CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG
QUÝ IV NĂM 2025

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG
CHO KỲ KẾ TOÁN KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2025

NỘI DUNG	TRANG
Thông tin chung	1
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	2
Bảng cân đối kế toán riêng (Mẫu số B 01a – DN)	3
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng (Mẫu số B 02a – DN)	6
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng (Mẫu số B 03a – DN)	8
Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng (Mẫu số B 09a – DN)	10

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN

THÔNG TIN CHUNG

Công ty Cổ phần Địa Ốc Sài Gòn Thương Tín ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh ("GCNĐKKD") số 0303315400 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 29 tháng 3 năm 2004, và các GCNĐKKD điều chỉnh sau đó.

Cổ phiếu của Công ty được niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh ("SGDCK HCM") với mã "SCR" theo Quyết định số 468/QĐ-SGDHCM do SGDCK HCM cấp ngày 18 tháng 11 năm 2016.

Hoạt động kinh doanh chính hiện tại của Công ty là kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê; kinh doanh nhà; đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng khu công nghiệp, khu dân cư; cho thuê kho bãi, nhà xưởng, văn phòng; hoạt động hỗ trợ dịch vụ tài chính, tư vấn đầu tư; tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất; môi giới bất động sản; dịch vụ nhà đất; sàn giao dịch bất động sản; tư vấn bất động sản; quản lý bất động sản; xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác; đại lý, môi giới, đấu giá hàng hóa; hoạt động kiến trúc và kỹ thuật có liên quan; hoạt động thiết kế chuyên dụng.

Công ty có trụ sở chính tại số 512 đường Lý Thường Kiệt, Phường Tân Sơn Nhất, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Ngoài ra, Công ty còn có địa điểm kinh doanh tại 3 địa điểm kinh doanh khác tại các địa chỉ sau:

- 301 Đường ĐT 743, Khu phố Đồng An 2, Phường Bình Hòa, Thành phố Hồ Chí Minh;
- 266-268 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Phường Xuân Hòa, Thành phố Hồ Chí Minh.
- Lô A16 Đường C3, lô A17.4 Đường D8, lô A19.2 Đường N3, lô A0.2, A0.3, A0, A3 Đường D1, KCN Thành Thành Công, Phường Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Các thành viên Hội đồng Quản trị trong kỳ và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Nguyễn Thành Chượng	Chủ tịch	
Ông Đặng Hồng Anh	Phó chủ tịch	miễn nhiệm ngày 24 tháng 4 năm 2025
Ông Trần Văn An	Thành viên	bổ nhiệm ngày 24 tháng 4 năm 2025
Ông Nguyễn Thái Sơn	Thành viên	bổ nhiệm ngày 24 tháng 4 năm 2025
Ông Nguyễn Văn Bảnh	Thành viên không điều hành	bổ nhiệm ngày 24 tháng 4 năm 2025
Ông Nguyễn Văn Hòa	Thành viên độc lập	bổ nhiệm ngày 24 tháng 4 năm 2025
Ông Võ Quốc Khánh	Thành viên	miễn nhiệm ngày 24 tháng 4 năm 2025
Ông Phạm Trung Kiên	Thành viên độc lập và không điều hành	miễn nhiệm ngày 24 tháng 4 năm 2025
Ông Lê Quang Vũ	Thành viên độc lập và không điều hành	miễn nhiệm ngày 24 tháng 4 năm 2025

ỦY BAN KIỂM TOÁN TRỰC THUỘC HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Các thành viên Ủy ban Kiểm toán trực thuộc Hội đồng Quản trị trong kỳ và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Nguyễn Văn Hòa	Chủ tịch	bổ nhiệm ngày 24 tháng 4 năm 2025
Ông Nguyễn Văn Bảnh	Thành viên	bổ nhiệm ngày 24 tháng 4 năm 2025
Ông Phạm Trung Kiên	Chủ tịch	miễn nhiệm ngày 24 tháng 4 năm 2025
Ông Lê Quang Vũ	Thành viên	miễn nhiệm ngày 24 tháng 4 năm 2025

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Các thành viên Ban Tổng Giám đốc trong kỳ và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Võ Thanh Lâm	Tổng Giám đốc
Bà Đinh Thị Ngọc Trang	Phó Tổng Giám đốc
Bà Nguyễn Thị Nghi	Phó Tổng Giám đốc

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty tại ngày lập báo cáo này là Ông Võ Thanh Lâm.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Địa Ốc Sài Gòn Thương Tín ("Công ty") trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính riêng của Công ty cho Kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025.

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Ban Tổng Giám đốc của Công ty Cổ phần Địa Ốc Sài Gòn Thương Tín ("Công ty") chịu trách nhiệm đảm bảo Báo cáo tài chính riêng thể hiện trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng của Kỳ kế toán kết thúc vào ngày nêu trên. Trong quá trình lập báo cáo tài chính riêng này, Ban Tổng Giám đốc cần phải:

- chọn lựa các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng một cách nhất quán;
- thực hiện các đánh giá và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng cho Công ty có được tuân thủ hay không và tất cả những sai lệch trọng yếu so với những chuẩn mực này đã được trình bày và giải thích trong báo cáo tài chính riêng; và
- lập báo cáo tài chính riêng trên cơ sở nguyên tắc hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động.

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

Ban Tổng Giám đốc cam kết đã tuân thủ những yêu cầu nêu trên trong việc lập báo cáo tài chính riêng kèm theo.

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính riêng kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng của Kỳ kế toán kết thúc cùng ngày nêu trên phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, 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 riêng.

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng của Công ty nên đọc báo cáo này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con (gọi chung là "Tập đoàn") để có được các thông tin đầy đủ về tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Tập đoàn.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc:



Võ Thanh Lâm
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
Ngày 28 tháng 01 năm 2026

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN

Mẫu số B 01a – DN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Tại ngày 31/12/2025 VND	Tại ngày 31/12/2024 VND
100	**TÀI SẢN NGẮN HẠN**		**4.354.315.284.637**	**4.683.689.156.050**
110	**Tiền và các khoản tương đương tiền**	**4**	**193.193.265.367**	**127.806.230.488**
111	Tiền		134.542.037.874	104.932.708.267
112	Các khoản tương đương tiền		58.651.227.493	22.873.522.221
120	**Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn**		**68.485.188.957**	**55.841.754.011**
121	Chứng khoán kinh doanh		-	2.863.432
123	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	5	68.485.188.957	55.838.890.579
130	**Các khoản phải thu ngắn hạn**		**2.433.162.249.031**	**2.334.388.206.131**
131	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6	162.404.861.724	228.689.070.245
132	Trả trước cho người bán ngắn hạn	7	1.128.925.420.516	391.562.390.855
135	Phải thu về cho vay ngắn hạn	8	838.527.796.602	1.362.653.906.445
136	Phải thu ngắn hạn khác	9	357.207.618.191	363.802.162.081
137	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	6, 9	(53.903.448.002)	(12.319.323.495)
140	**Hàng tồn kho**	**10.1**	**1.618.928.375.742**	**2.066.023.307.843**
141	Hàng tồn kho		1.625.499.485.172	2.067.003.722.491
149	Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(6.571.109.430)	(980.414.648)
150	**Tài sản ngắn hạn khác**		**40.546.205.540**	**99.629.657.577**
151	Chi phí trả trước ngắn hạn	11	1.312.276.533	12.054.729.598
152	Thuế GTGT được khấu trừ	19	39.233.929.007	87.574.927.979

Mẫu số B 01a – DN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG
(tiếp theo)

Mã số	TÀI SẢN (tiếp theo)	Thuyết minh	Tại ngày 31/12/2025 VND	Tại ngày 31/12/2024 VND
200	**TÀI SẢN DÀI HẠN**		**6.736.626.267.784**	**6.214.855.954.191**
210	**Các khoản phải thu dài hạn**		**2.061.884.524.298**	**1.791.106.416.437**
212	Trả trước cho người bán dài hạn	7	242.386.417.634	242.386.417.634
216	Phải thu dài hạn khác	9	1.819.498.106.664	1.548.719.998.803
220	**Tài sản cố định**		**5.616.320.007**	**9.432.778.596**
221	Tài sản cố định hữu hình	12	1.334.895.773	795.086.840
222	Nguyên giá		13.731.058.573	12.311.216.754
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(12.396.162.800)	(11.516.129.914)
224	Tài sản cố định thuê tài chính	13	-	1.509.579.008
225	Nguyên giá		-	2.536.092.728
226	Giá trị khấu hao lũy kế		-	(1.026.513.720)
227	Tài sản cố định vô hình	14	4.281.424.234	7.128.112.748
228	Nguyên giá		19.317.961.816	20.738.772.647
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(15.036.537.582)	(13.610.659.899)
230	**Bất động sản đầu tư**	**15**	**1.414.170.899.866**	**561.548.148.424**
231	Nguyên giá		1.607.397.267.226	698.120.198.637
232	Giá trị khấu hao lũy kế		(193.226.367.360)	(136.572.050.213)
240	**Tài sản dở dang dài hạn**	**10.2**	**15.328.417.201**	**14.242.923.404**
241	Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn		15.328.417.201	14.242.923.404
250	**Đầu tư tài chính dài hạn**	**16**	**2.706.410.160.239**	**3.356.466.392.186**
251	Đầu tư vào công ty con		2.270.706.983.643	2.536.007.183.643
253	Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		502.774.599.410	855.955.536.584
254	Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn		(67.071.422.814)	(35.496.328.041)
260	**Tài sản dài hạn khác**		**533.215.946.173**	**482.059.295.144**
261	Chi phí trả trước dài hạn	11	533.215.946.173	482.059.295.144
270	**TỔNG TÀI SẢN**		**11.090.941.552.421**	**10.898.545.110.241**

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN

Mẫu số B 01a – DN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG
(tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Tại ngày 31/12/2025 VND	Tại ngày 31/12/2024 VND
300	**NỢ PHẢI TRẢ**		**5.647.544.229.359**	**5.575.406.832.856**
310	**Nợ ngắn hạn**		**3.003.363.927.788**	**3.836.138.567.354**
311	Phải trả người bán ngắn hạn	17	121.300.794.296	312.402.127.111
312	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	18	564.093.485.053	809.078.088.530
313	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	19	18.874.882.811	17.669.658.624
314	Phải trả người lao động		2.015.311.395	1.954.541.980
315	Chi phí phải trả ngắn hạn	20	322.361.866.872	317.629.757.437
318	Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	21	121.010.378.494	92.484.087.626
319	Phải trả ngắn hạn khác	22	663.837.693.247	705.926.202.803
320	Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	23	1.154.572.772.830	1.543.098.322.850
322	Quỹ khen thưởng, phúc lợi		35.296.742.790	35.895.780.393
330	**Nợ dài hạn**		**2.644.180.301.571**	**1.739.268.265.502**
333	Chi phí phải trả dài hạn	20	69.487.059.998	86.016.987.675
336	Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	21	562.454.316.159	178.184.337.691
337	Phải trả dài hạn khác	22	62.516.244.752	58.644.109.794
338	Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	23	1.949.722.680.662	1.416.422.830.342
400	**VỐN CHỦ SỞ HỮU**		**5.443.397.323.062**	**5.323.138.277.385**
410	**Vốn cổ phần**	**24**	**5.443.397.323.062**	**5.323.138.277.385**
411	Vốn cổ phần		4.305.950.360.000	4.305.950.360.000
411a	*- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết*		*4.305.950.360.000*	*4.305.950.360.000*
412	Thặng dư vốn cổ phần		332.633.781.211	332.633.781.211
418	Quỹ đầu tư phát triển		152.607.772.601	152.607.772.601
420	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu		24.890.292.522	24.890.292.522
421	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		627.315.116.728	507.056.071.051
421a	*- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước*		*502.256.071.051*	*450.297.758.321*
421b	*- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay*		*125.059.045.677*	*56.758.312.730*
440	**TỔNG NGUỒN VỐN**		**11.090.941.552.421**	**10.898.545.110.241**

Nguyễn Thị Thanh Loan	Nguyễn Việt Hùng	Võ Thanh Lâm
Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
		Ngày 28 tháng 01 năm 2026

M.S.D.N: 0303315400 - C.T.C.P. CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN Q. TÂN BÌNH - T.P HỒ CHÍ MINH

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN

Mẫu số B 02a – DN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG

Mã số		Thuyết minh	Quý 4/2025 VND	Quý 4/2024 VND	Kỳ kế toán kết thúc ngày 31/12/2025 VND	31/12/2024 VND
01	**Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**	**25.1**	**193.848.805.362**	**412.072.779.449**	**1.067.628.917.758**	**684.213.384.864**
02	Các khoản giảm trừ doanh thu	25.1	-	(61.220.779)	(123.724.120)	(1.049.691.125)
10	**Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ**	**25.1**	**193.848.805.362**	**412.011.558.670**	**1.067.505.193.638**	**683.163.693.739**
11	**Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp**	**26**	**(148.560.991.465)**	**(523.063.175.211)**	**(722.533.796.132)**	**(749.545.704.322)**
20	**Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ**		**45.287.813.897**	**(111.051.616.541)**	**344.971.397.506**	**(66.382.010.583)**
21	Doanh thu hoạt động tài chính	25.2	116.735.587.143	237.610.409.282	283.438.203.084	445.295.998.169
22	Chi phí tài chính	27	(93.270.319.767)	(66.425.676.636)	(271.491.820.778)	(259.741.892.922)
23	*- Trong đó: Chi phí lãi vay*	27	*(64.840.934.865)*	*(59.524.224.434)*	*(233.525.152.450)*	*(256.067.656.994)*
25	Chi phí bán hàng	28	(2.527.098.530)	(7.922.328.080)	(13.841.988.015)	(18.935.683.054)
26	Chi phí quản lý doanh nghiệp	28	(17.134.473.699)	(14.575.110.457)	(195.625.190.657)	(30.766.168.131)
30	**Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh**		**49.091.509.044**	**37.635.677.568**	**147.450.601.140**	**69.470.243.479**
31	Thu nhập khác	29	2.239.151.189	176.448.234	9.087.294.278	16.314.233.604
32	Chi phí khác	29	(4.897.873.008)	(2.036.317.472)	(15.360.723.936)	(8.413.201.993)
40	**Lợi nhuận (lỗ) khác**		**(2.658.721.819)**	**(1.859.869.238)**	**(6.273.429.658)**	**7.901.031.611**
50	**Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế TNDN**		**46.432.787.225**	**35.775.808.330**	**141.177.171.482**	**77.371.275.090**

Mẫu số B 02a – DN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG
(tiếp theo)

Mã số		Thuyết minh	Quý 4/2025 VND	Quý 4/2024 VND	Kỳ kế toán kết thúc ngày 31/12/2025 VND	Kỳ kế toán kết thúc ngày 31/12/2024 VND
51	Chi phí thuế TNDN hiện hành	30	4.385.176.372	(6.997.882.930)	(16.118.125.805)	(15.548.466.308)
52	Chi phí thuế TNDN hoãn lại		-	-	-	(5.064.496.052)
60	**Lợi nhuận sau thuế TNDN**		**50.817.963.597**	**28.777.925.400**	**125.059.045.677**	**56.758.312.730**

Nguyễn Thị Thanh Loan	Nguyễn Việt Hùng	Võ Thanh Lâm
Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
		Ngày 28 tháng 01 năm 2026

Mẫu số B 03a – DN

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG
(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số		Thuyết minh	Kỳ kế toán kết thúc ngày 31/12/2025 VND	31/12/2024 VND
	LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	**Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế**		**141.177.171.482**	**77.371.275.090**
	Điều chỉnh cho các khoản:			
02	Khấu hao TSCĐ, BĐS đầu tư		59.394.972.996	30.912.756.688
03	Các khoản dự phòng (hoàn nhập dự phòng)		183.111.330.295	(14.093.827.725)
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(278.663.023.168)	(504.575.550.147)
06	Chi phí lãi vay	27	233.525.152.450	256.067.656.994
08	**Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động**		**338.545.604.055**	**(154.317.689.100)**
09	(Tăng)/ giảm các khoản phải thu		(764.260.055.254)	(196.105.413.807)
10	(Tăng)/ giảm hàng tồn kho		440.418.743.522	74.087.015.837
11	Tăng/ (giảm) các khoản phải trả		(256.372.765.684)	28.919.221.600
12	(Tăng)/ giảm chi phí trả trước		(40.414.197.964)	(58.260.616.744)
13	(Tăng)/ giảm chứng khoán kinh doanh		2.863.432	-
14	Tiền lãi vay đã trả		(261.686.555.992)	(243.711.980.927)
15	Thuế TNDN đã nộp		(14.148.094.795)	(954.248.041)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(5.399.037.603)	(5.721.856.634)
20	**Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh**		**(563.313.496.283)**	**(556.065.567.816)**
	LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định		(746.504.482.120)	(1.013.588.815)
22	Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác		-	167.047.088.486
23	Tiền chi cho vay và gửi tiết kiệm		(1.258.529.976.458)	(1.546.135.596.579)
24	Tiền thu hồi cho vay và tất toán tiền gửi tiết kiệm		1.770.536.982.843	515.535.294.000
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác		(732.317.098.500)	(771.380.042.996)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		1.193.306.385.430	1.140.346.022.897
27	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		257.434.419.667	563.037.184.564
30	**Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư**		**483.926.230.862**	**67.436.361.557**

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN

Mẫu số B 03a – DN

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG
(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số		Thuyết minh	Kỳ kế toán kết thúc ngày 31/12/2025 VND	31/12/2024 VND
	LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
33	Tiền thu từ đi vay	23	3.954.591.402.459	3.200.553.931.029
34	Tiền chi trả nợ gốc vay	23	(3.809.652.568.844)	(2.679.284.814.384)
35	Tiền chi trả nợ gốc thuê tài chính	23	(164.533.315)	(865.688.815)
40	**Lưu chuyển thuần từ hoạt động tài chính**		**144.774.300.300**	**520.403.427.830**
50	**Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ**		**65.387.034.879**	**31.774.221.571**
60	**Tiền và tương đương tiền đầu kỳ**	**4**	**127.806.230.488**	**96.032.008.917**
70	**Tiền và tương đương tiền cuối kỳ**	**4**	**193.193.265.367**	**127.806.230.488**

Nguyễn Thị Thanh Loan	Nguyễn Việt Hùng	Võ Thanh Lâm
Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
		Ngày 28 tháng 01 năm 2026

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG
CHO KỲ KẾ TOÁN KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2025

1 THÔNG TIN CÔNG TY

Công ty Cổ phần Địa Ốc Sài Gòn Thương Tín ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 0303315400 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 29 tháng 3 năm 2004, và các Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp điều chỉnh sau đó.

Cổ phiếu của Công ty được niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh ("SGDCK HCM") với mã giao dịch cổ phiếu là "SCR" theo Quyết định số 468/QĐ-SGDHCM do SGDCK HCM cấp ngày 18 tháng 11 năm 2016.

Hoạt động kinh doanh chính hiện tại của Công ty là kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê; kinh doanh nhà; đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng khu công nghiệp, khu dân cư; cho thuê kho bãi, nhà xưởng, văn phòng; hoạt động hỗ trợ dịch vụ tài chính, tư vấn đầu tư; tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất; môi giới bất động sản; dịch vụ nhà đất; sàn giao dịch bất động sản; tư vấn bất động sản; quản lý bất động sản; xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác; đại lý, môi giới, đấu giá hàng hóa; hoạt động kiến trúc và kỹ thuật có liên quan; hoạt động thiết kế chuyên dụng.

Công ty có trụ sở chính đăng ký tại số 512 Lý Thường Kiệt, Phường Tân Sơn Nhất, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Ngoài ra, Công ty còn có địa điểm kinh doanh tại 3 địa điểm kinh doanh khác tại các địa chỉ sau:

- 301 Đường ĐT 743, Khu phố Đồng An 2, phường Bình Hòa, Thành phố Hồ Chí Minh;
- 266-268 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Phường Xuân Hòa, Thành phố Hồ Chí Minh.
- Lô A16 Đường C3, lô A17.4 Đường D8, lô A19.2 Đường N3, lô A0.2, A0.3, A0, A3 Đường D1, KCN Thành Thành Công, Phường Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh.

Số lượng nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 88 người (ngày 31 tháng 12 năm 2024: 86 người).

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2025, Công ty có chín (9) công ty con với chi tiết như sau:

1 THÔNG TIN CÔNG TY (tiếp theo)

STT	Tên	Địa điểm	Tình trạng	Hoạt động kinh doanh chính	31/12/2025 Tỷ lệ lợi ích (%)	31/12/2025 Tỷ lệ biểu quyết (%)	31/12/2024 Tỷ lệ lợi ích (%)	31/12/2024 Tỷ lệ biểu quyết (%)
	I - Công ty con							
1	Công ty TNHH MTV Kinh Doanh Dịch Vụ Địa Ốc Sài Gòn Thương Tín	TP. Hồ Chí Minh ("TP.HCM")	Đang hoạt động	Kinh doanh bất động sản	100,00	100,00	100,00	100,00
2	Công ty TNHH Dịch Vụ Quản Lý Bất Động Sản Sài Gòn Thương Tín	TP.HCM	Đang hoạt động	Kinh doanh bất động sản	94,44	94,44	94,44	94,44
3	Công ty Cổ phần Đầu Tư Phát Triển Bất Động Sản Đông Sài Gòn	TP.HCM	Đang hoạt động	Kinh doanh bất động sản	99,89	99,89	99,89	99,89
4	Công ty Cổ phần Thương Tín Tàu Cuốc	TP.HCM	Đang hoạt động	Xây dựng và bất động sản	82,07	82,07	82,07	82,07
5	Công ty Cổ phần Mai Lan	TP.HCM	Đang hoạt động	Dịch vụ	65,20	65,20	65,20	65,20
6	Công ty TNHH Thương Tín – CJ Cầu Tre	TP.HCM	Đang làm thủ tục giải thể	Dịch vụ	-	-	74,00	74,00
7	Công ty Cổ phần Đầu Tư Kinh Doanh Bất Động Sản Hùng Anh Năm	TP.HCM	Đang hoạt động	Bất động sản	95,00	95,00	95,00	95,00
8	Công ty Cổ phần Thương Mại Nguyễn Kim Đà Nẵng	Đà Nẵng	Đang hoạt động	Bất động sản và dịch vụ thương mại	96,30	96,30	94,68	94,68
9	Công ty TNHH MTV TTC Land Retail Management	TP.HCM	Giải thể (*) ngày 31/3/2025	Kinh doanh bất động sản	-	-	100,00	100,00
10	Công ty Cổ phần Đầu Tư Bất Động Sản TTC Land Hưng Điền	TP.HCM	Đang hoạt động (**)	Bất động sản	61,00	61,00	61,00	61,00

(*) Theo Thông báo số 208069/25 ngày 31/3/2025 của Sở Tài chính TPHCM, Công ty TNHH MTV TTC Land Retail Management đã hoàn thành việc giải thể.

(**) Công ty tạm ngưng kinh doanh trước đó và đã trở lại hoạt động bình thường từ ngày 01 tháng 8 năm 2025.

2 CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Mục đích lập báo cáo tài chính riêng

Công ty có các công ty con như được trình bày tại *Thuyết minh số 16.1*. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC - Hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại các văn bản này, Công ty cũng đã lập báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025.

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng của Công ty nên đọc báo cáo này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất nói trên để có được các thông tin đầy đủ về tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Tập đoàn.

2.2 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Báo cáo tài chính riêng của Công ty được trình bày bằng đồng Việt Nam ("VND") phù hợp với Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các Chuẩn mực kế toán Việt Nam khác do Bộ Tài chính ban hành theo:

- Quyết định số 149/2001/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2001 về việc ban hành bốn Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 1);
- Quyết định số 165/2002/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2002 về việc ban hành sáu Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 2);
- Quyết định số 234/2003/QĐ-BTC ngày 30 tháng 12 năm 2003 về việc ban hành sáu Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 3);
- Quyết định số 12/2005/QĐ-BTC ngày 15 tháng 2 năm 2005 về việc ban hành sáu Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 4); và
- Quyết định số 100/2005/QĐ-BTC ngày 28 tháng 12 năm 2005 về việc ban hành bốn Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 5).
- Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014, Thông tư 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.

Theo đó, báo cáo tài chính riêng được trình bày kèm theo và việc sử dụng báo cáo này không dành cho các đối tượng không được cung cấp các thông tin về các thủ tục, nguyên tắc và thông lệ kế toán tại Việt Nam và hơn nữa không được chủ định trình bày tình hình tài chính riêng, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và lưu chuyển tiền tệ riêng của Công ty theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận rộng rãi ở các nước và lãnh thổ khác ngoài Việt Nam.

2.3 Hình thức sổ kế toán áp dụng

Hình thức sổ kế toán được áp dụng của Công ty là Nhật ký chung.

2.4 Kỳ kế toán năm

Kỳ kế toán năm của Công ty áp dụng cho việc lập báo cáo tài chính riêng bắt đầu từ ngày 1 tháng 1 và kết thúc ngày 31 tháng 12.

2.5 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Báo cáo tài chính riêng được lập bằng đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán của Công ty là đồng Việt Nam ("VND").

3 TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng, các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn gốc không quá ba (3) tháng, có tính thanh khoản cao có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

3.2 Hàng tồn kho

Hàng hóa bất động sản

Bất động sản được mua hoặc được xây dựng để bán trong quá trình hoạt động bình thường của Công ty, không phải để cho thuê hoặc chờ tăng giá, được ghi nhận là hàng hóa bất động sản theo giá thấp hơn giữa giá thành để đưa mỗi sản phẩm đến vị trí và điều kiện hiện tại và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá thành của hàng hóa bất động sản bao gồm:

- Chi phí tiền sử dụng đất và tiền thuê đất;
- Chi phí xây dựng trả cho nhà thầu; và
- Chi phí lãi vay, chi phí tư vấn, thiết kế, chi phí san lấp, đền bù giải phóng mặt bằng, phí tư vấn, thuế chuyển nhượng đất, chi phí quản lý xây dựng chung và các chi phí liên quan khác.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong điều kiện kinh doanh bình thường, dựa trên giá thị trường vào ngày báo cáo và chiết tính giá trị thời gian của dòng tiền, nếu đáng kể, và trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.

Giá vốn của bất động sản đã bán được ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng dựa trên các chi phí trực tiếp tạo thành bất động sản đó và chi phí chung được phân bổ trên cơ sở diện tích tương ứng của bất động sản đó.

Hàng tồn kho khác

Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá thành để đưa mỗi sản phẩm đến vị trí và điều kiện hiện tại và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong điều kiện kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.

Công ty áp dụng phương pháp kê khai thường xuyên để hạch toán hàng tồn kho (chủ yếu là hàng hóa) với giá trị được xác định theo chi phí mua theo phương pháp bình quân gia quyền.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được trích lập cho phần giá trị dự kiến bị tổn thất do các khoản suy giảm trong giá trị (do giảm giá, hư hỏng, kém phẩm chất, lỗi thời, v.v) có thể xảy ra đối với nguyên vật liệu, thành phẩm, hàng hóa tồn kho khác thuộc quyền sở hữu của Công ty dựa trên bằng chứng hợp lý về sự suy giảm giá trị tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

Số tăng hoặc giảm khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được hạch toán vào giá vốn hàng bán trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

3.3 Các khoản phải thu

Các khoản phải thu được trình bày trên báo cáo tài chính riêng theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu từ khách hàng và phải thu khác sau khi cấn trừ các khoản dự phòng được lập cho các khoản phải thu khó đòi.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị của các khoản phải thu mà Công ty dự kiến không có khả năng thu hồi tại ngày kết thúc kỳ kế toán. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng khi phát sinh.

3 TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.4 Tài sản cố định hữu hình

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

Nguyên giá tài sản cố định bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào sẵn sàng hoạt động như dự kiến.

Các chi phí mua sắm, nâng cấp và đổi mới tài sản cố định được ghi tăng nguyên giá của tài sản và chi phí bảo trì, sửa chữa được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng khi phát sinh.

Khi tài sản cố định hữu hình được bán hay thanh lý, các khoản lãi hoặc lỗ phát sinh do thanh lý tài sản (là phần chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của tài sản) được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

3.5 Thuê tài sản

Việc xác định một thỏa thuận có phải là thỏa thuận thuê tài sản hay không dựa trên bản chất của thỏa thuận đó tại thời điểm khởi đầu: liệu việc thực hiện thỏa thuận này có phụ thuộc vào việc sử dụng một tài sản nhất định và thỏa thuận có bao gồm điều khoản về quyền sử dụng tài sản hay không.

Thỏa thuận thuê tài sản được phân loại là thuê tài chính nếu theo hợp đồng thuê tài sản bên cho thuê chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu tài sản cho bên đi thuê. Tất cả các thỏa thuận thuê tài sản khác được phân loại là thuê hoạt động.

Trong trường hợp Công ty là bên đi thuê

Tài sản theo hợp đồng thuê tài chính được vốn hóa trên bảng cân đối kế toán riêng tại thời điểm khởi đầu thuê tài sản theo giá trị thấp hơn giữa giá trị hợp lý của tài sản thuê và giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu. Khoản tiền gốc trong các khoản thanh toán tiền thuê trong tương lai theo hợp đồng thuê tài chính được hạch toán như khoản nợ phải trả. Khoản tiền lãi trong các khoản thanh toán tiền thuê được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng trong suốt thời gian thuê tài sản theo lãi suất cố định trên số dư còn lại của khoản nợ thuê tài chính phải trả.

Tài sản thuê tài chính đã được vốn hóa được trích khấu hao theo phương pháp khấu hao đường thẳng theo thời gian ngắn hơn giữa thời gian hữu dụng ước tính và thời hạn thuê tài sản nếu không chắc chắn là bên thuê sẽ được chuyển giao quyền sở hữu tài sản khi hết hạn hợp đồng thuê.

Các khoản tiền thuê theo hợp đồng thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng theo phương pháp đường thẳng trong thời hạn của hợp đồng thuê.

Trong trường hợp Công ty là bên cho thuê

Tài sản theo hợp đồng cho thuê hoạt động được ghi nhận là tài sản cố định trên bảng cân đối kế toán riêng. Chi phí trực tiếp ban đầu để thương thảo thỏa thuận cho thuê hoạt động được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng khi phát sinh.

Thu nhập từ tiền cho thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng theo phương pháp đường thẳng trong thời gian cho thuê.

3.6 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 bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào sử dụng như dự kiến.

Các chi phí nâng cấp và đổi mới tài sản cố định vô hình được ghi tăng nguyên giá của tài sản và các chi phí khác được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng khi phát sinh.

3 TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.6 Tài sản cố định vô hình (tiếp theo)

Khi tài sản cố định vô hình được bán hay thanh lý, các khoản lãi hoặc lỗ phát sinh do thanh lý tài sản (là phần chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của tài sản) được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

Quyền sử dụng đất

Quyền sử dụng đất được ghi nhận như tài sản vô hình khi Công ty nắm giữ đất này để sử dụng trong sản xuất, kinh doanh cung cấp dịch vụ hoặc cho các đối tượng khác thuê và Công ty được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nguyên giá quyền sử dụng đất bao gồm tất cả những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa đất vào trạng thái sẵn sàng để sử dụng.

Quyền sử dụng đất được khấu trừ dựa trên thời gian sử dụng hữu ích, ngoại trừ quyền sử dụng đất có thời gian sử dụng vô thời hạn thì không được khấu trừ.

3.7 Khấu hao và hao mòn

Khấu hao tài sản cố định hữu hình và hao mòn tài sản cố định vô hình được trích theo phương pháp khấu hao đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của các tài sản như sau:

Máy móc, thiết bị	2 - 3 năm
Phương tiện vận tải	7 năm
Thiết bị văn phòng	3 - 6 năm
Phần mềm máy tính	3 - 6 năm
Tài sản vô hình khác	3 - 8 năm
Quyền sử dụng đất vô thời hạn	Không tính khấu hao

3.8 Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá bao gồm các chi phí giao dịch liên quan trừ đi giá trị khấu hao và hao mòn lũy kế.

Các khoản chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được hạch toán vào giá trị còn lại của bất động sản đầu tư khi Công ty có khả năng thu được các lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu của bất động sản đầu tư đó.

Khấu hao và hao mòn bất động sản đầu tư được trích theo phương pháp khấu hao đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của các bất động sản như sau:

Nhà cửa, vật kiến trúc	20 - 50 năm
Quyền sử dụng đất có thời hạn	10 - 33 năm

Bất động sản đầu tư không còn được trình bày trong bảng cân đối kế toán riêng sau khi đã bán hoặc sau khi bất động sản đầu tư đã không còn được sử dụng và xét thấy không thu được lợi ích kinh tế trong tương lai từ việc thanh lý bất động sản đầu tư đó. Chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của bất động sản đầu tư được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng trong kỳ thanh lý.

Việc chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho thành bất động sản đầu tư chỉ khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như trường hợp chủ sở hữu chấm dứt sử dụng tài sản đó và bắt đầu cho bên khác thuê hoạt động hoặc khi kết thúc giai đoạn xây dựng. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hay hàng tồn kho chỉ khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như các trường hợp chủ sở hữu bắt đầu sử dụng tài sản này hoặc bắt đầu triển khai cho mục đích bán. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho không làm thay đổi nguyên giá hay giá trị còn lại của bất động sản tại ngày chuyển đổi.

3 TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.9 Chi phí đi vay

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay của Công ty và được hạch toán như chi phí phát sinh trong kỳ ngoại trừ các khoản được vốn hóa như theo nội dung của đoạn tiếp theo.

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua sắm, xây dựng hoặc hình thành một tài sản cụ thể cần có một thời gian đủ dài để có thể đưa vào sử dụng theo mục đích định trước hoặc để bán được vốn hóa vào nguyên giá của tài sản đó.

3.10 Chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí trả trước ngắn hạn hoặc chi phí trả trước dài hạn trên bảng cân đối kế toán riêng và được phân bổ trong khoảng thời gian trả trước của chi phí hoặc thời gian các lợi ích kinh tế tương ứng được tạo ra từ các chi phí này.

Các loại chi phí sau đây được hạch toán vào chi phí trả trước dài hạn để phân bổ dần từ 2 đến 5 năm hoặc ghi nhận phù hợp với doanh thu vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng:

- Công cụ, dụng cụ xuất dùng với giá trị lớn và được sử dụng trên một năm;
- Nhà mẫu; và
- Chi phí hoa hồng cho dự án

3.11 Các khoản đầu tư

Đầu tư vào công ty con

Các khoản đầu tư vào công ty con mà trong đó Công ty nắm quyền kiểm soát được trình bày theo phương pháp giá gốc.

Các khoản phân phối mà Công ty nhận được từ số lợi nhuận thuần lũy kế của công ty con sau ngày Công ty nắm quyền kiểm soát được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng của Công ty. Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi của các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

Đầu tư vào công ty liên kết

Các khoản đầu tư vào công ty liên kết mà trong đó Công ty có ảnh hưởng đáng kể được trình bày theo phương pháp giá gốc.

Các khoản phân phối từ lợi nhuận thuần lũy kế của công ty liên kết sau ngày Công ty có ảnh hưởng đáng kể được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng của Công ty. Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

Đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác

Các khoản đầu tư vào công ty khác được trình bày theo phương pháp giá gốc.

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận theo giá gốc. Sau ghi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được ghi nhận theo giá trị có thể thu hồi. Các khoản suy giảm giá trị của khoản đầu tư nếu phát sinh được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư.

Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư góp vốn

Dự phòng cho việc giảm giá trị của các khoản đầu tư được lập khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy có sự suy giảm giá trị của các khoản đầu tư này vào ngày kết thúc kỳ kế toán. Tăng hoặc giảm số dư dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

3 TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.12 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

Các khoản phải trả và chi phí trích trước được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được không phụ thuộc vào việc Công ty đã nhận được hóa đơn của nhà cung cấp hay chưa.

3.13 Cổ phiếu quỹ

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

3.14 Phân chia lợi nhuận

Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (không bao gồm các khoản lãi từ giao dịch mua giá rẻ) có thể được chia cho các cổ đông sau khi được Đại Hội đồng cổ đông phê duyệt và sau khi đã trích lập các quỹ dự phòng theo Điều lệ của Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

Công ty trích lập các quỹ dự phòng sau từ lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Công ty theo đề nghị của Hội đồng Quản trị và được các cổ đông phê duyệt tại Đại Hội đồng cổ đông thường niên:

- *Quỹ đầu tư phát triển*

  Quỹ này được trích lập nhằm phục vụ việc mở rộng hoạt động hoặc đầu tư chiều sâu của Công ty.

- *Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu*

  Nguồn kinh phí cho hoạt động kinh doanh, dự án bao gồm ngân sách hoạt động dự kiến.

- *Quỹ khen thưởng, phúc lợi*

  Quỹ này được trích lập để khen thưởng, khuyến khích vật chất, đem lại lợi ích chung và nâng cao phúc lợi cho công nhân viên, và được trình bày như một khoản phải trả trên bảng cân đối kế toán riêng.

3.15 Ghi nhận doanh thu

Doanh thu được ghi nhận khi Công ty có khả năng nhận được các lợi ích kinh tế có thể xác định được một cách chắc chắn. Doanh thu được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản đã thu hoặc sẽ thu được sau khi trừ đi các khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán và hàng bán bị trả lại. Các điều kiện ghi nhận cụ thể sau đây cũng phải được đáp ứng khi ghi nhận doanh thu:

Doanh thu bán biệt thự, nhà phố và căn hộ

Đối với các biệt thự, nhà phố và căn hộ mà Công ty bán sau khi đã xây dựng hoàn tất, doanh thu và giá vốn được được ghi nhận khi phần lớn rủi ro và lợi ích liên quan đến biệt thự, nhà phố và căn hộ đã được chuyển giao sang người mua.

Hợp đồng xây dựng

Trường hợp hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo giá trị khối lượng thực hiện, khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng có thể được ước tính một cách đáng tin cậy và được xác nhận bởi khách hàng, thì 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 trên hóa đơn.

Các khoản tăng giảm khi thực hiện hợp đồng, các khoản tiền thưởng và các khoản thanh toán khác chỉ được tính vào doanh thu khi đã được thống nhất với khách hàng.

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng không thể được ước tính một cách đáng tin cậy, thì doanh thu chỉ được ghi nhận tương đương với chi phí của hợp đồng đã phát sinh mà việc hoàn trả là tương đối chắc chắn. Chi phí của hợp đồng chỉ được ghi nhận là chi phí trong năm khi các chi phí này đã phát sinh.

3 TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.15 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)

Doanh thu bán lô đất và đất đã xây dựng cơ sở hạ tầng

Doanh thu bán lô đất và đất đã xây dựng cơ sở hạ tầng được xác định là tổng số tiền được nhận theo hợp đồng khi đất và đất đã xây dựng cơ sở hạ tầng được bàn giao cho khách hàng.

Doanh thu dịch vụ môi giới bất động sản và dịch vụ khác

Doanh thu được ghi nhận khi hoàn thành việc cung cấp dịch vụ.

Tiền lãi

Doanh thu được ghi nhận khi tiền lãi phát sinh trên cơ sở dồn tích (có tính đến lợi tức mà tài sản đem lại) trừ khi khả năng thu hồi tiền lãi không chắc chắn.

Cổ tức

Doanh thu được ghi nhận khi quyền được nhận khoản thanh toán cổ tức của Công ty được xác lập.

Tiền cho thuê

Thu nhập từ tiền cho thuê tài sản theo hợp đồng thuê hoạt động được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh riêng theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê.

3.16 Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp

Giá vốn bán hàng và dịch vụ cung cấp là tổng chi phí phát sinh của thành phẩm, hàng hóa, vật tư xuất bán và dịch vụ cung cấp cho khách hàng trong kỳ, được ghi nhận theo nguyên tắc phù hợp với doanh thu và nguyên tắc thận trọng.

3.17 Chi phí tài chính

Chi phí tài chính phản ánh những khoản chi phí hoạt động tài chính phát sinh trong kỳ chủ yếu bao gồm các chi phí lãi vay, chi phí phát sinh từ hoạt động đi vay và phát hành trái phiếu, khoản lỗ phát sinh khi bán ngoại tệ, lỗ tỷ giá hối đoái, chi phí mua lại trái phiếu chuyển đổi và chiết khấu thanh toán.

3.18 Chi phí bán hàng

Chi phí bán hàng phản ánh các chi phí thực tế phát sinh trong quá trình bán sản phẩm, hàng hoá, cung cấp dịch vụ, chủ yếu bao gồm các chi phí chào hàng, giới thiệu sản phẩm, quảng cáo sản phẩm và hoa hồng bán hàng.

3.19 Chi phí quản lý doanh nghiệp

Chi phí quản lý doanh nghiệp phản ánh các chi phí quản lý chung của doanh nghiệp gồm các chi phí về lương nhân viên bộ phận quản lý doanh nghiệp (tiền lương, tiền công, các khoản phụ cấp,); bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, kinh phí công đoàn, bảo hiểm thất nghiệp của nhân viên quản lý doanh nghiệp; chi phí vật liệu văn phòng, công cụ lao động, khấu hao TSCĐ dùng cho quản lý doanh nghiệp; khoản lập dự phòng phải thu khó đòi; dịch vụ mua ngoài và chi phí bằng tiền khác.

3 TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.20 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

Tài sản thuế thu nhập và thuế thu nhập phải nộp cho kỳ hiện hành và các kỳ trước được xác định bằng số tiền dự kiến được thu hồi từ hoặc phải nộp cho cơ quan thuế, dựa trên các mức thuế suất và các luật thuế có hiệu lực đến ngày kết thúc kỳ kế toán.

Thuế thu nhập hiện hành được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập hiện hành cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hiện hành phải nộp khi Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và Công ty dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải trả và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

Thuế thu nhập hoãn lại

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định cho các khoản chênh lệch tạm thời tại ngày kết thúc kỳ kế toán giữa cơ sở tính thuế thu nhập của các tài sản và nợ phải trả và giá trị ghi sổ của chúng cho mục đích lập báo cáo tài chính riêng.

Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế, ngoại trừ thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hay nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán hoặc thu nhập chịu thuế (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại cần được ghi nhận cho tất cả các chênh lệch tạm thời được khấu trừ, giá trị được khấu trừ chuyển sang các kỳ sau của các khoản lỗ tính thuế và các khoản ưu đãi thuế chưa sử dụng, khi chắc chắn trong tương lai sẽ có thu nhập chịu thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ, các khoản lỗ tính thuế và các ưu đãi thuế chưa sử dụng này, ngoại trừ tài sản thuế hoãn lại phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hoặc nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán hoặc thu nhập chịu thuế (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch.

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phải được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán và phải giảm giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại đến mức bảo đảm chắc chắn có đủ thu nhập chịu thuế cho phép lợi ích của một phần hoặc toàn bộ tài sản thuế thu nhập hoãn lại được sử dụng. Các tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại chưa được ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ thu nhập chịu thuế trong tương lai để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận này.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho kỳ kế toán khi tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán, dựa trên các mức thuế suất và luật thuế có hiệu lực vào ngày kết thúc kỳ kế toán.

Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập hoãn lại cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp 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 hoặc Công ty dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải trả và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần hoặc thu hồi tài sản đồng thời với việc thanh toán nợ phải trả trong từng kỳ tương lai khi các khoản trọng yếu của thuế thu nhập hoãn lại phải nộp hoặc tài sản thuế thu nhập hoãn lại được thanh toán hoặc thu hồi.

3 TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.21 Các bên liên quan

Các bên được coi là bên liên quan của Công ty nếu một bên có khả năng, trực tiếp hoặc gián tiếp, kiểm soát bên kia hoặc gây ảnh hưởng đáng kể tới bên kia trong việc ra các quyết định tài chính và hoạt động, hoặc khi Công ty và bên kia cùng chịu sự kiểm soát chung hoặc ảnh hưởng đáng kể chung. Các bên liên quan có thể là các công ty hoặc các cá nhân bao gồm các thành viên mật thiết trong gia đình của họ.

4 TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	31/12/2025 VND	31/12/2024 VND
Tiền mặt	-	143.563.184
Tiền gửi ngân hàng	134.542.037.874	104.789.145.083
Các khoản tương đương tiền *(*)*	58.651.227.493	22.873.522.221
TỔNG CỘNG	**193.193.265.367**	**127.806.230.488**

(*) Các khoản tương đương tiền thể hiện các khoản tiền gửi ngắn hạn tại các ngân hàng thương mại có kỳ hạn gốc không quá ba (3) tháng và hưởng lãi suất từ 3% đến 4,5%/năm (Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024: từ 1,6%/năm đến 3,7%/năm).

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, một số khoản tương đương tiền đã được thế chấp để đảm bảo cho khoản vay tại các ngân hàng thương mại (Thuyết minh số 23.1 và 23.2).

5 ĐẦU TƯ NẮM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN NGẮN HẠN

Số dư này thể hiện các khoản tiền gửi có kỳ hạn gốc trên ba (3) tháng và kỳ hạn còn lại từ trên ba (3) tháng đến mười hai (12) tháng tại các ngân hàng thương mại và hưởng lãi suất dao động từ 3,7% đến 5%/năm (Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024: từ 4,2% đến 5,1%/năm).

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, một phần các khoản tiền gửi có kỳ hạn này được dùng làm tài sản đảm bảo cho các khoản vay tại các ngân hàng (Thuyết minh số 23.1 và 23.2).

6 PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	31/12/2025 VND	31/12/2024 VND
Phải thu các bên khác	125.466.695.520	116.305.036.920
- Công ty TNHH MTV Dịch Vụ Công Ích Quận 4	*23.909.892.689*	*23.909.892.689*
- Công ty Cổ phần Nhà Hòa Bình	*48.070.260.567*	*17.247.954.630*
- Khác (*)	*53.486.542.264*	*75.147.189.601*
Phải thu các bên liên quan (Thuyết minh số 31)	36.938.166.204	112.384.033.325
TỔNG CỘNG	**162.404.861.724**	**228.689.070.245**
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(25.246.465.058)	(7.715.093.571)
GIÁ TRỊ THUẦN	**137.158.396.666**	**220.973.976.674**

(*) Số dư này chủ yếu thể hiện các khoản phải thu tương ứng với đợt thanh toán cuối cùng của các hợp đồng mua bán bất động sản chưa bàn giao Giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở và các khoản phải thu về cho thuê.

7 TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN

	31/12/2025 VND	31/12/2024 VND
Ngắn hạn	**1.128.925.420.516**	**391.562.390.855**
Trả trước cho người bán	566.098.968.183	307.233.968.643
- Công ty Cổ phần Nội thất 68	*152.227.000.000*	*260.738.181.800*
- Công ty TNHH ĐT KD An Việt (*)	*358.085.000.000*	-
- Khác	*55.786.968.183*	*46.495.786.843*
Trả trước cho các bên liên quan (Thuyết minh số 31)	562.826.452.333	84.328.422.212
Dài hạn	***242.386.417.634***	***242.386.417.634***
- Công ty TNHH Đầu Tư Sabeco HP (**)	*227.355.785.711*	*227.355.785.711*
- Khác	*15.030.631.923*	*15.030.631.923*
TỔNG CỘNG	**1.371.311.838.150**	**633.948.808.489**

(*) Số dư này thể hiện khoản ứng trước theo Hợp đồng hứa chuyển nhượng và nhận chuyển nhượng cổ phần để nhận chuyển nhượng 48,998% vốn điều lệ tại Công ty Cổ phần Đầu tư Tín Nghĩa - Á Châu.

(**) Số dư này thể hiện khoản ứng trước theo các Thỏa thuận Nguyên tắc để mua sản phẩm hình thành trong tương lai đối với 74% tổng số lượng sản phẩm của dự án Charmington Iris tọa lạc tại số 76 Đường Tôn Thất Thuyết, Phường Xóm Chiếu, Thành phố Hồ Chí Minh.

8 PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

	31/12/2025 VND	31/12/2024 VND
Cho vay bên liên quan (Thuyết minh số 31)	743.453.712.000	748.019.712.000
Cho vay bên khác	95.074.084.602	614.634.194.445
- Công ty TNHH Đầu Tư Kinh Doanh An Việt	-	*384.833.500.000*
- Công ty Cổ phần Thực Phẩm CJ Cầu Tre	-	*156.000.000.000*
- Công ty Cổ phần Đầu Tư Phát Triển Tân Sơn Nhất	*86.708.390.157*	*50.275.000.000*
- Khác	*8.365.694.445*	*23.525.694.445*
TỔNG CỘNG	**838.527.796.602**	**1.362.653.906.445**
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(6.525.694.445)	-
GIÁ TRỊ THUẦN	**832.002.102.157**	**1.362.653.906.445**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, các khoản cho vay có mức lãi suất dao động từ 7,5%/năm đến 11,5%/năm (Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024: từ 8,5%/năm đến 12%/năm).

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, một phần khoản cho vay bên liên quan được đảm bảo bằng cổ phần Công ty Cổ phần Đầu Tư Phát Triển Tân Sơn Nhất.

9 CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

	31/12/2025 VND	31/12/2024 VND
Ngắn hạn	**357.207.618.191**	**363.802.162.081**
Phải thu lãi tiền gửi, lãi cho vay	133.668.449.486	196.816.435.828
Phải thu cổ tức, lợi nhuận được chia	-	12.663.619.640
Phải thu ủy thác đầu tư	36.503.652.227	38.603.753.916
Phải thu từ góp vốn hợp tác kinh doanh	66.858.420.585	35.971.173.667
Phải thu từ thanh lý hợp đồng	25.109.000.000	-
Đặt cọc, ký quỹ, ký cược	53.000.000	176.400.000
Tạm ứng cho nhân viên	51.861.875.004	38.313.905.832
Khác	43.153.220.889	41.256.873.198
Dài hạn	**1.819.498.106.664**	**1.548.719.998.803**
Phải thu từ góp vốn hợp tác kinh doanh *(i)*	1.633.463.696.995	1.343.625.496.992
Đặt cọc để thực hiện dự án *(ii)*	42.000.000.000	42.000.000.000
Đặt cọc, ký quỹ, ký cược (*iii*)	144.034.409.669	163.094.501.811
TỔNG CỘNG	**2.176.705.724.855**	**1.912.522.160.884**
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(22.131.288.499)	(4.604.229.924)
GIÁ TRỊ THUẦN	**2.154.574.436.356**	**1.907.917.930.960**
Trong đó:		
Phải thu các bên liên quan (Thuyết minh số 31)	*1.834.032.518.444*	*1.499.553.024.846*
Phải thu các bên khác	*342.673.206.411*	*412.969.136.038*

(i) Số dư này chủ yếu thể hiện các khoản đầu tư theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh với Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân để phát triển dự án Khu phức hợp Vịnh Đầm tại đặc khu Phú Quốc, tỉnh An Giang và Công ty Cổ phần May Tiến Phát tại dự án Khu dân cư, dịch vụ và du lịch Cù Lao - Tân Vạn tọa lạc tại phường Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai (mới).

(ii) Số dư này thể hiện khoản đặt cọc theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh với Công ty Cổ phần Đầu Tư và Vận Tải Việt Nam trong năm 2012 để thực hiện dự án Charmington La Pointe trên quy mô diện tích 5.055,1 m2 tại Phường Hòa Hưng, TP. Hồ Chí Minh (mới).

(iii) Trong đó đang bao gồm khoản đặt cọc cho Công ty Cổ phần Xây dựng Thương mại và Xuất nhập khẩu Thái Tôn để thuê kho tại 301 đường ĐT 743, phường Bình Hòa, thành phố Hồ Chí Minh (mới).

10 HÀNG TỒN KHO VÀ TÀI SẢN DỞ DANG DÀI HẠN

10.1 Hàng tồn kho

	31/12/2025 VND	31/12/2024 VND
Bất động sản dở dang	855.432.301.239	874.703.735.838
Hàng hóa bất động sản *(*)*	702.871.449.557	1.076.165.963.014
Dịch vụ đang cung cấp dở dang	67.194.639.980	115.153.608.991
Khác	1.094.396	980.414.648
TỔNG CỘNG	**1.625.499.485.172**	**2.067.003.722.491**
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	(6.571.109.430)	(980.414.648)
GIÁ TRỊ THUẦN	**1.618.928.375.742**	**2.066.023.307.843**

(*) Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với các dự án được dùng làm tài sản thế chấp cho các khoản vay dài hạn ngân hàng *(Thuyết minh số 23.2)*.

10.2 Tài sản dở dang dài hạn

	31/12/2025 VND	31/12/2024 VND
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn	15.328.417.201	14.242.923.404
TỔNG CỘNG	**15.328.417.201**	**14.242.923.404**

11 CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	31/12/2025 VND	31/12/2024 VND
Ngắn hạn	**1.312.276.533**	**12.054.729.598**
Công cụ, dụng cụ	1.312.276.533	841.131.598
Chi phí thuê kho	-	11.213.598.000
Dài hạn	**533.215.946.173**	**482.059.295.144**
Chi phí môi giới, nhà mẫu	344.904.686.700	378.133.162.503
Chi phí thuê đất, mặt bằng	184.336.641.147	99.682.213.697
Công cụ, dụng cụ	3.974.618.326	4.243.918.944
TỔNG CỘNG	**534.528.222.706**	**494.114.024.742**

12 TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Máy móc thiết bị VND	Phương tiện vận tải VND	Thiết bị văn phòng VND	Tổng cộng VND
Nguyên giá				
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024	487.164.990	1.164.650.909	10.659.400.855	12.311.216.754
Mua trong kỳ	-	-	48.400.000	48.400.000
Chuyển từ thuê tài chính	-	2.536.092.728	-	2.536.092.728
Thanh lý trong kỳ	-	(1.164.650.909)	-	(1.164.650.909)
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2025	487.164.990	2.536.092.728	10.707.800.855	13.731.058.573
Trong đó:				
Đã khấu hao hết	*487.164.990*	-	*10.240.694.855*	*10.727.859.845*
Khấu hao lũy kế				
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024	(487.164.990)	(610.055.239)	(10.418.909.685)	(11.516.129.914)
Khấu hao trong kỳ	-	(445.488.312)	(101.275.445)	(546.763.757)
Chuyển từ thuê tài chính	-	(1.026.513.720)	-	(1.026.513.720)
Thanh lý trong kỳ	-	693.244.591	-	693.244.591
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2025	(487.164.990)	(1.388.812.680)	(10.520.185.130)	(12.396.162.800)
Giá trị còn lại				
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024	-	554.595.670	240.491.170	795.086.840
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2025	-	1.147.280.048	187.615.725	1.334.895.773

13 TÀI SẢN CỐ ĐỊNH THUÊ TÀI CHÍNH

	Phương tiện vận tải VND
Nguyên giá	
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024	2.536.092.728
Chuyển sang TSCĐ hữu hình	(2.536.092.728)
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2025	-
Khấu hao lũy kế	
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024	(1.026.513.720)
Chuyển sang TSCĐ hữu hình	1.026.513.720
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2025	-
Giá trị còn lại	
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024	1.509.579.008
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2025	-

14 TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Quyền sử dụng đất VND	Phần mềm máy tính VND	Tổng cộng VND
Nguyên giá			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024	-	20.738.772.647	20.738.772.647
Thanh lý trong kỳ	-	(1.420.810.831)	(1.420.810.831)
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2025	-	19.317.961.816	19.317.961.816
Trong đó:			
Đã hao mòn hết	-	*5.258.758.000*	*5.258.758.000*
Hao mòn lũy kế			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024	-	(13.610.659.899)	(13.610.659.899)
Hao mòn trong kỳ	-	(2.193.892.092)	(2.193.892.092)
Thanh lý trong kỳ	-	768.014.409	768.014.409
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2025	-	(15.036.537.582)	(15.036.537.582)
Giá trị còn lại			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024	-	7.128.112.748	7.128.112.748
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2025	-	4.281.424.234	4.281.424.234

15 BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	Nhà cửa, vật kiến trúc VND
Nguyên giá	
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024	698.120.198.637
Mua trong kỳ	896.662.463.805
Chuyển từ hàng tồn kho	13.208.804.402
Giảm khác	(594.199.618)
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2025	1.607.397.267.226
Khấu hao lũy kế	
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024	(136.572.050.213)
Khấu hao trong kỳ	(56.654.317.147)
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2025	(193.226.367.360)
Giá trị còn lại	
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024	561.548.148.424
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2025	1.414.170.899.866
Trong đó:	
Tài sản sử dụng để thế chấp (Thuyết minh số 23)	*868.433.189.726*

(i) Trong kỳ, Công ty đã hoàn tất việc nhận chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất và cao ốc văn phòng tại địa chỉ số 266-268 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Phường Xuân Hòa, TP. Hồ Chí Minh với tổng giá trị là 885.415.952.000 đồng. Công ty cũng hoàn tất việc cho Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín thuê thời hạn 5 năm và thu toàn bộ tiền thuê từ cao ốc văn phòng này với tổng giá trị là 661.450.044.562 đồng.

(ii) Trong kỳ, Công ty đã hoàn tất việc nhận chuyển nhượng 07 (bảy) nhà xưởng xây sẵn với tổng diện tích 46.431,4m2 tại địa chỉ Khu công nghiệp Thành Thành Công, khu phố An Hội, phường Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh với tổng giá trị là 91.159.548.805 đồng.

16 ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	31/12/2025 VND	31/12/2024 VND
Đầu tư vào công ty con *(Thuyết minh số 16.1)*	2.270.706.983.643	2.536.007.183.643
Đầu tư dài hạn khác *(Thuyết minh số 16.2)*	502.774.599.410	855.955.536.584
TỔNG CỘNG	**2.773.481.583.053**	**3.391.962.720.227**
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	(67.071.422.814)	(35.496.328.041)
GIÁ TRỊ THUẦN	**2.706.410.160.239**	**3.356.466.392.186**

16 ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (tiếp theo)

16.1 Đầu tư vào công ty con

STT	Tên công ty	31/12/2025			31/12/2024		
		Tỷ lệ sở hữu %	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Tỷ lệ sở hữu %	Giá gốc VND	Dự phòng VND
1	Công ty TNHH MTV Kinh Doanh Dịch Vụ Địa Ốc Sài Gòn Thương Tín	100,00	70.000.000.000	-	100,00	70.000.000.000	-
2	Công ty TNHH Dịch Vụ Quản Lý Bất Động Sản Sài Gòn Thương Tín	94,44	85.000.000.000	-	94,44	85.000.000.000	-
3	Công ty Cổ phần Đầu Tư Phát Triển Bất Động Sản Đông Sài Gòn	99,89	234.112.145.583	(46.591.092.805)	99,89	234.112.145.583	(13.411.818.893)
4	Công ty Cổ phần Thương Tín Tàu Cuốc	82,07	261.645.224.000	-	82,07	261.645.224.000	-
5	Công ty Cổ phần Mai Lan	65,20	105.534.512.410	-	65,20	105.534.512.410	-
6	Công ty TNHH Thương Tín - CJ Cầu Tre (ii)	-	-	-	74,00	444.000.000.000	-
7	Công ty Cổ phần Đầu Tư Kinh Doanh Bất Động Sản Hùng Anh Năm	95,00	680.940.335.000	(15.631.331.956)	95,00	680.940.335.000	(15.685.855.982)
8	Công ty Cổ phần Thương Mại Nguyễn Kim Đà Nẵng	96,30	820.031.766.650	(4.644.598.736)	94,68	640.031.966.650	(6.211.346.567)
9	Công ty TNHH MTV TTC Land Retail Management (i)	-	-	-	100,00	1.300.000.000	-
10	Công ty Cổ phần Đầu Tư Bất Động Sản TTC Land Hưng Điền	61,00	13.443.000.000	(189.447.733)	61,00	13.443.000.000	(172.355.015)
			2.270.706.983.643	**(67.056.471.230)**		**2.536.007.183.643**	**(35.481.376.457)**

(i) Thông báo sô 208069/25 ngày 31/3/2025 của Sở Tài chính TPHCM, Công ty TNHH MTV TTC Land Retail Management đã hoàn thành việc giải thể.

(ii) Công ty TNHH Thương Tín - CJ Cầu Tre đang thực hiện thủ tục giải thể.

16 ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (tiếp theo)

16.2 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Chi tiết các khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác như sau:

STT	Tên công ty	31/12/2025			31/12/2024		
		Tỷ lệ sở hữu %	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Tỷ lệ sở hữu %	Giá gốc VND	Dự phòng VND
1	Công ty Cổ phần Đầu Tư Xây Dựng Hùng Anh	0,62	14.951.584	(14.951.584)	0,62	14.951.584	(14.951.584)
2	Công ty Cổ phần Thương Mại và Xây Dựng Phước Tân	1,41	22.081.940.500	-	11,33	177.333.985.000	-
3	Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân	6,94	468.731.101.326	-	10,05	678.606.600.000	-
4	Công ty Cổ phần Khai Thác và Quản Lý Khu Công Nghiệp Đặng Huỳnh	0,49	11.946.606.000	-	-	-	-
			502.774.599.410	**(14.951.584)**		**855.955.536.584**	**(14.951.584)**

Giá trị hợp lý các khoản đầu tư này chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 do chưa thu thập được đầy đủ thông tin thị trường. Tuy nhiên, dựa vào tình hình hoạt động hiện tại của các công ty này, Ban Tổng Giám đốc Công ty tin tưởng rằng giá trị hợp lý lớn hơn giá trị ghi sổ của khoản đầu tư này.

17 PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/12/2025 VND	31/12/2024 VND
Phải trả các bên khác	74.400.439.480	159.684.380.733
- *Công ty TNHH Sản Xuất Cân Nhơn Hoà*	*9.142.905.078*	*19.751.132.473*
- *Công ty Cổ Phần Xây Dựng Và Kết Cấu Thép Đại Tín*	*30.277.425.019*	*28.328.785.207*
- *Khác*	*34.980.109.383*	*111.604.463.053*
Phải trả các bên liên quan (Thuyết minh số 31)	46.900.354.816	152.717.746.378
TỔNG CỘNG	**121.300.794.296**	**312.402.127.111**

18 NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	31/12/2025 VND	31/12/2024 VND
Các bên khác	382.580.560.538	350.044.638.733
- *Công ty Cổ phần Nội thất 68*	-	*142.720.245.715*
- *Công ty Cổ phần Xây Dựng Và Kết Cấu Thép Đại Tín*	*90.300.000.000*	*57.000.000.000*
- *Khác (i)*	*292.280.560.538*	*150.324.393.018*
Các bên liên quan (Thuyết minh số 31)	181.512.924.515	459.033.449.797
TỔNG CỘNG	**564.093.485.053**	**809.078.088.530**

(i) Số dư này chủ yếu thể hiện các khoản thanh toán theo tiến độ hợp đồng từ khách hàng mua nhà và căn hộ thuộc các dự án đang được thi công xây dựng của Công ty. Công ty sẽ bàn giao nhà và căn hộ cho khách hàng sau khi hoàn thành xây dựng và ghi nhận doanh thu tương ứng.

19 THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP/PHẢI THU NHÀ NƯỚC

	Tại ngày 01/01/2025 VND	Phát sinh trong kỳ VND	Thanh toán/cấn trừ trong kỳ VND	Tại ngày 31/12/2025 VND
Phải nộp				
Thuế thu nhập doanh nghiệp	14.594.218.267	16.118.125.805	(14.148.094.795)	16.564.249.277
Thuế giá trị gia tăng	1.482.941.695	2.706.784.796	(2.975.777.413)	1.213.949.078
Thuế thu nhập cá nhân	1.519.727.245	5.500.083.281	(5.952.551.209)	1.067.259.317
Thuế, phí và lệ phí khác	72.771.417	525.570.858	(568.917.136)	29.425.139
TỔNG CỘNG	**17.669.658.624**	**24.850.564.740**	**(23.645.340.553)**	**18.874.882.811**
Phải thu				
Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	87.574.927.979	2.706.784.796	(51.047.783.768)	39.233.929.007
TỔNG CỘNG	**87.574.927.979**	**2.706.784.796**	**(51.047.783.768)**	**39.233.929.007**

20 CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	31/12/2025 VND	31/12/2024 VND
Ngắn hạn	**322.361.866.872**	**317.629.757.437**
Chi phí xây dựng dự án	241.024.212.408	236.881.726.284
Chi phí lãi vay	47.925.769.031	42.779.948.045
Khác	33.411.885.433	37.968.083.108
Dài hạn	**69.487.059.998**	**86.016.987.675**
Chi phí thuê đất và chia lợi nhuận cố định *(*)*	69.487.059.998	86.016.987.675
TỔNG CỘNG	**391.848.926.870**	**403.646.745.112**

(*) Số dư này thể hiện khoản trích trước chi phí thuê đất và lợi nhuận cố định theo HĐHTKD với Công ty Cổ phần Đầu Tư và Vận Tải Việt Nam liên quan đến phần dự án Charmington La Pointe đã hoàn thành và đưa vào cho thuê.

21 DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

Số dư này thể hiện khoản tiền cho thuê nhận trước từ việc cho thuê các bất động sản đầu tư của Công ty.

22 PHẢI TRẢ KHÁC

	31/12/2025 VND	31/12/2024 VND
Ngắn hạn	**663.837.693.247**	**705.926.202.803**
Tiền đặt cọc nhận từ khách hàng để mua căn hộ	424.831.521.971	447.431.465.994
Phải trả do thanh lý Hợp đồng	79.059.000.000	-
Quỹ bảo trì chung cư	19.348.890.344	25.848.106.963
Nhận đặt cọc, ký cược, ký quỹ	27.027.363.150	26.297.363.150
Cổ tức, lãi vay phải trả	16.312.422.082	49.619.646.610
Nhận góp vốn hợp tác kinh doanh	3.707.395.000	3.707.395.000
Khác	93.551.100.700	153.022.225.086
Dài hạn	**62.516.244.752**	**58.644.109.794**
Nhận đặt cọc, ký cược, ký quỹ	62.516.244.752	58.644.109.794
TỔNG CỘNG	**726.353.937.999**	**764.570.312.597**
Trong đó:		
Phải trả các bên khác	*500.088.917.186*	*503.233.050.083*
Phải trả các bên liên quan (Thuyết minh số 31)	*226.265.020.813*	*261.337.262.514*

23 VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

	Tại ngày 01/01/2025 VND	Tăng trong năm VND	Giảm trong năm VND	Vay và nợ dài hạn đến hạn trả VND	Tại ngày 31/12/2025 VND
Ngắn hạn	**1.543.098.322.850**	**3.033.591.402.459**	**(3.805.817.102.159)**	**383.700.149.680**	**1.154.572.772.830**
Vay cá nhân và tổ chức *(Thuyết minh số 23.3)*	1.038.429.821.625	2.088.082.487.288	(2.584.817.330.477)	-	541.694.978.436
Vay ngắn hạn ngân hàng *(Thuyết minh số 23.1)*	228.626.031.310	945.508.915.171	(917.034.609.767)	-	257.100.336.714
Vay dài hạn ngân hàng đến hạn trả *(Thuyết minh số 23.2)*	275.877.936.600	-	(303.800.628.600)	383.700.149.680	355.777.457.680
Nợ thuê tài chính dài hạn đến hạn trả	164.533.315	-	(164.533.315)	-	-
Dài hạn	**1.416.422.830.342**	**921.000.000.000**	**(4.000.000.000)**	**(383.700.149.680)**	**1.949.722.680.662**
Vay dài hạn ngân hàng *(Thuyết minh số 23.2)*	562.422.830.342	921.000.000.000	-	(383.700.149.680)	1.099.722.680.662
Vay dài hạn cá nhân và tổ chức (Thuyết minh số 23.3)	4.000.000.000	-	(4.000.000.000)	-	-
Phát hành trái phiếu (Thuyết minh số 23.4)	850.000.000.000	-	-	-	850.000.000.000
	2.959.521.153.192	**3.954.591.402.459**	**(3.809.817.102.159)**	**-**	**3.104.295.453.492**
Trong đó:					
Vay từ bên khác	*2.486.433.458.409*				*2.930.020.614.492*
Vay từ bên liên quan (Thuyết minh số 31)	*473.087.694.783*				*174.274.839.000*

23 VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

23.1 Vay ngắn hạn ngân hàng

Chi tiết các khoản vay ngắn hạn tại các ngân hàng thương mại được trình bày như sau:

Bên cho vay	*31/12/2025 VND*	*Ngày đáo hạn*	*Hình thức đảm bảo*
Ngân hàng Thương Mại Cổ phần Đầu Tư và Phát Triển Việt Nam	224.666.109.492	Từ tháng 10 năm 2025 đến tháng 08 năm 2026	(1) Tiền gửi có kỳ hạn tại ngân hàng; (2) Thửa đất tại Phường Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh thuộc sở hữu của bên liên quan; (3) Thửa đất tại đặc khu Phú Quốc, tỉnh An Giang, thuộc sở hữu của bên liên quan; (4) Căn hộ Carillon 1, thuộc sở hữu bên liên quan; (5) Thửa đất tại Xã Phước Vĩnh An, Tp. Hồ Chí Minh, thuộc sở hữu của bên thứ ba. (6) Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại xã Xuân Thới Sơn, Tp. Hồ Chí Minh.
Ngân hàng Thương Mại Cổ phần Công Thương Việt Nam	23.613.000.335	Từ tháng 11 năm 2025 đến tháng 03 năm 2026	Quyền sử dụng đất và nhà kho kết hợp nhà xưởng trên đất tại xã Cần Giuộc, Tỉnh Tây Ninh thuộc sở hữu của bên liên quan.
Ngân hàng Thương Mại Cổ phần Nam Á	8.821.226.887	Tháng 06 năm 2026	(1) Quyền tài sản phát sinh từ Hợp đồng cho thuê kho; (2) Quyền và lợi ích được hưởng từ việc bồi thường, giải phóng mặt bằng để thực hiện dự án tại phường Chợ Lớn, TP.Hồ Chí Minh, thuộc sở hữu của bên liên quan.
	257.100.336.714		

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, các khoản vay ngắn hạn tại các ngân hàng thương mại có mức lãi suất dao động từ 7,7%/năm đến 10,5%/năm (Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024: 4,5%/năm đến 9,5%/năm).

23 VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

23.2 Vay dài hạn ngân hàng

Chi tiết các khoản vay dài hạn tại các ngân hàng thương mại được trình bày như sau:

Bên cho vay	*31/12/2025 VND*	*Ngày đáo hạn*	*Hình thức đảm bảo*
Ngân hàng Thương Mại Cổ phần Nam Á	78.035.000.000	Tháng 9 năm 2031	(1) Quyền tài sản phát sinh từ Hợp đồng cho thuê kho với bên liên quan; (2) Quyền và lợi ích được hưởng từ việc bồi thường, giải phóng mặt bằng để thực hiện dự án tại phường Chợ Lớn, TP.Hồ Chí Minh.
Ngân hàng Thương Mại Cổ phần Phương Đông	549.265.138.342	Từ tháng 6 năm 2027 đến tháng 10 năm 2030	(1) Tiền gửi có kỳ hạn tại ngân hàng; (2) Quyền tài sản phát sinh từ Hợp đồng thuê đất tại Dự án Trung tâm Thương mại TTC Plaza Đức Trọng; (3) Một số cổ phần thuộc sở hữu của bên thứ ba. (4) Quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán công trình xây dựng thuộc dự án tại đặc khu Phú Quốc, tỉnh An Giang với bên liên quan.
Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín	828.200.000.000	Tháng 3 năm 2040	(1) Quyền tài sản phát sinh từ Quyền sử dụng đất thuê trả tiền hàng năm và tài sản gắn liền với đất tại phường Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh; (2) Quyền tài sản phát sinh từ Quyền sử dụng đất và công trình xây dựng trên đất tại 266-268 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Phường Xuân Hòa, TPHCM.
	1.455.500.138.342		

Trong đó:

Vay dài hạn	*1.099.722.680.662*
Vay dài hạn đến hạn trả	*355.777.457.680*

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, các khoản vay dài hạn tại các ngân hàng thương mại có mức lãi suất dao động từ 9%/năm đến 13,6%/năm (Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024: từ 10,2%/năm đến 11,9%/năm).

23 VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

23.3 Vay từ cá nhân và tổ chức

Chi tiết vay từ các cá nhân và tổ chức được trình bày như sau:

	31/12/2025 VND	*31/12/2024 VND*
Vay ngắn hạn từ cá nhân	368.683.639.436	443.646.202.497
Vay ngắn hạn từ tổ chức	173.011.339.000	594.783.619.128
Công ty Cổ phần Đầu Tư Thành Thành Công	*68.930.000.000*	*22.280.000.000*
Công ty Cổ phần Khu Công Nghiệp Thành Thành Công	*20.000.000.000*	*163.857.386.180*
Công ty Cổ phần Khai Thác và Quản Lý Khu Công Nghiệp Đặng Huỳnh	*59.439.339.000*	*226.335.000.000*
Công ty TNHH MTV TM DV Tổng Kho Thành Quốc	-	*130.887.000.000*
Khác	*24.642.000.000*	*51.424.232.948*
	541.694.978.436	**1.038.429.821.625**
Vay dài hạn từ tổ chức	-	4.000.000.000
Viện nghiên cứu và đào tạo quốc tế TTC	-	*4.000.000.000*
	-	**4.000.000.000**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, các khoản vay tín chấp từ các cá nhân và tổ chức có mức lãi suất dao động từ 7,5%/năm đến 10,5%/năm (Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024: từ 7,5%/năm đến 12,0%/năm).

23 VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

23.4 Trái phiếu dài hạn

Chi tiết các khoản trái phiếu được trình bày như sau:

Tổ chức phát hành bảo lãnh	*31/12/2025 VND*	*Ngày đáo hạn*	*Lãi suất %/năm*	*Mục đích*	*Hình thức đảm bảo*
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phương Đông	850.000.000.000	Tháng 12 năm 2029	8,5	Đầu tư vào một phần Dự án Khu phức hợp Vịnh Đầm là Khu resort nghỉ dưỡng A4-1 và Đất phức hợp dịch vụ du lịch - lưu trú B1-9 thuộc Dự án Khu phức hợp Vịnh Đầm tại địa điểm đặc khu Phú Quốc, tỉnh An Giang do Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân làm Chủ đầu tư.	Quyền sử dụng đất thuộc dự án Khu phức hợp Vịnh Đầm, đặc khu Phú Quốc, tỉnh An Giang, thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân.
	850.000.000.000				

Trong đó:

Trái phiếu dài hạn

850.000.000.000

24 VỐN CHỦ SỞ HỮU

24.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

	Vốn cổ phần VND	Thặng dư vốn cổ phần VND	Quỹ đầu tư phát triển VND	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu VND	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối VND	Tổng cộng VND
Từ ngày 1 tháng 1 năm 2024 đến ngày ngày 31 tháng 12 năm 2024						
Vào ngày ngày 1 tháng 1 năm 2024	3.956.617.750.000	333.103.781.211	152.607.772.601	24.890.292.522	455.097.758.321	4.922.317.354.655
Phát hành cổ phiếu	349.332.610.000	(470.000.000)				348.862.610.000
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	56.758.312.730	56.758.312.730
Chi phí hoạt động của HĐQT	-	-	-	-	(4.800.000.000)	(4.800.000.000)
Vào ngày ngày 31 tháng 12 năm 2024	4.305.950.360.000	332.633.781.211	152.607.772.601	24.890.292.522	507.056.071.051	5.323.138.277.385

24 VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

24.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu (tiếp theo)

	Vốn cổ phần VND	Thặng dư vốn cổ phần VND	Quỹ đầu tư phát triển VND	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu VND	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối VND	Tổng cộng VND
Từ ngày 1 tháng 1 năm 2025 đến ngày ngày 31 tháng 12 năm 2025						
Vào ngày ngày 1 tháng 1 năm 2025	4.305.950.360.000	332.633.781.211	152.607.772.601	24.890.292.522	507.056.071.051	5.323.138.277.385
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	125.059.045.677	125.059.045.677
Chi phí hoạt động của HĐQT	-	-	-	-	(4.800.000.000)	(4.800.000.000)
Vào ngày ngày 31 tháng 12 năm 2025	4.305.950.360.000	332.633.781.211	152.607.772.601	24.890.292.522	627.315.116.728	5.443.397.323.062

24 VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

24.2 Cổ phiếu phổ thông

	Số lượng cổ phiếu	
	31/12/2025	31/12/2024
Cổ phiếu được phép phát hành	430.595.036	430.595.036
Cổ phiếu đã phát hành và góp vốn đầy đủ		
Cổ phiếu phổ thông	*430.595.036*	*430.595.036*
Cổ phiếu đang lưu hành		
Cổ phiếu phổ thông	*430.595.036*	*430.595.036*

24.3 Các giao dịch về vốn với các cổ đông và phân phối cổ tức

	Kỳ kế toán kết thúc ngày	
	31/12/2025	31/12/2024
Vốn cổ phần đã góp		
Số đầu năm	4.305.950.360.000	3.956.617.750.000
Phát hành cổ phiếu để hoán đổi nợ	-	349.332.610.000
Số cuối năm	**4.305.950.360.000**	**4.305.950.360.000**

25 DOANH THU

25.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Kỳ kế toán kết thúc ngày	
	31/12/2025 VND	31/12/2024 VND
Tổng doanh thu	**1.067.628.917.758**	**684.213.384.864**
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	34.599.481.468	377.907.410.573
Doanh thu từ dịch vụ xây dựng	326.012.151.540	27.825.584.039
Doanh thu từ dịch vụ cho thuê	291.130.795.189	104.280.843.972
Doanh thu từ dịch vụ bất động sản	258.339.413.005	67.437.422.263
Doanh thu từ bán hàng hóa	155.834.218.500	104.086.335.492
Doanh thu từ dịch vụ khác	1.712.858.056	2.675.788.525
Các khoản giảm trừ	**(123.724.120)**	**(1.049.691.125)**
Hàng bán bị trả lại	(112.287.320)	-
Giảm giá hàng bán	(11.436.800)	(1.049.691.125)
DOANH THU THUẦN	**1.067.505.193.638**	**683.163.693.739**
Trong đó:		
Doanh thu với bên thứ ba	444.849.015.097	425.260.139.305
Doanh thu với bên liên quan *(Thuyết minh số 31)*	622.656.178.541	257.903.554.434

25 DOANH THU (tiếp theo)

25.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	Kỳ kế toán kết thúc ngày	
	31/12/2025 VND	31/12/2024 VND
Thu nhập từ lãi tiền gửi ngân hàng	3.514.165.835	5.703.973.893
Thu nhập từ lãi cho vay	175.653.976.829	87.435.849.532
Cổ tức, lợi nhuận được chia	2.024.361.500	25.341.329.840
Thu nhập từ lãi hợp tác kinh doanh	430.309.521	56.520.153.992
Thu nhập từ lãi hoạt động đầu tư	101.815.389.399	270.294.690.912
TỔNG CỘNG	**283.438.203.084**	**445.295.998.169**

26 GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	Kỳ kế toán kết thúc ngày	
	31/12/2025 VND	31/12/2024 VND
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	87.939.796.893	512.175.225.134
Giá vốn dịch vụ xây dựng	307.500.664.060	25.610.077.954
Giá vốn dịch vụ cho thuê	138.241.727.522	59.668.564.468
Giá vốn dịch vụ bất động sản	28.148.170.021	46.668.366.473
Giá vốn bán hàng hóa	155.626.218.500	104.058.949.715
Giá vốn dịch vụ khác	3.228.345.186	1.364.520.578
Dự phòng/(Hoàn nhập) giảm giá hàng tồn kho	1.848.873.950	-
TỔNG CỘNG	**722.533.796.132**	**749.545.704.322**

27 CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Kỳ kế toán kết thúc ngày	
	31/12/2025 VND	31/12/2024 VND
Chi phí lãi vay	233.525.152.450	256.067.656.994
Chi phí lãi hợp tác kinh doanh	5.052.424.580	5.136.964.925
Lỗ từ hoạt động đầu tư	-	70.918.855
Dự phòng/(hoàn nhập) giảm giá đầu tư tài chính	31.575.094.773	(3.814.991.718)
Chi phí tài chính khác	1.339.148.975	2.281.343.866
TỔNG CỘNG	**271.491.820.778**	**259.741.892.922**

28 CHI PHÍ BÁN HÀNG VÀ CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Kỳ kế toán kết thúc ngày	
	31/12/2025	31/12/2024
	VND	VND
Chi phí bán hàng	**13.841.988.015**	**18.935.683.054**
Chi phí nhân viên	6.978.136.299	6.954.732.713
Chi phí môi giới, quảng cáo	447.498.438	7.025.061.510
Chi phí dịch vụ mua ngoài	764.869.723	223.752.408
Chi phí khác	5.651.483.555	4.732.136.423
Chi phí quản lý doanh nghiệp	**195.625.190.657**	**30.766.168.131**
Chi phí nhân viên	30.908.634.140	16.750.617.519
Chi phí thiết bị văn phòng	125.412.736	157.045.243
Chi phí khấu hao và hao mòn	1.475.509.037	2.683.531.048
Chi phí dịch vụ mua ngoài	13.927.634.892	18.039.351.658
Dự phòng/(Hoàn nhập) nợ phải thu khó đòi	145.945.540.740	(10.278.836.007)
Chi phí khác	3.242.459.112	3.414.458.670
TỔNG CỘNG	**209.467.178.672**	**49.701.851.185**

29 THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

	Kỳ kế toán kết thúc ngày	
	31/12/2025	31/12/2024
	VND	VND
Thu nhập khác	**9.087.294.278**	**16.314.233.604**
Thu nhập từ các khoản ủy thác đầu tư	1.031.658.504	15.120.033.160
Thu nhập từ phạt vi phạm hợp đồng	6.568.858.942	517.044.000
Thu nhập từ thanh lý tài sản	278.593.682	261.224.070
Thu nhập từ thanh lý công cụ, dụng cụ	-	389.014.689
Khác	1.208.183.150	26.917.685
Chi phí khác	**15.360.723.936**	**8.413.201.993**
Chi phí lỗ từ thanh lý công cụ, dụng cụ	1.274.030.924	-
Chi phí phạt vi phạm hợp đồng	7.960.281.232	2.016.276.381
Khác	6.126.411.780	6.396.925.612
LỢI NHUẬN (LỖ) KHÁC	**(6.273.429.658)**	**7.901.031.611**

30 THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN") áp dụng cho Công ty là 20% thu nhập chịu thuế.

Các báo cáo thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các quy định về thuế có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên các báo cáo tài chính riêng có thể sẽ bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

30.1 Chi phí thuế TNDN

	Kỳ kế toán kết thúc ngày	
	31/12/2025 VND	31/12/2024 VND
Chi phí thuế TNDN hiện hành	16.118.125.805	14.141.894.795
Điều chỉnh thuế TNDN trong những năm trước	-	1.406.571.513
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	-	5.064.496.052
TỔNG CỘNG	**16.118.125.805**	**20.612.962.360**

Dưới đây là đối chiếu chi phí thuế TNDN và kết quả của tổng lợi nhuận kế toán trước thuế nhân với thuế suất thuế TNDN:

	Kỳ kế toán kết thúc ngày	
	31/12/2025 VND	31/12/2024 VND
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	**141.177.171.482**	**77.371.275.090**
Thuế TNDN theo thuế suất phổ thông 20%	28.235.434.296	15.474.255.018
Các khoản điều chỉnh tăng/(giảm):		
Chi phí không được khấu trừ thuế	827.704.215	682.627.584
Chi phí lãi vay không được trừ	-	8.874.095.131
Chi phí lãi vay không được trừ kỳ trước chuyển sang	(4.860.322.775)	-
Thu nhập từ cổ tức	(8.084.689.931)	(5.068.265.968)
Lỗ năm trước chuyển sang	-	(5.820.816.970)
Lỗ tính thuế đã ghi nhận thuế hoãn lại	-	5.064.496.052
Điều chỉnh thuế TNDN trong những năm trước	-	1.406.571.513
Chi phí thuế TNDN	**16.118.125.805**	**20.612.962.360**

30.2 Thuế TNDN hiện hành

Thuế TNDN hiện hành phải nộp được xác định dựa trên thu nhập chịu thuế của kỳ hiện tại. Thu nhập chịu thuế của Công ty khác với thu nhập được báo cáo trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản mục thu nhập chịu thuế hay chi phí được trừ cho mục đích tính thuế trong các kỳ khác và cũng không bao gồm các khoản mục không phải chịu thuế hay không được trừ cho mục đích tính thuế. Thuế TNDN hiện hành phải nộp của Công ty được tính theo thuế suất đã ban hành đến ngày kết thúc kỳ kế toán.

31 NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Danh sách các bên liên quan với Công ty trong kỳ và tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 như sau:

Bên liên quan	*Mối quan hệ*
Công ty TNHH MTV Kinh Doanh Dịch Vụ Địa Ốc Sài Gòn Thương Tín	Công ty con
Công ty TNHH Dịch Vụ Quản Lý Bất Động Sản Sài Gòn Thương Tín	Công ty con
Công ty Cổ phần Đầu Tư Phát Triển Bất Động Sản Đông Sài Gòn	Công ty con
Công ty Cổ phần Thương Tín Tàu Cuốc	Công ty con
Công ty Cổ phần Mai Lan	Công ty con
Công ty TNHH Thương Tín - CJ Cầu Tre	Công ty con
Công ty Cổ phần Đầu Tư Kinh Doanh Bất Động Sản Hùng Anh Năm	Công ty con
Công ty Cổ phần Thương Mại Nguyễn Kim Đà Nẵng	Công ty con
Công ty TNHH MTV TTC Land Retail Management (đã giải thể ngày 31/03/2025)	Công ty con
Công ty Cổ phần Đầu Tư Bất Động Sản TTC Land Hưng Điền	Công ty con
Công ty Cổ phần May Tiến Phát	Công ty liên kết trong tập đoàn
Công ty Cổ phần Đầu Tư Thành Thành Công	Cổ đông lớn
Công ty Cổ phần Khai Thác Và Quản Lý KCN Đặng Huỳnh	Công ty có cùng quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Khu Công Nghiệp Thành Thành Công	Công ty có cùng quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Đầu tư hạ tầng Cụm công nghiệp Tân Hội	Công ty có cùng quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Khai thác Xây dựng Thương mại và Xuất nhập khẩu Thái Tôn	Công ty có cùng quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Công nghiệp Phụ trợ S&D	Công ty có cùng quản lý chủ chốt
Công ty Cổ Phần Thương Mại Thành Thành Công	Công ty có cùng quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Đầu Tư Tín Nghĩa - Á Châu	Công ty có cùng quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân	Bên liên quan khác
Công ty Cổ phần Du lịch Thành Thành Công	Bên liên quan khác
Bà Huỳnh Bích Ngọc	Chủ tịch HĐQT đến ngày 23 tháng 4 năm 2024
Ông Nguyễn Thành Chương	Chủ tịch HĐQT
Ông Đặng Hồng Anh	Phó chủ tịch HĐQT đến ngày 24 tháng 4 năm 2025
Ông Trần Văn An	Thành viên HĐQT từ ngày 24 tháng 4 năm 2025
Ông Nguyễn Thái Sơn	Thành viên HĐQT từ ngày 24 tháng 4 năm 2025
Ông Nguyễn Văn Hòa	Thành viên HĐQT độc lập kiêm Chủ tịch UBKT từ ngày 24 tháng 4 năm 2025
Ông Nguyễn Văn Bảnh	Thành viên HĐQT không điều hành kiêm Thành viên UBKT từ ngày 24 tháng 4 năm 2025
Ông Võ Quốc Khánh	Thành viên HĐQT đến ngày 24 tháng 4 năm 2025
Ông Phạm Trung Kiên	Thành viên HĐQT độc lập kiêm Chủ tịch UBKT đến ngày 24 tháng 4 năm 2025
Ông Lê Quang Vũ	Thành viên HĐQT độc lập kiêm Thành viên UBKT đến ngày 24 tháng 4 năm 2025
Ông Võ Thanh Lâm	Tổng Giám Đốc
Bà Đinh Thị Ngọc Trang	Phó Tổng Giám đốc
Bà Nguyễn Thị Nghi	Phó Tổng Giám đốc

31 NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

31.1 Giao dịch với các bên liên quan

Những giao dịch trọng yếu của Công ty với các Bên liên quan trong kỳ này và kỳ trước:

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Kỳ kế toán kết thúc ngày 31/12/2025 VND	31/12/2024 VND
Công ty TNHH MTV Kinh Doanh Dịch Vụ Địa Ốc Sài Gòn Thương Tín	Cung cấp dịch vụ	243.348.600	4.840.091.648
	Gốc cho vay	27.428.000.000	11.243.000.000
	Thu hồi gốc cho vay	8.447.000.000	-
	Góp vốn HTKD	30.887.246.918	8.564.000.000
	Lãi cho vay	1.096.348.728	-
	Mua CCDC thanhh lý	7.054.547	-
Công ty TNHH Dịch Vụ Quản Lý Bất Động Sản Sài Gòn Thương Tín	Cung cấp dịch vụ	5.046.222.439	14.883.785.093
	Mua dịch vụ	11.017.991.723	79.581.118.378
	Gốc cho vay	4.475.000.000	-
	Thu hồi gốc cho vay	4.475.000.000	-
	Lãi cho vay	29.608.562	-
	Hoàn trả gốc đi vay	-	8.500.000.000
	Lãi đi vay	-	530.925.698
	Thanh lý CCDC, TSCĐ	1.402.796.422	121.582.061
Công ty Cổ phần Đầu Tư Phát Triển Bất Động Sản Đông Sài Gòn	Cung cấp dịch vụ	523.072.356	553.683.419
	Chuyển nhượng cổ phần	4.562.140.000	49.500.000.000
	Gốc đi vay	5.245.000.000	1.457.000.000
	Hoàn trả gốc đi vay	28.372.000.000	11.560.000.000
	Lãi đi vay	1.823.898.915	3.046.031.668
Công ty Cổ phần Thương Tín Tàu Cuốc	Cung cấp dịch vụ	2.647.462.425	2.909.833.128
	Mua dịch vụ	(13.344.568.754)	10.413.831.352
	Cổ tức được chia	-	8.191.619.640
	Chuyển nhượng cổ phần	95.370.998.400	18.231.417.000
	Gốc cho vay	9.350.000.000	145.407.000.000
	Thu hồi gốc cho vay	144.567.000.000	10.190.000.000
	Lãi cho vay	3.062.247.616	4.890.412.684
	Trả trước	-	(25.551.121.044)
Công ty Cổ phần Mai Lan	Cung cấp dịch vụ	89.339.450	104.036.700
	Mua dịch vụ	9.588.490.738	242.677.982
	Gốc cho vay	-	780.000.000
	Thu hồi gốc cho vay	-	780.000.000
	Lãi cho vay	-	38.237.508
	Gốc đi vay	-	11.170.000.000
	Hoàn trả gốc đi vay	8.679.808.603	1.908.191.397
	Lãi đi vay	619.666.268	84.824.803
	Cổ tức được chia	2.024.361.500	4.048.723.000

31 NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

31.1 Giao dịch với các bên liên quan (tiếp theo)

Những giao dịch trọng yếu của Công ty với các Bên liên quan trong kỳ này và kỳ trước: (tiếp theo)

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Kỳ kế toán kết thúc ngày 31/12/2025 VND	31/12/2024 VND
Công ty Cổ phần Đầu Tư Kinh Doanh Bất Động Sản Hùng Anh Năm	Cung cấp dịch vụ	108.000.000	27.000.000
Công ty Cổ phần Thương Mại Nguyễn Kim Đà Nẵng	Cung cấp dịch vụ	13.456.907.840	11.934.987.270
	Gốc cho vay	-	20.296.000.000
	Thu hồi gốc cho vay	-	25.908.000.000
	Lãi cho vay	-	884.887.003
	Nhận chuyển nhượng cổ phần	-	271.000.000.000
	Tăng vốn góp	179.999.800.000	-
	Thu hồi góp vốn HTKD	180.000.000.000	-
	Lợi nhuận HTKD	-	18.700.273.973
Công ty TNHH MTV TTC Land Retail Management	Lợi nhuận được chia	329.595.345	-
	Thu hồi vốn góp	1.300.000.000	-
	Lãi đi vay	-	12.365.751
Công Ty TNHH Thương Tín - CJ Cầu Tre	Lợi nhuận được chia	38.069.492.810	-
	Thu hồi vốn góp	444.000.000.000	-
Công ty Cổ phần May Tiến Phát	Cung cấp dịch vụ	449.273.203	451.793.303
	Mua dịch vụ	2.244.842.400	2.244.842.132
	Gốc cho vay	382.666.712.000	839.673.576.000
	Thu hồi gốc cho vay	270.996.712.000	292.424.864.000
	Lãi cho vay	77.703.837.856	44.592.825.215
	Góp vốn HTKD	289.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu Tư Thành Thành Công	Gốc đi vay	378.560.000.000	99.500.000.000
	Hoàn trả gốc đi vay	331.910.000.000	349.920.000.000
	Lãi đi vay	9.070.138.349	30.619.301.932
	Mua dịch vụ	2.508.730.000	3.051.756.000
Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân	Mua hàng hóa	-	230.516.666.591
	Lãi cho vay	-	7.142.810.842
	Chi phí sử dụng vốn	60.803.433.094	-
	Gốc đi vay	-	21.847.000.000
	Hoàn trả gốc đi vay	-	21.847.000.000
	Lãi đi vay	-	234.112.877
	Góp vốn HTKD	108.392.100.000	1.065.000.000.000
	Thu hồi góp vốn HTKD	-	353.700.000.000
	Chi phí phát hành trái phiếu tính vào góp vốn HTKD	196.100.000	33.154.567.075
	Lãi trái phiếu tính vào góp vốn HTKD	72.250.000.003	395.890.411
	Lợi nhuận HTKD	-	30.677.069.177
	Trả hàng hóa	373.294.513.457	-
	Thanh lý tài sản cố định	-	16.969.698

31 NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

31.1 Giao dịch với các bên liên quan (tiếp theo)

Những giao dịch trọng yếu của Công ty với các Bên liên quan trong kỳ này và kỳ trước: (tiếp theo)

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Kỳ kế toán kết thúc ngày 31/12/2025 VND	31/12/2024 VND
Công ty Cổ phần Khai Thác Và Quản Lý Khu Công Nghiệp Đặng Huỳnh	Hoàn trả góp vốn HTKD	-	25.223.000.000
	Lợi nhuận HTKD	-	1.511.840.711
	Gốc đi vay	878.915.000.000	753.100.000.000
	Lãi đi vay	19.871.721.903	11.500.618.137
	Hoàn trả gốc đi vay	1.045.810.661.000	480.665.000.000
	Mua dịch vụ	-	5.606.799.000
	Cung cấp dịch vụ	26.938.680.000	29.266.810.000
	Thanh lý tài sản cố định	-	880.000.000
	Thanh lý công cụ, dụng cụ	-	26.000.000
	Trả trước	-	11.213.598.000
Công ty Cổ phần Khu Công Nghiệp Thành Thành Công	Gốc đi vay	529.800.000.000	356.440.000.000
	Lãi đi vay	15.819.178.389	10.995.376.636
	Hoàn trả gốc đi vay	673.657.386.180	242.582.613.820
	Cổ tức được chia	-	1.970.987.200
	Chuyển nhượng cổ phần	218.625.750.000	-
	Nhận chuyển nhượng cổ phần	16.506.966.000	-
	Cung cấp dịch vụ	95.606.990.546	22.544.195.571
	Bán hàng hóa	-	160.000.000.000
	Thanh lý công cụ, dụng cụ	-	14.848.000
	Mua dịch vụ	2.797.749.891	-
	Thuê tài sản	92.862.800.900	-
	Mua tài sản	91.159.548.805	-
	Thu trước	48.076.221.344	-
Công ty Cổ phần Du lịch Thành Thành Công	Mua dịch vụ	106.574.074	539.418.080
	Gốc cho vay	14.000.000.000	-
	Lãi cho vay	20.136.986	-
	Thu hồi gốc cho vay	14.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu Tư Hạ Tầng Cụm Công Nghiệp Tân Hội	Cung cấp dịch vụ	249.365.063.500	4.622.601.302
	Thu trước	-	28.906.943.633
	Gốc đi vay	11.900.000.000	25.200.000.000
	Hoàn trả gốc đi vay	12.900.000.000	13.640.000.000
	Lãi đi vay	433.356.163	416.905.203
Công ty Cổ phần Xây dựng Thương mại và Xuất Nhập Khẩu Thái Tôn	Mua dịch vụ	17.734.011.720	4.388.829.990
	Gốc đi vay	-	120.000.000.000
	Hoàn trả gốc đi vay	-	120.000.000.000
	Lãi đi vay	-	173.260.274
	Chuyển nhượng cổ phần	-	83.002.500.000

31 NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

31.1 Giao dịch với các bên liên quan (tiếp theo)

Những giao dịch trọng yếu của Công ty với các Bên liên quan trong kỳ này và kỳ trước: (tiếp theo)

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Kỳ kế toán kết thúc ngày 31/12/2025 VND	31/12/2024 VND
Công ty Cổ phần Công nghiệp Phụ trợ S&D	Cung cấp dịch vụ	-	5.764.737.000
	Thu trước	-	11.529.474.000
Công ty Cổ phần Thương mại Thành Thành Công	Gốc đi vay	10.000.000.000	-
	Hoàn trả gốc đi vay	10.000.000.000	-
	Lãi đi vay	10.958.904	-
Công ty Cổ Phần Đầu Tư Tín Nghĩa Á Châu	Cung cấp dịch vụ	228.181.818.182	-
	Chuyển nhượng cổ phần	114.543.967.000	-
	Gốc đi vay	14.000.000.000	-
	Hoàn trả gốc đi vay	14.000.000.000	-
	Lãi đi vay	567.863.015	-
Bà Huỳnh Bích Ngọc	Lãi đi vay	1.584.529.482	1.944.272.795
	Hoàn trả gốc đi vay	1.903.000.000	-

31.2 Số dư cuối năm với các bên liên quan

Vào ngày kết thúc Kỳ kế toán, số dư với các bên liên quan được trình bày như sau:

	31/12/2025 VND	31/12/2024 VND
(i) Phải thu ngắn hạn của khách hàng (Thuyết minh số 6)		
Công ty TNHH MTV Kinh Doanh Dịch Vụ Địa Ốc Sài Gòn Thương Tín	-	5.421.735.679
Công ty TNHH Dịch Vụ Quản Lý Bất Động Sản Sài Gòn Thương Tín	749.252.053	9.279.736.140
Công ty Cổ phần Đầu Tư Phát Triển Bất Động Sản Đông Sài Gòn	122.322.877	155.716.558
Công ty Cổ phần Thương Tín Tàu Cuốc	-	114.440.372
Công ty Cổ phần Mai Lan	9.900.000	28.610.093
Công ty Cổ phần Đầu Tư Kinh Doanh Bất Động Sản Hùng Anh Năm	15.026.894.793	38.101.816.545
Công ty Cổ phần May Tiến Phát	101.758.250	24.616.250.059
Công ty Cổ phần Đầu Tư Hạ Tầng Cụm Công Nghiệp Tân Hội	15.794.102.831	-
Công ty Cổ phần Khai Thác và Quản Lý Khu Công Nghiệp Đặng Huỳnh	5.123.411.000	18.260.000.000
Công ty CP Khu Công Nghiệp Thành Thành Công	-	13.405.727.879
Công ty Cổ phần Công nghiệp Phụ trợ S&D	-	3.000.000.000
Công ty Cổ Phần Thương Mại Thành Thành Công	10.524.400	-
TỔNG CỘNG	**36.938.166.204**	**112.384.033.325**

31 NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

31.2 Số dư cuối năm với các bên liên quan (tiếp theo)

Vào ngày kết thúc Kỳ kế toán, số dư với các bên liên quan được trình bày như sau:

	31/12/2025 VND	31/12/2024 VND
(ii) Trả trước cho người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 7)		
Công ty TNHH MTV Kinh Doanh Dịch Vụ Địa Ốc Sài Gòn Thương Tín	61.805.981.800	69.000.000.000
Công ty TNHH Dịch Vụ Quản lý BĐS Sài Gòn Thương Tín	1.977.645.477	-
Công ty Cổ phần Thương Tín Tàu Cuốc	-	9.442.043.431
Công ty Cổ phần Thương Mại Nguyễn Kim Đà Nẵng	-	-
Công ty Cổ phần May Tiến Phát	499.042.825.056	2.974.941.281
Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân	-	1.000.000.000
Bà Huỳnh Bích Ngọc	-	1.911.437.500
TỔNG CỘNG	**562.826.452.333**	**84.328.422.212**
(iii) Phải thu về cho vay ngắn hạn (Thuyết minh số 8)		
Công ty TNHH MTV KD DV Địa ốc Sài Gòn Thương Tín	18.981.000.000	-
Công ty Cổ phần May Tiến Phát	724.472.712.000	612.802.712.000
Công ty Cổ phần Thương Tín Tàu Cuốc	-	135.217.000.000
TỔNG CỘNG	**743.453.712.000**	**748.019.712.000**
(iv) Các khoản phải thu khác (Thuyết minh số 9)		
Ngắn hạn		
Công ty TNHH MTV Kinh Doanh Dịch Vụ Địa Ốc Sài Gòn Thương Tín	62.076.576.316	30.092.980.670
Công ty TNHH Dịch Vụ Quản Lý Bất Động Sản Sài Gòn Thương Tín	476.961.640	1.912.192.444
Công ty Cổ phần Thương Tín Tàu Cuốc	-	6.424.032.324
Công ty Cổ phần May Tiến Phát	59.556.417.524	20.850.898.566
Công ty CP Đầu Tư Tín Nghĩa Á Châu	61.397.275	-
Công Ty Cổ Phần Du Lịch Thành Thành Công	20.136.986	-
Dài hạn		
Công ty Cổ phần Thương Tín Tàu Cuốc	2.819.548.800	2.819.548.800
Công ty Cổ phần Thương Mại Nguyễn Kim Đà Nẵng	-	180.000.000.000
Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân	1.281.699.112.034	1.100.860.912.031
Công ty Cổ phần Khai Thác Và Quản Lý KCN Đặng Huỳnh	-	1.868.933.000
Công ty Cổ phần Xây Dựng Thương Mại và Xuất Nhập Khẩu Thái Tôn	135.216.114.119	154.723.527.011
Công ty Cổ phần May Tiến Phát	289.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Khu Công Nghiệp Thành Thành Công	256.253.750	-
Công ty Cổ phần Mai Lan	2.850.000.000	-
TỔNG CỘNG	**1.834.032.518.444**	**1.499.553.024.846**

31 NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

31.2 Số dư cuối năm với các bên liên quan (tiếp theo)

Vào ngày kết thúc Kỳ kế toán, số dư với các bên liên quan được trình bày như sau:

	31/12/2025 VND	31/12/2024 VND
(v) Phải trả người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 17)		
Công ty TNHH Dịch Vụ Quản Lý Bất Động Sản Sài Gòn Thương Tín	2.731.150.806	2.461.930.143
Công ty TNHH MTV Kinh Doanh Dịch Vụ Địa Ốc Sài Gòn	7.760.000	-
Công ty Cổ phần Thương Tín Tàu Cuốc	478.997.055	1.043.154.695
Công ty Cổ phần Đầu Tư Bất Động Sản TTC Land Hưng Điền	4.157.460.621	4.172.460.621
Công ty Cổ phần Đầu Tư Thành Thành Công	1.570.326.480	24.315.990.830
Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân	27.868.616.757	42.965.511.992
Công ty CP Du lịch Thành Thành Công	9.000.000	416.655.000
Công ty Cổ phần Thương Mại Nguyễn Kim Đà Nẵng	3.807.043.097	77.342.043.097
Công ty Cổ phần Mai Lan	6.270.000.000	-
	46.900.354.816	**152.717.746.378**
(vi) Người mua trả tiền trước ngắn hạn (Thuyết minh số 18)		
Công ty TNHH MTV Kinh Doanh Dịch Vụ Địa Ốc Sài Gòn Thương Tín	88.633.449.797	88.633.449.797
Công Ty Cổ phần May Tiến Phát	-	20.000.000.000
Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân	35.000.000.000	35.000.000.000
Công ty Cổ phần Thương Tín Tàu Cuốc	-	315.400.000.000
Công ty Cổ phần Khu Công Nghiệp Thành Thành Công	56.953.205.618	-
Công Ty CP Khai Thác và Quản Lý Khu Công Nghiệp Đặng Huỳnh	926.269.100	-
TỔNG CỘNG	**181.512.924.515**	**459.033.449.797**
(vii) Phải trả khác (Thuyết minh số 23)		
Công ty TNHH Dịch Vụ Quản Lý Bất Động Sản Sài Gòn Thương Tín	846.704.282	822.433.758
Công ty Cổ phần Đầu Tư Phát Triển Bất Động Sản Đông Sài Gòn	-	3.368.649.088
Công ty Cổ phần Thương Tín Tàu Cuốc	104.259.000.000	25.489.861.200
Công ty Cổ phần Mai Lan	143.507	134.824.803
Công ty TNHH Thương Tín - CJ Cầu Tre	-	539.000.000
Công ty TNHH MTV TTC Land Retail Management	-	933.500.700
Công ty Cổ phần Đầu Tư Bất Động Sản TTC Land Hưng Điền	9.082.000.000	9.082.000.000
Công ty Cổ phần Đầu Tư Thành Thành Công		
(*) Đặt cọc	34.427.090.143	34.427.090.143
(**) Lãi vay	4.906.609.582	30.619.301.932
Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân	61.805.981.800	139.856.014.647
Công ty Cổ phần Khai Thác Và Quản Lý KCN Đặng Huỳnh	5.000.000.000	9.580.694.302
Công ty Cổ phần Khu Công Nghiệp Thành Thành Công	5.937.491.499	1.349.873.491
Công ty Cổ phần Đầu Tư Hạ Tầng Cụm Công Nghiệp Tân Hội	-	212.439.450
Công ty Cổ phần Công nghiệp Phụ trợ S&D	-	4.921.579.000
	226.265.020.813	**261.337.262.514**

31 NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

31.2 Số dư cuối năm với các bên liên quan (tiếp theo)

Vào ngày kết thúc Kỳ kế toán, số dư với các bên liên quan được trình bày như sau:

	31/12/2025 VND	31/12/2024 VND
(viii) Vay (Thuyết minh số 23)		
Công ty Cổ phần Đầu Tư Phát Triển Bất Động Sản Đông Sài Gòn	-	23.127.000.000
Công ty Cổ Phần Đầu Tư Thành Thành Công	68.930.000.000	22.280.000.000
Công ty Cổ phần Khai Thác Và Quản Lý KCN Đặng Huỳnh	59.439.339.000	226.335.000.000
Công ty Cổ phần Khu Công Nghiệp Thành Thành Công	20.000.000.000	163.857.386.180
Công ty Cổ phần Đầu Tư Hạ Tầng Cụm Công Nghiệp Tân Hội	10.560.000.000	11.560.000.000
Công ty Cổ phần Mai Lan	582.000.000	9.261.808.603
Công ty Cổ Phần Đầu Tư Tín Nghĩa Á Châu	-	-
Bà Huỳnh Bích Ngọc	14.763.500.000	16.666.500.000
	174.274.839.000	**473.087.694.783**

Nghiệp vụ với các bên liên quan khác

Thu nhập của các thành viên Hội đồng Quản trị ("HĐQT"), Ủy ban Kiểm toán ("UBKT") và Ban Tổng Giám đốc

Tên	Chức vụ	Thu nhập *(*)*	
		31/12/2025 VND	31/12/2024 VND
Ông Nguyễn Thành Chương	Chủ tịch HĐQT	1.870.075.198	966.666.668
Bà Huỳnh Bích Ngọc	Chủ tịch HĐQT miễn nhiệm ngày 23 tháng 4 năm 2024	-	433.333.332
Ông Đặng Hồng Anh	Phó Chủ tịch miễn nhiệm ngày 24 tháng 4 năm 2024	253.846.155	1.048.717.952
Ông Nguyễn Thái Sơn	Thành viên bổ nhiệm ngày 24 tháng 4 năm 2025	1.435.459.806	-
Ông Trần Văn An	Thành viên bổ nhiệm ngày 24 tháng 4 năm 2025	1.435.459.806	-
Ông Nguyễn Văn Bảnh	Thành viên không điều hành bổ nhiệm ngày 24 tháng 4 năm 2025	970.075.209	-
Ông Nguyễn Văn Hòa	Thành viên độc lập bổ nhiệm ngày 24 tháng 4 năm 2025	970.075.209	-
Ông Võ Quốc Khánh	Thành viên HĐQT miễn nhiệm ngày 24 tháng 4 năm 2025	153.846.154	956.410.256
Ông Phạm Trung Kiên	Thành viên độc lập miễn nghiệm ngày 23 tháng 4 năm 2025	99.999.999	266.666.664
Ông Lê Quang Vũ	Thành viên độc lập miễn nghiệm ngày 23 tháng 4 năm 2025	99.999.999	266.666.664
Ông Võ Thanh Lâm	Tổng Giám đốc	1.119.696.000	866.452.000
		8.408.533.535	**4.804.913.536**

(*) Bao gồm Tiền lương, thù lao, thưởng và lợi ích khác.

32 SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN

Không có sự kiện trọng yếu nào phát sinh sau ngày kết thúc Kỳ kế toán yêu cầu phải được điều chỉnh hay trình bày trong báo cáo tài chính riêng kèm theo của Công ty.

Nguyễn Thị Thanh Loan	Nguyễn Việt Hùng	Võ Thanh Lâm
Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
		Ngày 28 tháng 01 năm 2026