấp hơn nghĩa vụ phải thanh toán.

Nhóm Công ty thực hiện phân loại các khoản nợ phải trả là phải trả người bán, phải trả nội bộ, phải trả khác tùy thuộc theo tính chất của giao dịch phát sinh hoặc quan hệ giữa công ty và đối tượng phải trả.

Các khoản nợ phải trả được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn phải trả, đối tượng phải trả, loại nguyên tệ phải trả (bao gồm việc đánh giá lại nợ phải trả thỏa mãn định nghĩa các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ) và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Nhóm Công ty.

Tại thời điểm lập báo cáo tài chính, Nhóm Công ty ghi nhận ngay một khoản phải trả khi có các bằng chứng cho thấy một khoản tổn thất có khả năng chắc chắn xảy ra theo nguyên tắc thận trọng.

13. Chính sách tiền lương và các khoản bảo hiểm bắt buộc

Tiền lương được tính toán và trích lập đưa vào chi phí trong kỳ dựa theo Quy chế lương của Công ty và theo hợp đồng lao động. Theo đó, bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế và bảo hiểm thất nghiệp cũng được trích lập theo quy định hiện hành.

Tiền lương chi trả cho người lao động được quy định trong hợp đồng lao động.

14. Nguyên tắc ghi nhận vay

Giá trị các khoản vay được ghi nhận là tổng số tiền đi vay của các ngân hàng, tổ chức, công ty tài chính và các đối tượng khác (không bao gồm các khoản vay dưới hình thức phát hành trái phiếu hoặc phát hành cổ phiếu ưu đãi có điều khoản bắt buộc bên phát hành phải mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai).

Các khoản vay được theo dõi chi tiết theo từng đối tượng cho vay, cho nợ, từng kế ước vay nợ và từng loại tài sản vay nợ.

15. Nguyên tắc ghi nhận chi phí đi vay

Lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay của doanh nghiệp được ghi nhận như khoản chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm, trừ khi chi phí này phát sinh từ các khoản vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị tài sản đó (được vốn hóa) khi có đủ điều kiện quy định tại chuẩn mực kế toán số 16 "Chi phí đi vay".

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

16. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

Chi phí phải trả bao gồm chi phí lãi tiền vay, chi phí để tạm tính giá vốn hàng hóa, thành phẩm bất động sản đã bán... đã phát sinh trong năm báo cáo nhưng thực tế chưa chi trả. Các chi phí này được ghi nhận dựa trên các ước tính hợp lý về số tiền phải trả theo các hợp đồng, thỏa thuận cụ thể.

17. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu được hình thành từ số tiền đã góp vốn ban đầu, góp bổ sung của các cổ đông. Vốn góp của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực tế đã góp bằng tiền hoặc bằng tài sản tính theo mệnh giá của cổ phiếu đã phát hành khi mới thành lập, hoặc huy động thêm để mở rộng quy mô hoạt động của Nhóm Công ty.

Thặng dư vốn cổ phần

Phản ánh khoản chênh lệch tăng giữa giá phát hành cổ phiếu so với mệnh giá khi phát hành lần đầu hoặc phát hành bổ sung cổ phiếu và chênh lệch tăng, giảm giữa số tiền thực tế thu được so với giá mua lại khi tái phát hành cổ phiếu quỹ. Trường hợp mua lại cổ phiếu để hủy bỏ ngay tại ngày mua thì giá trị cổ phiếu được ghi giảm nguồn vốn kinh doanh tại ngày mua là giá thực tế mua lại và cũng phải ghi giảm nguồn vốn kinh doanh chi tiết theo mệnh giá và phần thặng dư vốn cổ phần của cổ phiếu mua lại.

Lợi nhuận chưa phân phối

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối được ghi nhận là số lợi nhuận (hoặc lỗ) từ kết quả hoạt động kinh doanh của Nhóm Công ty sau khi trừ (-) chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp của kỳ hiện hành và các khoản điều chỉnh do áp dụng hồi tố thay đổi chính sách kế toán, điều chỉnh hồi tố sai sót trọng yếu của các năm trước.

Việc phân phối lợi nhuận được căn cứ vào điều lệ Công ty và thông qua Đại hội đồng cổ đông hàng năm.

18. Nguyên tắc ghi nhận Cổ phiếu quỹ

Các công cụ vốn chủ sở hữu được Nhóm Công ty mua lại (cổ phiếu quỹ) được ghi nhận theo nguyên giá và trừ vào vốn chủ sở hữu. Nhóm Công ty không ghi nhận các khoản lãi/(lỗ) khi mua, bán, phát hành hoặc hủy các công cụ vốn chủ sở hữu của mình. 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".

19. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận Doanh thu

Doanh thu bán hàng

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn 5 điều kiện sau: 1. Doanh nghiệp đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa cho người mua; 2. Doanh nghiệp không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa; 3. Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng quy định người mua được quyền trả lại sản phẩm, hàng hóa đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh nghiệp chỉ được ghi nhận doanh thu khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại sản phẩm, hàng hóa (trừ trường hợp trả lại dưới hình thức đổi lại để lấy hàng hóa, dịch vụ khác); 4. Doanh nghiệp đã hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng; 5. Xác định được các chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

Doanh thu cho thuê tài sản

Nhóm Công ty áp dụng phương pháp ghi nhận doanh thu một lần đối với toàn bộ số tiền cho thuê nhận trước khi thỏa mãn đồng thời 4 điều kiện: 1. Bên đi thuê không có quyền hủy ngang hợp đồng thuê và doanh nghiệp cho thuê không có nghĩa vụ phải trả lại số tiền đã nhận trước trong mọi trường hợp và dưới mọi hình thức; 2. Số tiền nhận trước từ việc cho thuê không nhỏ hơn 90% tổng số tiền cho thuê dự kiến thu được theo hợp đồng trong suốt thời hạn cho thuê và bên đi thuê phải thanh toán toàn bộ số tiền thuê trong vòng 12 tháng kể từ thời điểm khởi đầu thuê tài sản; 3. Hầu như toàn bộ rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu tài sản thuê đã chuyển giao cho bên đi thuê; 4. Ước tính được tương đối đầy đủ giá vốn của hoạt động cho thuê.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

19. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận Doanh thu (tiếp theo)

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu của giao dịch về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong năm theo kết quả phân công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng Cân đối kế toán của kỳ đó. Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện: 1. 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 nghiệp chỉ được ghi nhận doanh thu khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại dịch vụ đã cung cấp; 2. Doanh nghiệp đã hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó; 3. Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập bảng Cân đối kế toán; 4. Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Nếu không thể xác định được kết quả hợp đồng một cách chắc chắn, doanh thu sẽ chỉ được ghi nhận ở mức có thể thu hồi được của các chi phí đã được ghi nhận.

Doanh thu hợp đồng xây dựng

Doanh thu của hợp đồng xây dựng bao gồm 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 tùy 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 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 năm 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: 1. Tổng doanh thu của hợp đồng được tính toán một cách đáng tin cậy; 2. Doanh nghiệp thu được lợi ích kinh tế từ hợp đồng; 3. 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; 4. 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: 1. Doanh nghiệp thu được lợi ích kinh tế từ hợp đồng; 2. 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.

Doanh thu bán bất động sản

Đối với các công trình, hạng mục công trình mà Nhóm Công ty là chủ đầu tư: doanh thu bán bất động sản được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn 5 điều kiện: 1. 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; 2. Doanh nghiệp không còn nắm giữ quyền quản lý bất động sản như người sở hữu bất động sản hoặc quyền kiểm soát bất động sản; 3. Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn; 4. Doanh nghiệp đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán bất động sản; 5. Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán bất động sản.

Trường hợp Nhóm Công ty có hợp đồng hoàn thiện nội thất bất động sản riêng với khách hàng, trong đó quy định rõ yêu cầu của khách hàng về thiết kế, kỹ thuật, mẫu mã, hình thức hoàn thiện nội thất bất động sản và biên bản bàn giao phần xây thô cho khách hàng, doanh thu được ghi nhận khi hoàn thành, bàn giao phần xây thô cho khách hàng.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

19. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận Doanh thu (tiếp theo)

Doanh thu từ hoạt động hợp tác kinh doanh

Doanh thu từ hoạt động hợp tác kinh doanh được ghi nhận dựa theo bản chất từng hợp đồng hợp tác kinh doanh.

Trường hợp hợp đồng hợp tác kinh doanh quy định việc phân chia kết quả hợp tác bằng lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp kèm theo điều kiện cam kết lợi nhuận phân chia cho các bên không thực hiện kế toán và không quyết toán thuế với mức lợi nhuận không nhỏ hơn một mức tối thiểu cố định thì Công ty ghi nhận doanh thu dựa trên số tiền được chia theo quy định trong hợp đồng nhưng không được vượt quá mức tối thiểu cố định cho đến khi ký biên bản thanh lý hợp đồng.

Trường hợp BCC quy định việc phân chia kết quả hoạt động của BCC là phần lợi nhuận tối thiểu phát sinh từ việc nhận thanh toán từ BCC và được xác định không có nghĩa vụ hoàn trả dù bất kỳ lý do nào khác thì ghi nhận như một khoản thu nhập từ BCC nhưng không được vượt quá mức tối thiểu cố định cho đến khi ký biên bản quyết toán toàn dự án.

Trường hợp BCC quy định việc phân chia kết quả hoạt động của BCC là lợi nhuận sau thuế nếu có lãi, đồng thời phải gánh chịu lỗ và các bên được quyền kiểm soát hoạt động, dòng tiền BCC theo tỷ lệ góp vốn của mỗi bên thì các bên xác định ghi nhận theo hình thức phân chia doanh thu, chi phí tương ứng.

Doanh thu hoạt động tài chính

Doanh thu hoạt động tài chính phản ánh doanh thu từ tiền lãi, cổ tức, lợi nhuận được chia và doanh thu hoạt động tài chính khác của doanh nghiệp (các khoản vốn góp đầu tư vào công ty liên kết, công ty con, đầu tư vốn khác; lãi tỷ giá hối đoái).

Doanh thu phát sinh từ tiền lãi, cổ tức và lợi nhuận được chia của doanh nghiệp được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời 2 điều kiện: 1. Có khả năng thu được lợi ích từ giao dịch đó; 2. Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.

- Tiền lãi được ghi nhận trên cơ sở thời gian và lãi suất thực tế từng kỳ.

- Cổ tức và lợi nhuận được chia được ghi nhận khi cổ đông được quyền nhận cổ tức hoặc các bên tham gia góp vốn được quyền nhận lợi nhuận từ việc góp vốn.

Khi không thể thu hồi một khoản mà trước đó đã ghi vào doanh thu thì khoản có khả năng không thu hồi được hoặc không chắc chắn thu hồi được đó phải hạch toán vào chi phí phát sinh trong năm, không ghi giảm doanh thu.

20. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận giá vốn hàng bán

Giá vốn hàng bán phản ánh trị giá vốn của sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ, bất động sản đầu tư; giá thành sản xuất của sản phẩm xây lắp bán trong năm và các chi phí khác được ghi nhận vào giá vốn hoặc ghi giảm giá vốn trong năm báo cáo. Giá vốn được ghi nhận tại thời điểm giao dịch phát sinh hoặc khi có khả năng tương đối chắc chắn sẽ phát sinh trong tương lai không phân biệt đã chi tiền hay chưa. Giá vốn hàng bán và doanh thu được ghi nhận đồng thời theo nguyên tắc phù hợp. Các chi phí vượt trên mức tiêu hao bình thường được ghi nhận ngay vào giá vốn theo nguyên tắc thận trọng.

21. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí tài chính

Chi phí tài chính bao gồm các khoản chi phí hoặc khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính, chi phí cho vay và đi vay vốn, chi phí trái phiếu, chi phí góp vốn liên doanh, liên kết; dự phòng giảm giá đầu tư tài chính, lỗ tỷ giá hối đoái và các khoản chi phí tài chính khác.

Khoản chi phí tài chính được ghi nhận chi tiết cho từng nội dung chi phí khi thực tế phát sinh trong năm và được xác định một cách đáng tin cậy khi có đầy đủ bằng chứng về các khoản chi phí này.

22. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp bao gồm chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành và chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh trong năm làm căn cứ xác định kết quả hoạt động kinh doanh sau thuế của Nhóm Công ty trong năm tài chính hiện hành.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

22. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp (tiếp theo)

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành là số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp tính trên thu nhập chịu thuế trong năm và thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành.

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại là số thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ phải nộp trong tương lai phát sinh từ việc ghi nhận thuế thu nhập hoãn lại phải trả trong năm và hoãn nhập tài sản thuế thu nhập hoãn lại đã được ghi nhận từ các năm trước. Nhóm Công ty không phản ánh vào tài khoản này tài sản thuế thu nhập hoãn lại hoặc thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ các giao dịch được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

Thu nhập thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại là khoản ghi giảm chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ việc ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại trong năm và hoãn nhập thuế thu nhập hoãn lại phải trả đã được ghi nhận từ các năm trước.

Nhóm Công ty chỉ bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi Nhóm 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 và các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế đối với cùng một đơn vị chịu thuế và doanh nghiệp dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải trả và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

Các khoản thuế phải nộp ngân sách nhà nước sẽ được quyết toán cụ thể với cơ quan thuế. Chênh lệch giữa số thuế phải nộp theo sổ sách và số liệu kiểm tra quyết toán sẽ được điều chỉnh khi có quyết toán chính thức với cơ quan thuế.

Thuế suất ưu đãi 10% đối với phần thu nhập của Nhóm Công ty từ thực hiện dự án đầu tư - kinh doanh nhà ở xã hội, theo quy định tại điểm d Khoản 3 Điều 19 Thông tư số 78/2014/TT-BTC ngày 18/6/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn thi hành Nghị định số 218/2013/NĐ-CP ngày 26 tháng 12 năm 2013 của Chính phủ quy định và hướng dẫn thi hành Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp, quy định về áp dụng thuế suất ưu đãi 10% trong suốt thời gian hoạt động: "d) Phần thu nhập của doanh nghiệp từ thực hiện dự án đầu tư - kinh doanh nhà ở xã hội để bán, cho thuê, cho thuê mua đối với các đối tượng quy định tại Điều 53 Luật nhà ở".

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành của Nhóm Công ty đối với các hoạt động khác là 20%.

23. Nguyên tắc ghi nhận lãi trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách lấy lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Nhóm Công ty sau khi trừ đi phần Quỹ khen thưởng và phúc lợi được trích lập trong năm chia cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm.

Lãi suy giảm trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Nhóm Công ty (sau khi đã điều chỉnh cho cổ tức của cổ phiếu ưu đãi có quyền chuyển đổi) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm và số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông sẽ được phát hành trong trường hợp tất cả các cổ phiếu phổ thông tiềm năng có tác động suy giảm đều được chuyển thành cổ phiếu phổ thông.

24. Công cụ tài chính

Ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính

Theo thông tư số 210/2009/TT-BTC ngày 06 tháng 11 năm 2009 của Bộ Tài chính ("Thông tư 210"), tài sản tài chính được phân loại một cách phù hợp, cho mục đích thuyết minh trong các báo cáo tài chính, thành tài sản tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, các khoản cho vay và phải thu, các khoản đầu tư giữ đến ngày đáo hạn và tài sản tài chính sẵn sàng để bán. Nhóm Công ty quyết định phân loại các tài sản tài chính này tại thời điểm ghi nhận lần đầu.

Tại thời điểm ghi nhận lần đầu, tài sản tài chính được xác định theo nguyên giá cộng với chi phí giao dịch trực tiếp có liên quan.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

24. Công cụ tài chính (tiếp theo)

Các tài sản tài chính của Nhóm Công ty bao gồm tiền và các khoản tiền gửi, các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác, các khoản cho vay và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn.

Nợ phải trả tài chính

Nợ phải trả tài chính theo phạm vi của Thông tư 210, cho mục đích thuyết minh trong các báo cáo tài chính, được phân loại một cách phù hợp thành các khoản nợ phải trả tài chính được ghi nhận thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, các khoản nợ phải trả tài chính được xác định theo giá trị phân bổ. Nhóm Công ty xác định việc phân loại các khoản nợ phải trả tài chính tại thời điểm ghi nhận lần đầu.

Tất cả nợ phải trả tài chính được ghi nhận ban đầu theo nguyên giá cộng với các chi phí giao dịch trực tiếp có liên quan.

Nợ phải trả tài chính của Nhóm Công ty bao gồm các khoản phải trả người bán, chi phí phải trả, các khoản phải trả khác, nợ và vay.

Giá trị sau ghi nhận lần đầu

Hiện tại không có yêu cầu xác định lại giá trị của các công cụ tài chính sau ghi nhận ban đầu.

Bù trừ các công cụ tài chính

Các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính được bù trừ và giá trị thuần sẽ được trình bày trên các báo cáo tài chính nếu, và chỉ nếu, đơn vị có quyền hợp pháp thi hành việc bù trừ các giá trị đã được ghi nhận này và có ý định bù trừ trên cơ sở thuần, hoặc thu được các tài sản và thanh toán nợ phải trả đồng thời.

25. Các bên liên quan

Các bên liên quan là các doanh nghiệp, các cá nhân, trực tiếp hay gián tiếp qua một hay nhiều trung gian, có quyền kiểm soát hoặc chịu sự kiểm soát của Nhóm Công ty. Các bên liên kết, các cá nhân nào trực tiếp hoặc gián tiếp nắm giữ quyền biểu quyết và có ảnh hưởng đáng kể đối với Nhóm Công ty, những chức trách quản lý chủ chốt như Ban Tổng Giám đốc, Hội đồng Quản trị, những thành viên thân cận trong gia đình của những cá nhân hoặc các bên liên kết hoặc những công ty liên kết với cá nhân này cũng được coi là các bên liên quan. Trong việc xem xét từng mối quan hệ giữa các bên liên quan, bản chất của mối quan hệ được chú ý chứ không phải là hình thức pháp lý.

26. Nguyên tắc trình bày tài sản, doanh thu, kết quả kinh doanh hợp nhất theo bộ phận

Bộ phận kinh doanh bao gồm bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh và bộ phận theo khu vực địa lý.

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh là một bộ phận có thể phân biệt được của Nhóm Công ty tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ riêng lẻ, một nhóm các sản phẩm hoặc các dịch vụ có liên quan mà bộ phận này 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 bộ phận có thể phân biệt được của Nhóm Công ty tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ trong phạm vi một môi trường kinh tế cụ thể mà bộ phận này có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh trong các môi trường kinh tế khác.

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

1. Tiền và các khoản tương đương tiền	31/12/2025	01/01/2025
Tiền	111.254.979.191	23.937.297.812
Tiền mặt	929.646.089	1.014.434.257
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	110.325.333.102	22.922.863.555
Các khoản tương đương tiền	-	7.682.267.920
Tiền gửi có kỳ hạn gốc không quá 3 tháng	-	7.682.267.920
Cộng	111.254.979.191	31.619.565.732

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

2. Các khoản đầu tư tài chính: Xem thuyết minh trang 50 - 51.

3. Phải thu của khách hàng ngắn hạn	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Phải thu các khách hàng mua căn hộ, nhà, đất (i)	129.311.745.050	-	134.881.541.698	-
Các bên liên quan (xem thuyết minh X.3)	24.406.373.246	(452.053.342)	21.487.523.114	(452.053.342)
Phải thu khách hàng từ dịch vụ bồi hoàn (ii)	38.000.000.000	-	-	-
Các khách hàng khác	6.310.904.348	(26.843.195)	7.973.284.354	(26.843.195)
Cộng	198.029.022.644	(478.896.537)	164.342.349.166	(478.896.537)

(i) Chủ yếu là khoản phải thu khách hàng sau khi hoàn tất giấy chứng nhận quyền sở hữu căn hộ, nhà, đất.

(ii) Trong đó:

- Khoản phải thu khách hàng là một bên độc lập về hợp đồng chuyển giao toàn bộ khu đất, nhà tại phường 27, quận Bình Thạnh (cũ). Đến thời điểm lập báo cáo này, Tổng Công ty đã thu được 14.000.000.000 VND.

- Khoản phải thu khách hàng là một bên độc lập về hợp đồng bồi hoàn quyền sử dụng đất tại xã Phú Hội, huyện Nhơn Trạch, Đồng Nai (nay là xã Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai).

4. Trả trước cho người bán	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a. Ngắn hạn	75.970.934.164	-	278.822.574.468	-
Trung tâm phát triển Quỹ đất huyện Lương Sơn (1)	27.011.770.168	-	27.011.770.168	-
Chủ sở hữu Công ty TNHH Du lịch Song Phúc (2)	-	-	150.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Starscapital	-	-	45.000.000.000	-
Các bên liên quan (xem thuyết minh X.3)	30.000.000	-	-	-
Các nhà cung cấp khác	48.929.163.996	-	56.810.804.300	-
b. Dài hạn	261.271.325.000	(7.500.000.000)	399.853.991.302	(7.500.000.000)
Chủ sở hữu Công ty TNHH Du lịch Song Phúc (2)	150.000.000.000	-	-	-
Các tổ chức và cá nhân để nhận chuyển nhượng khu đất	-	-	288.482.666.302	-
Các nhà cung cấp khác	111.271.325.000	(7.500.000.000)	111.371.325.000	(7.500.000.000)
Cộng	337.242.259.164	(7.500.000.000)	678.676.565.770	(7.500.000.000)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

4. Trả trước cho người bán (tiếp theo)

- (1) Khoản trả trước cho Trung tâm phát triển Quỹ đất khu vực Hòa Bình theo hợp đồng kinh tế số 12/2020/HDKT-GPMB ngày 03/11/2020 để thực hiện việc bồi thường, hỗ trợ và tái định cư thực hiện dự án Khu đô thị sinh thái Việt Xanh tại xã Tân Vinh, huyện Lương Sơn, tỉnh Hòa Bình (nay là xã Lương Sơn, tỉnh Phú Thọ). Đến thời điểm lập báo cáo tài chính này, tiến độ dự án vẫn đang trong giai đoạn bồi thường, hỗ trợ và tái định cư.
- (2) Khoản trả trước thể hiện đã hoàn tất nghĩa vụ thanh toán đợt 1 cho cá nhân là chủ sở hữu Công ty TNHH Du lịch Song Phúc để nhận chuyển nhượng 100% vốn góp của công ty này theo hợp đồng chuyển nhượng vốn góp số 09/2024/HĐCNVG ký ngày 18/12/2024 và Biên bản thỏa thuận số 18/2024/BBTT ngày 18/12/2024. Theo biên bản làm việc ngày 06/3/2026, các bên đã trao đổi, thảo luận nội dung về tiến độ thực hiện các thủ tục pháp lý dự án bị ảnh hưởng bởi các yếu tố khách quan nên thống nhất thời gian dự kiến để hoàn tất hợp đồng chuyển nhượng này đến quý 2/2027.

5. Phải thu về cho vay

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a. Ngắn hạn	121.640.267.316	(10.800.000.000)	121.249.038.316	(10.800.000.000)
Các bên liên quan (xem thuyết minh X.3)	23.243.846.000	-	22.226.700.000	-
Công ty Cổ phần Điện máy Thành phố Hồ Chí Minh (1)	36.000.000.000	(10.800.000.000)	36.000.000.000	(10.800.000.000)
Công ty TNHH Thương mại Xây dựng A.C.M (2)	40.000.000.000	-	40.000.000.000	-
Các tổ chức, cá nhân khác (4)	22.396.421.316	-	23.022.338.316	-
b. Dài hạn	10.587.083.317	-	12.091.666.658	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Hưng Thịnh (3)	10.500.000.000	-	10.500.000.000	-
Các tổ chức, cá nhân khác (4)	87.083.317	-	1.591.666.658	-
Cộng	132.227.350.633	(10.800.000.000)	133.340.704.974	(10.800.000.000)

- (1) Phải thu từ Công ty Cổ phần Điện máy Thành phố Hồ Chí Minh theo các hợp đồng vay vốn. Số tiền cho vay: 36.000.000.000 VND. Tài sản đảm bảo: tín chấp. Số dư tại ngày 31/12/2025 là 36.000.000.000 VND. Theo biên bản thỏa thuận giữa Nhóm công ty và một bên thứ 3 (bên đảm bảo) ngày 07/3/2025 và công văn số 06/2025/CV-IMG ngày 08/4/2025, bên thứ 3 đảm bảo sẽ hoàn trả tiền gốc vay và lãi phát sinh sau khi bên thứ 3 được triển khai dự án trên khu đất mà các bên thỏa thuận. Do đó, Ban Tổng Giám đốc đánh giá khoản phải thu về cho vay này không bị tổn thất nên không xem xét trích lập dự phòng bổ sung.
- (2) Phải thu từ Công ty TNHH Thương mại Xây dựng A.C.M theo hợp đồng vay vốn. Tài sản đảm bảo: Quyền sử dụng đất tại khu phố 3, phường Tô Châu, Thành phố Hà Tiên, tỉnh Kiên Giang (cũ). Số dư tại 31/12/2025 là 40.000.000.000 VND. Đến thời điểm lập báo cáo, Công ty đã thu được 5.314.000.000 VND.
- (3) Phải thu từ Công ty Cổ phần Tập đoàn Hưng Thịnh theo hợp đồng vay vốn. Tài sản đảm bảo: tín chấp. Số dư tại 31/12/2025 là 10.500.000.000 VND.
- (4) Phải thu từ các cá nhân, tổ chức khác theo các hợp đồng vay vốn. Tài sản đảm bảo: tín chấp. Số dư tại ngày 31/12/2025 là 22.469.904.633 VND.
- Tất cả các khoản cho vay trên có lãi suất dao động từ 8%/năm đến 15%/năm.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

6. Phải thu khác	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a. Ngắn hạn	529.495.340.024	(336.000.000)	427.044.472.447	(336.000.000)
Ký cược, ký quỹ	41.271.850.000	-	271.100.000	-
Tạm ứng nhân viên (1)	122.443.821.255	-	81.694.398.305	-
Phải thu về hợp tác đầu tư	152.944.390.133	-	145.600.717.836	-
- Ông Lâm Thành Gia (2)	17.556.338.886	-	24.810.472.000	-
- Công ty Cổ phần Kim Tâm Hải (3)	134.364.734.420	-	119.364.734.420	-
- Các tổ chức, cá nhân khác	1.023.316.827	-	1.425.511.416	-
Công ty TNHH Du lịch Tiến Phú (4)	60.900.000.000	-	60.900.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư StarCapital (5)	34.000.000.000	-	-	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Me Kong	-	-	23.800.000.000	-
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam (6)	96.500.000.000	-	96.500.000.000	-
Các bên liên quan (xem thuyết minh X.3)	10.340.576.054	-	7.386.628.343	-
Các khoản phải thu khác	11.094.702.582	(336.000.000)	10.891.627.963	(336.000.000)
Lãi dự thu	3.239.849.706	-	1.903.475.069	-
Các khoản phải thu khác	7.854.852.876	(336.000.000)	8.988.152.894	(336.000.000)
b. Dài hạn	49.653.000.000	-	49.653.000.000	-
Phải thu về hợp tác đầu tư	48.868.000.000	-	48.868.000.000	-
- Chùa Ấn Giáo (7)	33.700.000.000	-	33.700.000.000	-
- Các tổ chức, cá nhân khác	15.168.000.000	-	15.168.000.000	-
Ký cược, ký quỹ	785.000.000	-	785.000.000	-
- Ký quỹ, ký cược khác	785.000.000	-	785.000.000	-
Cộng	579.148.340.024	(336.000.000)	476.697.472.447	(336.000.000)

(1) Khoản tạm ứng để thực hiện các dự án và các hợp đồng thi công, xây dựng của Nhóm Công ty.

(2) Phải thu ông Lâm Thành Gia về khoản hợp tác đầu tư với một bên thứ ba theo hợp đồng góp vốn số 19/HĐKT-2017 ngày 08/12/2017. Theo đó, Tổng Công ty góp vốn cho ông Lâm Thành Gia để bên thứ ba tự khai thác kinh doanh tại khu đất có tổng diện tích là 1.234,4 m² tọa lạc tại phường Sài Gòn, thành phố Hồ Chí Minh. Trong năm, chỉ cục thi hành án dân sự quận 3 đã bán đấu giá thành công nhà đất tại phường Xuân Hòa (trước đây là: phường Võ Thị Sáu, quận 3) và đã thanh toán cho Tổng Công ty số tiền 7.179.010.524 VND. Biện pháp đảm bảo thỏa thuận còn lại bao gồm số cổ phần sở hữu của ông Lâm Thành Gia tại một số doanh nghiệp và quyền sử dụng đất của một cá nhân là bên liên quan của ông Lâm Thành Gia (*).

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

6. Phải thu khác (tiếp theo)

(3) Phải thu Công ty Cổ phần Kim Tâm Hải của Nhóm Công ty về các khoản sau:

- Khoản phải thu từ Công ty Cổ phần Kim Tâm Hải phát sinh từ hợp đồng hợp tác đầu tư dự án khu nhà vườn Kim Tâm Hải. Hợp đồng đã được hai bên thanh lý và các nghĩa vụ liên quan được xác nhận tại từng thời điểm theo các biên bản làm việc. Tại ngày 31/12/2025, số dư phải thu gốc và lãi được Nhóm Công ty ghi nhận là 113.328.566.965 đồng. Đến thời điểm lập báo cáo, Nhóm Công ty đã thu thêm được 20.000.000.000 đồng tiền lãi theo Biên bản xác nhận công nợ ngày 15/01/2026.

- Khoản phải thu từ Công ty Cổ phần Kim Tâm Hải phát sinh theo Hợp đồng hợp tác đầu tư số 03/HĐHTĐT-2022 ngày 03/12/2022 và Biên bản thanh lý số 01/BBTL-2023 ngày 20/12/2023. Tại ngày 31/12/2025, số tiền gốc hợp tác và lợi nhuận phân chia còn phải thu được ghi nhận là 21.036.167.455 đồng. Đến thời điểm lập báo cáo, Nhóm Công ty đã thu được 2.000.000.000 đồng.

(4) Phải thu Công ty TNHH Du lịch Tiến Phú, bao gồm gốc và lãi phạt là 60.900.000.000 VND theo Quyết định thi hành án theo đơn yêu cầu số 792/QĐ-CCTHADS ngày 26/5/2022 của Chi cục thi hành án dân sự Tp. Phan Thiết và biên bản giải quyết việc thi hành án ngày 01/11/2024 (*).

(5) Khoản phải thu Công ty Cổ phần Đầu tư StarCapital được phân loại từ trả trước người bán về việc thanh lý hợp đồng cung cấp dịch vụ tư vấn tài chính theo Biên bản thanh lý số 50/TLHĐ-2025 ngày 10/5/2025.

(6) Khoản phải thu Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam theo bản án ngày 07/01/2025 và tuyên án ngày 09/01/2025 của Tòa Án Nhân dân thành phố Hồ Chí Minh liên quan đến chi phí mua đất theo thông báo trúng đấu giá tài sản ngày 17/7/2020. Ngày 30/9/2025, theo quyết định số 144/2025/QĐST-KDTM về việc tạm đình chỉ giải quyết vụ án dân sự để chờ cung cấp tài liệu, chứng cứ cho Tòa án (*).

(7) Thỏa thuận hợp tác đầu tư số 09/HTĐT/2019 ngày 05/10/2019 và phụ lục ngày 09/10/2019 được ký giữa Tổng Công ty và Chùa Ấn Giáo. Đến thời điểm lập báo cáo này, theo các biên bản làm việc, đại diện Chùa Ấn Giáo vẫn đang phối hợp tích cực trong việc thực hiện các thủ tục cần thiết để tổ chức Đại hội Ban Quản trị nhiệm kỳ 2022-2027 nhằm ổn định hoạt động để tiếp tục thực hiện thỏa thuận hợp tác với Tổng Công ty.

(*) Xem thêm tại Thuyết minh X.1.

7. Nợ xấu: xem thuyết minh trang 52.

8. Hàng tồn kho

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	8.660.908.518	(71.336.345)	7.815.511.972	(71.336.345)
Công cụ, dụng cụ	25.660.110	-	25.660.110	-
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang (i)	393.388.768.307	-	260.543.801.442	-
Thành phẩm bất động sản (ii)	16.111.809.242	-	35.527.243.878	-
Hàng hóa bất động sản (iii)	118.753.331.284	-	117.359.313.047	-
Cộng	536.940.477.461	(71.336.345)	421.271.530.449	(71.336.345)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

8. Hàng tồn kho (tiếp theo)

(i) Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang của các dự án chủ yếu:	31/12/2025	01/01/2025
Chi phí nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại tỉnh Lâm Đồng (Bình Thuận cũ)	35.997.054.853	34.480.339.248
Dự án Khu nhà ở thương mại Phú Định Riverside	165.880.819.762	76.584.987.711
Dự án Khu nhà ở Sài Gòn An Phú Bình Dương	89.828.184.545	68.854.827.002
Các công trình, dự án khác	101.682.709.147	80.623.647.481
Cộng	393.388.768.307	260.543.801.442

(ii) Chủ yếu là chi phí của dự án An Phú Đông, phường An Phú Đông đã xây dựng hoàn thành và sẵn sàng để bán.

(iii) Hàng hóa bất động sản của Nhóm Công ty chủ yếu là các quyền sử dụng đất sẵn sàng để bán.

- Quyền và lợi ích phát sinh từ việc khai thác và kinh doanh từ thửa đất tại Dự án Khu nhà ở Sài Gòn An Phú Bình Dương đang được cầm cố thế chấp cho khoản vay của Nhóm Công ty (xem thuyết minh V.19).

9. Tài sản dở dang dài hạn

	31/12/2025	01/01/2025
a. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	111.729.063.987	112.745.320.707
Dự án Khu dân cư Phú Hội, xã Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai (i)	111.729.063.987	112.745.320.707
b. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	312.744.395.295	13.573.481.692
Chi phí dở dang từ chi phí mua đất (ii)	295.137.133.545	-
Chi phí xây dựng phần mềm	17.607.261.750	13.573.481.692
Cộng	424.473.459.282	126.318.802.399

(i) Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang chủ yếu là các chi phí bồi thường giải phóng và san lấp mặt bằng tại dự án Khu dân cư Phú Hội, xã Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai. Dự án đã chậm triển khai, chậm tiến độ thực hiện theo các văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư và đang chờ được Cơ quan có thẩm quyền phản hồi về việc xem xét gia hạn tiến độ cũng như việc rà soát, cập nhật dự án trong các đồ án quy hoạch trên địa bàn xã Nhơn Trạch. Theo Văn bản số 9699/UBND-KTN ngày 13/11/2025 của Ủy ban Nhân dân tỉnh Đồng Nai về việc đề xuất phương án tháo gỡ các dự án tồn đọng, vướng mắc và các dự án đầu tư kinh doanh trên địa bàn tỉnh Đồng Nai, trong đó có dự án Khu dân cư Phú Hội. Theo đó, Ban Tổng Giám đốc Nhóm Công ty đánh giá rằng dự án này sẽ mang lại lợi ích lớn trong tương lai và cam kết tiếp tục thực hiện dự án khi dự án được tháo gỡ khó khăn.

Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Khu dân cư Phú Hội, xã Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nhơn Trạch đang được cầm cố thế chấp cho khoản vay của Tổng Công ty (xem thuyết minh V.19)

(ii) Đây là chi phí nhận chuyển nhượng khu đất tại đường Lê Sát, phường Tân Sơn Nhì, Tp. Hồ Chí Minh đang sở hữu bởi Tổng Công ty và các cá nhân, tổ chức là bên liên quan được Tổng Công ty chỉ định.

10. Tài sản cố định hữu hình: Xem thuyết minh trang 53.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

11. Tài sản cố định vô hình

Khoản mục	Quyền sử dụng đất (*)	Phí nhượng quyền thương mại	Phần mềm kế toán	Tổng cộng
Nguyên giá				
Số dư đầu năm	1.947.653.500	175.000.000	36.970.000	2.159.623.500
Số dư cuối năm	1.947.653.500	175.000.000	36.970.000	2.159.623.500
Giá trị hao mòn lũy kế				
Số dư đầu năm	-	64.166.655	36.970.000	101.136.655
<i>Khấu hao trong năm</i>	-	17.499.996	-	17.499.996
Số dư cuối năm	-	81.666.651	36.970.000	118.636.651
Giá trị còn lại				
Số dư đầu năm	1.947.653.500	110.833.345	-	2.058.486.845
Số dư cuối năm	1.947.653.500	93.333.349	-	2.040.986.849

- Nguyên giá tài sản cố định vô hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 36.970.000 VND.

(*) Quyền sử dụng đất lâu dài tại địa chỉ số 63-65 Điện Biên Phủ, phường Gia Định, thành phố Hồ Chí Minh. Quyền sử dụng đất này đang được thế chấp đảm bảo cho khoản vay tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - CN Đông Sài Gòn (chi tiết xem Thuyết minh số V.19 - Vay và nợ thuê tài chính).

12. Tăng, giảm bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư cho thuê

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc (*)	Tổng cộng
Nguyên giá		
Số dư đầu năm	139.225.945.405	139.225.945.405
<i>Thanh lý, nhượng bán</i>	(9.084.462.725)	(9.084.462.725)
Số dư cuối năm	130.141.482.680	130.141.482.680
Giá trị hao mòn lũy kế		
Số dư đầu năm	21.000.134.817	21.000.134.817
<i>Khấu hao trong năm</i>	2.863.886.591	2.863.886.591
<i>Thanh lý, nhượng bán</i>	(366.253.719)	(366.253.719)
Số dư cuối năm	23.497.767.689	23.497.767.689
Giá trị còn lại		
Số dư đầu năm	118.225.810.588	118.225.810.588
Số dư cuối năm	106.643.714.991	106.643.714.991

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

12. Tăng, giảm bất động sản đầu tư (tiếp theo)

(*) Giá trị ghi sổ của Tăng thương mại tại dự án chung cư Saigonres Plaza số 79 - 81 Nguyễn Xi.

* Giá trị còn lại cuối năm của bất động sản cho thuê: 106.643.714.991 VND.

* Đến thời điểm lập báo cáo hợp nhất này, Nhóm Công ty chưa thực hiện việc xác định giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư này nên giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 chưa được trình bày trên Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất này. Ban Tổng Giám đốc Nhóm Công ty tin rằng giá trị hợp lý của bất động sản này sẽ cao hơn nhiều so với giá mua ban đầu nếu được yêu cầu xác định giá trị hợp lý.

13. Chi phí trả trước	31/12/2025	01/01/2025
a. Ngắn hạn	143.059.954	384.506.421
Công cụ, dụng cụ	63.955.099	241.892.035
Chi phí trả trước khác	79.104.855	142.614.386
b. Dài hạn	8.335.030.740	8.927.710.629
Công cụ, dụng cụ	648.882.144	540.505.086
Chi phí dịch vụ tiếp thị và phân phối căn hộ	7.614.873.009	8.250.379.689
Chi phí trả trước khác	71.275.587	136.825.854
Cộng	8.478.090.694	9.312.217.050

14. Phải trả người bán ngắn hạn	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Các bên liên quan (xem thuyết minh X.3)	-	-	1.631.664.000	1.631.664.000
Các nhà cung cấp khác	18.104.526.352	18.104.526.352	5.979.175.929	5.979.175.929
Cộng	18.104.526.352	18.104.526.352	7.610.839.929	7.610.839.929

15. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	31/12/2025	01/01/2025
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Vinh Khánh	6.269.567.209	-
Các khách hàng khác	6.298.663.366	3.654.254.354
Cộng	12.568.230.575	3.654.254.354

16. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	01/01/2025	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp/khấu trừ trong năm	31/12/2025
a. Phải nộp				
Thuế giá trị gia tăng	748.933.829	15.357.171.174	15.198.336.667	907.768.336
Thuế thu nhập doanh nghiệp	18.048.119.040	17.534.647.262	18.595.733.375	16.987.032.927
Thuế thu nhập cá nhân	661.095.080	2.573.985.469	2.716.089.634	518.990.915
Phí sử dụng đất dự án Phú Định	-	75.343.245.118	75.343.245.118	-
Các loại thuế khác	-	1.009.157.487	1.009.157.487	-
Cộng	19.458.147.949	111.818.206.510	112.862.562.281	18.413.792.178

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

16. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước (tiếp theo)	01/01/2025	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp/khấu trừ trong năm	
			31/12/2025	01/01/2025
b. Phải thu				
Thuế giá trị gia tăng	22.727.273	536.772.890	581.727.436	67.681.819
Thuế thu nhập doanh nghiệp nộp thừa	14.461.653	-	-	14.461.653
Cộng	37.188.926	536.772.890	581.727.436	82.143.472
17. Chi phí phải trả ngắn hạn			31/12/2025	01/01/2025
Chi phí dự án Cao ốc An Bình - phường Phú Thọ Hòa			31.697.357.331	31.697.357.331
Chi phí dự án Khu dân cư Phú Hội			19.533.000.000	19.533.000.000
Chi phí dự án Saigonres Plaza			156.743.046.041	156.851.700.818
Các khoản trích trước khác			15.640.189.080	14.020.706.856
Cộng			223.613.592.452	222.102.765.005
18. Phải trả khác			31/12/2025	01/01/2025
a. Ngắn hạn			436.609.203.959	403.843.259.194
Bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp			130.171.797	270.275.896
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn (1)			388.908.410.757	354.601.724.436
Phải trả phí bảo trì dự án chung cư			3.586.104.856	7.791.791.145
Phải trả cổ tức cho cổ đông			17.907.298.381	9.601.676.739
Các bên liên quan (xem thuyết minh X.3)			3.570.362.882	3.570.362.882
Các khoản phải trả, phải nộp khác			22.506.855.286	28.007.428.096
b. Dài hạn			32.083.385.550	32.160.214.797
Nhận ký quỹ dài hạn			328.679.190	405.508.437
Công ty TNHH Bất động sản R.E.E (xem thuyết minh X.3) (2)			31.754.706.360	31.754.706.360
Cộng			468.692.589.509	436.003.473.991

(1) Trong đó:

- Khoản nhận đặt cọc của Công ty TNHH Đầu tư Sài Gòn Riverside với số tiền là 324.017.150.000 VND theo các hợp đồng hứa chuyển nhượng, hứa nhận chuyển nhượng dự án số 08/2022/HĐHCN/API1 ngày 24/8/2022, hợp đồng số 09/2022/HĐHCN/API2 ngày 24/8/2022 và các phụ lục đính kèm.

- Khoản nhận đặt cọc của Công ty Cổ phần vận tải và Thương Mại Quốc Tế với số tiền là 64.500.000.000 VND theo hợp đồng đặt cọc mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/11/2024 và phụ lục đính kèm.

(2) Khoản phải trả khác theo hợp đồng hợp tác kinh doanh nhằm mục đích hợp tác đầu tư, phát triển các dự án tại tỉnh Đồng Nai.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

19. Vay và nợ thuê tài chính	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
a. Vay ngắn hạn	205.366.189.280	205.366.189.280	347.065.641.836	347.065.641.836
Tại Công ty Cổ phần Tổng Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn	178.217.789.280	178.217.789.280	300.329.921.836	300.329.921.836
Vay cá nhân (1)	35.467.236.000	35.467.236.000	106.098.816.000	106.098.816.000
Công ty TNHH Địa ốc Tuấn Minh (bên liên quan, xem thuyết minh X.3 (2))	23.478.662.137	23.478.662.137	23.478.662.137	23.478.662.137
Công ty Cổ phần XNK Dịch vụ và Đầu tư Việt Nam - CN Vicosimex Miền Nam (3)	55.000.000.000	55.000.000.000	50.000.000.000	50.000.000.000
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Trường Sơn (4)	49.271.891.143	49.271.891.143	97.191.883.699	97.191.883.699
Vay dài hạn đến hạn trả	15.000.000.000	15.000.000.000	19.280.280.000	19.280.280.000
Vay cá nhân	-	-	4.280.280.000	4.280.280.000
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam-CN Đông Sài Gòn (6)	15.000.000.000	15.000.000.000	15.000.000.000	15.000.000.000
Tại Công ty TNHH Kinh doanh BĐS Sài Gòn	27.148.400.000	27.148.400.000	15.016.000.000	15.016.000.000
Vay cá nhân (1)	8.148.400.000	8.148.400.000	6.316.000.000	6.316.000.000
Ngân hàng TNHH Indovina Bank - CN Phú Mỹ Hưng (5)	19.000.000.000	19.000.000.000	-	-
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - CN 11	-	-	8.700.000.000	8.700.000.000
Tại Công ty TNHH MTV Địa ốc Sài Gòn Nam Đô	-	-	36.000.000.000	36.000.000.000
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - CN Đông Sài Gòn	-	-	36.000.000.000	36.000.000.000

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

19. Vay và nợ thuê tài chính (tiếp theo)	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
b. Vay dài hạn	205.134.861.762	205.134.861.762	76.563.870.000	76.563.870.000
Tại Công ty Cổ phần Tổng Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn	95.011.560.000	95.011.560.000	76.563.870.000	76.563.870.000
Vay cá nhân	-	-	61.563.870.000	61.563.870.000
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - CN Đông Sài Gòn (6)	-	-	15.000.000.000	15.000.000.000
Trái phiếu (8)	95.011.560.000	95.011.560.000	-	-
Tại Công ty TNHH Kinh doanh BĐS Sài Gòn	19.000.000.000	19.000.000.000	-	-
Ngân hàng TNHH Indovina Bank - CN Phú Mỹ Hưng (5)	19.000.000.000	19.000.000.000	-	-
Tại Công ty TNHH MTV Địa ốc Sài Gòn Nam Đô	91.123.301.762	91.123.301.762	-	-
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Trường Sơn (7)	91.123.301.762	91.123.301.762	-	-
Cộng	410.501.051.042	410.501.051.042	423.629.511.836	423.629.511.836

(1) Khoản vay từ các cá nhân nhằm bổ sung vốn lưu động với lãi suất từ 0%/năm đến 11,5%/năm và không có tài sản đảm bảo (*).

(*) Trong đó, các khoản vay cá nhân các bên liên quan bao gồm	31/12/2025	01/01/2025
Ông Phạm Thu	1.000.000.000	66.100.000.000
Ông Phạm Đình Thành	6.000.000.000	51.310.750.000
Bà Trần Thị Tuyết Mai	7.907.437.000	7.907.437.000
Bà Trần Thị Ga	-	850.000.000
Bà Nguyễn Thị Nguyễn	2.641.379.000	2.641.379.000
Ông Thái Quốc Dương	400.000.000	400.000.000
Ông Phạm Tuấn	2.288.920.000	30.833.400.000
Ông Đặng Văn Phúc	-	5.000.000.000
Cộng	20.237.736.000	165.042.966.000

(2) Khoản vay từ Công ty TNHH Địa ốc Tuấn Minh theo hợp đồng tín dụng và các phụ lục đính kèm. Số tiền vay là 29.000.000.000 VND. Mục đích vay để sử dụng cho hoạt động sản xuất kinh doanh. Đây là khoản vay tín chấp. Số dư tại ngày 31/12/2025 là: 23.478.662.137 VND.

(3) Khoản vay từ Công ty Cổ phần Xuất Nhập khẩu Dịch vụ và Đầu tư Việt Nam - CN Vicosimex Miền Nam theo hợp đồng vay và phụ lục đính kèm. Đây là khoản vay tín chấp. Số dư tại ngày 31/12/2025 là: 55.000.000.000 VND.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

19. Vay và nợ thuê tài chính (tiếp theo)

- (4) Khoản vay theo hợp đồng tín dụng. Mục đích vay: bổ sung vốn lưu động. Tài sản đảm bảo cho khoản vay là: các hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn, quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại xã Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nhơn Trạch (Công ty con của Tổng Công ty). Số dư tại ngày 31/12/2025 là: 49.271.891.143 VND.
- (5) Khoản vay theo Hợp đồng vay vốn. Thời hạn vay: 36 tháng. Tài sản đảm bảo: Toàn bộ phần vốn góp của Công ty Cổ phần Tổng Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn; Siêu thị - Dịch vụ Block A và Nhà trẻ Block B tại Chung cư An Lạc của Công ty Cổ phần Tổng Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn (Công ty mẹ). Số dư vay đến ngày 31/12/2025 là: 38.000.000.000 VND.
- (6) Khoản vay theo hợp đồng tín dụng. Mục đích vay: bổ sung vốn đầu tư dài hạn. Tài sản đảm bảo cho khoản vay là: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tọa lạc tại 63-65 Điện Biên Phủ, phường Gia Định, Tp. Hồ Chí Minh. Số dư tại ngày 31/12/2025 là: 15.000.000.000 VND.
- (7) Khoản vay theo hợp đồng tín dụng. Thời hạn vay: 36 tháng. Mục đích vay: thanh toán các chi phí để thực hiện dự án Khu nhà ở thương mại Phú Định Riverside (bao gồm chi phí lãi vay trong thời gian xây dựng) và cấp bảo lãnh trong bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai đối với dự án Khu nhà ở thương mại Phú Định Riverside. Tài sản đảm bảo: tiền gửi có kỳ hạn tại NH BIDV - CN Trường Sơn; toàn bộ quyền tài sản thuộc dự án Khu nhà ở thương mại Phú Định Riverside phát sinh từ hồ sơ pháp lý của dự án; BĐS hình thành trong tương lai phát sinh từ Dự án Khu nhà ở thương mại Phú Định Riverside tại Bến Phú Định, Phường 16, Quận 8 (nay là phường Phú Định). Số dư tại ngày 31/12/2025 là: 91.123.301.762 VND.

Tất cả các khoản vay trên có lãi suất dao động từ 4,7%/năm đến 11%/năm.

(8) Thuyết minh chi tiết khoản trái phiếu

Đại lý phát hành/ Kỳ hạn trái phiếu	Số dư (VND)	Lãi suất	Tài sản đảm bảo	Mục đích phát hành
Công ty Cổ phần Chứng khoán OCBS: Mã trái phiếu: SGR12501				
Từ ngày 31/12/2025 đến ngày 31/12/2028	100.000.000.000	Lãi suất cố định 10,7%/năm cho 4 kỳ tính lãi đầu tiên.	3.600.000 cổ phần của ông Phạm Thu (bên liên quan) tại Tổng công ty.	Phát hành trái phiếu nhằm mục đích để thực hiện dự án đầu tư: thực hiện dự án Khu đô Thị Nam Tiến 2.
Chi phí phát hành trái phiếu	(4.988.440.000)			
Cộng	95.011.560.000			

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

20. Doanh thu chưa thực hiện	31/12/2025	01/01/2025
a. Ngắn hạn	4.053.710.769	23.248.561.290
Doanh thu chưa thực hiện từ các hợp đồng cho thuê mua tại chung cư An Phú Đông	3.982.930.018	23.248.561.290
Doanh thu nhận trước từ việc cho thuê mặt bằng	70.780.751	-
b. Dài hạn	124.421.789.488	129.248.564.328
Doanh thu nhận trước từ việc cho thuê mặt bằng đến các Công ty:	121.588.834.945	126.340.064.329
<i>Công ty TNHH Vận Hành Vincom Retail - CN HCM</i> <i>(tên cũ: Công ty TNHH Vincom Retail Miền Nam)</i>	93.725.624.610	96.108.062.906
<i>Công ty TNHH CJ CGV Việt Nam</i>	27.863.210.335	30.232.001.423
Doanh thu nhận trước từ việc cho thuê mặt bằng đến cá nhân là bên liên quan (xem thuyết minh X.3)	2.832.954.543	2.908.499.999
Cộng	128.475.500.257	152.497.125.618

21. Vốn chủ sở hữu

a. Bảng đối chiếu biến động của Vốn chủ sở hữu: xem thuyết minh trang 54.

b. Cổ phiếu	31/12/2025	01/01/2025
Số lượng cổ phiếu được phép phát hành	69.875.000	60.000.000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	69.875.000	60.000.000
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	69.875.000	60.000.000
Số lượng cổ phiếu được mua lại	11	11
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	11	11
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	69.874.989	59.999.989
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	69.874.989	59.999.989
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: đồng Việt Nam/cổ phiếu.	10.000	10.000

22. Các khoản mục ngoài Bảng cân đối kế toán

	31/12/2025	01/01/2025
Khoản mục	Giá trị	Giá trị
Nợ khó đòi đã xử lý	5.891.826.107	5.891.826.107
Cộng	5.891.826.107	5.891.826.107

	31/12/2025		01/01/2025	
	Số lượng	Giá trị (VND)	Số lượng	Giá trị (VND)
Ngoại tệ (USD)	137,96	3.597.583	151,16	3.558.846
Cộng	137,96	3.597.583	151,16	3.558.846

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

	Năm 2025	Năm 2024
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ		
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ khác	20.452.064.321	34.965.690.852
Doanh thu từ hợp tác kinh doanh	9.729.147	3.475.748.326
Doanh thu kinh doanh bất động sản, thi công xây dựng	200.171.995.864	113.024.906.105
Cộng	220.633.789.332	151.466.345.283
2. Các khoản giảm trừ doanh thu		
Hàng bán bị trả lại	2.002.786.343	-
Cộng	2.002.786.343	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ		
Doanh thu thuần từ bán hàng và cung cấp dịch vụ khác	20.452.064.321	34.965.690.852
Doanh thu thuần từ hợp tác kinh doanh	9.729.147	3.475.748.326
Doanh thu thuần từ kinh doanh bất động sản, thi công xây dựng	198.169.209.521	113.024.906.105
Cộng	218.631.002.989	151.466.345.283
4. Giá vốn hàng bán		
Giá vốn từ bán hàng và dịch vụ đã cung cấp	26.116.296.084	37.933.938.480
Giá vốn từ hoạt động hợp tác kinh doanh	15.000.000	15.000.000
Giá vốn từ kinh doanh bất động sản, thi công xây dựng	49.332.777.055	38.893.879.699
Cộng	75.464.073.139	76.842.818.179
5. Doanh thu hoạt động tài chính		
Lãi tiền gửi	8.417.134.184	2.942.947.451
Lãi trái phiếu	170.400.000	179.442.740
Lãi hợp tác đầu tư, cho vay và lãi chậm trả	28.551.559.281	6.096.167.925
Cổ tức, lợi nhuận được chia	1.950.000.000	2.730.000.000
Lãi từ chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại	383.828	-
Cộng	39.089.477.293	11.948.558.116
6. Chi phí tài chính		
Lãi tiền vay	26.662.835.372	35.790.959.595
Lỗ chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	9.473.275.867	-
Lỗ chênh lệch tỷ giá đánh giá lại	8.670.753	11.868.027
Chi phí hoạt động tài chính khác	17.111.111	48.160.067
Cộng	36.161.893.103	35.850.987.689

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

7. Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp	Năm 2025	Năm 2024
a. Chi phí bán hàng		
Chi phí dịch vụ mua ngoài và chi phí bằng tiền khác	5.277.778	118.240.741
Cộng	5.277.778	118.240.741
b. Chi phí quản lý doanh nghiệp		
Chi phí nhân viên	29.645.967.209	23.947.056.340
Chi phí đồ dùng văn phòng	137.523.017	167.388.249
Chi phí khấu hao tài sản cố định	993.306.676	1.252.411.937
Thuế, phí và lệ phí	227.558.129	239.087.802
Dự phòng các khoản phải thu khó đòi	-	10.805.837.360
Chi phí dịch vụ mua ngoài và chi phí bằng tiền khác	15.885.191.883	18.191.908.658
Cộng	46.889.546.914	54.603.690.346
8. Thu nhập khác	Năm 2025	Năm 2024
Các khoản phạt, thu bồi thường vi phạm hợp đồng	-	87.800.000.000
Các khoản thu nhập khác	4.160.151.123	1.299.401.432
Cộng	4.160.151.123	89.099.401.432
9. Chi phí khác	Năm 2025	Năm 2024
Chi phí phải trả theo thoả thuận giữ chỗ trước đó với khách hàng	5.235.000.000	-
Các khoản chi phí khác	1.649.419.600	6.278.606.131
Cộng	6.884.419.600	6.278.606.131
10. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	Năm 2025	Năm 2024
Công ty Cổ phần Tổng Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn	14.259.420.255	16.291.027.590
Công ty TNHH MTV Địa ốc Sài Gòn Nam Đô	1.492.253.801	1.490.567.499
Công ty Cổ phần Đầu tư - Xây dựng và Kinh doanh nhà Gia Định	233.813.326	161.102.997
Công ty TNHH Kinh doanh Bất động sản Sài Gòn	120.628.964	313.315.379
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nhơn Trạch	1.011.187.445	179.409.934
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Hùng Vương	417.343.471	514.397.282
Cộng	17.534.647.262	18.949.820.681
11. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	Năm 2025	Năm 2024
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	78.254.896.081	59.228.073.669
Các khoản điều chỉnh tăng hoặc giảm	-	6.309.925.572
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi (*)	-	6.309.925.572
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	78.254.896.081	52.918.148.097
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	66.466.085	59.999.989
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	1.177	882

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

11. Lãi cơ bản trên cổ phiếu (tiếp theo)

(*) Các chỉ tiêu lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính chưa trừ số trích quỹ khen thưởng, phúc lợi do số liệu quỹ khen thưởng, phúc lợi năm 2025 chưa được Đại hội đồng cổ đông thông qua. Các chỉ tiêu này sẽ được điều chỉnh khi có Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông.

12. Lãi suy giảm trên cổ phiếu

	Năm 2025	Năm 2024
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	78.254.896.081	52.918.148.097
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông sau khi đã điều chỉnh các yếu tố suy giảm	78.254.896.081	52.918.148.097
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	66.466.085	59.999.989
Cổ phiếu phổ thông dự kiến phát hành	-	20.000.000
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm sau khi đã điều chỉnh các yếu tố suy giảm	66.466.085	79.999.989
Lãi suy giảm trên cổ phiếu (*)	1.177	661

(*) Không có tác động nào làm suy giảm các cổ phiếu phổ thông vào ngày 31/12/2025.

VII. MỤC TIÊU VÀ CHÍNH SÁCH QUẢN LÝ RỦI RO TÀI CHÍNH

Các rủi ro chính từ công cụ tài chính bao gồm rủi ro thị trường, rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản
Ban Tổng Giám đốc xem xét và áp dụng các chính sách quản lý cho những rủi ro nói trên như sau:

1. Rủi ro thị trường

Rủi ro thị trường là rủi ro mà giá trị hợp lý của các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của giá thị trường. Rủi ro thị trường có ba loại rủi ro: rủi ro lãi suất, rủi ro tiền tệ và rủi ro về giá khác, chẳng hạn như rủi ro về giá cổ phần. Công cụ tài chính bị ảnh hưởng bởi rủi ro thị trường bao gồm các khoản tiền, phải thu khách hàng, phải thu về cho vay, phải thu khác, phải trả khách hàng, các khoản vay và nợ phải trả khác.

Các phân tích độ nhạy như được trình bày dưới đây liên quan đến tình hình tài chính của Nhóm Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 và ngày 31 tháng 12 năm 2024.

Các phân tích độ nhạy này đã được lập trên cơ sở giá trị các khoản nợ thuần, tỷ lệ giữa các khoản nợ có lãi suất cố định và các khoản nợ có lãi suất thả nổi và tỷ lệ tương quan giữa các công cụ tài chính có gốc ngoại tệ là không thay đổi.

Khi tính toán các phân tích độ nhạy, Ban Tổng Giám đốc giả định rằng độ nhạy của các công cụ nợ sẵn sàng để bán trên bảng cân đối kế toán và các khoản mục có liên quan trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh bị ảnh hưởng bởi các thay đổi trong giả định về rủi ro thị trường tương ứng. Phép phân tích này được dựa trên các tài sản và nợ phải trả tài chính mà Nhóm Công ty nắm giữ tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 và ngày 31 tháng 12 năm 2024.

Rủi ro lãi suất

Rủi ro lãi suất là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của lãi suất thị trường. Rủi ro thị trường do thay đổi lãi suất của Nhóm Công ty chủ yếu liên quan đến khoản vay và nợ, tiền, các khoản cho vay và các khoản tiền gửi ngắn hạn của Nhóm Công ty.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

1. Rủi ro thị trường (tiếp theo)

Nhóm Công ty quản lý rủi ro lãi suất bằng cách phân tích tình hình cạnh tranh trên thị trường để có được các lãi suất có lợi cho mục đích của Nhóm Công ty và vẫn nằm trong giới hạn quản lý rủi ro của mình.

Độ nhạy đối với lãi suất

Độ nhạy của các (khoản vay và nợ, tiền và các khoản tiền gửi ngắn hạn) của Nhóm Công ty đối với sự thay đổi có thể xảy ra ở mức độ hợp lý trong lãi suất được thể hiện như sau.

Với giả định là các biến số khác không thay đổi, các biến động trong lãi suất của các (khoản vay) với lãi suất thả nổi có ảnh hưởng đến lợi nhuận trước thuế của Nhóm Công ty như sau:

	Tăng/giảm điểm cơ bản	Ảnh hưởng đến lợi nhuận trước thuế
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025		
VND	+100	639.142.788
VND	-100	(639.142.788)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024		
VND	+100	(2.285.312.411)
VND	-100	2.285.312.411

Mức tăng/giảm điểm cơ bản sử dụng để phân tích độ nhạy đối với lãi suất được giả định dựa trên các điều kiện có thể quan sát được của thị trường hiện tại. Các điều kiện này cho thấy mức biến động cao hơn không đáng kể so với các kỳ trước.

Rủi ro ngoại tệ

Rủi ro ngoại tệ là rủi ro mà giá trị hợp lý của các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của tỷ giá ngoại tệ. Nhóm Công ty chịu rủi ro do sự thay đổi của tỷ giá hối đoái liên quan trực tiếp đến các hoạt động kinh doanh của công ty bằng các đơn vị tiền tệ khác Đồng Việt Nam.

Nhóm Công ty quản lý rủi ro ngoại tệ bằng cách xem xét tình hình thị trường hiện hành và dự kiến khi Nhóm Công ty lập kế hoạch cho các nghiệp vụ trong tương lai bằng ngoại tệ. Nhóm Công ty không sử dụng bất kỳ công cụ tài chính phái sinh để phòng ngừa rủi ro ngoại tệ của mình.

Độ nhạy đối với ngoại tệ

Nhóm Công ty không thực hiện phân tích độ nhạy đối với ngoại tệ vì rủi ro do thay đổi ngoại tệ tại ngày lập báo cáo tài chính là không đáng kể.

Rủi ro về kinh doanh bất động sản

Nhóm Công ty đã xác định được các rủi ro sau liên quan đến danh mục đầu tư bất động sản: (i) việc chi phí các dự án phát triển có thể tăng nếu có sự chậm trễ trong quá trình lập kế hoạch. Nhóm Công ty thuê các chuyên gia cố vấn chuyên về các yêu cầu lập kế hoạch cụ thể trong phạm vi đề án nhằm giảm các rủi ro có thể phát sinh trong quá trình lập kế hoạch; (ii) rủi ro giá trị hợp lý của danh mục đầu tư bất động sản do các yếu tố cơ bản của thị trường và người mua.

2. Rủi ro tín dụng

Rủi ro tín dụng là rủi ro mà một bên tham gia trong một công cụ tài chính hoặc hợp đồng khách hàng không thực hiện các nghĩa vụ của mình, dẫn đến tổn thất về tài chính. Nhóm Công ty có rủi ro tín dụng từ các hoạt động sản xuất kinh doanh của mình (chủ yếu đối với các khoản phải thu khách hàng) và từ hoạt động tài chính của mình, bao gồm tiền gửi ngân hàng, nghiệp vụ ngoại hối và các công cụ tài chính khác.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

2. Rủi ro tín dụng (tiếp theo)

Phải thu khách hàng

Nhóm Công ty giảm thiểu rủi ro tín dụng bằng cách chỉ giao dịch với các đơn vị có khả năng tài chính tốt công ty thường xuyên theo dõi chặt chẽ nợ phải thu để đơn đốc thu hồi. Trên cơ sở này và khoản phải thu của Nhóm Công ty liên quan đến nhiều khách hàng khác nhau nên rủi ro tín dụng không tập trung vào một khách hàng nhất định.

Phải thu về cho vay

Nhóm Công ty giảm thiểu rủi ro tín dụng bằng cách cho vay với các đơn vị, cá nhân có tài sản đảm bảo hay có những thoả thuận, biên bản ghi nhớ khác liên quan có lợi cho Nhóm Công ty. Đối với các đơn vị, cá nhân không có tài sản đảm bảo thì Nhóm Công ty chỉ cho vay với các đơn vị, cá nhân có khả năng tài chính tốt mà Nhóm Công ty thường xuyên theo dõi chặt chẽ nợ phải thu để đơn đốc thu hồi. Nhóm Công ty nhận thấy rủi ro tín dụng đối với các khoản phải thu về cho vay là thấp.

Phải thu từ hợp đồng hợp tác đầu tư

Nhóm Công ty giảm thiểu rủi ro tín dụng bằng cách chỉ giao dịch với các đơn vị, cá nhân có khả năng tài chính tốt mà công ty thường xuyên theo dõi chặt chẽ nợ phải thu để đơn đốc thu hồi. Và các khoản phải thu từ hợp đồng hợp tác đầu tư của Nhóm Công ty bao gồm việc kiểm soát một phần hoạt động của dự án hợp tác đầu tư nên rủi ro là có thể kiểm soát.

Tiền gửi ngân hàng

Nhóm Công ty chủ yếu duy trì số tiền gửi tại các ngân hàng lớn có uy tín ở Việt Nam. Nhóm Công ty nhận thấy mức độ tập trung rủi ro tín dụng đối với tiền gửi ngân hàng là thấp.

Ban Tổng Giám đốc của Nhóm Công ty đánh giá rằng hầu hết các tài sản tài chính đều không bị suy giảm vì các tài sản tài chính này đều liên quan đến các khách hàng có uy tín và có khả năng thanh toán tốt.

3. Rủi ro thanh khoản

Rủi ro thanh khoản là rủi ro Nhóm Công ty gặp khó khăn khi thực hiện các nghĩa vụ tài chính do thiếu vốn. Rủi ro thanh khoản của Nhóm Công ty chủ yếu phát sinh từ việc các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính có các thời điểm đáo hạn lệch nhau.

Nhóm Công ty giám sát rủi ro thanh khoản thông qua việc duy trì một lượng tiền mặt và các khoản tương đương tiền và các khoản vay ngân hàng ở mức mà Ban Tổng Giám đốc cho là đủ để đáp ứng cho các hoạt động của Nhóm Công ty và để giảm thiểu ảnh hưởng của những biến động về luồng tiền.

Bảng dưới đây tổng hợp thời hạn thanh toán của các khoản nợ phải trả tài chính của Nhóm Công ty dựa trên các khoản thanh toán dự kiến theo hợp đồng theo cơ sở chưa được chiết khấu:

Ngày 31 tháng 12 năm 2025	Dưới 1 năm	Từ 1-5 năm	Trên 5 năm	Tổng cộng
Các khoản vay và nợ	205.366.189.280	205.134.861.762	-	410.501.051.042
Phải trả người bán	18.104.526.352	-	-	18.104.526.352
Các khoản phải trả, phải nộp khác và chi phí phải trả	660.092.624.614	32.083.385.550	-	692.176.010.164
Cộng	883.563.340.246	237.218.247.312	-	1.120.781.587.558
Ngày 31 tháng 12 năm 2024				
Các khoản vay và nợ	347.065.641.836	39.696.120.000	36.867.750.000	423.629.511.836
Phải trả người bán	7.610.839.929	-	-	7.610.839.929
Các khoản phải trả, phải nộp khác và chi phí phải trả	625.675.748.303	32.160.214.797	-	657.835.963.100
Cộng	980.352.230.068	71.856.334.797	36.867.750.000	1.089.076.314.865

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

3. Rủi ro thanh khoản (tiếp theo)

Nhóm Công ty có đủ khả năng tiếp cận các nguồn vốn và các khoản vay đến hạn thanh toán trong vòng 12 tháng có thể được tái tục với các bên cho vay hiện tại.

Tài sản đảm bảo

Tổng Công ty đã sử dụng một số quyền sử dụng đất, tài sản trên đất và tiền gửi có kỳ hạn của Tổng Công ty và quyền sử dụng đất, tài sản trên đất của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nhơn Trạch (Công ty con của Tổng Công ty) làm tài sản thế chấp cho các khoản vay ngắn hạn và vay dài hạn tại các ngân hàng (Thuyết minh số 16 - Vay và nợ thuê tài chính) và sử dụng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất của Tổng Công ty để thế chấp cho khoản vay tại Công ty TNHH MTV Địa ốc Sài Gòn Nam Đô (Công ty con của Tổng Công ty).

Tổng Công ty đang nắm giữ các Quyền sử dụng đất, hồ sơ pháp lý dự án của bên thứ ba và phần vốn góp tại một số công ty mà bên thứ ba đang sở hữu tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 (Thuyết minh số V.4 - Trả trước cho người bán, Thuyết minh số V.5 - Phải thu về cho vay ngắn hạn và Thuyết minh số V.6 - Phải thu khác).

Tổng Công ty đang thế chấp 1.800.000 cổ phần (tương đương 36% vốn điều lệ) của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nhơn Trạch (Công ty con của Tổng Công ty) cho Công ty TNHH Bất động sản Ree để đảm bảo việc Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nhơn Trạch thực hiện các nghĩa vụ và trách nhiệm theo hợp đồng hợp tác kinh doanh ngày 22/6/2021.

Các cá nhân là các bên liên quan của Nhóm Công ty đã sử dụng một số quyền sử dụng đất tại đường Lê Sát, phường Tân Sơn Nhì, Tp. Hồ Chí Minh để làm tài sản đảm bảo cho các khoản vay cá nhân tại Ngân hàng.

Nhóm Công ty đã sử dụng 100% vốn góp của Công ty Cổ phần Tổng Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn tại Công ty TNHH Kinh doanh Bất động sản Sài Gòn và Siêu thị - Dịch vụ Block A và Nhà trẻ Block B tại Chung cư An Lạc của Công ty Cổ phần Tổng Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn để thế chấp cho khoản vay tại Công ty TNHH Kinh doanh Bất động sản Sài Gòn.

VIII. TÀI SẢN TÀI CHÍNH VÀ NỢ PHẢI TRẢ TÀI CHÍNH: Xem thuyết minh trang 55.

Giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính được phản ánh theo giá trị mà công cụ tài chính có thể chuyển đổi trong một giao dịch hiện tại giữa các bên tham gia, ngoại trừ trường hợp bắt buộc phải bán hoặc thanh lý.

Giá trị hợp lý của tiền mặt và tiền gửi ngắn hạn, các khoản phải thu khách hàng, các khoản phải thu về cho vay, phải thu khác, các khoản phải trả người bán, khoản và nợ phải trả ngắn hạn khác tương đương với giá trị ghi sổ của các khoản mục này do những công cụ này có kỳ hạn ngắn.

Ngoại trừ các khoản đề cập ở trên, giá trị hợp lý của tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính dài hạn khác chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và ngày 31 tháng 12 năm 2024. Tuy nhiên, Ban Tổng Giám đốc Nhóm Công ty đánh giá giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính này không có khác biệt trọng yếu so với giá trị ghi sổ vào ngày năm tài chính.

IX. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

1. Các khoản tiền do doanh nghiệp nắm giữ nhưng không được sử dụng

	31/12/2025	01/01/2025
Giá trị khoản tiền gửi ngân hàng	20.000.000.000	26.805.000.000
Cộng	20.000.000.000	26.805.000.000

2. Số tiền đi vay thực thu trong năm

	Năm 2025	Năm 2024
Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường	514.360.939.766	291.218.713.624

3. Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm

	Năm 2025	Năm 2024
Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	527.489.400.560	220.562.409.925

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

X. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

1. Những khoản nợ tiềm tàng, khoản cam kết và những thông tin tài chính khác

Theo thuyết minh số V.6, đối với khoản phải thu ông Lâm Thành Gia, cơ quan thi hành án đã xử lý một phần tài sản đảm bảo trong năm và đã chuyển tiền cho Tổng Công ty. Các tài sản đảm bảo còn lại đang tiến hành xử lý để đảm bảo cho khoản công nợ phải thu còn lại của ông Lâm Thành Gia với số tiền là 17.556.338.886 VND.

Theo thuyết minh số V.6, Tổng Công ty đã ghi khoản phải thu Công ty TNHH Du lịch Tiến Phú với giá trị là 60.900.000.000 VND theo Quyết định thi hành án của Cục thi hành án dân sự tỉnh Bình Thuận và biên bản giải quyết việc thi hành án ngày 01/11/2024. Ngày 18/3/2025, Tổng Công ty nhận được Quyết định giám đốc thẩm số 01/2025/KDTM-GĐT ngày 07/01/2025 của Hội đồng thẩm phán Tòa án Nhân dân tối cao về vụ việc Tranh chấp hợp đồng vay tài sản; tranh chấp yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu, theo đó, quyết định này đã huỷ Quyết định Giám đốc thẩm và các Bản án trước đó; và giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận (cũ) giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm đúng quy định của pháp luật. Ngày 12/02/2026, Tòa án Nhân dân Khu vực 10- Lâm Đồng đã ra bản án số 2/2026/KDTM-ST quyết định buộc Công ty TNHH Du lịch Tiến Phú phải trả gốc và lãi đến ngày 12/02/2026 là 68.360.381.384 VND cho Tổng Công ty.

Theo thuyết minh số V.6, đối với khoản phải thu Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam, Tòa Án Nhân dân thành phố Hồ Chí Minh đã đưa vụ án ra xét xử phúc phẩm và đã tuyên án trước đó vào ngày 09/01/2025. Tuy nhiên, theo Quyết định giám đốc thẩm số 08/2025/KDTM-GĐT ngày 30/5/2025 thì Ủy ban thẩm phán Tòa án Nhân dân cấp cao đã quyết định huỷ bản án trước đó và giao hồ sơ vụ án cho Tòa án Nhân dân quận 3 giải quyết lại theo luật định. Ngày 30/9/2025, theo quyết định số 144/2025/QĐST-KDTM về việc tạm đình chỉ giải quyết vụ án dân sự để chờ cung cấp tài liệu, chứng cứ cho Tòa án.

Theo thuyết minh số V.9, dự án Khu dân cư Phú Hội, xã Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai đã chậm triển khai, chậm tiến độ thực hiện theo các văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư và đang chờ được Cơ quan có thẩm quyền phản hồi về việc xem xét gia hạn tiến độ cũng như việc rà soát, cập nhật dự án trong các đồ án quy hoạch trên địa bàn xã Nhơn Trạch. Theo Văn bản số 9699/UBND-KTN ngày 13/11/2025 của Ủy ban Nhân dân tỉnh Đồng Nai về việc đề xuất phương án tháo gỡ các dự án tồn đọng, vướng mắc và các dự án đầu tư kinh doanh trên địa bàn tỉnh Đồng Nai, trong đó có dự án Khu dân cư Phú Hội. Theo đó, Ban Tổng Giám đốc Nhóm Công ty đánh giá rằng dự án này sẽ mang lại lợi ích lớn trong tương lai và cam kết tiếp tục thực hiện dự án khi dự án được tháo gỡ khó khăn.

Ban Tổng Giám đốc đánh giá và tin rằng Nhóm Công ty sẽ không chịu bất kỳ tổn thất nào đối với tất cả các khoản phải thu nêu trên vì Nhóm Công ty đều thực hiện đúng cam kết trong hợp đồng và nắm giữ các tài sản đảm bảo. Tuy nhiên, kết quả cuối cùng phụ thuộc vào sự chấp hành pháp luật của các tổ chức và cá nhân nêu trên cũng như kết quả phán quyết cuối cùng của Tòa án có thẩm quyền.

Ngoài các khoản như đã nêu trên, Nhóm Công ty không còn khoản nợ tiềm tàng và cam kết quan trọng nào phát sinh kể từ ngày kết thúc năm tài chính yêu cầu phải có thuyết minh trong Báo cáo tài chính hợp nhất.

2. Các sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính

Theo Nghị quyết của Hội đồng Quản trị số 01/2026/NQ-HĐQT ngày 19 tháng 01 năm 2026, Hội đồng Quản trị đã quyết nghị thông qua việc góp vốn thành lập Công ty TNHH Đầu tư Công nghệ số Vạn Xuân để triển khai dự án Khu công nghệ thông tin tập trung Yên Bình tại tỉnh Thái Nguyên và dự kiến Công ty sẽ góp 64% trong tổng vốn điều lệ của Công ty TNHH Đầu tư Công nghệ số Vạn Xuân.

Ngoài sự kiện nêu trên, không có sự kiện quan trọng nào khác xảy ra kể từ ngày kết thúc năm tài chính yêu cầu phải có các điều chỉnh hoặc thuyết minh trong các báo cáo tài chính hợp nhất.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

3. Giao dịch với các bên liên quan

Danh sách và mối quan hệ giữa các bên liên quan và Nhóm Công ty như sau:

Bên liên quan	Mối quan hệ
Công ty Cổ phần Tư vấn và Thiết kế Xây dựng Đô Thị	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Nhà hàng Kân Kâu	Công ty liên kết
Công ty TNHH Địa ốc Tuấn Minh	Công ty liên doanh
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Thái Bình Dương	Cùng thành viên quản lý chủ chốt
Công ty TNHH Bất động sản REE	Cùng thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Xây dựng Thương mại và Xuất Nhập khẩu Đức Nhi	Cùng thành viên quản lý chủ chốt
Ông Phạm Thu	Chủ tịch HĐQT
Ông Nguyễn Văn Khoa	Phó Chủ tịch (bổ nhiệm ngày 25/4/2025)
Ông Huỳnh Thanh Hải	Phó Chủ tịch (miễn nhiệm ngày 25/4/2025)
Ông Phạm Đình Thành	Thành viên HĐQT - Phó Tổng Giám đốc thường trực (bổ nhiệm ngày 30/6/2025)
Ông Đặng Văn Phúc	Thành viên HĐQT - Phó Tổng Giám đốc thường trực (miễn nhiệm ngày 30/6/2025)
Bà Trần Thị Ga	Thành viên HĐQT - Phó TGĐ
Ông Phạm Tuấn	Thành viên HĐQT - Phó TGĐ
Ông Ngô Quang Thảo	Thành viên HĐQT (bổ nhiệm ngày 25/4/2025)
Bà Đỗ Trần Vân Anh	Thành viên HĐQT (bổ nhiệm ngày 15/8/2025)
Bà Nguyễn Thị Kim Quyên	Thành viên HĐQT (miễn nhiệm ngày 25/4/2025)
Ông Nguyễn Trọng Giáp	Phó Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 30/6/2025)
Ông Thái Quốc Dương	Phó Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 30/6/2025) - Trưởng Ban Kiểm soát (nộp đơn từ nhiệm ngày 27/6/2025)
Ông Trần Văn Chương	Giám đốc Đầu tư (bổ nhiệm ngày 30/6/2025)
Bà Nguyễn Thị Nguyễn	Bên liên quan
Bà Trần Thị Tuyết Mai	Bên liên quan

Trong năm, các giao dịch phát sinh với các bên liên quan như sau:

Các bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Năm 2025	Năm 2024
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Thái Bình Dương	Doanh thu dịch vụ	36.656.334	38.026.408
Công ty Cổ phần Tư vấn và Thiết kế Xây dựng Đô Thị	Lãi cho vay	2.050.962.745	2.213.199.071
	Doanh thu dịch vụ	2.728.735.251	202.926.690
	Nhận cung cấp dịch vụ	12.773.287.038	5.823.788.426
Ông Phạm Thu	Lãi vay	3.768.039.682	7.626.370.595
	Nhận cung cấp dịch vụ	75.545.456	75.545.456

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

3. Giao dịch với các bên liên quan (tiếp theo)

Các bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Năm 2025	Năm 2024
Bà Trần Thị Ga	Lãi vay	-	791.848.355
Ông Phạm Đình Thành	Lãi vay	2.772.916.302	5.522.415.663
Ông Phạm Tuấn	Lãi vay	1.771.789.363	3.303.371.786
Ông Thái Quốc Dương	Lãi vay	40.504.109	40.279.450
Bà Trần Thị Tuyết Mai	Lãi vay	795.593.699	790.131.907
Bà Nguyễn Thị Nguyễn	Lãi vay	277.123.679	267.374.371
Ông Đặng Văn Phúc	Lãi vay	696.164.384	-
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Nhóm Công ty có số dư với các bên liên quan như sau:			
Phải thu khách hàng	Nội dung nghiệp vụ	31/12/2025	01/01/2025
Ông Phạm Thu	Bán hàng hóa bất động sản và cho thuê mặt bằng	19.689.000.000	19.689.000.000
Ông Phạm Đình Thành	Bán căn hộ	171.500.000	171.500.000
Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế Xây dựng Đô Thị	Cung cấp dịch vụ	3.656.982.758	738.132.626
Công ty Cổ phần Nhà hàng Kàn Kầu Cộng	Cung cấp dịch vụ	888.890.488	888.890.488
		24.406.373.246	21.487.523.114
Trả trước cho người bán		31/12/2025	01/01/2025
Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế Xây dựng Đô Thị		30.000.000	-
Cộng		30.000.000	-
Phải thu về cho vay		31/12/2025	01/01/2025
Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế Xây dựng Đô Thị	Cho vay	4.257.846.000	3.540.700.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Thái Bình Dương	Cho vay	18.986.000.000	18.686.000.000
Cộng		23.243.846.000	22.226.700.000
Phải thu khác		31/12/2025	01/01/2025
Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế Xây dựng Đô Thị	Mượn tiền	1.898.630.965	993.645.999
Công ty Cổ phần Nhà hàng Kàn Kầu	Phải thu khác	926.629.845	926.629.845
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Thái Bình Dương	Lãi cho vay	7.515.315.244	5.466.352.499
Cộng		10.340.576.054	7.386.628.343
Phải trả người bán		31/12/2025	01/01/2025
Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế Xây dựng Đô Thị	Nhận cung cấp dịch vụ	-	(1.631.664.000)
Cộng		-	(1.631.664.000)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

3. Giao dịch với các bên liên quan (tiếp theo)			
Phải trả khác		31/12/2025	01/01/2025
Công ty TNHH Địa ốc Tuấn Minh	Lãi vay	(3.570.362.882)	(3.570.362.882)
Công ty TNHH Bất động sản REE	Hợp tác kinh doanh	(31.754.706.360)	(31.754.706.360)
Cộng		(35.325.069.242)	(35.325.069.242)
Doanh thu chưa thực hiện		31/12/2025	01/01/2025
Ông Phạm Thu		(2.832.954.543)	(2.908.499.999)
Cộng		(2.832.954.543)	(2.908.499.999)
Các khoản vay và nợ		31/12/2025	01/01/2025
Nội dung nghiệp vụ			
Công ty TNHH Địa ốc Tuấn Minh	Phải trả nợ vay	(23.478.662.137)	(23.478.662.137)
Bà Nguyễn Thị Nguyễn	Phải trả nợ vay	(2.641.379.000)	(2.641.379.000)
Ông Phạm Thu	Phải trả nợ vay	(1.000.000.000)	(66.100.000.000)
Ông Phạm Tuấn	Phải trả nợ vay	(2.288.920.000)	(30.833.400.000)
Ông Phạm Đình Thành	Phải trả nợ vay	(6.000.000.000)	(51.310.750.000)
Ông Thái Quốc Dương	Phải trả nợ vay	(400.000.000)	(400.000.000)
Ông Đặng Văn Phúc	Phải trả nợ vay	-	(5.000.000.000)
Bà Trần Thị Ga	Phải trả nợ vay	-	(850.000.000)
Bà Trần Thị Tuyết Mai	Phải trả nợ vay	(7.907.437.000)	(7.907.437.000)
Cộng		(43.716.398.137)	(188.521.628.137)
Thu nhập của các thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc của Tổng Công ty			
		Năm 2025	Năm 2024
Hội đồng Quản trị		1.075.000.000	1.372.500.000
Ông Phạm Thu	Chủ tịch HĐQT	435.000.000	690.500.000
Ông Nguyễn Văn Khoa	Phó Chủ tịch (bổ nhiệm ngày 25/4/2025)	129.000.000	84.000.000
Ông Huỳnh Thanh Hải	Thành viên HĐQT (bổ nhiệm ngày 25/4/2025)	43.000.000	144.000.000
Ông Đặng Văn Phúc	Thành viên HĐQT	84.000.000	84.000.000
Bà Trần Thị Ga	Thành viên HĐQT	84.000.000	84.000.000
Ông Phạm Đình Thành	Thành viên HĐQT	84.000.000	84.000.000
Ông Kiều Minh Long	Thành viên HĐQT	-	49.000.000
Ông Phạm Tuấn	Thành viên	84.000.000	84.000.000
Ông Ngô Quang Thảo	Thành viên HĐQT (bổ nhiệm ngày 25/4/2025)	56.000.000	-
Bà Đỗ Trần Vân Anh	Thành viên HĐQT (bổ nhiệm ngày 18/8/2025)	18.000.000	-
Nguyễn Thị Kim Quyên	Thành viên HĐQT (miễn nhiệm ngày 25/4/2025)	28.000.000	21.000.000
Ông Trần Hữu Đức	Quản trị Công ty	30.000.000	48.000.000

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

3. Giao dịch với các bên liên quan (tiếp theo)

		Năm 2025	Năm 2024
Ban kiểm soát		128.500.000	156.000.000
Bà Đỗ Thị Thanh Hằng	Trưởng Ban (bổ nhiệm ngày 18/12/2025)	2.500.000	-
Ông Thái Quốc Dương	Trưởng Ban (miễn nhiệm ngày 18/12/2025)	30.000.000	60.000.000
Bà Phạm Thị Bích Đào	Thành viên	48.000.000	48.000.000
Bà Nguyễn Thị Ngọc Oanh	Thành viên	48.000.000	48.000.000
Ban Tổng Giám đốc		4.307.599.338	2.930.478.796
Ông Phạm Đình Thành	Phó Tổng Giám đốc thường trực (bổ nhiệm ngày 30/6/2025)	949.423.882	512.094.168
Ông Đặng Văn Phúc	Phó Tổng Giám đốc thường trực (miễn nhiệm ngày 30/6/2025)	477.866.114	1.006.894.500
Bà Trần Thị Ga	Phó Tổng Giám đốc	921.973.542	579.132.312
Ông Phạm Tuấn	Phó Tổng Giám đốc	1.125.070.879	832.357.816
Ông Thái Quốc Dương	Phó Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 30/6/2025)	425.343.359	-
Ông Nguyễn Trọng Giáp	Phó Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 30/6/2025)	407.921.562	-
Cộng		5.511.099.338	4.458.978.796

4. Trình bày tài sản, doanh thu, kết quả kinh doanh theo bộ phận

Ban Tổng Giám đốc của Tổng Công ty xác định rằng, việc ra các quyết định quản lý của Nhóm Công ty chủ yếu dựa trên các loại sản phẩm, dịch vụ mà Nhóm Công ty cung cấp chứ không dựa trên khu vực địa lý mà công ty cung cấp sản phẩm, dịch vụ. Do vậy báo cáo chính yếu của Nhóm Công ty là theo lĩnh vực kinh doanh.

Nhóm Công ty báo cáo hoạt động theo các bộ phận kinh doanh: dịch vụ bồi hoàn, kinh doanh bất động sản, thi công công trình bất động sản, hoạt động hợp tác đầu tư và cung cấp các dịch khác. Nhóm Công ty phân tích doanh thu và giá vốn theo bộ phận như sau:

a. Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bộ phận	Doanh thu thuần	Giá vốn	Lãi gộp
Kinh doanh bất động sản, thi công	198.169.209.521	49.332.777.055	148.836.432.466
Hợp tác đầu tư	9.729.147	15.000.000	(5.270.853)
Cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	20.452.064.321	26.116.296.084	(5.664.231.763)
Cộng	218.631.002.989	75.464.073.139	143.166.929.850

b. Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Bộ phận	Doanh thu thuần	Giá vốn	Lãi gộp
Kinh doanh bất động sản, thi công	113.024.906.105	38.893.879.699	74.131.026.406
Hợp tác đầu tư	3.475.748.326	15.000.000	3.460.748.326
Cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	34.965.690.852	37.933.938.480	(2.968.247.628)
Cộng	151.466.345.283	76.842.818.179	74.623.527.104

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

5. Thông tin so sánh

Một số chỉ tiêu so sánh trên Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 được trình bày lại cho phù hợp với quy định hiện hành như sau:

Chỉ tiêu		Năm 2024	Năm 2024	Chênh lệch
		Số đã trình bày	Số trình bày lại	
Trên Báo cáo Kết quả kinh doanh hợp nhất				
Khoản mục "Lãi cơ bản trên cổ phiếu"	Mã số 70	987	882	(105)
Khoản mục "Lãi suy giảm trên cổ phiếu"	Mã số 71	740	661	(79)

6. Thông tin về hoạt động liên tục

Nhóm Công ty vẫn tiếp tục hoạt động liên tục trong tương lai.

Đinh Thị Nguyệt
Người lập biểu

Tp. Hồ Chí Minh, Việt Nam
Ngày 19 tháng 3 năm 2026

Nguyễn Thị Bích
Kế toán trưởng



Phạm Thu
Chủ tịch Hội đồng Quản trị

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

V.2. Các khoản đầu tư tài chính**a. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn****a1. Ngắn hạn**

Tiền gửi có kỳ hạn từ 6 tháng đến 12 tháng (1)

a2. Dài hạn

Trái phiếu (2)

Cộng

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
a1. Ngắn hạn	227.933.000.000	227.933.000.000	27.138.000.000	27.138.000.000
Tiền gửi có kỳ hạn từ 6 tháng đến 12 tháng (1)	227.933.000.000	227.933.000.000	27.138.000.000	27.138.000.000
a2. Dài hạn	3.000.000.000	3.000.000.000	3.000.000.000	3.000.000.000
Trái phiếu (2)	3.000.000.000	3.000.000.000	3.000.000.000	3.000.000.000
Cộng	230.933.000.000	230.933.000.000	30.138.000.000	30.138.000.000

(1) Khoản tiền gửi có kỳ hạn gốc từ 6 tháng đến 12 tháng với tổng giá trị 227.933.000.000 VND, một phần khoản tiền gửi đang được thế chấp để đảm bảo cho khoản vay tại các Ngân hàng TMCP (xem thuyết minh V.19).

(2) Khoản trái phiếu Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam có kỳ hạn 7 năm; số lượng 3.000 trái phiếu; lãi suất: thả nổi; ngày đáo hạn: 31/01/2028.

b. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn

	31/12/2025			01/01/2025		
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị theo PP vốn chủ sở hữu (*)	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị theo PP Vốn chủ sở hữu (*)
b1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	35.894.000.000	-	31.782.641.161	35.894.000.000	-	31.360.136.767
Công ty TNHH Địa ốc Tuấn Minh (i)	30.000.000.000	-	30.204.712.051	30.000.000.000	-	30.204.712.122
Công ty Cổ phần Tư vấn và Thiết kế Xây dựng Đô Thị (ii)	994.000.000	-	1.577.929.110	994.000.000	-	811.570.097
Công ty Cổ phần Nhà hàng Kائن Kائن (ii)	4.900.000.000	-	-	4.900.000.000	-	343.854.548
b2. Đầu tư vào đơn vị khác	45.224.793.200	(496.628.184)	44.728.165.016	35.224.793.200	(496.628.184)	34.728.165.016
Công ty Cổ phần Vicosimex	16.630.000.000	-	16.630.000.000	6.630.000.000	-	6.630.000.000
Các đơn vị khác	28.594.793.200	(496.628.184)	28.098.165.016	28.594.793.200	(496.628.184)	28.098.165.016
Cộng	81.118.793.200	(496.628.184)	76.510.806.177	71.118.793.200	(496.628.184)	66.088.301.783

CÔNG TY CỔ PHẦN TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN VÀ CÁC CÔNG TY CON
BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Mẫu số B 09 - DN/HN

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

V.2. Các khoản đầu tư tài chính (tiếp theo)

(i) Các Công ty liên kết này trong năm vẫn đang hoạt động kinh doanh bình thường và có lãi.

(ii) Các Công ty liên kết này trong năm vẫn đang hoạt động kinh doanh bình thường và lỗ đã được phản ánh đầy đủ theo phương pháp vốn chủ sở hữu.

(*) Giá trị hợp lý tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2025 của các khoản đầu tư vào các đơn vị chưa đại chúng đến thời điểm hiện tại vẫn chưa có hướng dẫn cụ thể và thống nhất về phương pháp xác định giá trị hợp lý của từng khoản mục đầu tư. Do vậy, Nhóm Công ty trình bày giá trị hợp lý của các khoản đầu tư vào các công ty liên kết và các khoản đầu tư vào đơn vị khác căn cứ vào báo cáo tài chính của công ty được đầu tư lần lượt theo phương pháp vốn chủ sở hữu và phương pháp giá gốc trừ dự phòng suy giảm.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

V.7. Nợ xấu

	31/12/2025			01/01/2025		
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Đối tượng nợ	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Đối tượng nợ
- Tổng giá trị các khoản phải thu, trả trước người bán quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi	49.508.633.683	30.200.000.000		52.146.726.444	33.031.829.907	
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Trần Việt	12.500.000.000	5.000.000.000	Khoản phải thu quá hạn trên 3 năm	15.000.000.000	7.500.000.000	Khoản phải thu quá hạn trên 3 năm
Công ty Cổ phần Điện máy Thành phố Hồ Chí Minh (*)	36.000.000.000	25.200.000.000	Khoản phải thu quá hạn từ 6 tháng đến 1 năm	36.000.000.000	25.200.000.000	
Các đối tượng khác	1.008.633.683	-	Khoản phải thu quá hạn trên 3 năm	1.146.726.444	331.829.907	Khoản phải thu quá hạn từ 1 đến trên 3 năm

(*) Ban Tổng Giám đốc đánh giá và tin rằng Nhóm Công ty sẽ không chịu bất kỳ tổn thất nào thêm kể từ thời điểm trích lập dự phòng trước đó đối với khoản cho vay này vì Nhóm Công ty đều thực hiện đúng cam kết trong hợp đồng và nhận bàn giao tài sản đảm bảo.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

V.10. Tài sản cố định hữu hình

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị dụng cụ quản lý	Tổng cộng
Nguyên giá					
Số dư đầu năm	6.542.981.142	16.589.464.106	14.423.397.403	854.749.430	38.410.592.081
<i>Mua trong năm</i>	-	79.048.148	-	52.050.000	131.098.148
Số dư cuối năm	6.542.981.142	16.668.512.254	14.423.397.403	906.799.430	38.541.690.229
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số dư đầu năm	5.134.338.448	14.715.245.227	9.999.177.782	854.749.430	30.703.510.887
<i>Khấu hao trong năm</i>	354.906.470	225.950.644	941.169.294	19.518.750	1.541.545.158
Số dư cuối năm	5.489.244.918	14.941.195.871	10.940.347.076	874.268.180	32.245.056.045
Giá trị còn lại					
Số dư đầu năm	1.408.642.694	1.874.218.879	4.424.219.621	-	7.707.081.194
Số dư cuối năm	1.053.736.224	1.727.316.383	3.483.050.327	32.531.250	6.296.634.184

* Giá trị còn lại của tài sản cố định hữu hình đã dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: 0 VND.

* Nguyên giá tài sản cố định hữu hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 18.651.342.925 VND.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

V.21. Vốn chủ sở hữu**a. Bảng đối chiếu biến động của Vốn chủ sở hữu**

Khoản mục	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Cộng
Số dư tại ngày 01/01/2024	600.000.000.000	1.940.000	(110.000)	2.101.474.907	280.884.138.049	35.112.289.722	918.099.732.678
Lợi nhuận	-	-	-	-	59.228.073.669	884.651.320	60.112.724.989
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi 2023	-	-	-	-	(2.956.919.510)	(64.143.376)	(3.021.062.886)
Chia cổ tức năm 2023	-	-	-	-	-	(600.000.000)	(600.000.000)
Số dư tại ngày 31/12/2024	600.000.000.000	1.940.000	(110.000)	2.101.474.907	337.155.292.208	35.332.797.666	974.591.394.781
Số dư tại ngày 01/01/2025	600.000.000.000	1.940.000	(110.000)	2.101.474.907	337.155.292.208	35.332.797.666	974.591.394.781
Tăng vốn (*)	98.750.000.000	296.100.000.000	-	-	-	-	394.850.000.000
Lợi nhuận	-	-	-	-	78.254.896.081	1.420.555.535	79.675.451.616
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi 2024	-	-	-	-	(6.309.925.572)	(771.494.164)	(7.081.419.736)
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi 2025	-	-	-	-	(192.463.138)	(82.484.202)	(274.947.340)
Chia cổ tức năm 2024	-	-	-	-	-	(8.285.195.760)	(8.285.195.760)
Tăng/giảm khác	-	-	-	-	400.507.369	(400.507.369)	-
Số dư tại ngày 31/12/2025	698.750.000.000	296.101.940.000	(110.000)	2.101.474.907	409.308.306.948	27.213.671.706	1.433.475.283.561

(*) Tổng Công ty đã hoàn tất việc tăng vốn từ 600.000.000.000 VND lên 698.750.000.000 VND từ đợt chào bán cổ phiếu riêng lẻ cho nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp theo Biên bản họp Đại hội đồng Cổ đông thường niên năm 2023 ngày 26/4/2024; Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông thường niên năm 2023 số 01/2024/NQ-ĐHĐCĐ ngày 26/4/2024 và Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông số 02/2024/NQ-ĐHĐCĐ ngày 01/10/2024.

Ngày 06/6/2025, Tổng Công ty đã nhận được Quyết định của Sở Giao dịch Chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh số 419/QĐ-SGDHCM về việc thay đổi đăng ký niêm yết từ 60.000.000 cổ phiếu lên 69.875.000 cổ phiếu.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

VIII. TÀI SẢN TÀI CHÍNH VÀ NỢ PHẢI TRẢ TÀI CHÍNH

Bảng dưới đây trình bày giá trị ghi sổ và giá trị hợp lý của các công cụ tài chính được trình bày trong báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty.

	Giá trị ghi sổ				Giá trị hợp lý	
	31/12/2025		31/12/2024		31/12/2025	31/12/2024
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng		
Tài sản tài chính						
- Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	230.933.000.000	-	30.138.000.000	-	230.933.000.000	30.138.000.000
- Phải thu khách hàng	198.029.022.644	(478.896.537)	164.342.349.166	(478.896.537)	197.550.126.107	163.863.452.629
- Phải thu về cho vay	132.227.350.633	(10.800.000.000)	133.340.704.974	(10.800.000.000)	121.427.350.633	122.540.704.974
- Phải thu khác	456.704.518.769	(336.000.000)	395.003.074.142	(336.000.000)	456.368.518.769	394.667.074.142
- Tiền và các khoản tương đương tiền	111.254.979.191	-	31.619.565.732	-	111.254.979.191	31.619.565.732
TỔNG CỘNG	1.129.148.871.237	(11.614.896.537)	754.443.694.014	(11.614.896.537)	1.117.533.974.700	742.828.797.477
Nợ phải trả tài chính						
- Vay và nợ	410.501.051.042	-	423.629.511.836	-	410.501.051.042	423.629.511.836
- Phải trả người bán	18.104.526.352	-	7.610.839.929	-	18.104.526.352	7.610.839.929
- Các khoản phải trả, phải nộp khác và chi phí phải trả	692.176.010.164	-	657.835.963.100	-	692.176.010.164	657.835.963.100
TỔNG CỘNG	1.120.781.587.558	-	1.089.076.314.865	-	1.120.781.587.558	1.089.076.314.865