Mẫu số 01-A

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN SÀI GÒN VI NA	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**
	Độc lập – Tự do – Hạnh phúc
Số: 047/LSG-TCKT	*TP.Hồ Chí Minh, ngày 16 tháng 01 năm 2026*

CÔNG BỐ THÔNG TIN ĐỊNH KỲ BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Kính gửi: Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội

Thực hiện quy định tại khoản 3 Điều 14 Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán, Công ty Cổ phần Bất Động Sản Sài Gòn Vi Na thực hiện công bố thông tin báo cáo tài chính (BCTC) Quý IV/2025 với Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội như sau:

1. Tên tổ chức:

- Mã chứng khoán: LSG
- Địa chỉ: 628-630 Võ Văn Kiệt, Phường Chợ Quán, TP.Hồ Chí Minh
- Điện thoại liên hệ/Tel: 028 22418282
- Email: info@landsaigon.vn Website: www.landsaigon.vn

2. Nội dung thông tin công bố:

- BCTC Quý IV năm 2025

☒ BCTC riêng (TCNY không có công ty con và đơn vị kế toán cấp trên có đơn vị trực thuộc);

☐ BCTC hợp nhất (TCNY có công ty con);

☐ BCTC tổng hợp (TCNY có đơn vị kế toán trực thuộc tổ chức bộ máy kế toán riêng).

- Các trường hợp thuộc diện phải giải trình nguyên nhân:

+ Tổ chức kiểm toán đưa ra ý kiến không phải là ý kiến chấp nhận toàn phần đối với BCTC (đối với BCTC được kiểm toán):

Có ☐ Không ☐

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

Có ☐ Không ☐

+ Lợi nhuận sau thuế trong kỳ báo cáo có sự chênh lệch trước và sau kiểm toán từ 5% trở lên, chuyển từ lỗ sang lãi hoặc ngược lại (đối với BCTC được kiểm toán):

Có ☐ Không ☐

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

Có ☐ Không ☐

Signature Not Verified
Ký bởi: CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN SÀI GÒN VI NA
Ký ngày: 16/1/2026 15:42:54

+ Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp tại báo cáo kết quả kinh doanh của kỳ báo cáo thay đổi từ 10% trở lên so với báo cáo cùng kỳ năm trước:

Có [X] Không [ ]

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

Có [X] Không [ ]

+ Lợi nhuận sau thuế trong kỳ báo cáo bị lỗ, chuyển từ lãi ở báo cáo cùng kỳ năm trước sang lỗ ở kỳ này hoặc ngược lại:

Có [ ] Không [ ]

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

Có [ ] Không [ ]

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 16 /01/2026 tại đường dẫn: www.landsaigon.vn.

Nơi nhận:
- Như trên;
- Lưu: VT, BP. TCKT (Tuấn).

Tài liệu đính kèm:
- BCTC Quý IV/2025
- Văn bản giải trình LNST biến động từ 10% trở lên so với cùng kỳ;

ĐẠI DIỆN TỔ CHỨC
(Người đại diện theo pháp luật)

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN SÀI GÒN VI NA

Trần Thị Minh Tâm

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN SÀI GÒN VI NA	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập – Tự do – Hạnh phúc
Số:046/LSG-TCKT Về việc giải trình lợi nhuận sau thuế Quý IV/2025 biến động từ 10% trở lên so với cùng kỳ.	*Tp. Hồ Chí Minh, ngày 16 tháng 01 năm 2026*

Kính gửi:

- Ủy Ban Chứng Khoán Nhà Nước
- Sở Giao Dịch Chứng Khoán Hà Nội

Tên công ty: Công ty Cổ phần Bất động sản Sài Gòn Vi Na

Địa chỉ: 628-630 Võ Văn Kiệt, Phường Chợ Quán, TP. HCM

Mã chứng khoán: LSG

Căn cứ Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài Chính về việc hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán.

Căn cứ Báo cáo tài chính Quý IV/2025, Công ty Cổ phần Bất động sản Sài Gòn Vi Na xin giải trình:

Lợi nhuận sau thuế (LNST) thu nhập doanh nghiệp tại báo cáo kết quả kinh doanh của kỳ báo cáo thay đổi từ 10% trở lên so với báo cáo cùng kỳ năm trước như sau:

ĐVT: VNĐ

Nội dung	Quý IV/2025	Quý IV/2024	Chênh lệch	Tỷ lệ % biến động
Tổng doanh thu	109.672.572.464	100.408.607.559	9.263.964.905	9,23
Tổng chi phí	40.887.722.470	95.823.204.284	(54.935.481.814)	(57,33)
Lợi nhuận trước thuế	68.784.849.994	4.585.403.275	64.199.446.719	1400,08
Lợi nhuận sau thuế	64.368.314.633	3.727.289.908	60.641.024.725	1626,95

LNST Quý IV/2025 lãi 64,37 tỷ đồng tăng 60,64 tỷ đồng so với Quý IV/2024. Nguyên nhân chính: trong kỳ thu nhập khác tăng tăng 16 tỷ đồng phát sinh từ các giao dịch hợp tác đầu tư mang tính chất không thường xuyên, doanh thu hoạt động đầu tư tài chính giảm 6,82 tỷ đồng, chi phí tài chính giảm 57,25 tỷ đồng chủ yếu do giảm chi phí lãi vay trong kỳ, chi phí QLDN tăng 1,25 tỷ đồng.

Trân trọng.

Nơi nhận:
- Như trên;
- Lưu: VT, BP.TCKT (Tuấn).

TỔNG GIÁM ĐỐC

M.S.D.N: 0305316946 C.T.C.P CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN SÀI GÒN VI NA QUẬN 5 - TP HỒ CHÍ MINH

Trần Thị Minh Tâm

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: đồng

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối quý	Số đầu năm
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN	**100**		**715.163.959.611**	**486.415.572.152**
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	**110**	**V.1**	**48.593.316.709**	**72.414.129.935**
1. Tiền	111		2.593.316.709	2.414.129.935
2. Các khoản tương đương tiền	112		46.000.000.000	70.000.000.000
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	**120**	**V.2**	-	-
1. Chứng khoán kinh doanh	121		-	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	**130**		**623.203.948.776**	**370.143.166.833**
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3.1	1.728.300.000	1.625.700.000
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.3.2	4.642.441.593	4.621.768.593
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135		587.000.000.000	340.000.000.000
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.3.3	29.833.207.183	23.895.698.240
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		-	
IV. Hàng tồn kho	**140**	**V.4**	-	-
1. Hàng tồn kho	141		-	
V. Tài sản ngắn hạn khác	**150**	**V.5**	**43.366.694.126**	**43.858.275.384**
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		-	3.870.457
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		43.366.694.126	43.854.404.927
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		-	-
B - TÀI SẢN DÀI HẠN	**200**		**1.398.286.917.812**	**1.869.002.517.890**
I. Các khoản phải thu dài hạn	**210**		**48.624.500.000**	**526.075.442.466**
1. Phải thu về cho vay dài hạn	215		-	471.000.000.000
2. Phải thu dài hạn khác	216	V.6	48.624.500.000	55.075.442.466
II. Tài sản cố định	**220**		**225.664.192**	**371.515.324**
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.7	225.664.192	371.515.324
- Nguyên giá	222		1.475.570.951	1.596.605.751
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(1.249.906.759)	(1.225.090.427)
2. Tài sản cố định vô hình	227	V.8	-	-
- Nguyên giá	228		282.383.660	282.383.660
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	229		(282.383.660)	(282.383.660)
III. Bất động sản đầu tư	**230**		-	-
IV. Tài sản dở dang dài hạn	**240**		**1.265.781.982.624**	**1.261.418.003.294**
1. Chi phí sản xuất, KD dở dang dài hạn	241		1.157.174.278.980	1.154.643.961.758
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	V.9	108.607.703.644	106.774.041.536
V. Đầu tư tài chính dài hạn	**250**	**V.10**	-	-
1. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		3.000.000.000	3.000.000.000
2. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(3.000.000.000)	(3.000.000.000)
VI. Tài sản dài hạn khác	**260**	**V.11**	**83.654.770.996**	**81.137.556.806**
1. Chi phí trả trước dài hạn	261		82.994.770.996	80.486.556.806
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		660.000.000	651.000.000
Tổng cộng tài sản	**270**		**2.113.450.877.423**	**2.355.418.090.042**

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: đồng

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối quý	Số đầu năm
C – NỢ PHẢI TRẢ	**300**		**1.055.528.372.765**	**1.312.390.523.519**
I. Nợ ngắn hạn	**310**		**58.288.372.765**	**368.150.523.519**
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.12.1	244.291.585	165.321.541
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.12.2	-	-
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.12.3	3.086.697.307	1.381.856.816
4. Phải trả người lao động	314		1.685.935.794	808.997.059
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.12.4	30.648.410.959	24.003.968.533
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	V.12.5	-	-
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.12.5	21.153.513.176	22.473.877.036
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320		-	318.000.000.000
9. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
10. Quỹ khen thưởng phúc lợi	322		1.469.523.944	1.316.502.534
II. Nợ dài hạn	**330**		**997.240.000.000**	**944.240.000.000**
1. Phải trả dài hạn khác	337	V.13	997.240.000.000	944.240.000.000
2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338		-	-
D - VỐN CHỦ SỞ HỮU	**400**		**1.057.922.504.658**	**1.043.027.566.523**
I. Vốn chủ sở hữu	**410**	**V.14.1**	**1.057.922.504.658**	**1.043.027.566.523**
1. Vốn góp chủ sở hữu	411		900.000.000.000	900.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	*411A*		900.000.000.000	900.000.000.000
2. Vốn khác của chủ sở hữu	414		1.565.519.629	1.565.519.629
3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		156.356.985.029	141.462.046.894
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	*421A*		*139.662.046.894*	*138.730.134.340*
- LNST chưa phân phối kỳ này	*421B*		*16.694.938.135*	*2.731.912.554*
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	**430**			
Tổng cộng nguồn vốn	**440**		**2.113.450.877.423**	**2.355.418.090.042**

Tp.Hồ Chí Minh, ngày 16 tháng 01 năm 2026

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Ngô Anh Tuấn	Trần Thành Nhơn	Trần Thị Minh Tâm

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH
Quý IV/2025

Đơn vị tính: đồng

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý IV		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm 2025	Năm 2024	Năm 2025	Năm 2024
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	V.15	3.510.000.000	3.425.000.000	8.020.000.000	3.425.000.000
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02				-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	**10**		**3.510.000.000**	**3.425.000.000**	**8.020.000.000**	**3.425.000.000**
4. Giá vốn hàng bán	11		2.171.702.450	1.045.820.785	4.371.212.991	1.045.820.785
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp	20		1.338.297.550	2.379.179.215	3.648.787.009	2.379.179.215
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	V.16	20.122.503.228	26.941.837.559	91.146.928.911	107.360.405.575
7. Chi phí tài chính	**22**	**V.17**	33.565.304.116	90.818.360.479	146.821.935.202	164.207.141.206
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		*33.565.304.116*	*90.818.360.479*	146.821.935.202	164.207.141.206
8. Chi phí bán hàng	25	V.18	-	-	-	-
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	V.19	5.150.715.904	3.897.770.020	13.079.928.087	11.874.827.262
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	**30**		**(17.255.219.242)**	**(65.395.113.725)**	**(65.106.147.369)**	**(66.342.383.678)**
11. Thu nhập khác	31	V.20	86.040.069.236	70.041.770.000	86.240.956.053	70.043.921.120
12. Chi phí khác	32	V.21	-	61.253.000	2.335.188	86.511.521
13. Lợi nhuận khác	**40**		**86.040.069.236**	**69.980.517.000**	**86.238.620.865**	**69.957.409.599**
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	**50**		**68.784.849.994**	**4.585.403.275**	**21.132.473.496**	**3.615.025.921**
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51		4.446.535.361	884.113.367	4.446.535.361	884.113.367
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		(30.000.000)	(26.000.000)	(9.000.000)	(1.000.000)
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	**60**		**64.368.314.633**	**3.727.289.908**	**16.694.938.135**	**2.731.912.554**
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu (*)	70				-	
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu (*)	71				-	

Tp.Hồ Chí Minh, ngày 16 tháng 01 năm 2026

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Ngô Anh Tuấn	Trần Thành Nhơn	Trần Thị Minh Tâm

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
(Theo phương pháp trực tiếp)
Quý IV/2025

Đơn vị tính: đồng

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm 2025	Năm 2024
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh			-	-
1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	01		8.663.400.000	2.701.437.595
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	02		(8.618.998.843)	(6.670.501.939)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03		(11.729.694.474)	(11.120.327.777)
4. Tiền lãi vay đã trả	04		(140.954.766.745)	(178.333.384.541)
5. Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	05		(2.384.113.367)	(1.298.885.246)
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06		88.041.065.275	70.231.498.620
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07		(5.786.346.993)	(6.127.545.558)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động KD	***20***		***(72.769.455.147)***	***(130.617.708.846)***
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư			-	-
1.Tiền chi mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		-	-
2. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(15.000.000.000)	(980.000.000.000)
3.Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác	24		189.000.000.000	1.010.004.061.623
4. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-	-
5. Tiền thu đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26			
6.Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		139.948.641.921	110.315.456.874
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	***30***		***313.948.641.921***	***140.319.518.497***
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính			-	-
1. Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của DN đã phát hành	32			-
2.Tiền thu từ đi vay	33		53.000.000.000	944.000.000.000
3.Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(318.000.000.000)	(903.726.435.623)
4. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		-	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	***40***		***(265.000.000.000)***	***40.273.564.377***
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	***50***		**(23.820.813.226)**	**49.975.374.028**
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	***60***		72.414.129.935	22.438.755.907
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	***70***	***V.1***	**48.593.316.709**	**72.414.129.935**

Tp.Hồ Chí Minh, ngày 16 tháng 01 năm 2026

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Ngô Anh Tuấn	Trần Thành Nhơn	Trần Thị Minh Tâm

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH
Quý IV/2025

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Bất động sản Sài Gòn Vi Na (sau đây gọi tắt là "Công ty") là một Công ty cổ phần thành lập tại Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp, mã số doanh nghiệp: 0305316946 do Sở Kế hoạch Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 16/11/2007. Trong quá trình hoạt động, Công ty đã điều chỉnh Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp 14 lần, ngày 04 tháng 06 năm 2025.

Số vốn điều lệ của Công ty là 900.000.000.000 VNĐ chia thành 90.000.000 cổ phần, mệnh giá 10.000VND/cổ phần. Vốn thực góp 900.000.000.000 VNĐ, tương đương với 90.000.000 cổ phần.

Trụ sở chính của Công ty tại 628 - 630 Võ Văn Kiệt, Phường Chợ Quán, thành phố Hồ Chí Minh.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31/12/2025 là 25 người.

2. Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính

Theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp, hoạt động chính của Công ty là:

- Đầu tư, xây dựng, kinh doanh bất động sản;
- Sàn giao dịch bất động sản;
- Dịch vụ môi giới, định giá, quảng cáo, đấu giá, quản lý bất động sản;
- Tư vấn xây dựng, quản lý dự án, thiết kế các công trình dân dụng và công nghiệp.

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

1. Năm tài chính

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 hàng năm.

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong ghi chép kế toán

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

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng Chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư 200/2014/TT-BTC ngày 22/11/2014 của Bộ tài chính.

2. Tuân thủ Chuẩn mực kế toán và chế độ kế toán

Công ty đã tuân thủ các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Việt Nam và các quy định hiện hành khác về kế toán tại Việt Nam trong việc lập Báo cáo tài chính.

3. Hình thức kế toán áp dụng

Công ty áp dụng hình thức kế toán trên máy vi tính

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG CHỦ YẾU

1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính được trình bày theo nguyên tắc giá gốc và phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định khác về kế toán hiện hành tại Việt Nam.

2. Ước tính kế toán

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

3. Tiền và các khoản tương đương tiền

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

4. Các khoản đầu tư chứng khoán

Các khoản đầu tư chứng khoán được ghi nhận tại ngày mua và được xác định giá trị ban đầu theo giá gốc, bao gồm cả các chi phí giao dịch liên quan.

Sau đó, các khoản đầu tư chứng khoán này được xác định theo giá gốc trừ các khoản giảm giá chứng khoán đầu tư.

Dự phòng giảm giá đầu tư chứng khoán được trích lập phù hợp quy định củaBộ Tài chính.

5. Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được thể hiện theo giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho được xác định theo phương pháp giá thực tế đích danh, bao gồm chi phí mua và các chi phí khác để mang hàng tồn kho đến đúng điều kiện và địa điểm hiện tại của chúng.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá mà theo đó hàng tồn kho có thể bán được trong chu kỳ kinh doanh bình thường trừ đi số ước tính về chi phí để hoàn thành và chi phí bán hàng. Khi cần thiết thì dự phòng được lập cho hàng tồn kho bị lỗi thời, chậm lưu chuyển và khiếm khuyết phù hợp quy định của Bộ Tài chính.

6. Tài sản cố định và hao mòn

Tài sản cố định được trình bày theo nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định bao gồm giá mua và toàn bộ các chi phí liên quan khác liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản cố định vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Tài sản cố định được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính, phù hợp với Thông tư số 203/2009/TT-BTC ngày 20/10/2009 và Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25/04/2013 của Bộ Tài chính có hiệu lực từ ngày 10/06/2013 về chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định. Thời gian sử dụng hữu ích ước tính của các tài sản cố định cụ thể như sau:

Nhóm tài sản cố định	Thời gian sử dụng (Năm)
Phương tiện vận tải	08
Thiết bị, công cụ quản lý	03-05

7. Chi phí trả trước

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

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

Việc tính và phân bổ chi phí trả trước dài hạn vào chi phí sản xuất kinh doanh từng kỳ hạch toán được căn cứ vào tính chất, mức độ từng loại chi phí để chọn phương pháp và tiêu thức phân bổ hợp lý. Chi phí trả trước được phân bổ dần vào chi phí sản xuất kinh doanh theo phương pháp đường thẳng.

8. Chi phí phải trả

Các khoản chi phí thực tế chưa phát sinh nhưng được trích trước vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ để đảm bảo khi chi phí phát sinh thực tế không gây đột biến cho chi phí sản xuất kinh doanh trên cơ sở đảm bảo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và

chi phí. Khi các chi phí đó phát sinh, nếu có chênh lệch với số đã trích, kế toán tiến hành ghi bổ sung hoặc ghi giảm chi phí tương ứng với phần chênh lệch.

9. Các khoản dự phòng phải trả

Giá trị được ghi nhận của một khoản dự phòng phải trả là giá trị được ước tính hợp lý nhất về khoản tiền sẽ phải chi để thanh toán nghĩa vụ nợ hiện tại tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

Chỉ những khoản chi phí liên quan đến khoản dự phòng phải trả đã lập ban đầu mới được bù đắp bằng khoản dự phòng phải trả đó.

Khoản chênh lệch giữa số dự phòng phải trả đã lập ở kỳ kế toán trước chưa sử dụng hết lớn hơn số dự phòng phải trả lập ở kỳ báo cáo được hoàn nhập ghi giảm chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ trừ khoản chênh lệch lớn hơn của khoản dự phòng phải trả về bảo hành công trình xây lắp được hoàn nhập vào thu nhập khác trong kỳ.

10. Vốn chủ sở hữu

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

Vốn khác của chủ sở hữu được ghi theo giá trị còn lại giữa giá trị hợp lý của các tài sản mà doanh nghiệp được các tổ chức, cá nhân khác tặng, biếu sau khi trừ (-) các khoản thuế phải nộp (nếu có) liên quan đến các tài sản được tặng, biếu này; và khoản bổ sung từ kết quả hoạt động kinh doanh.

Chênh lệch đánh giá lại tài sản phản ánh trên bảng cân đối kế toán là chênh lệch đánh giá lại tài sản phát sinh từ việc đánh giá lại tài sản theo các quy định hiện hành của nhà nước. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối là số lợi nhuận từ các hoạt động của doanh nghiệp sau khi trừ (-) các khoản điều chỉnh do áp dụng hồi tố thay đổi chính sách kế toán và điều chỉnh hồi tố sai sót trọng yếu của các năm trước.

11. Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

Các nghiệp vụ phát sinh bằng các đơn vị tiền tệ khác với đơn vị tiền tệ kế toán của công ty (VND) được hạch toán theo tỷ giá giao dịch vào ngày phát sinh nghiệp vụ. Chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong năm được ghi nhận vào doanh thu hoặc chi phí tài chính của năm tài chính.

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm, các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá bình quân liên ngân hàng do Ngân hàng Nhà nước công bố tại thời điểm này. Chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư cuối năm của các khoản mục tiền mặt, tiền gửi, tiền đang chuyển, các khoản nợ ngắn hạn có gốc ngoại tệ được phản ánh ở khoản mục "Chênh lệch tỷ giá" trong phần "Vốn chủ sở hữu" trên Bảng cân đối kế toán và sẽ được ghi giảm trong năm tiếp theo; chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư cuối năm của các khoản mục nợ dài hạn có gốc ngoại tệ được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh của năm tài chính.

12. Ghi nhận doanh thu

Doanh thu bán hàng

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

- Phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa đã được chuyển giao cho người mua;
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy.

Trường hợp việc cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng cân đối kế toán của kỳ đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn các điều kiện sau:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng cân đối kế toán;
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Phần công việc cung cấp dịch vụ đã hoàn thành được xác định theo phương pháp đánh giá công việc hoàn thành.

Doanh thu hoạt động tài chính

Doanh thu phát sinh từ tiền lãi, tiền bản quyền, cổ tức, lợi nhuận được chia và các khoản doanh thu hoạt động tài chính khác được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời hai (2) điều kiện sau:

- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch đó;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.

Cổ tức, lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Công ty được quyền nhận cổ tức hoặc được quyền nhận lợi nhuận từ việc góp vốn.

13. Các khoản thuế

Thuế hiện hành

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

Thuế hoãn lại

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định cho các khoản chênh lệch tạm thời tại ngày kết thúc năm tài chính 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 báo cáo tài chính.

Thuế giá trị gia tăng

Thuế Giá trị gia tăng của các hàng hóa và dịch vụ do Công ty cung cấp theo các mức thuế như sau:

Doanh thu bán căn hộ	10%
Dịch vụ bán căn hộ	10%
Các dịch vụ khác	10%

Các loại thuế khác: Các loại thuế khác được áp dụng theo các luật thuế hiện hành tại Việt Nam.

14. Phân chia lợi nhuận và trích lập các quỹ

Lợi nhuận sau thuế của Công ty có thể được chia cho các cổ đông sau khi đã được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt, và sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ của Công ty và các quy định hiện hành tại Việt Nam.

Trích lập các quỹ theo Điều lệ của Công ty và các quy định hiện hành tại Việt Nam sau khi được Hội đồng Quản trị phê chuẩn. Ngoài ra, theo Điều lệ của Công ty, hàng năm Công ty sẽ phải trích từ lợi nhuận sau thuế của mình một khoản vào Quỹ dự trữ bổ sung vốn điều lệ theo quy định của pháp luật. Khoản trích này không được vượt quá 5% lợi nhuận sau thuế của Công ty và được trích cho đến khi quỹ dự trữ bằng 10% vốn điều lệ của Công ty.

15. Lãi trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận sau thuế trong năm của Công ty cho tổng số bình quân số cổ phiếu phổ thông lưu hành trong năm bao gồm các cổ phiếu phổ thông được Công ty mua lại và giữ làm cổ phiếu quỹ (nếu có).

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	Số cuối quý	Số đầu năm
Tiền mặt	46.404.912	85.802.437
Tiền gửi ngân hàng	2.546.911.797	2.328.327.498
Các khoản tương đương tiền	46.000.000.000	70.000.000.000
Tổng cộng	**48.593.316.709**	**72.414.129.935**

2. Đầu tư tài chính ngắn hạn

3. Các khoản phải thu ngắn hạn

3.1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	Số cuối quý	Số đầu năm
Phải thu khách hàng	1.728.300.000	1.625.700.000
Tổng cộng	**1.728.300.000**	**1.625.700.000**

3.2. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	Số cuối quý	Số đầu năm
Nhà cung cấp khác	169.128.000	148.455.000
Cty CP TVQL Đông Dương	4.473.313.593	4.473.313.593
Tổng cộng	**4.642.441.593**	**4.621.768.593**

3.3. Phải thu về cho vay ngắn hạn

	Số cuối quý	Số đầu năm
Các khoản cho vay ngắn hạn	587.000.000.000	340.000.000.000
Tổng cộng	**587.000.000.000**	**340.000.000.000**

3.4. Phải thu ngắn hạn khác

	Số cuối quý	Số đầu năm
Lãi tiền gửi	67.142.466	5.893.151
Lãi cho vay ngắn hạn	29.694.276.720	23.841.627.398
Tạm ứng nhân viên	71.787.997	48.177.691
Tổng cộng	**29.833.207.183**	**23.895.698.240**

3.5. Trích lập dự phòng

	Số cuối quý	Số đầu năm
Cổ phiếu Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng điện VN	3.000.000.000	3.000.000.000
Tổng cộng	**3.000.000.000**	**3.000.000.000**

4. Hàng tồn kho

	Số cuối quý	Số đầu năm
Dự án CC Dragon Hill Premier	1.157.174.278.980	1.154.643.961.758
Khác	-	-
Tổng cộng	**1.157.174.278.980**	**1.154.643.961.758**

5. Tài sản ngắn hạn khác

	Số cuối quý	Số đầu năm
Chi phí trả trước ngắn hạn	-	3.870.457
Thuế GTGT được khấu trừ	43.366.694.126	43.854.404.927
Tổng cộng	**43.366.694.126**	**43.858.275.384**

6 . Phải thu về cho vay dài hạn

	Số cuối quý	Số đầu năm
Phải thu về các khoản cho vay dài hạn	-	471.000.000.000
Tổng cộng	**-**	**471.000.000.000**

7. Phải thu dài hạn khác

	Số cuối quý	Số đầu năm
Ký quỹ đảm bảo thực hiện Dự án Khu Phức hợp Dragon Riverside City 628 - 630 Võ Văn Kiệt	48.590.000.000	48.590.000.000
Ký quỹ, ký cược dài hạn khác	34.500.000	34.500.000
Phải thu về lãi cho vay dài hạn	-	6.450.942.466
Tổng cộng	**48.624.500.000**	**55.075.442.466**

8. Tài sản cố định hữu hình

	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Máy móc, thiết bị	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tổng cộng
NGUYÊN GIÁ				
Đầu kỳ (tại ngày 01/10/2025)	1.166.809.091	218.872.987	210.923.673	1.596.605.751
Tăng trong kỳ	-	-		-
Giảm trong kỳ	-	-	121.034.800	121.034.800
Cuối kỳ (tại ngày 31/12/2025)	1.166.809.091	218.872.987	89.888.873	1.475.570.951
HAO MÒN LŨY KẾ				
Đầu kỳ (tại ngày 01/10/2025)	904.682.116	218.872.987	210.923.673	1.334.478.776
Tăng trong kỳ	36.462.783	-		36.462.783
Giảm trong kỳ	-		121.034.800	121.034.800
Cuối kỳ (tại ngày 31/12/2025)	941.144.899	218.872.987	89.888.873	1.249.906.759
GIÁ TRỊ CÒN LẠI				
Đầu kỳ (tại ngày 01/10/2025)	**262.126.975**	-	-	**262.126.975**
Cuối kỳ (tại ngày 31/12/2025)	**225.664.192**	-	-	**225.664.192**

9. Tài sản cố định vô hình

	Phần mềm máy tính	Bản quyền, bằng sáng chế	Tổng cộng
NGUYÊN GIÁ			
Đầu kỳ (tại ngày 01/10/2025)	124.000.000	158.383.660	282.383.660
Cuối kỳ (tại ngày 31/12/2025)	124.000.000	158.383.660	282.383.660
HAO MÒN LŨY KẾ			
Đầu kỳ (tại ngày 01/10/2025)	124.000.000	158.383.660	282.383.660
Tăng trong kỳ	-	-	-
Giảm trong kỳ	-		-
Cuối kỳ (tại ngày 31/12/2025)	124.000.000	158.383.660	282.383.660
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
Đầu kỳ (tại ngày 01/10/2025)	-	-	-
Cuối kỳ (tại ngày 31/12/2025)	-	-	-

10. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	Số cuối quý	Số đầu năm
Chi phí đầu tư Dự án Dragon Riverside City, trong đó:		
- Dự án Dragon Mall	33.342.534.556	32.756.836.170
- Dự án Dragon Tower	75.265.169.088	74.017.205.366
Tổng cộng	**108.607.703.644**	**106.774.041.536**

11. Đầu tư tài chính dài hạn

12. Tài sản dài hạn khác

	Số cuối quý	Số đầu năm
Chi phí trả trước dài hạn	82.994.770.996	80.486.556.806
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	660.000.000	651.000.000
Tổng cộng	**83.654.770.996**	**81.137.556.806**

13. Nợ ngắn hạn

13.1. Phải trả cho người bán ngắn hạn

	Số cuối quý	Số đầu năm
Nhà cung cấp khác	244.291.585	165.321.541
Tổng cộng	**244.291.585**	**165.321.541**

13.2. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước

	Số đầu kỳ	Số phải nộp trong kỳ	Số đã nộp / hoàn kỳ trước	Số còn phải nộp cuối kỳ
Thuế giá trị gia tăng	-	295.536.364	295.536.364	-
Thuế TNDN hiện hành	-	4.446.535.361	1.500.000.000	2.946.535.361
Thuế thu nhập cá nhân	75.103.961	745.227.368	681.553.037	138.778.292
Thuế thu nhập cá nhân (cổ tức)	1.852.660	4.600.156	5.069.162	1.383.654
Thuế sử dụng đất PNN	-	206.428.349	206.428.349	-
Tổng cộng	**76.956.621**	**5.698.327.598**	**2.688.586.912**	**3.086.697.307**

13.3. Chi phí phải trả ngắn hạn

	Số cuối quý	Số đầu năm
Chi phi lãi vay	30.348.410.959	23.748.968.533
Chi phí phải trả khác	300.000.000	255.000.000
Tổng cộng	**30.648.410.959**	**24.003.968.533**

13.4. Phải trả ngắn hạn khác

	Số cuối quý	Số đầu năm
Phải trả cổ tức	5.939.978.925	6.328.068.816
Phải trả lãi vay	6.773.534.251	7.505.808.220
Tiền đặt chỗ mua căn hộ Dragon Hill Premier	8.440.000.000	8.640.000.000
Tổng cộng	**21.153.513.176**	**22.473.877.036**

13.5. Phải trả ngắn hạn khác

	Số cuối quý	Số đầu năm
Vay ngắn hạn Ngân hàng	-	318.000.000.000
Tổng cộng	-	**318.000.000.000**

13.6 Phải trả dài hạn khác

	Số cuối quý	Số đầu năm
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	240.000.000	240.000.000
Góp vốn hợp tác kinh doanh	997.000.000.000	944.000.000.000
Tổng cộng	**997.240.000.000**	**944.240.000.000**

14. Vốn chủ sở hữu

14.1 Vốn chủ sở hữu

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Vốn khác của chủ sở hữu	Lợi nhuận chưa phân phối	Tổng cộng
Đầu kỳ (tại ngày 01/10/2025)	900.000.000.000	1.565.519.629	91.988.670.396	993.554.190.025
Lợi nhuận trong kỳ			64.368.314.633	64.368.314.633
Trích trong kỳ quỹ khen thưởng, phúc lợi			-	-
Cuối kỳ (tại ngày 31/12/2025)	**900.000.000.000**	**1.565.519.629**	**156.356.985.029**	**1.057.922.504.658**

14.2 Vốn đầu tư chủ sở hữu

	Số cổ phần tại ngày 31/12/2025	Số vốn đã góp tại ngày 31/12/2025	Tỷ lệ vốn góp (%)
I. Các cổ đông lớn	**12.233.584**	**122.335.840.000**	**13,59%**
Công ty CP Địa ốc Đại Á	12.233.584	122.335.840.000	13,59%
II. Các cổ đông khác	***77.766.416***	***777.664.160.000***	***86,41%***
Tổng cộng	**90.000.000**	**900.000.000.000**	**100,00%**

15. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Năm nay	Năm trước
Doanh thu khác	8.020.000.000	3.425.000.000
Tổng cộng	**8.020.000.000**	**3.425.000.000**

16. Giá vốn hàng bán

	Năm nay	Năm trước
Giá vốn khác	4.371.212.991	1.045.820.785
Tổng cộng	**4.371.212.991**	**1.045.820.785**

17. Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm nay	Năm trước
Lãi tiền gửi ngân hàng	1.796.580.134	598.542.925
Lãi cho vay	89.350.348.777	106.761.862.650
Tổng cộng	**91.146.928.911**	**107.360.405.575**

18. Chi phí tài chính

	Năm nay	Năm trước
Chi phí lãi vay	146.821.935.202	164.207.141.206
Tổng cộng	**146.821.935.202**	**164.207.141.206**

19. Chi phí bán hàng

20. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm nay	Năm trước
Chi phí nhân viên quản lý	7.727.969.460	6.994.193.425
Chi phí nguyên vật liệu quản lý	274.278.708	308.784.520
Chi phí dụng cụ, đồ dùng	104.088.997	143.128.556
Chi phí khấu hao tài sản cố định	145.851.132	145.851.132
Thuế, phí và lệ phí	9.158.429	4.607.187
Chi phí dịch vụ mua ngoài	579.775.808	603.353.918
Chi phí bằng tiền khác	4.238.805.553	3.674.908.524
Tổng cộng	**13.079.928.087**	**11.874.827.262**

21. Thu nhập khác

	Năm nay	Năm trước
Thanh lý TSCĐ	18.100.000	-
Thu nhập khác	86.222.856.053	70.043.921.120
Tổng cộng	**86.240.956.053**	**70.043.921.120**

22. Chi phí khác

	Năm nay	Năm trước
Chi phí phạt	2.335.188	25.000.000
Chi phí khác	-	61.511.521
Tổng cộng	**2.335.188**	**86.511.521**

Tp.Hồ Chí Minh, ngày 16 tháng 01 năm 2026

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Ngô Anh Tuấn	Trần Thành Nhơn	Trần Thị Minh Tâm