CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
QUÝ IV NĂM 2025

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
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 hợp nhất (Mẫu số B 01a – DN/HN)	3
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất (Mẫu số B 02a – DN/HN)	6
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất (Mẫu số B 03a – DN/HN)	8
Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (Mẫu số B 09a – DN/HN)	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 4103002210 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 chính đăng ký của Công ty và các công ty con ("Tập đoàn") 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 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 như 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 Chương	Chủ tịch	
Ông Đặng Hồng Anh	Phó chủ tịch	miễn 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	miễn nhiệm ngày 24 tháng 4 năm 2025
Ông Nguyễn Văn Hòa	Thành viên độc lập	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 Thái Sơn	Thành viên	bổ nhiệm ngày 24 tháng 4 năm 2025
Ông Trần Văn An	Thành viên	bổ 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 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
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

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

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

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

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 hợp nhất 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 HỢP NHẤT

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

- chọn lựa các chính sách kế toán phù hợp và áp dụng một cách nhất quán;
- thực hiện các đánh giá và ước tính một cách hợp lý và thận trọng; và
- lập báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở nguyên tắc hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Tập đoàn 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 hợp nhất của Tập đoàn, 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 Tập đoàn 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 rằng Tập đoàn đã tuân thủ những yêu cầu nêu trên trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo.

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất 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 hợp nhất.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc:

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

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/HN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Tại ngày 31/12/2025 VND	Tại ngày 31/12/2024 VND
100	**TÀI SẢN NGẮN HẠN**		**6.896.280.690.828**	**6.970.315.188.477**
110	**Tiền và các khoản tương đương tiền**	**5**	**359.964.873.101**	**175.042.635.149**
111	Tiền		143.495.645.608	151.439.112.928
112	Các khoản tương đương tiền		216.469.227.493	23.603.522.221
120	**Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn**		**89.245.188.957**	**98.362.754.011**
121	Chứng khoán kinh doanh		-	2.863.432
123	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	6	89.245.188.957	98.359.890.579
130	**Các khoản phải thu ngắn hạn**		**2.810.899.059.797**	**3.187.064.947.172**
131	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	7	174.131.397.722	251.856.406.232
132	Trả trước cho người bán ngắn hạn	8	1.109.757.972.213	550.359.936.010
135	Phải thu về cho vay ngắn hạn	9	887.024.223.300	1.700.033.232.475
136	Phải thu ngắn hạn khác	10	698.245.490.726	697.134.695.950
137	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(58.260.024.164)	(12.319.323.495)
140	**Hàng tồn kho**	**11**	**3.493.136.210.587**	**3.337.206.353.146**
141	Hàng tồn kho		3.499.707.320.017	3.338.186.767.794
149	Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(6.571.109.430)	(980.414.648)
150	**Tài sản ngắn hạn khác**		**143.035.358.386**	**172.638.498.999**
151	Chi phí trả trước ngắn hạn	12	3.539.346.830	12.290.668.571
152	Thuế GTGT được khấu trừ	21	137.966.325.463	156.637.350.337
153	Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	21	1.529.686.093	3.710.480.091

Mẫu số B 01a – DN/HN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
(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**		**6.015.370.805.141**	**4.876.575.466.833**
210	**Các khoản phải thu dài hạn**		**2.355.261.086.869**	**1.987.712.226.980**
212	Trả trước cho người bán dài hạn	8	394.613.836.690	397.367.546.202
215	Phải thu về cho vay dài hạn	9	10.000.000.000	8.580.000.000
216	Phải thu dài hạn khác	10	1.951.147.250.179	1.581.764.680.778
219	Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)		(500.000.000)	-
220	**Tài sản cố định**		**93.491.270.017**	**99.222.545.004**
221	Tài sản cố định hữu hình	13	2.542.382.024	808.218.156
222	Nguyên giá		17.323.343.279	13.945.490.888
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(14.780.961.255)	(13.137.272.732)
224	Tài sản cố định thuê tài chính	14	-	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	15	90.948.887.993	96.904.747.840
228	Nguyên giá		141.433.771.297	141.433.771.297
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(50.484.883.304)	(44.529.023.457)
230	**Bất động sản đầu tư**	**16**	**1.557.996.407.148**	**710.110.727.757**
231	Nguyên giá		1.774.648.790.599	865.371.722.010
232	Giá trị khấu hao lũy kế		(216.652.383.451)	(155.260.994.253)
240	**Tài sản dở dang dài hạn**		**613.070.063.028**	**612.337.067.231**
241	Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn		613.070.063.028	612.337.067.231
250	**Đầu tư tài chính dài hạn**	**17**	**822.340.614.495**	**1.145.063.535.571**
252	Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết		-	79.230.350.571
253	Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		878.652.569.810	1.066.648.136.584
254	Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn		(56.311.955.315)	(1.614.951.584)
255	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		-	800.000.000
260	**Tài sản dài hạn khác**		**573.211.363.584**	**322.129.364.290**
261	Chi phí trả trước dài hạn	12	539.501.055.488	274.934.932.955
269	Lợi thế thương mại	18	33.710.308.096	47.194.431.335
270	**TỔNG TÀI SẢN**		**12.911.651.495.968**	**11.846.890.655.310**

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN

Mẫu số B 01a – DN/HN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
(tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Tại ngày 31/12/2025 VND	Tại ngày 31/12/2024 VND
300	**NỢ PHẢI TRẢ**		**7.554.329.599.588**	**6.381.694.976.924**
310	**Nợ ngắn hạn**		**3.269.173.905.414**	**3.801.079.069.785**
311	Phải trả người bán ngắn hạn	19	274.999.081.632	453.247.694.274
312	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	20	532.238.869.955	497.005.003.586
313	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	21	28.295.229.961	31.141.393.332
314	Phải trả người lao động		3.924.060.454	3.923.096.340
315	Chi phí phải trả ngắn hạn	22	365.821.742.862	374.076.609.960
318	Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	23	120.900.553.488	104.241.269.512
319	Phải trả ngắn hạn khác	24	576.850.183.470	684.109.627.335
320	Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	25	1.323.229.383.474	1.609.748.037.725
322	Quỹ khen thưởng, phúc lợi		42.914.800.118	43.586.337.721
330	**Nợ dài hạn**		**4.285.155.694.174**	**2.580.615.907.139**
332	Người mua trả tiền trước dài hạn	20	145.096.748.450	145.096.748.450
333	Chi phí phải trả dài hạn	22	69.487.059.998	86.016.987.675
336	Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	23	989.897.336.225	61.856.443.900
337	Phải trả dài hạn khác	24	130.767.611.032	137.433.905.894.
338	Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	25	2.862.618.608.613	2.066.129.238.381
341	Thuế thu nhập hoãn lại phải trả		87.288.329.856	84.082.582.839
400	**VỐN CHỦ SỞ HỮU**		**5.357.321.896.380**	**5.465.195.678.386**
410	**Vốn cổ phần**		**5.357.321.896.380**	**5.465.195.678.386**
411	Vốn cổ phần	26	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	26	332.633.781.211	332.633.781.211
418	Quỹ đầu tư phát triển	26	156.557.329.395	156.557.329.395
420	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	26	24.890.292.522	24.890.292.522
421	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	26	469.601.855.850	398.071.750.365
421a	*- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước*		*393.271.750.365*	*395.126.332.487*
421b	*- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay*		*76.330.105.485*	*2.945.417.878*
429	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	27	67.688.277.402	247.092.164.893
440	**TỔNG NGUỒN VỐN**		**12.911.651.495.968**	**11.846.890.655.310**

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

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN

Mẫu số B 02a – DN/HN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

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
01	**Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**	**28.1**	**264.324.801.952**	**470.520.631.106**	**1.214.945.629.097**	**800.166.459.850**
02	Các khoản giảm trừ doanh thu	28.1	-	(61.220.779)	(123.724.120)	(1.049.691.125)
10	**Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ**	**28.1**	**264.324.801.952**	**470.459.410.327**	**1.214.821.904.977**	**799.116.768.725**
11	**Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp**	**29**	**(178.101.074.032)**	**(572.905.281.027)**	**(810.220.583.245)**	**(848.470.332.493)**
20	**Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ**		**86.223.727.920**	**(102.445.870.700)**	**404.601.321.731**	**(49.353.563.768)**
21	Doanh thu hoạt động tài chính	28.2	158.198.813.627	230.544.819.100	368.145.723.803	477.829.554.381
22	Chi phí tài chính	30	(132.721.151.232)	(79.001.581.018)	(335.759.985.140)	(311.900.965.337)
23	*- Trong đó: Chi phí lãi vay*	*30*	*(75.465.945.187)*	*(71.541.038.190)*	*(273.007.108.729)*	*(303.551.771.148)*
24	Phần lãi (lỗ) trong công ty liên kết	17.1	(4.372.574.935)	(5.038.302.371)	(50.035.108.992)	(10.326.940.056)
25	Chi phí bán hàng	31	(3.016.484.132)	(7.427.205.867)	(13.924.044.389)	(18.754.748.514)
26	Chi phí quản lý doanh nghiệp	31	(25.196.975.092)	(20.446.296.636)	(226.123.954.677)	(57.517.780.791)
30	**Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh**		**79.115.356.156**	**16.185.562.508**	**146.903.952.337**	**29.975.555.915**
31	Thu nhập khác	32	17.843.522.933	239.605.506	26.199.862.528	16.742.086.938
32	Chi phí khác	32	(62.301.088.881)	(4.613.912.464)	(76.161.150.156)	(13.060.493.612)
40	**Lợi nhuận (lỗ) khác**		**(44.457.565.948)**	**(4.374.306.958)**	**(49.961.287.628)**	**3.681.593.326**
50	**Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế TNDN**		**34.657.790.208**	**11.811.255.550**	**96.942.664.709**	**33.657.149.241**
51	Chi phí thuế TNDN hiện hành	33	(622.068.262)	(7.288.337.919)	(26.354.653.454)	(25.867.195.300)
52	Chi phí thuế TNDN hoãn lại		(563.550.299)	(1.764.134.732)	(3.205.747.017)	(3.542.071.672)
60	**Lợi nhuận sau thuế TNDN**		**33.472.171.647**	**2.758.782.899**	**67.382.264.238**	**4.247.882.269**

Mẫu số B 02a – DN/HN

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

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
	Phân bổ cho:					
61	Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ	26.1	44.134.716.994	1.114.851.539	76.330.105.485	2.936.733.122
62	Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	27	(10.662.545.347)	1.643.931.359	(8.947.841.247)	1.311.149.146

Đặng Thị Kim Thanh
Người lập

Nguyễn Việt Hùng
Kế toán trưởng

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

Võ Thanh Lâm
Tổng Giám đốc
Ngày 28 tháng 01 năm 2026

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN

Mẫu số B 03a – DN/HN

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
(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**		**96.942.664.709**	**33.657.149.240**
	Điều chỉnh cho các khoản:			
02	Khấu hao TSCĐ, BĐS đầu tư, phân bổ lợi thế thương mại		81.516.668.905	55.309.885.270
03	Các khoản dự phòng (hoàn nhập dự phòng)		211.089.815.415	(9.437.502.791)
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(313.019.978.721)	(48.264.338.662)
06	Chi phí lãi vay	30	273.007.108.729	303.551.771.148
08	**Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động**		**349.536.279.037**	**334.816.964.205**
09	(Tăng)/ giảm các khoản phải thu		(1.390.164.620.343)	(184.574.312.467)
10	(Tăng)/ giảm hàng tồn kho		(162.253.548.020)	(289.344.442.058)
11	Tăng/ (giảm) các khoản phải trả		685.092.263.967	553.463.168.800
12	(Tăng)/ giảm chi phí trả trước		(255.814.800.792)	(47.124.305.922)
13	(Tăng)/ giảm chứng khoán kinh doanh		2.863.432	-
14	Tiền lãi vay đã trả		(310.700.815.416)	(307.713.476.822)
15	Thuế TNDN đã nộp		(26.952.772.524)	(32.541.982.689)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(5.471.537.603)	(12.157.209.243)
20	**Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh**		**(1.116.726.688.261)**	**14.824.403.804**
	LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định		(897.736.878.601)	(1.013.588.815)
22	Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác		-	167.105.051.449
23	Tiền chi cho vay và gửi tiết kiệm		(1.255.521.654.289)	(1.003.522.020.409)
24	Tiền thu hồi cho vay và tất toán tiền gửi tiết kiệm		2.084.959.882.175	515.535.294.000
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác		(168.733.966.000)	(1.647.783.729.442)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		584.694.727.885	1.334.003.979.800
27	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		444.216.099.062	-
30	**Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư**		**791.878.210.232**	**(635.675.013.417)**

Mẫu số B 03a – DN/HN

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
(Theo phương pháp gián tiếp)
(tiếp theo)

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	25	4.379.331.044.257	3.429.360.243.994
34	Tiền chi trả nợ gốc vay	25	(3.869.395.794.961)	(2.746.426.355.485)
35	Tiền chi trả nợ gốc thuê tài chính	25	(164.533.315)	(865.688.815)
36	Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho cổ đông không kiểm soát		-	(1.072.366.600)
40	**Lưu chuyển thuần từ hoạt động tài chính**		**509.770.715.981**	**680.995.833.094**
50	**Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ**		**184.922.237.952**	**60.145.223.481**
60	**Tiền và tương đương tiền đầu kỳ**	**5**	**175.042.635.149**	**114.897.411.668**
70	**Tiền và tương đương tiền cuối kỳ**	**5**	**359.964.873.101**	**175.042.635.149**

Đặng Thị Kim Thanh	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 HỢP NHẤT
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 4103002210 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 "SCR" theo Quyết định số 468/QĐ-SGDHCM do SGDCK HCM cấp ngày 18 tháng 11 năm 2016.

Hoạt động chính đăng ký của Công ty và các công ty con ("Tập đoàn") 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 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 như 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 Tập đoàn tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 316 người (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 là 303 người).

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2025, Tập đoàn 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 (TPHCM)	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	TPHCM	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	TPHCM	Đang hoạt động	Bất động sản	99,99	99,99	100,00	100,00
4	Công ty Cổ phần Thương Tín Tàu Cuốc	TPHCM	Đang hoạt động	Xây dựng và bất động sản	99,90	99,90	99,90	99,90
5	Công ty Cổ phần Mai Lan	TPHCM	Đang hoạt động	Dịch vụ	65,20	65,20	65,20	65,20
6	Công ty TNHH Thương Tín – CJ Cầu Tre	TPHCM	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	TPHCM	Đang hoạt động	Bất động sản	99,99	100,00	99,99	100,00
8	Công ty Cổ phần Thương Mại Nguyễn Kim Đà Nẵng	Đà Nẵng	Đang hoạt động	Bất động sản và dịch vụ thương mại	99,89	99,90	99,84	99,85
9	Công ty TNHH MTV TTC Land Retail Management	TPHCM	(*)	Kinh doanh bất động sản	-	-	100,00	100,00
10	Công ty Cổ phần Đầu Tư Bất Động Sản TTC Land Hưng Điền	TPHCM	Đang hoạt động (**)	Bất động sản	61,00	61,00	61,00	61,00
	II - Công ty liên kết							
1	Công ty Cổ phần May Tiến Phát	TPHCM	Đang hoạt động	Bất động sản và dịch vụ thương mại	18,51	18,51	26,58	26,59

(*) Theo Thông báo số 208069/25 ngày 31/03/2025 của Sở Tài Chính TP.Hồ Chí Minh, 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 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn 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 số 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 3 năm 2016 về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư 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.
- Tập đoàn áp dụng Thông tư số 202/2014/TT-BTC ("Thôngtư 202") được Bộ Tài chính ban hành ngày 22/12/2014 hướng dẫn phương pháp lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

Theo đó, báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Tập đoàn theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận rộng rãi ở các nước và lãnh thổ khác ngoài Việt Nam.

2.2 Hình thức sổ kế toán áp dụng

Hình thức sổ kế toán được áp dụng của Tập đoàn là Nhật ký chung.

2.3 Kỳ kế toán năm

Kỳ kế toán năm của Tập đoàn áp dụng cho việc lập báo cáo tài chính hợp nhất bắt đầu từ ngày 1 tháng 1 và kết thúc ngày 31 tháng 12.

2.4 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Báo cáo tài chính hợp nhất được lập bằng đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán của Tập đoàn là đồng Việt Nam ("VND").

2.5 Cơ sở hợp nhất

Các công ty con được hợp nhất toàn bộ kể từ ngày mua, là ngày Tập đoàn thực sự nắm quyền kiểm soát công ty con, và tiếp tục được hợp nhất cho đến ngày Tập đoàn thực sự chấm dứt quyền kiểm soát đối với công ty con.

Các báo cáo tài chính của công ty mẹ và các công ty con sử dụng để hợp nhất phải được lập cho cùng một kỳ kế toán và được áp dụng các chính sách kế toán một cách thống nhất.

Số dư các tài khoản trên bảng cân đối kế toán giữa các đơn vị trong cùng Tập đoàn, các khoản thu nhập và chi phí, các khoản lãi hoặc lỗ nội bộ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch này được loại trừ hoàn toàn.

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

Ảnh hưởng do các thay đổi trong tỷ lệ sở hữu công ty con mà không làm mất quyền kiểm soát được hạch toán vào lợi nhuận sau thuế chưa phân phối.

2 CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

2.5 Cơ sở hợp nhất (tiếp theo)

Trường hợp Tập đoàn thoái một phần vốn nắm giữ tại công ty con, sau khi thoái vốn Tập đoàn mất quyền kiểm soát và công ty con trở thành công ty liên doanh, liên kết của Tập đoàn thì khoản đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết được trình bày theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Kết quả của việc thoái vốn được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

Trường hợp Tập đoàn phát sinh lãi khi góp vốn bằng tài sản phi tiền tệ hoặc bán tài sản cho công ty liên doanh, liên kết, Tập đoàn chỉ ghi nhận khoản lãi tương ứng với phần sở hữu của các bên khác trong công ty liên doanh, liên kết. Khoản lãi chưa thực hiện tương ứng với phần sở hữu của Tập đoàn được phân bổ dần vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất theo tiến độ thu hồi tài sản trên báo cáo của công ty liên doanh, liên kết.

Trường hợp Tập đoàn thoái một phần vốn nắm giữ tại công ty con, sau khi thoái vốn Tập đoàn mất quyền kiểm soát và công ty con trở thành khoản đầu tư thông thường của Tập đoàn thì khoản đầu tư được trình bày theo phương pháp giá gốc. Kết quả của việc thoái vốn được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

Trường hợp trước đây Tập đoàn đã thoái một phần vốn tại công ty con và đã ghi nhận kết quả từ việc thoái vốn đó trong lợi nhuận sau thuế chưa phân phối của bảng cân đối kế toán hợp nhất, nay thoái thêm một phần vốn đầu tư tại công ty con dẫn đến mất quyền kiểm soát, theo đó Tập đoàn kết chuyển phần lãi, lỗ đã ghi nhận trước đây trong lợi nhuận sau thuế chưa phân phối sang báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

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 Tập đoàn, 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 hợp nhất 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, vv) có thể xảy ra đối với nguyên vật liệu, thành phẩm, hàng hóa tồn kho khác thuộc quyền sở hữu của Tập đoàn 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 hợp nhất.

3.3 Các khoản phải thu

Các khoản phải thu được trình bày trên báo cáo tài chính hợp nhất 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 Tập đoàn 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 hợp nhất.

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 hợp nhất 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 hợp nhất.

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 Tập đoàn là bên đi thuê

Tài sản theo hợp đồng thuê tài chính được vốn hóa trên bảng cân đối kế toán hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất theo phương pháp đường thẳng trong thời hạn của hợp đồng thuê.

Trong trường hợp Tập đoàn 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 hợp nhất 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 hợp nhất khi phát sinh.

Thu nhập từ tiền cho thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất.

Quyền sử dụng đất

Quyền sử dụng đất được ghi nhận như tài sản vô hình khi Tập đoàn 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:

Nhà cửa, vật kiến trúc	6 năm
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	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 Tập đoàn 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	24 - 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 Tập đoàn 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 hợp nhất 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 hợp nhất:

- 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 Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại

Hợp nhất kinh doanh được hạch toán theo phương pháp giá mua Giá phí hợp nhất kinh doanh bao gồm giá trị hợp lý tại ngày diễn ra trao đổi của các tài sản đem trao đổi, các khoản nợ phải trả đã phát sinh hoặc đã thừa nhận và các công cụ vốn do bên mua phát hành để đổi lấy quyền kiểm soát bên bị mua và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc hợp nhất kinh doanh Tài sản, nợ phải trả có thể xác định được và những khoản nợ tiềm tàng phải gánh chịu trong hợp nhất kinh doanh của bên bị mua đều ghi nhận theo giá trị hợp lý tại ngày hợp nhất kinh doanh.

Lợi thế thương mại phát sinh từ hợp nhất kinh doanh được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, là phần chênh lệch giữa giá phí hợp nhất kinh doanh so với với phần sở hữu của bên mua trong giá trị hợp lý thuần của tài sản, nợ phải trả có thể xác định được và các khoản nợ tiềm tàng đã ghi nhận Nếu giá phí hợp nhất kinh doanh thấp hơn giá trị hợp lý của tài sản thuần của bên bị mua, phần chênh lệch đó sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất Sau khi ghi nhận ban đầu, lợi thế thương mại được xác định giá trị bằng giá gốc trừ đi giá trị phân bổ lũy kế Lợi thế thương mại được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu ích được ước tính tối đa là mười (10) năm. Định kỳ công ty mẹ phải đánh giá tổn thất lợi thế thương mại tại công ty con, nếu có bằng chứng cho thấy số lợi thế thương mại bị tổn thất lớn hơn số phân bổ hàng năm thì phân bổ theo số lợi thế thương mại bị tổn thất ngay trong kỳ phát sinh.

3.12 Các khoản đầu tư

Đầu tư vào công ty liên kết

Các khoản đầu tư vào các công ty liên kết được hạch toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu Công ty liên kết là các công ty mà trong đó Tập đoàn có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải là công ty con hay công ty liên doanh của Tập đoàn Thông thường, Tập đoàn được coi là có ảnh hưởng đáng kể nếu sở hữu trên 20% quyền bỏ phiếu ở đơn vị nhận đầu tư.

Theo phương pháp vốn chủ sở hữu, khoản đầu tư được ghi nhận ban đầu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất theo giá gốc, sau đó được điều chỉnh theo những thay đổi của phần sở hữu của Tập đoàn trong tài sản thuần của công ty liên kết sau khi mua Lợi thế thương mại phát sinh được phản ánh trong giá trị còn lại của khoản đầu tư Tập đoàn không khấu hao lợi thế thương mại này mà hàng năm thực hiện đánh giá xem lợi thế thương mại có bị suy giảm giá trị hay không Báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất phản ánh phần sở hữu của Tập đoàn trong kết quả hoạt động kinh doanh của công ty liên kết sau khi mua.

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

3.12 Các khoản đầu tư (tiếp theo)

Đầu tư vào công ty liên kết (tiếp theo)

Phần sở hữu của nhà đầu tư trong lợi nhuận (lỗ) của công ty liên kết sau khi mua được phản ánh trên báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất và phần sở hữu của nhà đầu tư trong thay đổi sau khi mua của các quỹ của công ty liên kết được ghi nhận vào các quỹ Thay đổi lũy kế sau khi mua được điều chỉnh vào giá trị còn lại của khoản đầu tư vào công ty liên kết Cổ tức nhận được từ công ty liên kết được cấn trừ vào khoản đầu tư vào công ty liên kết.

Các báo cáo tài chính của công ty liên kết được lập cùng kỳ với các báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn và sử dụng các chính sách kế toán nhất quán với Tập đoàn Các điều chỉnh hợp nhất thích hợp đã được ghi nhận để bảo đảm các chính sách kế toán được áp dụng nhất quán với Tập đoàn trong trường hợp cần thiết.

Đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác được ghi nhận theo giá mua thực tế.

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 hợp nhất 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 hợp nhất.

3.13 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 Tập đoàn đã nhận được hóa đơn của nhà cung cấp hay chưa.

3.14 Cổ phiếu quỹ

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

3.15 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 Tập đoàn và các quy định của pháp luật Việt Nam.

Tập đoàn trích lập các quỹ dự phòng sau từ lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Tập đoàn 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 Tập đoàn.

- *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 hợp nhất.

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

3.16 Lãi trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận sau thuế thuộc về cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Tập đoàn (sau khi đã điều chỉnh cho việc trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ.

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

3.17 Ghi nhận doanh thu

Doanh thu được ghi nhận khi Tập đoàn 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 Tập đoàn 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.

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 hợp nhất theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê.

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

3.18 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.

3.19 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.

3.20 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.

3.21 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.

3.22 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 hợp nhất 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.

Tập đoàn chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hiện hành phải nộp khi Tập đoàn có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và Tập đoàn 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 hợp nhất.

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.

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

3.22 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

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 hợp nhất 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.

Tập đoàn chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi Tập đoàn 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 Tập đoàn 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.

3.23 Các bên liên quan

Các bên được coi là bên liên quan của Tập đoàn 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 Tập đoàn 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.

3.24 Thông tin bộ phận

Một bộ phận là một hợp phần có thể xác định riêng biệt được của Tập đoàn tham gia vào việc cung cấp các sản phẩm hoặc dịch vụ liên quan (bộ phận chia theo hoạt động kinh doanh), hoặc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ trong một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận chia theo vùng địa lý), mỗi bộ phận này chịu rủi ro và thu được lợi ích khác biệt với các bộ phận khác Hoạt động kinh doanh bất động sản trong lãnh thổ Việt Nam chủ yếu tạo ra doanh thu và lợi nhuận cho Tập đoàn, trong khi các khoản doanh thu khác chiếm tỷ trọng nhỏ trong tổng doanh thu của Tập đoàn Do đó, Ban Tổng Giám đốc Tập đoàn nhận định là Tập đoàn chỉ có một bộ phận theo hoạt động kinh doanh và khu vực địa lý Theo đó, thông tin theo bộ phận không được trình bày.

4 HỢP NHẤT KINH DOANH

Trong kỳ Tập đoàn không phát sinh giao dịch hợp nhất kinh doanh.

5 TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	31/12/2025 VND	31/12/2024 VND
Tiền mặt	15.828.542	836.618.593
Tiền gửi ngân hàng	143.479.817.066	150.602.494.335
Các khoản tương đương tiền *(*)*	216.469.227.493	23.603.522.221
TỔNG CỘNG	**359.964.873.101**	**175.042.635.149**

(*) Các khoản tương đương tiền thể hiện các khoản tiền gửi ngân hàng tại các ngân hàng thương mại có kỳ hạn gốc không quá ba (3) tháng và hưởng lãi suất từ 3,0% đến 4,55%/năm (Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024: từ 3,2%/năm đến 5,1%/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 25).

6 ĐẦU TƯ NẮM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO 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 3,2% đến 5,5%/năm (Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024: từ 3,2% đến 5,1%/năm).

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, 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 25).

7 PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	31/12/2025 VND	31/12/2024 VND
Phải thu các bên khác	140.916.328.869	182.846.213.921
- 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 (*)	*68.936.175.613*	*141.688.366.602*
Phải thu các bên liên quan (Thuyết minh số 34)	33.215.068.853	69.010.192.311
TỔNG CỘNG	**174.131.397.722**	**251.856.406.232**
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(10.606.062.398)	(7.715.093.571)
GIÁ TRỊ THUẦN	**163.525.335.324**	**244.141.312.661**

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

8 TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN

	31/12/2025 VND	31/12/2024 VND
Ngắn hạn		
Trả trước cho các bên khác	571.116.147.157	524.674.557.229
- Công ty Cổ phần Nội Thất 68	*152.227.000.000*	*410.888.181.800*
- Công Ty TNHH Đầu Tư Kinh Doanh An Việt (*)	*358.085.000.000*	-
- Khác	*60.804.147.157*	*113.786.375.429*
Trả trước cho các bên liên quan (Thuyết minh số 34)	538.641.825.056	25.685.378.781
TỔNG CỘNG	**1.109.757.972.213**	**550.359.936.010**
Dài hạn		
Trả trước cho các bên liên quan (Thuyết minh số 34)	145.481.128.568	145.481.128.568
Trả trước cho các bên khác (**)	249.132.708.122	251.886.417.634
TỔNG CỘNG	**394.613.836.690**	**397.367.546.202**

(*) 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.

9 PHẢI THU VỀ CHO VAY

	31/12/2025 VND	31/12/2024 VND
Ngắn hạn	**887.024.223.300**	**1.700.033.232.475**
Cho vay bên liên quan (Thuyết minh số 34)	780.950.138.698	1.073.399.038.030
Cho vay bên khác:	106.074.084.602	626.634.194.445
- Công ty Cổ phần Đầu Tư Phát Triển Tân Sơn Nhất	*97.708.390.157*	*62.275.000.000*
- Công ty Cổ phần Thực Phẩm CJ Cầu Tre	-	*156.000.000.000*
- Công ty TNHH Đầu Tư Kinh Doanh An Việt	-	*384.833.500.000*
- Khác	*8.365.694.445*	*23.525.694.445*
Dài hạn	**10.000.000.000**	**8.580.000.000**
Cho vay bên liên quan (Thuyết minh số 34)	10.000.000.000	8.580.000.000
TỔNG CỘNG	**897.024.223.300**	**1.708.613.232.475**

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 6,0%/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.

10 CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

	31/12/2025 VND	31/12/2024 VND
Ngắn hạn	**698.245.490.726**	**697.134.695.950**
Phải thu lãi tiền gửi, lãi cho vay	146.822.992.983	326.824.877.896
Phải thu từ góp vốn hợp tác kinh doanh	169.111.619.277	118.538.309.009
Phải thu cổ tức, lợi nhuận được chia	-	11.130.000.000
Phải thu ủy thác đầu tư	36.503.652.227	38.603.753.916
Đặt cọc, ký quỹ, ký cược	817.000.000	792.400.000
Tạm ứng cho nhân viên	56.923.543.424	50.660.973.157
Khác	288.066.682.815	150.584.381.972
Dài hạn	**1.951.147.250.179**	**1.581.764.680.778**
Phải thu từ góp vốn hợp tác kinh doanh *(i)*	1.770.771.389.310	1.379.394.727.767
Đặt cọc để thực hiện dự án *(ii)*	42.000.000.000	42.000.000.000
Đặt cọc, ký quỹ, ký cược	138.375.860.869	160.369.953.011
TỔNG CỘNG	**2.649.392.740.905**	**2.278.899.376.728**
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(47.653.961.766)	(4.604.229.924)
GIÁ TRỊ THUẦN	**2.601.738.779.139**	**2.274.295.146.804**
Trong đó:		
Phải thu các bên liên quan (Thuyết minh số 34)	*2.100.645.289.059*	*1.733.936.416.456*
Phải thu các bên khác	*548.747.451.846*	*544.962.960.272*

(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.

(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.

11 HÀNG TỒN KHO

	31/12/2025 VND	31/12/2024 VND
Bất động sản dở dang (*)	2.604.552.198.692	2.143.363.144.400
Hàng hóa bất động sản	824.869.017.204	1.076.165.963.014
Dịch vụ đang cung cấp dở dang	70.008.902.141	117.178.410.837
Nguyên vật liệu	276.107.584	293.963.501
Công cụ, dụng cụ	1.094.396	1.185.286.042
TỔNG CỘNG	**3.499.707.320.017**	**3.338.186.767.794**
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	(6.571.109.430)	(980.414.648)
GIÁ TRỊ THUẦN	**3.493.136.210.587**	**3.337.206.353.146**

(*) 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 25.2).

Chi phí lãi vay vốn hóa

Trong kỳ, Tập đoàn đã vốn hóa chi phí lãi vay với tổng số tiền là 38.209.733.267 VND vào bất động sản dở dang (cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 là 16.765.516.159 VND). Các khoản chi phí đi vay này liên quan đến các khoản vay nhằm tài trợ cho việc xây dựng và phát triển các dự án bất động sản đang triển khai của Tập đoàn.

	31/12/2025 VND	31/12/2024 VND
Bất động sản dở dang dài hạn	613.070.063.028	612.337.067.231
TỔNG CỘNG	**613.070.063.028**	**612.337.067.231**

12 CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	31/12/2025 VND	31/12/2024 VND
Ngắn hạn	**3.539.346.830**	**12.290.668.571**
Chi phí môi giới	-	-
Công cụ, dụng cụ	250.743.331	891.929.219
Chi phí thuê đất, mặt bằng	1.308.539.649	11.213.598.000
Khác	1.980.063.850	185.141.352
Dài hạn	**539.501.055.488**	**274.934.932.955**
Chi phí môi giới, nhà mẫu	273.274.908.826	241.768.439.238
Chi phí thuê đất, mặt bằng	258.619.630.877	26.699.296.174
Công cụ, dụng cụ	62.672.267	4.291.162.606
Khác	7.543.843.518	2.176.034.937
TỔNG CỘNG	**543.040.402.318**	**287.225.601.526**

13 TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Máy móc và 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	571.064.990	2.231.363.023	11.143.062.875	13.945.490.888
Mua trong kỳ	861.481.481	-	48.400.000	909.881.481
Chuyển từ thuê tài chính	-	2.536.092.728	-	2.536.092.728
Thanh lý. nhượng bán	-	-	(68.121.818)	(68.121.818)
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2025	1.432.546.471	4.767.455.751	11.123.341.057	17.323.343.279
Trong đó:				
Đã khấu hao hết	*571.064.990*	*840.954.545*	*10.610.235.057*	*12.022.254.592*
Khấu hao lũy kế				
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024	(571.064.990)	(1.663.636.037)	(10.902.571.705)	(13.137.272.732)
Khấu hao trong kỳ	(41.599.683)	(542.421.493)	(101.275.445)	(685.296.621)
Chuyển từ thuê tài chính	-	(1.026.513.720)	-	(1.026.513.720)
Thanh lý. nhượng bán	-	-	68.121.818	68.121.818
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2025	(612.664.673)	(3.232.571.250)	(10.935.725.332)	(14.780.961.255)
Giá trị còn lại				
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024	-	567.726.986	240.491.170	808.218.156
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2025	819.881.798	1.534.884.501	187.615.725	2.542.382.024

14 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)
Khấu hao trong kỳ	-
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	-

15 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	119.454.114.181	21.979.657.116	141.433.771.297
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2025	119.454.114.181	21.979.657.116	141.433.771.297
Hao mòn lũy kế			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024	(29.681.954.093)	(14.847.069.364)	(44.529.023.457)
Hao mòn trong kỳ	(3.684.959.820)	(2.270.900.027)	(5.955.859.847)
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2025	(33.366.913.913)	(17.117.969.391)	(50.484.883.304)
Giá trị còn lại			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024	89.772.160.088	7.132.587.752	96.904.747.840
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2025	86.087.200.268	4.861.687.725	90.948.887.993
Trong đó:			
Tài sản sử dụng để thế chấp (Thuyết minh số 25)	-	-	-
Đã hao mòn hết	-	*1.834.053.500*	*1.834.053.500*

16 BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	Nhà cửa, vật kiến trúc VND
Nguyên giá	
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024	865.371.722.010
Mua trong kỳ	896.662.463.805
Tăng khác	13.208.804.402
Giảm trong kỳ	(594.199.618)
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2025	1.774.648.790.599
Khấu hao lũy kế	
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024	(155.260.994.253)
Khấu hao trong kỳ	(61.391.389.198)
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2025	(216.652.383.451)
Giá trị còn lại	
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024	710.110.727.757
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2025	1.557.996.407.148
Trong đó:	
Tài sản sử dụng để thế chấp (Thuyết minh số 25).	868.433.189.176

(i) Trong kỳ, Tập đoàn 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.
Tập đoàn 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, Tập đoàn 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.

17 ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	31/12/2025 VND	31/12/2024 VND
Đầu tư vào công ty liên kết (Thuyết minh số 17.1)	-	79.230.350.571
Đầu tư dài hạn khác (Thuyết minh số 17.2)	878.652.569.810	1.066.648.136.584
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn (Thuyết minh số 17.3)	-	800.000.000
TỔNG CỘNG	**878.652.569.810**	**1.146.678.487.155**
Hoàn nhập/(Dự phòng) đầu tư tài chính dài hạn	(56.311.955.315)	(1.614.951.584)
GIÁ TRỊ THUẦN	**822.340.614.495**	**1.145.063.535.571**

17 ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (tiếp theo)

17.1 Đầu tư vào công ty liên kết

STT	Tên công ty	Lĩnh vực kinh doanh	31/12/2025			31/12/2024		
			Tỷ lệ sở hữu %	Tỷ lệ biểu quyết %	Giá trị ghi sổ VND	Tỷ lệ sở hữu	Tỷ lệ biểu quyết	Giá trị ghi sổ VND
1	Công ty Cổ phần May Tiến Phát	Bất động sản và dịch vụ thương mại	18,51	18,51	-	26,58	26,59	79.230.350.571
	TỔNG CỘNG				**-**			**79.230.350.571**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 Công Ty Cổ Phần May Tiến Phát không còn là công ty liên kết của Tập đoàn

17 ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (tiếp theo)

17.1 Đầu tư vào công ty liên kết (tiếp theo)

Chi tiết đầu tư vào công ty liên kết như sau:

	31/12/2025	31/12/2024
	VND	VND
Giá trị đầu tư		
Số đầu kỳ	99.506.230.907	84.483.230.907
Đầu tư tăng thêm trong kỳ	-	16.023.000.000
Thanh lý trong kỳ	(99.506.230.907)	(1.000.000.000)
Số cuối kỳ	-	99.506.230.907
Phần lũy kế lãi/(lỗ) sau khi đầu tư vào công ty liên kết		
Số đầu kỳ	(20.275.880.336)	(10.759.940.922)
Phần lãi (lỗ) trong công ty liên kết	(50.035.108.992)	(10.327.655.923)
Thanh lý trong kỳ	70.310.989.328	811.716.509
Số cuối kỳ	-	(20.275.880.336)
Giá trị đầu tư còn lại		
Số đầu kỳ	79.230.350.571	73.723.289.985
Số cuối kỳ	-	79.230.350.571

17 ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (tiếp theo)

17.2 Đầu tư dài hạn khác

Chi tiết đầu tư dài hạn khác như sau:

STT	Tên công ty	31/12/2025			31/12/2024		
		Tỷ lệ biểu quyết %	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Tỷ lệ biểu quyết %	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)
3	Công ty Cổ phần Thương Mại và Xây Dựng Phước Tân	1,41	22.081.940.500	-	11,33	177.333.985.000	-
4	Công ty Cổ phần Nội Thất 68	8,00	1.600.000.000	(1.600.000.000)	8,00	1.600.000.000	(1.600.000.000)
5	Công ty Cổ phần Khai Thác và Quản Lý Khu Công Nghiệp Đặng Huỳnh	7,74	225.601.346.000	-	7,06	209.092.600.000	-
6	Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân	8,35	564.102.099.726	-	10,05	678.606.600.000	-
7	Công ty Cổ Phần May Tiến Phát	18,51	65.252.232.000	(54.697.003.731)	-	-	-
	TỔNG CỘNG		**878.652.569.810**	**(56.311.955.315)**		**1.066.648.136.584**	**(1.614.951.584)**

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.

18 LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

	31/12/2025 VND	31/12/2024 VND
Nguyên giá		
Số đầu kỳ và cuối kỳ	143.694.480.800	143.694.480.800
Phân bổ lũy kế		
Số đầu kỳ	(96.500.049.465)	(83.015.926.226)
Phân bổ trong kỳ	(13.484.123.239)	(13.484.123.239)
Số cuối kỳ	(109.984.172.704)	(96.500.049.465)
Giá trị còn lại		
Số đầu kỳ	47.194.431.335	60.678.554.574
Số cuối kỳ	33.710.308.096	47.194.431.335

19 PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/12/2025 VND	31/12/2024 VND
Phải trả các bên khác	240.190.269.736	383.449.224.761
- *Công ty Cổ phần Nội thất 68*	-	*47.093.792.405*
- *Công ty Cổ phần Xây dựng Coteccons*	*153.390.659.853*	*111.129.853.027*
- *Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Unicons*	-	*47.093.792.405*
- *Khác*	*86.799.609.883*	*178.131.786.924*
Phải trả các bên liên quan (Thuyết minh số 34)	34.808.811.896	69.798.469.513
TỔNG CỘNG	**274.999.081.632**	**453.247.694.274**

20 NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC

	31/12/2025 VND	31/12/2024 VND
Ngắn hạn	**532.238.869.955**	**497.005.003.586**
Các bên khác	419.626.501.603	422.272.109.952
- *Công ty Cổ phần Xây Dựng và Kết Cấu Thép Đại Tín*	*127.300.000.000*	*57.000.000.000*
- *Công ty Cổ phần Nội thất 68*	-	*142.720.245.715*
- *Khác (i)*	*292.326.501.603*	*222.551.864.237*
Các bên liên quan (Thuyết minh số 34)	112.612.368.352	74.732.893.634
Dài hạn	**145.096.748.450**	**145.096.748.450**
Các bên liên quan (Thuyết minh số 34)	145.096.748.450	145.096.748.450
TỔNG CỘNG	**677.335.618.405**	**642.101.752.036**

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

21 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	25.191.256.306	26.354.653.454	(26.952.772.524)	24.593.137.236
Thuế giá trị gia tăng	2.802.051.123	48.584.228.257	(49.519.618.696)	1.866.660.684
Thuế thu nhập cá nhân	2.382.391.706	7.311.394.160	(7.887.778.964)	1.806.006.902
Tiền thuê đất	-	9.353.780.297	(9.353.780.297)	-
Thuế, phí và lệ phí khác	765.694.197	809.395.658	(1.545.664.716)	29.425.139
TỔNG CỘNG	**31.141.393.332**	**92.413.451.826**	**(95.259.615.197)**	**28.295.229.961**
Phải thu				
Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	156.637.350.337	73.285.730.366	(91.956.755.240)	137.966.325.463
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-		91.000.000	91.000.000
Khác	3.710.480.091	-	(2.271.793.998)	1.438.686.093
TỔNG CỘNG	**160.347.830.428**	**73.285.730.366**	**(94.137.549.238)**	**139.496.011.556**

22 CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	31/12/2025 VND	31/12/2024 VND
Ngắn hạn	**365.821.742.862**	**374.076.609.960**
Chi phí xây dựng phải trả	241.024.212.408	236.881.726.284
Chi phí lãi vay	49.633.917.440	56.693.325.274
Chi phí bồi thường đất dự án Charmington Dragonic	38.282.833.530	38.282.833.530
Khác	36.880.779.484	42.218.724.872
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	**435.308.802.860**	**460.093.597.635**

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

23 DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	31/12/2025 VND	31/12/2024 VND
Ngắn hạn	**120.900.553.488**	**104.241.269.512**
Tiền cho thuê nhận trước	118.510.404.283	92.814.332.552
Lợi nhuận chưa thực hiện *(*)*	2.390.149.205	11.426.936.960
Dài hạn	**989.897.336.225**	**61.856.443.900**
Tiền cho thuê nhận trước	989.897.336.225	61.856.443.900
TỔNG CỘNG	**1.110.797.889.713**	**166.097.713.412**

(*) Số dư này thể hiện giá trị của khoản lợi nhuận mà Tập đoàn nhận được từ việc cho vay, bán các bất động sản đầu tư và cung cấp dịch vụ cho các công ty liên kết theo tỷ lệ sở hữu của Tập đoàn trong các công ty liên kết này.

24 PHẢI TRẢ KHÁC

	31/12/2025 VND	31/12/2024 VND
Ngắn hạn	**576.850.183.470**	**684.109.627.335**
Tiền đặt cọc nhận từ khách hàng để mua căn hộ	430.614.667.463	442.910.465.994
Quỹ bảo trì chung cư	19.348.890.344	25.848.106.963
Nhận đặt cọc, ký cược, ký quỹ	4.889.040.315	4.083.911.933
Cổ tức, lãi vay phải trả	21.632.429.755	52.961.424.228
Nhận góp vốn hợp tác kinh doanh	9.021.540.421	9.021.540.421
Khác	91.343.615.172	149.284.177.796
Dài hạn	**130.767.611.032**	**137.433.905.894**
Nhận đặt cọc, ký cược, ký quỹ	130.767.611.032	137.433.905.894
TỔNG CỘNG	**707.617.794.502**	**821.543.533.229**
Trong đó:		
Phải trả các bên khác	*595.540.621.478*	*597.415.013.336*
Phải trả các bên liên quan (Thuyết minh số 34)	*112.077.173.024*	*224.128.519.893*

25 VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

	Tại ngày 01/01/2025 VND	Tăng trong kỳ VND	Giảm trong kỳ VND	Vay và nợ dài hạn đến hạn trả VND	Tại ngày 31/12/2025 VND
Ngắn hạn	**1.609.748.037.725**	**3.024.902.913.701**	**(3.865.560.328.276)**	**554.138.760.324**	**1.323.229.383.474**
Vay cá nhân và tổ chức (Thuyết minh số 25.3)	1.025.301.013.022	2.078.362.487.288	(2.562.550.521.874)	-	541.112.978.436
Vay ngắn hạn ngân hàng (Thuyết minh số 25.1)	238.558.400.943	946.540.426.413	(927.998.490.642)	-	257.100.336.714
Vay dài hạn ngân hàng đến hạn trả (Thuyết minh số 25.2)	345.724.090.445	-	(374.846.782.445)	554.138.760.324	525.016.068.324
Nợ thuê tài chính dài hạn đến hạn trả	164.533.315	-	(164.533.315)	-	-
Dài hạn	**2.066.129.238.381**	**1.354.628.130.556**	**(4.000.000.000)**	**(554.138.760.324)**	**2.862.618.608.613**
Vay dài hạn trái phiếu (Thuyết minh số 25.2)	850.000.000.000	-	-	-	850.000.000.000
Vay dài hạn ngân hàng (Thuyết minh số 25.2)	1.212.129.238.381	1.354.628.130.556	-	(554.138.760.324)	2.012.618.608.613
Vay cá nhân và tổ chức (Thuyết minh số 25.3)	4.000.000.000	-	(4.000.000.000)	-	-
	3.675.877.276.106	**4.379.531.044.257**	**(3.869.560.328.276)**	**-**	**4.185.847.992.087**
Trong đó:					
Vay từ bên khác	*3.215.918.389.926*				*4.012.155.153.087*
Vay từ bên liên quan(thuyết minh số 34)	*459.958.886.180*				*173.692.839.000*

25 VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

25.1 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 8 năm 2026	(1) Tiền gửi có kỳ hạn tại ngân hàng; (2) Căn hộ Carillon 1, thuộc sở hữu bên liên quan; (3) Thửa đất tại phường Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh thuộc sở hữu của bên liên quan; (4) Thửa đất tại đặc khu Phú Quốc, tỉnh An Giang, thuộc sở hữu của bên liên quan. (5) Thửa đất tại Xã Phước Vĩnh An, HCM, 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 3 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.
	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: từ 4,4%/năm đến 10,5%/năm).

25 VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

25.2 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; (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	854.888.955.117	Từ tháng 6 năm 2027 đến tháng 01 năm 2033	(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; (5) Quyền sử dụng đất và bất động sản dự án tại Phú Quốc thuộc sở hữu của bên liên quan.
Ngân hàng Thương Mại Cổ phần Đầu Tư và Phát Triển Việt Nam	677.510.721.820	Tháng 2 năm 2036	(1) Tài sản phát sinh hình thành trong tương lai từ dự án tại Đà Nẵng; (2) Tài sản, quyền tài sản phát sinh từ các hợp đồng cho thuê tại một số dự án; (3) Một số cổ phần thuộc danh mục đầu tư của Tập đoàn
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

25 VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

25.2 Vay dài hạn ngân hàng (tiếp theo)

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

Bên cho vay	*31/12/2025 VND*	*Ngày đáo hạn*	*Hình thức đảm bảo*
Ngân hàng Thương Mại Cổ phần An Bình	99.000.000.000	Tháng 11 năm 2028	(1) Tiền gửi có kỳ hạn tại ngân hàng; (2) Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Phú Quốc, tỉnh An Giang.
	2.537.634.676.937		

Trong đó:

Vay dài hạn	*2.012.618.608.613*
Vay dài hạn đến hạn trả	*525.016.068.324*

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 8%/năm đến 13,6%/năm (Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024: từ 8%/năm đến 12,5%/năm).

Trái phiếu dài hạn:

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

Tổ chức phát hành bảo lãnh	*31/12/2025*	*Ngày đáo hạn*	*Mục đích*	*Hình thức đảm bảo*
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phương Đông	850.000.000.000	Tháng 12 năm 2029	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 đến hạn trả	-
Trái phiếu dài hạn	**850.000.000.000**

25 VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

25.3 Vay từ cá nhân và tổ chức

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

	31/12/2025 VND	*31/12/2024 VND*
Vay từ cá nhân	368.575.639.436	431.121.626.842
Vay từ tổ chức	172.537.339.000	594.179.386.180
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*	*183.117.386.180*
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	*24.168.000.000*	*31.560.000.000*
	541.112.978.436	**1.025.301.013.022**

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 7,0%/năm đến 13,0%/năm).

26 VỐN CHỦ SỞ HỮU

26.1 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 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	156.557.329.395	24.890.292.522	406.052.262.903	4.877.221.416.031
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	-	2.936.733.122	2.936.733.122
Phát hành cổ phiếu	349.332.610.000	(470.000.000)				348.862.610.000
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi					(6.172.957.432)	(6.172.957.432)
Thay đổi tỷ lệ sở hữu công ty con trong kỳ		-	-	-	55.711.772	55.711.772
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	156.557.329.395	24.890.292.522	398.071.750.365	5.218.103.513.493

26 VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

26.1 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 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	156.557.329.395	24.890.292.522	398.071.750.365	5.218.103.513.493
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	-	76.330.105.485	76.330.105.485
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	156.557.329.395	24.890.292.522	469.601.855.850	5.289.633.618.978

26 VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

26.2 Cổ phiếu

	Số lượng cổ phiếu	
	31/12/2025	31/12/2024
Cổ phiếu đăng ký phát hành	430.595.036	430.595.036
Cổ phiếu đã bán ra công chúng		
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

26.3 Tình hình tăng giảm vốn cổ phần và phân phối cổ tức

	Kỳ kế toán kết thúc ngày	
	31/12/2025	31/12/2024
Vốn cổ phần		
Vốn góp đầu kỳ	4.305.950.360.000	3.956.617.750.000
Vốn góp trong năm	-	349.332.610.000
Vốn góp cuối kỳ	**4.305.950.360.000**	**4.305.950.360.000**

27 LỢI ÍCH CỔ ĐÔNG KHÔNG KIỂM SOÁT

	31/12/2025 VND	31/12/2024 VND
Vốn điều lệ đã góp	22.680.507.024	178.680.507.024
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	45.007.770.378	68.411.657.869
TỔNG CỘNG	**67.688.277.402**	**247.092.164.893**

Chi tiết tình hình biến động lợi ích của cổ đông không kiểm soát trong kỳ:

	Kỳ kế toán kết thúc ngày	
	31/12/2025 VND	31/12/2024 VND
Số đầu kỳ	247.092.164.893	247.929.185.623
Lãi thuần trong kỳ	(8.947.841.247)	1.311.149.146
Chia cổ tức	(1.080.278.500)	(2.169.441.620)
Thay đổi tỷ lệ sở hữu	(169.375.767.744)	21.271.744
Số cuối kỳ	**67.688.277.402**	**247.092.164.893**

28 DOANH THU

28.1 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	**1.214.945.629.097**	**800.166.459.850**
Doanh thu từ chuyển nhượng bất động sản	53.192.000.876	427.756.886.286
Doanh thu từ dịch vụ cho thuê	309.792.145.840	102.179.134.649
Doanh thu từ dịch vụ bất động sản	353.985.281.770	120.811.517.772
Doanh thu từ bán hàng hóa	155.834.218.500	104.086.335.492
Doanh thu từ dịch vụ xây dựng	326.012.151.540	27.825.584.039
Doanh thu từ dịch vụ khác	16.129.830.571	17.507.001.612
Các khoản giảm trừ	**(123.724.120)**	**(1.049.691.125)**
Giảm giá hàng bán	(11.436.800)	(1.049.691.125)
Hàng bán bị trả lại	(112.287.320)	-
DOANH THU THUẦN	**1.214.821.904.977**	**799.116.768.725**
Trong đó:		
Doanh thu với bên thứ ba	1.087.246.164.536	579.460.375.245
Doanh thu với bên liên quan *(Thuyết minh số 34)*	127.575.740.441	219.656.393.480

28.2 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	8.384.143.995	7.036.406.960
Thu nhập từ lãi cho vay	195.118.551.209	130.874.708.190
Cổ tức, lợi nhuận được chia	-	17.100.987.200
Thu nhập từ lãi hợp tác kinh doanh	30.915.319.934	87.252.114.570
Thu nhập từ hoạt động đầu tư	133.727.708.665	235.565.337.461
TỔNG CỘNG	**368.145.723.803**	**477.829.554.381**

29 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	95.003.313.352	543.964.305.627
Giá vốn dịch vụ cho thuê	137.860.751.778	65.371.202.319
Giá vốn dịch vụ bất động sản	106.843.296.496	101.758.704.112
Giá vốn bán hàng hóa	155.626.218.500	104.058.949.715
Giá vốn dịch vụ xây dựng	307.500.664.060	25.610.077.954
Giá vốn dịch vụ khác	5.537.465.109	7.707.092.766
Dự phòng/(Hoàn nhập) giảm giá hàng tồn kho	1.848.873.950	-
TỔNG CỘNG	**810.220.583.245**	**848.470.332.493**

30 CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Kỳ kế toán kết thúc ngày	
	31/12/2025 VND	31/12/2024 VND
Chi phí lãi vay	273.007.108.729	303.551.771.148
Chi phí lãi hợp tác kinh doanh	5.052.424.580	5.136.964.925
Dự phòng/(Hoàn nhập) các khoản giảm giá đầu tư	54.697.003.731	841.333.216
Lỗ từ hoạt động đầu tư	37.953.401	70.918.855
Chi phí tài chính khác	2.965.494.699	2.299.977.193
TỔNG CỘNG	**335.759.985.140**	**311.900.965.337**

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

	Kỳ kế toán kết thúc ngày	
	31/12/2025 VND	31/12/2024 VND
Chi phí bán hàng	**13.924.044.389**	**18.754.748.514**
Chi phí nhân viên	7.253.947.549	7.721.855.419
Chi phí môi giới, quảng cáo	934.115.832	10.187.482.991
Chi phí dịch vụ mua ngoài	5.437.826.899	681.662.705
Chi phí khác	298.154.109	163.747.399
Chi phí quản lý doanh nghiệp	**226.123.954.677**	**57.517.780.791**
Chi phí nhân viên	36.173.192.314	21.452.271.827
Chi phí thiết bị văn phòng	163.772.286	172.003.749
Chi phí khấu hao và hao mòn	5.388.249.628	6.444.151.474
Chi phí dịch vụ mua ngoài	16.479.651.103	22.702.195.485
Phân bổ lợi thế thương mại	13.484.123.239	13.484.123.239
Chi phí bằng tiền khác	3.632.849.205	3.541.871.024
Dự phòng/(hoàn nhập) nợ phải thu khó đòi	150.802.116.902	(10.278.836.007)
TỔNG CỘNG	**240.047.999.066**	**76.272.529.305**

32 THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

	Kỳ kế toán kết thúc ngày	
	31/12/2025 VND	31/12/2024 VND
Thu nhập khác	**26.199.862.528**	**16.742.086.938**
Thu nhập từ thanh lý tài sản cố định	1.090.909	261.224.070
Thu nhập từ thanh lý công cụ, dụng cụ	41.627.303	403.270.689
Thu nhập từ phạt vi phạm hợp đồng	6.568.858.942	553.455.126
Thu nhập từ các khoản ủy thác đầu tư	1.031.658.504	15.120.033.160
Thu nhập khác	18.556.626.870	404.103.893
Chi phí khác	**76.161.150.156**	**13.060.493.612**
Chi phí phạt vi phạm hợp đồng	10.295.098.190	2.016.276.381
Chi phí phạt vi phạm hành chính về thuế	663.237.759	9.667.635.948
Lỗ thanh lý công cụ, dụng cụ	1.274.030.924	-
Chi phí khác	63.928.783.283	1.376.581.283
LỢI NHUẬN (LỖ) KHÁC	**(49.961.287.628)**	**3.681.593.326**

33 THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

Các báo cáo thuế của Tập đoàn 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 hợp nhất có thể sẽ bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

Thuế TNDN hiện hành phải trả được xác định dựa trên thu nhập chịu thuế của kỳ hiện tại. Thu nhập chịu thuế khác với thu nhập được báo cáo trong báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản mục thu nhập chịu thuế hay chi phí được khấu 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 khấu trừ cho mục đích tính thuế. Thuế TNDN hiện hành phải trả của Tập đoàn được tính theo thuế suất đã ban hành đến ngày kết thúc kỳ kế toán.

34 NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

Bên liên quan	*Mối quan hệ*
Công ty Cổ phần May Tiến Phát	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Đầu Tư Thành Thành Công	Cổ đông lớn
Công ty Cổ phần Khu Công Nghiệp Thành Thành Công	Công ty có cùng quản lý chủ chốt
Công ty Cổ Phần Khai Thác và Quản Lý Khu Công Nghiệp Đặng Huỳnh	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 Nghệ 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 Du lịch Thành Thành Công	Bên liên quan khác
Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân	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

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

34.1 Giao dịch với các bên liên quan

Những giao dịch trọng yếu của Tập đoàn 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 Cổ phần May Tiến Phát	Cung cấp dịch vụ	449.273.203	599.884.211
	Mua dịch vụ	2.244.842.400	2.244.842.132
	Gốc cho vay	403.286.712.000	855.609.576.000
	Thu hồi gốc cho vay	695.735.611.332	761.594.537.970
	Lãi cho vay	94.423.055.597	92.942.828.653
	Thanh lý BDS thuê	-	108.256.000.000
	Nhận chuyển nhượng cổ phần	-	165.742.600.000
	Chia cổ tức	775.000.000	1.558.884.620
	Góp vốn HTKD	289.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu Tư Thành Thành Công	Cung cấp dịch vụ	41.800.000	1.372.096.818
	Lãi cho vay	911.961.644	860.350.686
	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	3.840.430.000	3.537.642.000
	Gốc cho vay	10.000.000.000	-
	Thu hồi gốc cho vay	18.580.000.000	-
Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân	Cung cấp dịch vụ	12.315.000	29.110.000
	Mua hàng hóa	121.997.567.647	230.516.666.591
	Thanh lý tài sản cố định	-	16.969.698
	Trả hàng hóa	373.294.513.457	-
	Hoàn trả vốn góp HTKD	-	353.700.000.000
	Thu hồi góp vốn HTKD	58.846.153.845	98.076.923.075
	Lợi nhuận HTKD	30.484.940.989	79.057.541.056
	Góp vốn HTKD	108.392.100.000	1.065.000.000.000
	Gốc đi vay	-	21.847.000.000
	Hoàn trả gốc đi vay	-	21.847.000.000
	Lãi đi vay	-	234.112.877
	Lãi cho vay	-	7.142.810.842
	Lãi trái phiếu	72.250.000.003	395.890.411
	Chi phí sử dụng vốn	60.803.433.094	-
	Chi phí phát hành trái phiếu	196.100.000	33.154.567.075
Công ty Cổ phần Khu Công Nghiệp Thành Thành Công	Cung cấp dịch vụ	100.133.672.238	28.388.492.451
	Mua dịch vụ	2.806.182.163	14.981.904
	Gốc đi vay	529.800.000.000	376.300.000.000
	Hoàn trả gốc đi vay	692.917.386.180	243.182.613.820
	Lãi đi vay	15.846.993.732	11.998.847.868
	Mua tài sản	91.159.548.805	-
	Thuê tài sản	92.862.800.900	-
	Chuyển nhượng cổ phần	218.625.750.000	-
	Thu trước	48.076.221.344	-
	Nhận chuyển nhượng cổ phần	16.506.966.000	-
	Thanh lý công cụ, dụng cụ	-	14.848.000
	Cổ tức, LN được chia	-	5.970.987.200
	Bán hàng hóa	-	160.000.000.000

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

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

		31/12/2025 VND	31/12/2024 VND
Công ty Cổ Phần Khai Thác và Quản Lý Khu Công Nghiệp Đặng Huỳnh	Gốc đi vay	878.915.000.000	753.100.000.000
	Hoàn trả gốc đi vay	1.045.810.661.000	480.665.000.000
	Lãi đi vay	19.871.721.903	11.500.618.137
	Hoàn trả vốn góp HTKD	-	25.223.000.000
	Thu hồi góp vốn HTKD	-	25.223.000.000
	Lợi nhuận HTKD	-	2.563.603.383
	Cung cấp dịch vụ	26.938.680.000	29.266.810.000
	Mua dịch vụ	180.000.000	5.606.799.000
	Thanh lý tài sản cố định	-	880.000.000
	Thanh lý công cụ, dụng cụ	18.136.373	40.256.000
	Nhận trả trước	-	11.213.598.000
Công ty Cổ phần Đầu Tư Hạ Tầng Cụm Công Nghiệp Tân Hội	Hoàn trả gốc đi vay	12.900.000.000	13.640.000.000
	Lãi đi vay	433.356.163	416.905.203
	Gốc đi vay	11.900.000.000	25.200.000.000
	Cung cấp dịch vụ	252.054.070.215	4.622.601.302
	Thu trước	-	28.906.943.633
Công ty Cổ phần Khai thác 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
Công Ty Cổ phần Công Nghệ 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	Cung cấp dịch vụ	167.086.000	-
	Gốc đi vay	10.000.000.000	-
	Hoàn trả gốc đi vay	10.000.000.000	-
	Mua dịch vụ	10.958.904	-
Công ty Cổ phần Đầu Tư Tín Nghĩa - Á Châu	Cung cấp dịch vụ	241.204.707.328	-
	Gốc đi vay	14.000.000.000	-
	Hoàn trả gốc đi vay	14.000.000.000	-
	Lãi đi vay	567.863.015	-
	Mua dịch vụ	60.000.000	-
	Chuyển nhượng cổ phần	114.543.967.000	-
Công ty Cổ phần Du Lịch Thành Thành Công	Mua dịch vụ	106.574.074	670.857.046
	Gốc cho vay	14.000.000.000	-
	Thu hồi gốc cho vay	14.000.000.000	-
	Lãi cho vay	20.136.986	-
Bà Huỳnh Bích Ngọc	Lãi đi vay	1.584.529.482	1.944.272.795
	Hoàn trả gốc đi vay	1.903.000.000	-
	Bán hàng hóa	10.014.396.163	-
Ông Đặng Hồng Anh	Mua dịch vụ	231.744.000	637.296.000

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

34.2 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 7)		
Công ty Cổ phần May Tiến Phát	8.118.824.476	32.857.616.285
Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân	1.485.222.747	1.483.014.147
Công ty Cổ phần Khu Công Nghiệp Thành Thành Công	-	13.405.727.879
Công Ty Cổ phần Khai Thác và Quản Lý Khu Công Nghiệp Đặng Huỳnh	5.143.361.000	18.260.000.000
Công Ty Cổ phần Xây Dựng Thương Mại Và Xuất Nhập Khẩu Thái Tôn	15.835.415.893	-
Công ty Cổ phần Đầu Tư Thành Thành Công	-	3.834.000
Công ty Cổ phần Thương mại Thành Thành Công	10.524.400	-
Công Ty Cổ Phần Công Nghệ Phụ Trợ S&D	-	3.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu Tư Tín Nghĩa - Á Châu	2.621.720.337	-
	33.215.068.853	**69.010.192.311**
(ii) Trả trước cho người bán (Thuyết minh số 8)		
Ngắn hạn	**538.641.825.056**	**25.685.378.781**
Công ty Cổ phần May Tiến Phát	499.042.825.056	2.974.941.281
Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân	19.599.000.000	20.799.000.000
Công ty Cổ phần Đầu Tư Tín Nghĩa - Á Châu	20.000.000.000	-
Bà Huỳnh Bích Ngọc	-	1.911.437.500
Dài hạn	**145.481.128.568**	**145.481.128.568**
Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân	145.481.128.568	145.481.128.568
	684.122.953.624	**171.166.507.349**
(iii) Phải thu về cho vay (Thuyết minh số 9)		
Ngắn hạn	**780.950.138.698**	**1.073.399.038.030**
Công ty Cổ phần May Tiến Phát	780.950.138.698	1.073.399.038.030
Dài hạn	**10.000.000.000**	**8.580.000.000**
Công ty Cổ phần Đầu Tư Thành Thành Công	10.000.000.000	8.580.000.000
	790.950.138.698	**1.081.979.038.030**

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

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

	31/12/2025 VND	31/12/2024 VND
(iv) Các khoản phải thu khác (Thuyết minh số 10)		
Ngắn hạn	**257.166.116.841**	**316.190.110.285**
Công ty Cổ phần May Tiến Phát	166.432.048.263	253.656.617.077
Công ty Cổ phần Đầu Tư Thành Thành Công	21.917.808	2.992.632.303
Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân	90.630.616.509	59.540.860.905
Công Ty Cổ Phần Du Lịch Thành Thành Công	20.136.986	-
Công ty Cổ phần Đầu Tư Tín Nghĩa - Á Châu	61.397.275	-
Dài hạn	**1.843.479.172.218**	**1.417.746.306.171**
Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân	1.419.006.804.349	1.261.153.846.160
Công ty Cổ phần May Tiến Phát	289.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Khai Thác và Quản Lý Khu Công Nghiệp 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 Khu Công Nghiệp Thành Thành Công	256.253.750	-
	2.100.645.289.059	**1.733.936.416.456**
(v) Phải trả người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 19)		
Công ty Cổ phần Đầu Tư Thành Thành Công	1.583.943.120	26.305.201.867
Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân	33.196.068.776	42.965.511.992
Công ty Cổ phần Khu Công Nghiệp Thành Thành Công	-	495.564
Công ty Cổ phần du lịch Thành Thành Công	9.000.000	416.655.000
Công ty Cổ phần Khai Thác và Quản Lý Khu Công Nghiệp Đặng Huỳnh	19.800.000	-
Ông Đặng Hồng Anh	-	110.605.090
	34.808.811.896	**69.798.469.513**
(vi) Người mua trả tiền trước (Thuyết minh số 20)		
Ngắn hạn	**112.612.368.352**	**74.732.893.634**
Công ty Cổ phần May Tiến Phát	-	20.000.000.000
Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân	54.732.893.634	54.732.893.634
Công ty Cổ phần Khu Công Nghiệp Thành Thành Công	56.953.205.618	-
Công ty Cổ phần Khai Thác và Quản Lý Khu Công Nghiệp Đặng Huỳnh	926.269.100	-
Dài hạn	**145.096.748.450**	**145.096.748.450**
Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân	145.096.748.450	145.096.748.450
	257.709.116.802	**219.829.642.084**
(vii) Phải trả khác (Thuyết minh số 24)		
Công ty Cổ phần May Tiến Phát	-	838.184.620
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	141.180.373.394
Công ty Cổ phần Khai Thác và Quản Lý Khu Công Nghiệp Đặng Huỳnh	5.000.000.000	9.580.694.302
Công ty Cổ phần Khu Công Nghiệp Thành Thành Công	5.937.491.499	2.348.857.052
Công ty Cổ phần Đầu Tư Hạ Tầng Cụm Công Nghiệp Tân Hội	-	212.439.450
Công Ty Cổ Phần Công Nghệ Phụ Trợ S&D	-	4.921.579.000
	112.077.173.024	**224.128.519.893**

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

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

	31/12/2025 VND	31/12/2024 VND
(viii) Vay (Thuyết minh số 25)		
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	183.117.386.180
Công ty Cổ phần Khai Thác và Quản Lý Khu Công Nghiệp Đặng Huỳnh	59.439.339.000	226.335.000.000
Công ty Cổ phần Đầu Tư Hạ Tầng Cụm Công Nghiệp Tân Hội	10.560.000.000	11.560.000.000
Công ty Cổ phần Đầu Tư Tín Nghĩa - Á Châu	-	-
Bà Huỳnh Bích Ngọc	14.763.500.000	16.666.500.000
	173.692.839.000	**459.958.886.180**

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 được trình bày như sau:

Tên	Chức vụ	Thu nhập *(*)*	
		31/12/2025 VND	31/12/2024 VND
Ông Nguyễn Thành Chương	Chủ tịch HĐQT bổ nhiệm từ ngày 23 tháng 4 năm 2024	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 ngày 24 tháng 4 năm 2025	253.846.155	1.048.717.952
Ông Nguyễn Thái Sơn	Thành viên HĐQT bổ nhiệm ngày 24 tháng 4 năm 2025	1.435.459.806	-
Ông Trần Văn An	Thành viên HĐQT 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 HĐQT miễn nhiệm ngày 24 tháng 4 năm 2025	99.999.999	266.666.664
Ông Lê Quang Vũ	Thành viên độc lập HĐQT miễn nhiệm ngày 24 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

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

Không có sự kiện trọng yếu nào phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính yêu cầu phải được điều chỉnh hay trình bày trong báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Tập đoàn.

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