CÔNG TY CỔ PHẦN VICTORY GROUP
Địa chỉ: Số 12, Tân Trào, Phường Tân Mỹ, TP. HCM

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
QUÝ IV NĂM 2025

Tháng 01 năm 2026

MỤC LỤC

Nội dung	**Trang**
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ IV NĂM 2025	
- Bảng cân đối kế toán hợp nhất	03 - 04
- Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	05 - 05
- Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	06 - 07
- Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	08 - 27

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	31/12/2025	01/01/2025
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	**100**		**966.768.381.243**	**695.263.849.921**
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	**110**	**V.1**	**37.120.912.735**	**15.445.880.683**
Tiền	111		28.988.949.178	11.940.772.835
Các khoản tương đương tiền	112		8.131.963.557	3.505.107.848
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	**120**	**V.2**	-	-
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		-	
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	**130**		**631.825.100.745**	**440.416.446.143**
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	270.753.211.197	232.100.930.871
Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	17.894.447.909	41.434.848.215
Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	V.5	210.550.510.000	10.326.510.000
Phải thu ngắn hạn khác	136	V.6	273.652.462.228	312.510.396.760
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(141.025.530.589)	(155.956.239.703)
IV. Hàng tồn kho	**140**	**V.7**	**260.917.139.484**	**208.984.106.990**
Hàng tồn kho	141		261.550.688.262	209.617.655.768
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		(633.548.778)	(633.548.778)
V. Tài sản ngắn hạn khác	**150**		**36.905.228.279**	**30.417.416.105**
Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.8	795.904.589	290.795.974
Thuế GTGT được khấu trừ	152		21.880.925.576	15.917.530.829
Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.13	14.228.398.114	14.209.089.302
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	**200**		**434.899.973.177**	**423.326.667.504**
I. Các khoản phải thu dài hạn	**210**		**82.708.585.848**	**82.370.795.967**
Phải thu dài hạn của khách hàng	211	V.3	82.205.808.634	81.970.795.967
Trả trước cho người bán dài hạn	212	V.4	-	-
Phải thu về cho vay dài hạn	215	V.5	-	-
Phải thu dài hạn khác	216	V.6	502.777.214	400.000.000
Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219	V.3	-	-
II. Tài sản cố định	**220**		**76.439.276.004**	**79.783.260.312**
Tài sản cố định hữu hình	221	V.9	62.770.677.772	65.735.505.082
- Nguyên giá	222		104.615.077.877	105.614.372.594
- Giá trị hao mòn luỹ kế	223		(41.844.400.105)	(39.878.867.512)
Tài sản cố định vô hình	227	V.10	13.668.598.232	14.047.755.230
- Nguyên giá	228		19.397.407.505	19.280.097.505
- Giá trị hao mòn luỹ kế	229		(5.728.809.273)	(5.232.342.275)
III. Bất động sản đầu tư	**230**	**V.11**	**183.318.369.142**	**165.655.586.515**
- Nguyên giá	231		214.724.591.006	194.161.584.810
- Giá trị hao mòn luỹ kế	232		(31.406.221.864)	(28.505.998.295)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	**240**		-	-
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		-	-
V. Đầu tư tài chính dài hạn	**250**	**V.2**	**68.272.500.000**	**68.272.500.000**
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		68.272.500.000	68.272.500.000
VI. Tài sản dài hạn khác	**260**		**24.161.242.183**	**27.244.524.710**
Chi phí trả trước dài hạn	261	V.8	1.232.284.534	2.359.867.382
Lợi thế thương mại	269		22.928.957.649	24.884.657.328
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)	**270**		**1.401.668.354.420**	**1.118.590.517.425**

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	31/12/2025	01/01/2025
C. NỢ PHẢI TRẢ	**300**		**897.531.004.718**	**631.854.923.339**
I. Nợ ngắn hạn	**310**		**859.745.429.479**	**597.128.848.166**
Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.12	166.821.178.799	149.890.644.966
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		272.369.789.972	72.214.217.105
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.13	16.584.978.341	16.001.897.202
Phải trả người lao động	314		5.140.213.337	3.158.305.518
Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.14	169.176.111.798	151.221.540.982
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		107.192.692	94.465.418
Phải trả ngắn hạn khác	319	V.15	76.625.844.152	75.421.543.852
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.17	150.944.032.311	127.136.145.046
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		1.976.088.077	1.990.088.077
II. Nợ dài hạn	**330**		**37.785.575.239**	**34.726.075.173**
Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	-
Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		4.718.820.259	4.907.573.083
Phải trả dài hạn khác	337	V.15	11.681.621.327	13.922.551.745
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.17	-	-
Dự phòng phải trả dài hạn	342	V.16	21.385.133.653	15.895.950.345
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	**400**		**504.137.349.702**	**486.735.594.086**
I. Vốn chủ sở hữu	**410**	**V.18**	**504.137.349.702**	**486.735.594.086**
Vốn góp của chủ sở hữu	411		1.000.000.000.000	1.000.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		1.000.000.000.000	1.000.000.000.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
Thặng dư vốn cổ phần	412		-	-
Cổ phiếu quỹ	415		-	(7.866.485.920)
Quỹ đầu tư phát triển	418		23.458.924.626	23.458.924.626
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		(574.718.038.731)	(586.358.628.741)
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		(586.358.628.741)	(538.190.578.373)
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		11.640.590.010	(48.168.050.368)
Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		55.396.463.807	57.501.784.121
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	**430**		-	-
Nguồn kinh phí	431		-	-
Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	432		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)	**440**		**1.401.668.354.420**	**1.118.590.517.425**

Lập, ngày 29 tháng 01 năm 2026

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

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Quý 4 năm 2025

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Quý 4 năm 2025	Quý 4 năm 2024	Lũy kế Năm nay	Lũy kế Năm trước
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	**01**	VI.1	**126.470.357.357**	**113.482.787.930**	**494.213.459.259**	**279.274.237.552**
Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-	-	11.025.980.153
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	**10**		**126.470.357.357**	**113.482.787.930**	**494.213.459.259**	**268.248.257.399**
Giá vốn hàng bán	11	VI.2	134.179.256.600	112.730.518.442	436.341.796.492	217.868.129.641
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	**20**		**(7.708.899.243)**	**752.269.488**	**57.871.662.767**	**50.380.127.758**
Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	3.542.924.584	731.546.411	11.937.484.420	3.029.493.382
Chi phí tài chính	22	VI.4	2.557.602.314	1.385.636.416	8.253.131.341	2.525.851.171
- Trong đó: chi phí lãi vay	*23*		*2.557.602.314*	*1.385.576.416*	*8.253.131.341*	*2.525.791.171*
Chi phí bán hàng	25	VI.7	91.356.630	4.545.455	587.068.949	202.058.699
Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.7	17.315.960.369	17.078.329.511	69.577.175.405	43.207.920.101
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30=20+(21-22)-(25+26)}	**30**		**(24.130.893.972)**	**(16.984.695.483)**	**(8.608.228.508)**	**7.473.791.169**
Thu nhập khác	31	VI.5	35.360.392.567	4.905.644.086	40.155.421.345	11.693.547.785
Chi phí khác	32	VI.6	4.500.618.881	5.590.333.210	11.057.594.684	59.152.269.122
Lợi nhuận khác (40=31-32)	**40**		**30.859.773.686**	**(684.689.124)**	**29.097.826.661**	**(47.458.721.337)**
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	**50**		**6.728.879.714**	**(17.669.384.607)**	**20.489.598.153**	**(39.984.930.168)**
Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.10	(1.326.157.704)	1.437.559.038	4.803.878.839	1.753.560.734
Lợi nhuận kế toán sau thuế TNDN (60=50-51-52)	**60**		**8.055.037.418**	**(19.106.943.645)**	**15.685.719.314**	**(41.738.490.902)**
Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ	61		10.635.753.536	(13.997.304.234)	12.449.874.248	(48.168.050.368)
Lợi nhuận sau thuế của Cổ đông không kiểm soát	62		(2.580.716.118)	(5.109.639.411)	3.235.845.066	6.429.559.466
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	**70**		**106,4**	**(142)**	**124,5**	**(487)**
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	**71**		**106,4**	**(142)**	**124,5**	**(487)**

Lập, ngày 19 tháng 01 năm 2026

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

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho giai đoạn từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/12/2025

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Lũy kế Năm nay	Lũy kế Năm trước
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
Lợi nhuận trước thuế	**01**		**20.489.598.153**	**(39.984.930.168)**
Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		10.886.229.717	21.215.818.718
- Các khoản dự phòng	03		(9.441.525.806)	13.348.732.328
- (Lãi)/lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		-	-
- (Lãi)/lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(12.388.795.871)	(3.029.493.382)
- Chi phí lãi vay	06		8.253.131.341	2.525.791.171
- Các khoản điều chỉnh khác	07		-	
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	**08**		**17.798.637.534**	**(5.924.081.333)**
- (Tăng)/giảm các khoản phải thu	09		22.391.127.663	(212.197.995.463)
- (Tăng)/giảm hàng tồn kho	10		(52.232.551.623)	(127.336.391.351)
- (Tăng)/giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế TNDN phải nộp)	11		233.905.042.614	330.100.180.463
- (Tăng)/giảm chi phí trả trước	12		692.503.731	(2.455.479.016)
- (Tăng)/giảm chứng khoán kinh doanh	13		-	-
- Tiền lãi vay đã trả	14		(4.728.586.250)	(3.144.366.387)
- Thuế TNDN đã nộp	15		(1.991.458.776)	(1.013.259.338)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		4.488.535.200	-
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		(3.671.828.640)	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	**20**		**216.651.421.453**	**(21.971.392.425)**
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(27.418.083.196)	(32.959.114.199)
Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		1.893.272.727	29.775.955.736
Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(251.619.000.000)	(12.326.510.000)
Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		44.000.000.000	67.093.700.000
Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-	(68.272.500.000)
Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	-
Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		14.359.533.803	2.955.995.120
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	**30**		**(218.784.276.666)**	**(13.732.473.343)**

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho giai đoạn từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/12/2025

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Lũy kế Năm nay	Lũy kế Năm trước
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		-	-
Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	-
Tiền thu từ đi vay	33		136.437.023.862	147.530.312.816
Tiền trả nợ gốc vay	34		(112.629.136.597)	(115.329.038.786)
Tiền chi trả nợ thuê tài chính	35		-	-
Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		-	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	**40**		**23.807.887.265**	**32.201.274.030**
Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50=20+30+40)	**50**		**21.675.032.052**	**(3.502.591.738)**
Tiền và tương đương tiền đầu năm	**60**		**15.445.880.683**	**18.948.472.421**
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**		**37.120.912.735**	**15.445.880.683**

Lập, ngày 14 tháng 01 năm 2026

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Quý 4 năm 2025

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Victory Group (gọi tắt là "Công ty") hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0305284081 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tp. Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 29 tháng 10 năm 2007, thay đổi lần thứ 23 ngày 07 tháng 11 năm 2024.

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

Vốn điều lệ theo giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp của Công ty là 1.000.000.000.000 đồng, tương ứng 100.000.000 cổ phần.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31/12/2025 là 181 người (tại ngày 01/01/2025 là 85 người).

2. Lĩnh vực kinh doanh

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

3. Ngành nghề kinh doanh

Ngành nghề kinh doanh của Công ty là:

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

Hoạt động chính của Công ty là đầu tư kinh doanh bất động sản, tư vấn phát triển dự án, tổng thầu xây dựng, khai thác quản lý bất động sản.

4. Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường: 12 tháng

5. Đặc điểm hoạt động của Công ty trong năm tài chính có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính: không có

6. Mô hình hoạt động

Công ty con trực tiếp

Tên Công ty	Địa chỉ	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Tỷ lệ lợi ích	Ngành nghề
Công ty Cổ phần Mỹ Phú Invest (tên cũ Công ty Cổ phần Victory Mỹ Phú)	Tầng 3 Chung cư Cao tầng Mỹ Phú, số 60/68 Lâm Văn Bền, P. Tân Hưng, Tp. HCM	90,16%	90,16%	Xây dựng và kinh doanh bất động sản
Công ty Cổ phần Victory Consulting (tên cũ Công ty Cổ phần Victory Services)	Tầng 12, Số 12 Đường Tân Trào, P. Tân Mỹ, Tp. HCM	99,99%	99,99%	Kinh doanh bất động sản

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Quý 4 năm 2025

Công ty Cổ phần Victory Homes	Tầng 12, Số 12 Đường Tân Trào, P. Tân Mỹ, Tp. HCM	99,99%	99,99%	Kinh doanh bất động sản
Công ty Cổ phần Victory Asset	Tầng 12, Số 12 Đường Tân Trào, P. Tân Mỹ, Tp. HCM	99,99%	99,99%	Kinh doanh bất động sản
Công ty Cổ phần Victory Cons	354D Nguyễn Xí, P. Bình Lợi Trung, Tp. HCM	76,36%	76,36%	Xây dựng và kinh doanh bất động sản

Ngoài các công ty con trực tiếp nêu trên, Công ty còn có 02 công ty con gián tiếp (gọi tắt là công ty con cấp 2):
+ Công ty thứ nhất là Công ty con của Công ty Cổ phần Victory Homes đầu tư 65% vốn góp như sau:

Tên Công ty	Địa chỉ	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Tỷ lệ lợi ích	Ngành nghề
Công ty Cổ phần DBFS	Tầng 7, Số 12 Tân Trào, P. Tân Mỹ, Tp. HCM	65%	64,99%	Xây dựng và kinh doanh BĐS

+ Công ty thứ hai là Công ty con của Công ty Cổ phần Victory Consulting đầu tư 51% vốn góp như sau:

Tên Công ty	Địa chỉ	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Tỷ lệ lợi ích	Ngành nghề
Công ty Cổ phần C-TEC	Tầng 7, Số 12 Tân Trào, P. Tân Mỹ, Tp. HCM	51%	50,99%	Tư vấn, thi công xây dựng công trình

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

1. Kỳ kế toán

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

2. Đơn vị tiền tệ

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong ghi chép kế toán là đồng Việt Nam (VND).

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN

1. Chế độ kế toán

Công ty áp dụng Chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT/BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính và các Thông tư hướng dẫn, bổ sung, sửa đổi.

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

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

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền tại quỹ, tiền gửi ngân hàng, các khoản đầu tư ngắn hạn hoặc các khoản đầu tư có khả năng thanh khoản cao. Các khoản có khả năng thanh khoản cao là các khoản có khả năng chuyển đổi thành các khoản tiền mặt xác định trong thời gian không quá 03 tháng và ít rủi ro liên quan đến việc biến động giá trị chuyển đổi của các khoản này.

2. Nguyên tắc ghi nhận các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư được xác định theo giá mua thực tế. Đầu tư tài chính bao gồm các khoản đầu tư vào công ty con, đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết và đầu tư vào công ty khác. Đầu tư vào công ty con là khoản đầu tư mà thông qua đó Công ty có quyền kiểm soát công ty con.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Quý 4 năm 2025

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

3. Nguyên tắc ghi nhận các khoản phải thu

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

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

• Phải thu của khách hàng phản ánh các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua – bán giữa Công ty và người mua là đơn vị độc lập với Công ty.

• Phải thu khác phản ánh các khoản phải thu không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua – bán.

Dự phòng phải thu khó đòi được lập cho từng khoản nợ phải thu khó đòi căn cứ vào tuổi nợ quá hạn của các khoản nợ hoặc dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra.

Sự tăng hoặc giảm khoản dự phòng phải thu khó đòi cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trong năm.

4. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc của hàng tồn kho bao gồm các khoản chi phí để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại, bao gồm: giá mua, các loại thuế không được hoàn lại, chi phí vận chuyển, bốc xếp, bảo quản trong quá trình mua hàng, hao hụt định mức, và các chi phí khác có liên quan trực tiếp đến việc mua hàng tồn kho.

Công ty áp dụng phương pháp kê khai thường xuyên để hạch toán hàng tồn kho. Giá trị hàng xuất kho được tính theo phương pháp thực tế đích danh.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (nếu có) của Công ty được trích lập khi có những bằng chứng tin cậy về sự suy giảm của giá trị thuần có thể thực hiện được so với giá gốc của hàng tồn kho. Giá trị thuần có thể thực hiện được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí để hoàn thành cùng chi phí tiếp thị, bán hàng và phân phối phát sinh. Sự tăng hoặc giảm khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được hạch toán vào giá vốn hàng bán trong năm.

5. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao TSCĐ, TSCĐ thuê tài chính, bất động sản đầu tư

Tài sản cố định hữu hình được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và toàn bộ các chi phí liên quan khác liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu chỉ được ghi tăng nguyên giá tài sản cố định nếu các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản đó. Các chi phí phát sinh không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm.

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

Loại tài sản	Thời gian khấu hao (năm)
- Nhà cửa, vật kiến trúc	05-50 năm
- Máy móc, thiết bị	03-04 năm
- Phương tiện vận tải, truyền dẫn	06-09 năm
- Thiết bị văn phòng	03-05 năm
- Tài sản cố định khác	04-17 năm

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Quý 4 năm 2025

Tài sản cố định vô hình bao gồm Quyền sử dụng đất và phần mềm vi tính. Tài sản cố định vô hình được trình bày theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế.

Thời gian khấu hao tài sản cố định vô hình cụ thể như sau:

- Quyền sử dụng đất 46 năm
- Phần mềm vi tính 5 năm

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

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

Khấu hao của Bất động sản đầu tư được xác định theo phương pháp đường thẳng. Thời gian khấu hao được ước tính đối với nhóm tài sản Nhà cửa, vật kiến trúc là 40 - 42 năm.

6. Nguyên tắc ghi nhận chi phí trả trước

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

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

Chi phí trả trước của Công ty bao gồm:

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

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

7. Nguyên tắc ghi nhận các khoản phải trả và chi phí phải trả

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

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

• Phải trả người bán phản ánh các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người bán là đơn vị độc lập với Công ty.

• Chi phí phải trả phản ánh các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã cung cấp cho người mua nhưng chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán và các khoản phải trả cho người lao động về tiền lương nghỉ phép, các khoản chi phí sản xuất, kinh doanh phải trích trước.

• Phải trả khác phản ánh các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ.

8. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực góp của chủ sở hữu.

9. Nguyên tắc phân phối lợi nhuận

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối là số lợi nhuận từ các hoạt động của Công ty sau khi trừ các khoản điều chỉnh do áp dụng hồi tố thay đổi chính sách kế toán và điều chỉnh hồi tố sai sót trọng yếu của các năm trước. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp được phân phối cho các chủ sở hữu sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ của Công ty cũng như các qui định của pháp luật và đã được Hội đồng quản trị phê duyệt.

10. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu và chi phí

a. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Quý 4 năm 2025

Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi các rủi ro, lợi ích và quyền sở hữu hàng hóa được chuyển sang người mua; Công ty có thể thu được lợi ích kinh tế đồng thời có thể xác định được các chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng. Thời điểm ghi nhận doanh thu thông thường trùng với thời điểm chuyển giao hàng hóa, dịch vụ, phát hành hóa đơn cho người mua và người mua chấp nhận thanh toán.

b. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu từ cho thuê tài sản hoạt động

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

c. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu hoạt động tài chính

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

e. Nguyên tắc ghi nhận chi phí hoạt động

Chi phí hoạt động sản xuất kinh doanh phát sinh, có liên quan đến việc hình thành doanh thu trong năm được tập hợp theo thực tế và ước tính đúng kỳ kế toán.

11. Nguyên tắc ghi nhận thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

Thuế giá trị gia tăng (VAT)

Doanh thu cung cấp sản phẩm, hàng hóa và dịch vụ là 10% và 8%.

Thuế thu nhập doanh nghiệp

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành là 20%. Thuế thu nhập hiện hành là khoản thuế được tính dựa trên thu nhập tính thuế. Thu nhập tính thuế chênh lệch so với lợi nhuận kế toán là do điều chỉnh các khoản chênh lệch tạm thời giữa thuế và kế toán, các chi phí không được trừ cũng như điều chỉnh các khoản thu nhập không phải chịu thuế và các khoản lỗ được chuyển.

12. Bên liên quan

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

- Những doanh nghiệp có quyền kiểm soát, hoặc bị kiểm soát trực tiếp hoặc gián tiếp thông qua một hoặc nhiều bên trung gian, hoặc dưới quyền bị kiểm soát chung với Công ty gồm Công ty mẹ, các công ty con cùng tập đoàn, các bên liên doanh, cơ sở kinh doanh được đồng kiểm soát, các công ty liên kết.
- Các cá nhân có quyền trực tiếp hoặc gián tiếp biểu quyết ở các doanh nghiệp báo cáo dẫn đến có ảnh hưởng đáng kể tới doanh nghiệp này, các nhân viên quản lý chủ chốt có quyền và trách nhiệm về việc lập kế hoạch, quản lý và kiểm soát các hoạt động của Công ty kể cả các thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này.
- Các doanh nghiệp do các cá nhân được nêu trên nắm trực tiếp hoặc gián tiếp quyền biểu quyết hoặc người đó có thể có ảnh hưởng đáng kể tới doanh nghiệp.

13. Báo cáo bộ phận

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

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

Thông tin bộ phận được lập và trình bày phù hợp với chính sách kế toán áp dụng cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính của Công ty.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho giai đoạn từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/12/2025

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

Đơn vị tính: VND

1 . TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

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

2 . CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

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

(i): Tại ngày 25/12/2024, Công ty Cổ phần Victory Asset đã thực hiện nhận chuyển nhượng 217.560 cổ phần Công ty Cổ phần In Nông Nghiệp với tổng giá trị nhận chuyển nhượng 68.272.500.000 đồng, chiếm tỷ lệ 19,6% vốn điều lệ Công ty Cổ phần In Nông Nghiệp theo phương án mà Theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 73F/NQ-ASSET ngày 02/12/2024 đã thông qua.

3 . PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a. Ngắn hạn				
+ Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Sao Kim (i)	11.482.573.006	-	11.482.573.006	
+ Công ty Cổ phần Bất động sản See Star (ii)	27.000.000.000	-	-	
+ Công ty Cổ phần Cara Group	40.569.590.849	-	55.386.552.551	
+ Công ty TNHH MTV Cara Legend	4.026.264.000			
+ Công Ty CP Bắc Phước Kiến	43.755.373.096	-	53.451.834.824	
+ Công Ty CP Đầu Tư XD Đại Thịnh Phát	9.709.475.711		10.755.540.491	
+ CN Công ty CP XD và Phát Triển Đô Thị Miền Đông - Duyên Hải	3.320.889.307		23.378.091.242	
+ Đối tượng khác	130.889.045.228	(37.726.300.065)	77.646.338.757	(21.132.746.188)
Cộng	**270.753.211.197**	**(37.726.300.065)**	**232.100.930.871**	**(21.132.746.188)**

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho giai đoạn từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/12/2025

b. Dài hạn				
+ Tổng Công ty Thăm Dò Khai Thác Dầu Khí	21.742.349.200	-	21.742.349.200	-
+ Công ty CP Phân Bón Dầu Khí Cà Mau	1.606.905.000		1.606.905.000	
+ Tổng Công ty Dầu Việt Nam	4.991.026.528	-	4.991.026.528	-
+ Đối tượng khác (iii)	53.865.527.906	-	53.630.515.239	-
Cộng	**82.205.808.634**	**-**	**81.970.795.967**	**-**

(i): Khoản phải thu Công ty Cổ Phần Đầu Tư Và Dịch Vụ Sao Kim ("Sao Kim") theo Hợp đồng dịch vụ quản lý vận hành tòa nhà số 03/2017/CCDVQLVH-SK ngày 20/02/2017 ("Hợp đồng 03"). Theo Điều 6 của Hợp đồng 03, Hợp đồng có thời hạn 72 tháng (06 năm) kể từ ngày ký ("Thời hạn hợp đồng"). Hết thời hạn hợp đồng (ngày 20/02/2023) hai bên không ký kết gia hạn hợp đồng. Sao Kim đã khởi kiện Công ty về tranh chấp Hợp đồng 03. Ngày 25/09/2023, Tòa án nhân dân quận 7 đã có bản án sơ thẩm số 119/2023/KDTM-ST liên quan đến tranh chấp về Hợp đồng dịch vụ quản lý vận hành tòa nhà nêu trên. Ngày 06/05/2024 Toà án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ra phán quyết tại Bản án phúc thẩm số 103/2024/KDTM-PT. Đầu năm 2025, Công ty đã nhận được Quyết định số 117/GXN-KDTM-TANDCC của Tòa án Nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đã xác nhận xem xét thủ tục Giám đốc thẩm.
Tính đến ngày 30/09/2025, Công ty đã thực hiện ghi nhận các quyền lợi, nghĩa vụ liên quan được nêu ra tại Bản án số 103/2024/KDTM-PT ngày 06/5/2024 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

(ii): Khoản phải thu Công ty Cổ phần Bất động sản See Star ("See Star") theo Văn bản thỏa thuận chuyển giao quyền và nghĩa vụ thi hành án ký ngày 25/12/2025 và Phụ lục kèm theo.

(iii): Khoản phải thu khách hàng tương ứng 05% giá trị còn lại của các hợp đồng mua bán căn hộ. Khoản phải thu này sẽ được thu hồi khi Công ty hoàn tất các thủ tục đăng ký và cấp sổ hồng bất động sản cho các khách hàng.

4 . TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	**Dự phòng**	**Giá trị**	**Dự phòng**
a. Ngắn hạn				
+ Bà Phạm Thúy Nga	1.700.000.000		1.700.000.000	-
+ Công ty TNHH Thang Máy Otis Việt Nam			1.132.500.000	-
+ Công ty CP Kỹ Nghệ Toàn Cầu			1.924.520.513	-
+ Công ty TNHH Tư Vấn TM XD Điện Không Gian	1.614.456.667		1.614.456.667	-
+ Công ty Cổ Phần Regal Group			26.168.941.986	
+ Đối tượng khác	14.579.991.242	(100.000.000)	8.894.429.049	(100.000.000)
Cộng	**17.894.447.909**	**(100.000.000)**	**41.434.848.215**	**(100.000.000)**
b. Dài hạn	-	-	-	-

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho giai đoạn từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/12/2025

5 . CÁC KHOẢN PHẢI THU VỀ CHO VAY

	31/12/2025	01/01/2025
a. Ngắn hạn		
+ Ông Lê Hào - bên liên quan (*)	10.326.510.000	10.326.510.000
+ Công ty Cổ Phần Bình Tiên Real (**)	200.000.000.000	-
+ Các đối tượng khác	224.000.000	-
Cộng	**210.550.510.000**	**10.326.510.000**
b. Dài hạn	-	-

(*): Khoản phải thu về cho vay ngắn hạn của Công ty Cổ phần DBFS cho Ông Lê Hào vay theo Hợp đồng cho vay số 01/2024/HĐCV/DBFS-LH ký ngày 01/5/2024, thời gian cho vay là 12 tháng kể từ ngày giải ngân, lãi suất 4%/năm. Phụ lục gia hạn, thời gian cho vay thêm 12 tháng đến hết ngày 22/5/2026.

(**): : Khoản phải thu về cho vay ngắn hạn của Công ty Cổ phần DBFS cho Công ty Cổ Phần Bình Tiên Real vay theo Hợp đồng cho vay số 01/2025/HĐCVV/DBFS-BTR ký ngày 12/6/2025.

6 . CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	**Dự phòng**	**Giá trị**	**Dự phòng**
a. Ngắn hạn				
- Tạm ứng	9.667.123.149	(1.079.176.648)	33.122.982.134	(1.079.176.648)
+ Ông Lê Hào - bên liên quan	*350.000.000*	-	*350.000.000*	-
+ Ông Dương Minh Trí - bên liên quan	*145.101.327*	-	*6.225.093.663*	-
+ Các đối tượng khác	*9.172.021.822*	*(1.079.176.648)*	*26.547.888.471*	*(1.079.176.648)*
- Ký cược, ký quỹ	11.961.896.226	(35.000.000)	5.964.780.000	(35.000.000)
- Phải thu khác	252.023.442.853	(102.085.053.876)	273.422.634.626	(133.609.316.867)
+ Công ty TNHH Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Anh Minh	*97.284.316.867*	*(97.284.316.867)*	*97.284.316.867*	*(97.284.316.867)*
+ Công ty Cổ Phần Vạn Khởi Thành			*32.000.000.000*	*(32.000.000.000)*
+ Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Sao Kim (*)	*4.127.342.255*		*4.127.342.255*	
+ Công ty TNHH Koko Holdings	*119.812.501.367*		*126.458.726.024*	
+ Khoản phải thu lại tiền truy thu và chậm nộp thuế giá trị gia tăng			*4.344.280.031*	
+ Công ty Cổ phần Thiết bị Nội ngoại thất Dầu khí	*3.138.411.000*		*3.138.411.000*	
+ Công ty Cổ phần Bình Tiên Real	*5.232.876.710*			
+ Công ty Cổ phần Cara Group			*500.000.000*	
+ Các đối tượng khác	*22.427.994.654*	*(4.800.737.009)*	*5.569.558.449*	*(4.325.000.000)*
Cộng	**273.652.462.228**	**(103.199.230.524)**	**312.510.396.760**	**(134.723.493.515)**

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho giai đoạn từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/12/2025

b. Dài hạn				
- Ký cược, ký quỹ	502.777.214	-	400.000.000	-
Cộng	**502.777.214**	-	**400.000.000**	-

(*) Khoản phải thu về phí dịch vụ quản lý vận hành tòa nhà cho Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Sao Kim theo Hợp đồng 03 (Xem thuyết minh số 03).

7 . HÀNG TỒN KHO

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	**Dự phòng**	**Giá gốc**	**Dự phòng**
- Nguyên liệu, vật liệu	1.413.244.472	-	1.468.202.780	-
- Công cụ, dụng cụ	19.633.089	-	17.127.637	-
- Chi phí SXKD dở dang	237.136.495.058	-	185.388.629.586	-
- Thành phẩm bất động sản	7.790.121.504	-	7.790.121.504	-
- Hàng hóa bất động sản	15.191.194.139	(633.548.778)	14.953.574.261	(633.548.778)
Cộng	**261.550.688.262**	**(633.548.778)**	**209.617.655.768**	**(633.548.778)**

8 . CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	31/12/2025	**01/01/2025**
a. Ngắn hạn		
- CCDC xuất dùng	656.897.514	152.628.966
- Chi phí phần mềm và khác	139.007.075	138.167.008
Cộng	**795.904.589**	**290.795.974**
b. Dài hạn		
- CCDC xuất dùng	1.164.704.431	582.017.795
- Chi phí phần mềm và khác	67.580.103	1.777.849.587
Cộng	**1.232.284.534**	**2.359.867.382**

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho giai đoạn từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/12/2025

9 . TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	TSCĐ hữu hình khác	Cộng
Nguyên giá						
Số dư đầu năm	**83.557.905.962**	**15.112.017.849**	**5.117.388.401**	**1.271.066.882**	**555.993.500**	**105.614.372.594**
Số tăng trong kỳ	**508.000.000**	**1.128.000.000**	**4.683.712.856**	**211.795.212**	**30.924.000**	**6.562.432.068**
- Mua trong kỳ	508.000.000	1.128.000.000	2.010.600.000		30.924.000	3.677.524.000
- Tăng do hợp nhất			2.673.112.856	98.416.667		2.771.529.523
- Phân loại lại				113.378.545		113.378.545
Số giảm trong kỳ		**1.860.613.929**	**5.701.112.856**			**7.561.726.785**
- Thanh lý, nhượng bán		1.747.235.384	5.701.112.856			7.448.348.240
- Phân loại lại		113.378.545				113.378.545
Số dư cuối kỳ	**84.065.905.962**	**14.379.403.920**	**4.099.988.401**	**1.482.862.094**	**586.917.500**	**104.615.077.877**
Giá trị hao mòn luỹ kế						
Số dư đầu năm	**24.272.493.252**	**10.771.976.823**	**3.247.994.943**	**1.106.744.369**	**479.658.125**	**39.878.867.512**
Số tăng trong kỳ	**2.807.851.473**	**1.529.216.133**	**2.320.383.746**	**263.064.754**	**18.963.834**	**6.939.479.940**
- Khấu hao trong kỳ	2.807.851.473	1.529.216.133	542.575.910	56.510.209	18.963.834	4.955.117.559
- Tăng do hợp nhất			1.777.807.836			1.777.807.836
- Phân loại lại				206.554.545		206.554.545
Số giảm trong kỳ		**1.663.662.535**	**3.310.284.812**			**4.973.947.347**
- Thanh lý, nhượng bán		1.457.107.990	3.310.284.812			4.767.392.802
- Phân loại lại		206.554.545				206.554.545
Số dư cuối kỳ	**27.080.344.725**	**10.637.530.421**	**2.258.093.877**	**1.369.809.123**	**498.621.959**	**41.844.400.105**
Giá trị còn lại						
Tại ngày đầu năm	**59.285.412.710**	**4.340.041.026**	**1.869.393.458**	**164.322.513**	**76.335.375**	**65.735.505.082**
Tại ngày cuối kỳ	**56.985.561.237**	**3.741.873.499**	**1.841.894.524**	**113.052.971**	**88.295.541**	**62.770.677.772**

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho giai đoạn từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/12/2025

10 . TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Quyền sử dụng đất	Bản quyền, bằng sáng chế	Phần mềm máy tính	TSCĐ vô hình khác	Cộng
Nguyên giá					
Số dư đầu năm	**18.325.019.505**	-	**955.078.000**	-	**19.280.097.505**
Số tăng trong kỳ	-	-	**117.310.000**	-	**117.310.000**
- Mua trong kỳ	-	-	117.310.000	-	117.310.000
- Tạo ra từ nội bộ	-	-	-	-	-
- Tăng do hợp nhất	-	-	-	-	-
Số giảm trong kỳ	-	-	-	-	-
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-
- Giảm khác	-	-	-	-	-
Số dư cuối kỳ	**18.325.019.505**	-	**1.072.388.000**	-	**19.397.407.505**
Giá trị hao mòn luỹ kế					
Số dư đầu năm	**4.695.013.775**	-	**537.328.500**	-	**5.232.342.275**
Số tăng trong kỳ	**397.588.056**	-	**98.878.942**	-	**496.466.998**
- Khấu hao trong kỳ	397.588.056	-	98.878.942	-	496.466.998
- Tăng khác	-	-	-	-	-
Số giảm trong kỳ	-	-	-	-	-
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-
- Giảm khác	-	-	-	-	-
Số dư cuối kỳ	**5.092.601.831**	-	**636.207.442**	-	**5.728.809.273**
Giá trị còn lại					
Tại ngày đầu năm	**13.630.005.730**	-	**417.749.500**	-	**14.047.755.230**
Tại ngày cuối kỳ	**13.232.417.674**	-	**436.180.558**	-	**13.668.598.232**

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho giai đoạn từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/12/2025

Đơn vị tính: VND

11 . TĂNG, GIẢM BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Chỉ tiêu	01/01/2025	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	31/12/2025
Nguyên giá	**194.161.584.810**	**23.623.249.196**	**3.060.243.000**	**214.724.591.006**
- Quyền sử dụng đất	12.587.669.584		-	12.587.669.584
- Nhà cửa vật kiến trúc	181.573.915.226	23.623.249.196	3.060.243.000	202.136.921.422
Giá trị hao mòn lũy kế	**28.505.998.295**	**2.900.223.569**	-	**31.406.221.864**
- Quyền sử dụng đất	2.593.058.409	298.304.652	-	2.891.363.061
- Nhà cửa vật kiến trúc	25.912.939.886	2.601.918.917	-	28.514.858.803
Giá trị còn lại	**165.655.586.515**	-	**3.060.243.000**	**183.318.369.142**
- Quyền sử dụng đất	9.994.611.175	(298.304.652)	-	9.696.306.523
- Nhà cửa vật kiến trúc	155.660.975.340	21.021.330.279	3.060.243.000	173.622.062.619

12 . PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
a. Ngắn hạn				
+ Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Sao Kim (*)	2.692.013.926	2.692.013.926	2.692.013.926	2.692.013.926
+ Công ty TNHH XD TM DV An Thiên Phú	13.721.986.858	13.721.986.858	10.237.889.966	10.237.889.966
+ Công ty CP Siêu thị VLXD Thế Giới Nhà	1.902.380.992	1.902.380.992	2.916.283.066	2.916.283.066
+ Công ty Cổ Phần Cara Group	81.054.794	81.054.794	3.900.000.000	3.900.000.000
+ Công ty TNHH SMC-SUMMIT	2.248.218.555	2.248.218.555	4.997.808.415	4.997.808.415
+ Công ty Cổ Phần Xây Dựng Bùi Thế	2.163.972.301	2.163.972.301	3.872.123.099	3.872.123.099
+ Công ty TNHH Sài Gòn Vĩnh Khang	4.042.868.672	4.042.868.672	4.042.868.672	4.042.868.672
+ Các đối tượng khác	139.968.682.701	139.968.682.701	117.231.657.822	117.231.657.822
Cộng	**166.821.178.799**	**166.821.178.799**	**149.890.644.966**	**149.890.644.966**
b. Dài hạn	-	-	-	-

(*): Khoản phải trả về phí dịch vụ quản lý vận hành tòa nhà cho Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Sao Kim theo Hợp đồng 03 (Xem thuyết minh số 03).

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

	01/01/2025	Số phải nộp trong kỳ	Số đã thực nộp trong kỳ	31/12/2025
a. Thuế và các khoản phải nộp				
Thuế giá trị gia tăng	5.472.723.473	6.821.568.892	9.493.401.021	2.800.891.344
Thuế thu nhập doanh nghiệp	10.015.219.918	5.463.864.581	2.743.379.611	12.735.704.888
Thuế thu nhập cá nhân	296.458.082	2.704.475.791	1.952.551.764	1.048.382.109
Thuế khác	217.495.729	62.514.427	280.010.156	-
Cộng	**16.001.897.202**	**15.052.423.691**	**14.469.342.552**	**16.584.978.341**

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho giai đoạn từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/12/2025

Đơn vị tính: VND

b. Thuế và các khoản phải thu

Thuế giá trị gia tăng	-	19.598.263	289.451	19.308.812
Thuế thu nhập doanh nghiệp	14.209.089.302			14.209.089.302
Cộng	**14.209.089.302**	**19.598.263**	**289.451**	**14.228.398.114**

14 . CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	31/12/2025	01/01/2025
a. Ngắn hạn		
- Chi phí lãi vay	64.162.949.370	60.747.949.370
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Sao Kim (*)	1.726.400.384	1.726.400.384
- Các khoản trích trước khác	103.286.762.044	88.747.191.228
Cộng	**169.176.111.798**	**151.221.540.982**
b. Dài hạn	-	-

(*): Khoản phải trả Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Và Dịch Vụ Sao Kim ghi nhận theo Bản án số 103/2024/KDTM-PT ngày 06/5/2024 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về việc tranh chấp về hợp đồng dịch vụ quản lý tòa nhà (hợp đồng 03) (Xem thuyết minh số 03).

15 . PHẢI TRẢ KHÁC

	31/12/2025	01/01/2025
a. Ngắn hạn		
- KPCĐ	788.555.423	507.046.231
- BHXH, BHYT, BHTN	1.410.904.752	595.820.050
- Nhận ký cược ký quỹ, ký cược	526.068.400	314.068.400
- Cổ tức lợi nhuận phải trả	2.190.150.220	2.190.150.220
- Quỹ bảo trì các dự án	16.512.845.679	16.779.859.899
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	55.197.319.678	55.034.599.052
+ Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Sao Kim (*)	*51.661.374.850*	*51.661.374.850*
+ Các đối tượng khác	*3.535.944.828*	*3.373.224.202*
Cộng	**76.625.844.152**	**75.421.543.852**
b. Dài hạn		
- Tập đoàn Dầu khí Việt Nam - phải trả về cổ phần hóa	10.850.000.327	10.850.000.327
- Công Ty CP BĐS Link Group		2.416.400.418
- Nhận ký cược ký quỹ, ký cược	831.621.000	656.151.000
Cộng	**11.681.621.327**	**13.922.551.745**

(*): Khoản phải trả Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Và Dịch Vụ Sao Kim ghi nhận theo Bản án số 103/2024/KDTM-PT ngày 06/5/2024 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về việc tranh chấp về hợp đồng dịch vụ quản lý tòa nhà (hợp đồng 03) (Xem thuyết minh số 03)

16 . DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho giai đoạn từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/12/2025

Đơn vị tính: VND

17 VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn

	31/12/2025		Phát sinh trong kỳ		01/01/2025	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
+ Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - CN Thủ Thiêm (*)	30.986.049.152	30.986.049.152	43.059.330.185	49.380.955.523	37.307.674.490	37.307.674.490
+ Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - CN HCM (**)	40.653.702.080	40.653.702.080	78.059.904.189	58.934.672.665	21.528.470.556	21.528.470.556
+ Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam - CN Long An (***)	11.004.281.079	11.004.281.079	15.317.789.488	4.313.508.409	-	
+ Công ty Cổ phần Sun TeKa Asia Investment (****)	68.300.000.000	68.300.000.000			68.300.000.000	68.300.000.000
Cộng	**150.944.032.311**	**150.944.032.311**	**136.437.023.862**	**112.629.136.597**	**127.136.145.046**	**127.136.145.046**

(*): Vay ngắn hạn Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh Thủ Thiêm: Hợp đồng tín dụng số 112/2024-HĐCVHM/NHCT-VICTORYCONS từ ngày 14/06/2024 đến ngày 13/06/2025 với hạn mức cho vay là 100 tỷ đồng và các Phụ lục đính kèm.

(**): Vay ngắn hạn Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - Chi nhánh Hồ Chí Minh : Hợp đồng tín dụng số BCLC -2840-01 từ ngày 18/6/2024 đến ngày 17/6/2025 với hạn mức cho vay là 100 tỷ đồng và các Phụ lục đính kèm.

(***): Vay ngắn hạn Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam - Chi nhánh Long An : Hợp đồng tín dụng số 112-00049315.17901/2025/HĐTD từ ngày 04/09/2025 đến ngày 04/09/2026 với hạn mức cho vay là 15 tỷ đồng.

(****): Vay ngắn hạn Công ty Cổ phần Sun TeKa Asia Investment: Hợp đồng cho vay vốn số 02/2024/HĐCVV/STAI/VICTORY ngày 25/12/2024 và các Phụ lục đính kèm, lãi suất 5%/năm

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho giai đoạn từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/12/2025

Đơn vị tính: VND

18 VỐN CHỦ SỞ HỮU

a. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

	Vốn góp của chủ sở hữu	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	Cộng
Số dư đầu năm trước (01/01/2024)	**1.000.000.000.000**	**(7.866.485.920)**	**23.458.924.626**	**(537.906.278.405)**	**9.037.257.281**	**486.723.417.582**
- Lợi nhuận tăng trong năm trước	-	-	-	(48.168.050.368)	6.429.559.466	(41.738.490.902)
- Điều chỉnh mua Công ty con trong năm	-	-	-	-	43.237.956.555	43.237.956.555
- Đ/c do tăng vốn trong năm	-	-	-	(47.029.930)	(1.437.970.070)	(1.485.000.000)
- Điều chỉnh do hợp nhất trong năm	-	-	-	(2.289.149)	-	(2.289.149)
- Điều chỉnh khác	-	-	-	(234.980.889)	234.980.889	-
Số dư cuối năm trước (Số dư đầu năm nay) (01/01/2025)	**1.000.000.000.000**	**(7.866.485.920)**	**23.458.924.626**	**(586.358.628.741)**	**57.501.784.121**	**486.735.594.086**
- Lợi nhuận tăng trong kỳ này	-	-	-	12.449.874.248	3.235.845.066	15.685.719.314
- Điều chỉnh do mua Công ty con trong kỳ	-	-	-	-	112.750.382	112.750.382
- Đ/c do tăng vốn trong kỳ	-	-	-	(809.284.238)	(5.453.915.762)	(6.263.200.000)
- Điều chỉnh khác	-	7.866.485.920	-	-	-	7.866.485.920
Số dư cuối kỳ (30/06/2025)	**1.000.000.000.000**	**-**	**23.458.924.626**	**(574.718.038.731)**	**55.396.463.807**	**504.137.349.702**

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho giai đoạn từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/12/2025

Đơn vị tính: VND

b. Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

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

c. Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận

	Lũy kế Năm nay	**Lũy kế Năm trước**
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
+ Vốn góp đầu năm	1.000.000.000.000	1.000.000.000.000
+ Vốn góp tăng trong năm	-	-
+ Vốn góp giảm trong năm	-	-
+ Vốn góp cuối năm	1.000.000.000.000	1.000.000.000.000
- Cổ tức lợi nhuận đã chia	-	-

d. Cổ phiếu

	31/12/2025	**01/01/2025**
- Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	-	-
- Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	100.000.000	100.000.000
+ Cổ phiếu phổ thông	100.000.000	100.000.000
+ Cổ phiếu ưu đãi	-	-
- Số lượng cổ phiếu được mua lại (cổ phiếu quỹ)	-	1.134.920
+ Cổ phiếu phổ thông	-	1.134.920
+ Cổ phiếu ưu đãi	-	-
- Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	100.000.000	98.865.080
+ Cổ phiếu phổ thông	100.000.000	98.865.080
+ Cổ phiếu ưu đãi	-	-

** Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 đồng/ cổ phiếu*

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Quý 4 năm 2025

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

Đơn vị tính: VND

1 . TỔNG DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Quý 4 năm 2025	Quý 4 năm 2024
- Doanh thu cung cấp DV, nhà thầu xây dựng	122.168.521.300	111.566.310.068
- Doanh thu cho thuê văn phòng, BĐS đầu tư	4.301.836.057	1.140.177.521
Cộng	**126.470.357.357**	**113.482.787.930**

2 . GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Quý 4 năm 2025	Quý 4 năm 2024
- Giá vốn cung cấp DV, nhà thầu xây dựng	130.178.233.341	111.642.992.003
- Giá vốn cho thuê văn phòng, BĐS đầu tư	4.001.023.259	1.087.526.439
Cộng	**134.179.256.600**	**112.730.518.442**

3 . DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Quý 4 năm 2025	Quý 4 năm 2024
- Lãi tiền gửi, tiền cho vay	3.271.461.570	457.814.905
- Doanh thu hoạt động tài chính khác	271.463.014	273.731.506
Cộng	**3.542.924.584**	**731.546.411**

4 . CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Quý 4 năm 2025	Quý 4 năm 2024
- Lãi tiền vay	2.557.602.314	1.385.576.416
- Chi phí tài chính khác	-	60.000
Cộng	**2.557.602.314**	**1.385.636.416**

5 . THU NHẬP KHÁC

	Quý 4 năm 2025	Quý 4 năm 2024
- Thu từ tiền bồi thường	60.919.500	-
- Tiền phạt vi phạm hợp đồng	8.021.400	548.966.181
- Hoàn nhập dự phòng phải trả về bảo hành công trình xây lắp	3.214.954.762	3.593.415.024
- Các khoản khác (*)	32.076.496.905	763.262.881
Cộng	**35.360.392.567**	**4.905.644.086**

(*): Ghi nhận Thu nhập khác số tiền 32.000.000.000 đồng theo Văn bản thỏa thuận chuyển giao quyền và nghĩa vụ thi hành án ký ngày 25/12/2025 và Phụ lục kèm theo.

6 . CHI PHÍ KHÁC

	Quý 4 năm 2025	Quý 4 năm 2024
- Các khoản bị phạt, bồi thường	-	1.797.513.188
- Các khoản khác	4.500.618.881	3.792.820.022
Cộng	**4.500.618.881**	**5.590.333.210**

(*): Ghi nhận Chi phí khác số tiền 4.344.280.031 đồng khoản tiền truy thu và chậm nộp thuế GTGT liên quan trong vụ án "Bùi Minh Chính và đồng phạm lợi dụng chức vụ và quyền hạn trong khi thi hành công vụ" theo Bản án sơ thẩm số 517/2020/HS-ST ngày 23/12/2020 của Toà án Nhân dân Tp. Hồ Chí Minh.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Quý 4 năm 2025

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

	Quý 4 năm 2025	Quý 4 năm 2024
7.1. Chi phí bán hàng		
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	91.356.630	4.545.455
Cộng	**91.356.630**	**4.545.455**
7.2. Chi phí quản lý doanh nghiệp		
- Chi phí nhân công	11.649.738.517	8.623.536.885
- Chi phí vật liệu quản lý	30.770.000	6.499.800
- Chi phí công cụ, dụng cụ	229.199.763	400.877.463
- Chi phí khấu hao	868.513.971	576.769.895
- Thuế, phí, lệ phí	25.029.702	-
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.005.472.123	1.457.110.550
- Dự phòng nợ phải thu khó đòi	140.000.000	4.511.866.164
- Chi phí phân bổ lợi thế thương mại	603.888.691	654.859.403
- Các khoản chi phí QLDN khác	1.763.347.602	846.809.351
Cộng	**17.315.960.369**	**17.078.329.511**

8 . CHI PHÍ SẢN XUẤT, KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Quý 4 năm 2025	Quý 4 năm 2024
- Chi phí nguyên liệu, vật liệu	58.125.218.275	6.499.800
- Chi phí nhân công	18.074.469.985	8.623.536.885
- Chi phí công cụ, dụng cụ	547.378.635	400.877.463
- Chi phí khấu hao TSCĐ	1.993.120.001	1.664.296.334
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	128.965.310.646	1.461.656.005
- Dự phòng nợ phải thu khó đòi	140.000.000	4.511.866.164
- Chi phí phân bổ lợi thế thương mại	603.888.691	654.859.403
- Chi phí bằng tiền khác	1.879.733.934	846.809.351
Cộng	**210.329.120.167**	**18.170.401.405**

VIII . NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

1 . Những sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm: không có

T'heo Nghị quyết số 310/NQ-VCG ngày 09/10/2025 của Hội đồng quản trị Công ty thông qua chủ trương tăng vốn điều lệ của Công ty con (Công ty Cổ phần VictoryCons) đồng thời Công ty từ chối quyền mua cổ phần phát hành thêm của Công ty Cổ phần VictoryCons. Tuy nhiên, đến ngày 31/12/2025, việc tăng vốn tại Công ty Cổ phần VictoryCons vẫn chưa thực hiện. Do đó, Công ty vẫn nắm giữ quyền kiểm soát đối với Công ty Cổ phần VictoryCons và Công ty Cổ phần VictoryCons tiếp tục được hợp nhất toàn bộ trong báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025. Việc ghi nhận thay đổi sở hữu sẽ được thực hiện khi việc tăng vốn của Công ty Cổ phần VictoryCons thực hiện hoàn tất trong các kỳ kế toán tương lai.

2 . Thông tin về các bên liên quan:

Trong kỳ, ngoài các số dư với các bên liên quan tại các thuyết minh số V.2, V.5 và V.6 Công ty không có phát sinh giao dịch với các bên liên quan.

3 . Thu nhập Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc trong kỳ:

- Thu nhập của các thành viên Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc như sau:

	Quý 4 năm 2025	Quý 4 năm 2024
Lê Hào - Chủ tịch HĐQT	261.400.000	180.000.000
Nguyễn Tuấn Anh - Tổng Giám đốc	335.250.000	245.250.000
Cộng	**596.650.000**	**425.250.000**

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Quý 4 năm 2025

3. Thông tin về bộ phận

Công ty chỉ hoạt động trong một lĩnh vực kinh doanh là xây dựng và kinh doanh bất động sản và trong một khu vực địa lý là lãnh thổ Việt Nam.

4. Công cụ tài chính

a. Các loại công cụ tài chính

	Giá trị ghi sổ (VND)	
	31/12/2025	**01/01/2025**
Tài sản tài chính		
Tiền và các khoản tương đương tiền	37.120.912.735	15.445.880.683
Phải thu khách hàng và phải thu khác	675.721.618.743	448.908.588.409
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	-	-
Cộng	**712.842.531.478**	**464.354.469.092**
Nợ phải trả tài chính		
Phải trả cho người bán và phải trả khác	252.929.184.103	238.727.694.332
Chi phí phải trả	169.176.111.798	151.221.540.982
Các khoản vay	150.944.032.311	127.136.145.046
Cộng	**573.049.328.212**	**517.085.380.360**

Công ty chưa đánh giá giá trị hợp lý của tài sản tài chính và công nợ tài chính tại ngày kết thúc kỳ kế toán do các quy định hiện hành của chế độ kế toán Việt Nam chưa có các hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và công nợ tài chính.

b. Quản lý Rủi ro tài chính

Rủi ro tài chính bao gồm rủi ro thị trường (bao gồm rủi ro lãi suất và rủi ro về giá), rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản.

Rủi ro Thị trường

Rủi ro về thị giá

Công ty chịu rủi ro về thị giá của các công cụ vốn phát sinh từ các khoản đầu tư vào công cụ vốn. Các khoản đầu tư vào công cụ vốn được nắm giữ không phải cho mục đích kinh doanh thương mại mà cho mục đích chiến lược lâu dài.

Rủi ro tín dụng

Rủi ro tín dụng là rủi ro mà đối tác sẽ không thực hiện các nghĩa vụ của mình theo quy định của một công cụ tài chính hoặc hợp đồng khách hàng, dẫn đến tổn thất về tài chính. Công ty có rủi ro tín dụng từ các hoạt động kinh doanh của mình (chủ yếu đối với các khoản phải thu khách hàng) và từ hoạt động tài chính của mình bao gồm cả tiền gửi ngân hàng và các công cụ tài chính khác.

Phải thu khách hàng

Việc quản lý rủi ro tín dụng khách hàng của Công ty dựa trên các chính sách, thủ tục và quy trình kiểm soát của Công ty có liên quan đến việc quản lý rủi ro tín dụng khách hàng.

Tiền gửi ngân hàng

Phần lớn tiền gửi ngân hàng của Công ty được gửi tại các ngân hàng lớn có uy tín ở Việt Nam.

Quản lý rủi ro thanh toán

Mục đích quản lý rủi ro thanh khoản nhằm đảm bảo đủ nguồn vốn để đáp ứng các nghĩa vụ tài chính hiện tại và trong tương lai. Tính thanh khoản cũng được công ty quản lý nhằm đảm bảo mức phụ trội giữa công nợ đến hạn và tài sản đến hạn trong năm ở mức độ có thể được kiểm soát đối với số vốn mà công ty tin rằng có thể tạo ra trong năm. Chính sách của công ty là theo dõi thường xuyên các yêu cầu về thanh khoản hiện tại và dự kiến trong tương lai nhằm đảm bảo công ty duy trì đủ mức dự phòng tiền mặt, các khoản vay nhằm đáp ứng các quy định về tính thanh khoản ngắn hạn và dài hạn của công ty.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Quý 4 năm 2025

Quản lý rủi ro vốn

Công ty quản trị nguồn vốn nhằm đảm bảo rằng công ty có thể vừa hoạt động liên tục vừa tối đa hóa lợi ích của các cổ đông thông qua tối ưu hóa số dư nguồn vốn và công nợ.

5. Giải trình kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất Quý 4 năm 2025:

Thực hiện thông tư 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính về việc Hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán, Công ty xin giải trình kết quả kinh doanh hợp nhất Quý 4 năm 2025 như sau:

Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh Quý 4 năm 2025 của Báo cáo tài chính hợp nhất tăng 27.1 tỷ đồng so với cùng kỳ năm 2024 nguyên nhân chủ yếu do ghi nhận thu nhập khác từ tiền chuyển giao quyền và nghĩa vụ thi hành án theo Văn bản thỏa thuận chuyển giao quyền và nghĩa vụ thi hành án ngày 25/12/2025 và Phụ lục đính kèm.

Lập, ngày 29 tháng 01 năm 2026

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

VICTORY GROUP - NHÀ PHÁT TRIỂN DỰ ÁN
M.S.D.N: 0305284081 C.T.C.P

CÔNG TY CỔ PHẦN VICTORY GROUP

Digitally signed by CÔNG TY CỔ PHẦN VICTORY GROUP
DN: OID.0.9.2342.19200300.100.1.1=MST:0305284081, CN=CÔNG TY CỔ PHẦN VICTORY GROUP, S=Hồ Chí Minh, C=VN
Reason: I am the author of this document
Location: your signing location here
Date: 2026.01.29 10:41:06+07'00'
Foxit PDF Reader Version: 11.1.0