

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

QUÝ 4 NĂM 2025

**CÔNG TY CỔ PHẦN TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN
ĐỊA ỐC SÀI GÒN**



MỤC LỤC

----- oOo -----

	Trang
1. BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN	01-04
2. BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH	05-06
3. BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ	07-08
4. BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH	09-37



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2025	01/01/2025
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		1.494.789.096.575	1.079.550.618.507
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	104.656.926.034	16.677.074.990
1. Tiền	111		104.656.926.034	16.677.074.990
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	-
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120		221.000.000.000	20.000.000.000
1. Chứng khoán kinh doanh	121		-	-
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		-	-
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		221.000.000.000	20.000.000.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		908.890.580.982	789.691.681.415
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	110.257.590.701	76.009.872.409
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4a	218.052.352.901	228.309.700.566
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	V.5a	134.941.667.316	131.354.521.316
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.6a	456.774.970.064	365.153.587.124
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(11.136.000.000)	(11.136.000.000)
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
IV. Hàng tồn kho	140	V.8	260.240.406.616	252.778.352.111
1. Hàng tồn kho	141		260.240.406.616	252.778.352.111
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		1.182.943	403.509.991
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		-	-
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		1.182.943	403.509.991
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		-	-
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2025	01/01/2025
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		787.148.807.838	774.965.342.527
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		435.393.991.302	437.893.991.302
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212	V.4b	387.353.991.302	389.853.991.302
3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213		-	-
4. Phải thu nội bộ dài hạn	214		-	-
5. Phải thu về cho vay dài hạn	215	V.5a	10.500.000.000	10.500.000.000
6. Phải thu dài hạn khác	216	V.6b	45.040.000.000	45.040.000.000
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		(7.500.000.000)	(7.500.000.000)
II. Tài sản cố định	220		5.772.716.226	6.530.377.535
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.9	3.825.062.726	4.582.724.035
- Nguyên giá	222		24.488.459.183	24.451.959.183
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(20.663.396.457)	(19.869.235.148)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
- Nguyên giá	225		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	226		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227	V.10	1.947.653.500	1.947.653.500
- Nguyên giá	228		1.947.653.500	1.947.653.500
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		-	-
III. Bất động sản đầu tư	230		-	-
- Nguyên giá	231		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		-	-
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		-	-
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		-	-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		-	-
V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250		345.982.100.310	330.540.973.690
1. Đầu tư vào công ty con	251	V.2b	269.121.073.164	264.583.243.164
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252	V.2b	36.694.000.000	36.694.000.000
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	V.2b	45.224.793.200	35.224.793.200
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254	V.2b	(8.057.766.054)	(8.961.062.674)
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255	V.2a	3.000.000.000	3.000.000.000
VI. Tài sản dài hạn khác	260		-	-
1. Chi phí trả trước dài hạn	261		-	-
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		-	-
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		2.281.937.904.413	1.854.515.961.034

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2025	01/01/2025
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		863.110.479.920	951.163.497.381
I. Nợ ngắn hạn	310		764.408.919.920	870.909.627.381
1. Phải trả cho người bán ngắn hạn	311	V.11	25.230.369.656	18.013.258.511
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.12	4.392.928.934	3.646.854.354
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.13	18.623.018.950	16.547.499.825
4. Phải trả người lao động	314		5.480.228.837	1.055.652.077
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.14	45.698.430.072	44.279.722.535
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		-	-
7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317		-	-
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	V.17	3.982.930.018	23.178.136.729
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.15a	438.956.919.429	406.593.957.075
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.16a	219.926.988.383	355.499.190.634
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		2.117.105.641	2.095.355.641
13. Quỹ bình ổn giá	323		-	-
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
II. Nợ dài hạn	330		98.701.560.000	80.253.870.000
1. Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	-
3. Chi phí phải trả dài hạn	333		-	-
4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334		-	-
5. Phải trả nội bộ dài hạn	335		-	-
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		-	-
7. Phải trả dài hạn khác	337	V.15b	3.690.000.000	3.690.000.000
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.16b	95.011.560.000	76.563.870.000
9. Trái phiếu chuyển đổi	339		-	-
10. Cổ phiếu ưu đãi	340		-	-
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		-	-
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342		-	-
13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343		-	-

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2025	01/01/2025
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		1.418.827.424.493	903.352.463.653
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.18	1.418.650.664.978	903.175.704.138
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		698.750.000.000	600.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		698.750.000.000	600.000.000.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		296.101.940.000	1.940.000
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	-
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414		-	-
5. Cổ phiếu quỹ	415		(110.000)	(110.000)
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		-	-
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		-	-
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		-	-
9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419		-	-
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		-	-
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		423.798.834.978	303.173.874.138
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		301.173.874.138	235.318.009.555
- LNST chưa phân phối kỳ nay	421b		122.624.960.840	67.855.864.583
12. Nguồn vốn đầu tư XDCB	422		-	-
II. Nguồn kinh phí, quỹ khác	430		176.759.515	176.759.515
1. Nguồn kinh phí	431		176.759.515	176.759.515
2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	432		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		2.281.937.904.413	1.854.515.961.034

NGƯỜI LẬP BIỂU

ĐINH THỊ NGUYỆT

KẾ TOÁN TRƯỞNG

NGUYỄN THỊ BÍCH

Tp. HCM, ngày 29 tháng 01 năm 2026

CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



PHẠM THU

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

QUÝ 4 NĂM 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý 4/2025	Quý 4/2024	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý 4-2025	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý 4-2024
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	21.120.255.251	17.628.021.446	156.343.312.504	95.161.144.221
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		2.002.786.343	-	2.002.786.343	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	VI.2	19.117.468.908	17.628.021.446	154.340.526.161	95.161.144.221
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.3	1.952.247.557	16.297.547.710	28.719.325.078	34.671.365.036
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		17.165.221.351	1.330.473.736	125.621.201.083	60.489.779.185
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.4	47.163.807.333	3.271.593.886	100.051.285.661	31.747.767.352
7. Chi phí tài chính	22	VI.5	6.713.679.670	12.196.991.922	39.990.843.766	39.933.051.291
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		7.794.269.129	12.097.783.478	31.403.753.408	39.554.280.575
8. Chi phí bán hàng	25		765.000.000	-	1.151.363.636	867.843.396
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.6	12.477.429.719	10.044.089.708	37.659.609.912	49.205.982.249
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30 = 20 + (21 - 22) - (25 + 26))	30		44.372.919.295	(17.639.014.008)	146.870.669.430	2.230.669.601
11. Thu nhập khác	31	VI.7	4.403.000	73.800.000.000	9.178.000	87.800.000.000
12. Chi phí khác	32	VI.8	699.880.342	5.848.024.150	5.971.276.016	5.883.777.428
13. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		(695.477.342)	67.951.975.850	(5.962.098.016)	81.916.222.572
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		43.677.441.953	50.312.961.842	140.908.571.414	84.146.892.173
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.9	(309.287.127)	12.211.169.499	18.283.610.574	16.291.027.590
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-	-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)	60		43.986.729.080	38.101.792.343	122.624.960.840	67.855.864.583

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

QUÝ 4 NĂM 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

Tp. HCM, ngày 23 tháng 01 năm 2026

NGƯỜI LẬP BIỂU

ĐINH THỊ NGUYỆT

KẾ TOÁN TRƯỞNG

NGUYỄN THỊ BÍCH

CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



PHẠM THU

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp gián tiếp)

QUÝ 4 NĂM 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2025	Năm 2024
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		140.908.571.414	84.146.892.173
2. Điều chỉnh cho các khoản :				
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	V.8	794.161.309	1.029.204.270
- Các khoản dự phòng	03	VI.5	(903.296.620)	11.130.610.649
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		-	-
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	VI.4	(100.044.331.639)	(31.122.496.506)
- Chi phí lãi vay	06	VI.5	31.403.753.408	39.554.280.575
- Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		72.158.857.872	104.738.491.161
- Tăng (-), giảm (+) các khoản phải thu	09		(55.431.286.663)	(101.975.361.727)
- Tăng (-), giảm (+) hàng tồn kho	10		(7.462.054.505)	106.291.720.160
- Tăng (+), giảm (-) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập phải nộp)	11		28.250.384.462	179.629.295.660
- Tăng (-), giảm (+) chi phí trả trước	12		-	-
- Tăng (-), giảm (+) chứng khoán kinh doanh	13		-	-
- Tiền lãi vay đã trả	14		(32.434.272.479)	(32.816.824.018)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	V.13	(16.291.027.589)	(21.670.672.269)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		687.500.000	190.000.000
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(2.665.750.000)	(49.115.585.772)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(13.187.648.902)	185.271.063.195
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác	21		(36.500.000)	(68.856.300)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TSDH khác	22		-	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(279.620.000.000)	(89.840.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị	24		75.750.000.000	34.677.259.521
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(14.537.830.000)	(175.921.579.480)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	-
7. Tiền thu từ lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		42.049.045.783	35.854.156.983
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(176.395.284.217)	(195.299.019.276)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp gián tiếp)

QUÝ 4 NĂM 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2025	Năm 2024
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của CSH	31		394.850.000.000	-
2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	-
3. Tiền thu từ đi vay	33	IX.1	478.530.179.100	269.002.713.624
4. Tiền trả nợ gốc vay	34	IX.2	(595.654.691.351)	(218.537.008.091)
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(162.703.586)	(58.511.321.640)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		277.562.784.163	(8.045.616.107)
Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50 = 20+ 30 + 40)	50		87.979.851.044	(18.073.572.188)
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60		16.677.074.990	34.750.647.178
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối năm (70 = 50+60+61)	70	V.1	104.656.926.034	16.677.074.990

Tp. HCM, ngày 29 tháng 01 năm 2026

NGƯỜI LẬP BIỂU



ĐINH THỊ NGUYỆT

KẾ TOÁN TRƯỞNG



NGUYỄN THỊ BÍCH



PHẠM THU

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

QUÝ 4 NĂM 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP**1. Thành lập**

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

Trụ sở chính: Số 63-65 Điện Biên Phủ, phường Gia Định, Tp. HCM, Việt Nam.

2. Lĩnh vực kinh doanh

Xây dựng và kinh doanh bất động sản.

3. Ngành nghề kinh doanh

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

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

- Đối với hoạt động kinh doanh dự án: chu kỳ sản xuất, kinh doanh trên 12 tháng.

- Đối với hoạt động kinh doanh thông thường: trong vòng 12 tháng theo năm tài chính bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12.

5. Cấu trúc doanh nghiệp**5.1. Danh sách các công ty con**

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

Tên Công ty	Hoạt động chính	Tỷ lệ góp vốn	Tỷ lệ sở hữu	Tỷ lệ quyền biểu quyết
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Hùng Vương	Xây dựng, kinh doanh bất động sản	70,00%	70,00%	70,00%
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Kinh doanh nhà Gia Định	Xây dựng, kinh doanh bất động sản	70,00%	70,00%	70,00%
Công ty Cổ phần Tin học Smartway	Lập trình máy vi tính	93,30%	93,30%	93,30%

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

QUÝ 4 NĂM 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

5.1. Danh sách các công ty con (tiếp theo)

Tên Công ty	Hoạt động chính	Tỷ lệ góp vốn	Tỷ lệ sở hữu	Tỷ lệ quyền biểu quyết
Công ty TNHH Sài Gòn Vĩnh Khang	Sản xuất hàng trang trí nội thất	80,00%	80,00%	80,00%
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nhơn Trạch	Xây dựng, kinh doanh bất động sản	83,00%	83,00%	83,00%
Công ty TNHH MTV Địa ốc Sài Gòn Nam Đô	Xây dựng, kinh doanh bất động sản	100,00%	100,00%	100,00%
Công ty TNHH Kinh doanh BĐS Sài Gòn	Xây dựng, kinh doanh bất động sản	100,00%	100,00%	100,00%
Công ty TNHH MTV Địa ốc Sài Gòn Hòa Bình	Xây dựng, kinh doanh bất động sản	100,00%	100,00%	100,00%

5.2. Danh sách các công ty liên kết, liên doanh:

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Tổng Công ty có bốn (04) công ty liên kết, liên doanh như sau:

Tên Công ty	Hoạt động chính	Tỷ lệ vốn góp	Tỷ lệ sở hữu	Tỷ lệ quyền biểu quyết
Công ty Cổ phần Tư vấn - Thiết kế - Xây dựng Đô Thị	Tư vấn, thiết kế, giám sát	49,70%	49,70%	49,70%
Công ty Cổ phần Nhà hàng Kàn Kầu	Dịch vụ ăn uống, tổ chức sự kiện	49,00%	49,00%	49,00%
Công ty Cổ phần Smart Express	Chuyên phát nhanh	42,11%	42,11%	42,11%
Công ty TNHH Địa ốc Tuấn Minh	Kinh doanh bất động sản	50,00%	50,00%	50,00%

6. Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính

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

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

QUÝ 4 NĂM 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

II. NIÊN ĐỘ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN**1. Niên độ kế toán**

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

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG**1. Chế độ kế toán áp dụng**

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

2. Tuyên bố về việc tuân thủ chuẩn mực kế toán và chế độ kế toán

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

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG**1. Các loại tỷ giá hối đoái áp dụng trong kế toán**

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

Nguyên tắc xác định tỷ giá giao dịch thực tế

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

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

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

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

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

Các khoản tương đương tiền bao gồm các khoản tiền gửi có kỳ hạn và các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn gốc không quá ba tháng kể từ ngày đầu tư, 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

QUÝ 4 NĂM 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

3. Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính**Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn**

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm: các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác.

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

Các khoản cho vay

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

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

Khoản đầu tư vào công ty con được ghi nhận khi Tổng Công ty nắm giữ trên 50% quyền biểu quyết và có quyền chi phối các chính sách tài chính và hoạt động, nhằm thu được lợi ích kinh tế từ các hoạt động của công ty đó. Khi Tổng Công ty không còn nắm giữ quyền kiểm soát công ty con thì ghi giảm khoản đầu tư vào công ty con.

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

Khoản đầu tư vào công ty liên kết được ghi nhận khi Tổng Công ty nắm giữ từ 20% đến dưới 50% quyền biểu quyết của các công ty được đầu tư, có ảnh hưởng đáng kể trong các quyết định về chính sách tài chính và hoạt động tại các công ty này.

Các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh, công ty liên kết được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, sau đó không được điều chỉnh theo những thay đổi của phần sở hữu của các nhà đầu tư trong tài sản thuần của bên nhận đầu tư. Giá gốc bao gồm giá mua và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đầu tư. Trường hợp đầu tư bằng tài sản phi tiền tệ, giá phi khoản đầu tư được ghi nhận theo giá trị hợp lý của tài sản phi tiền tệ tại thời điểm phát sinh.

Dự phòng tổn thất đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh, liên kết được trích lập khi doanh nghiệp nhận vốn góp đầu tư bị lỗ dẫn đến Tổng Công ty có khả năng mất vốn hoặc khi giá trị các khoản đầu tư vào công ty con, liên kết bị suy giảm giá trị. Căn cứ để trích lập dự phòng tổn thất đầu tư là báo cáo tài chính hợp nhất của công ty được đầu tư (nếu công ty này là công ty mẹ), là báo cáo tài chính của công ty được đầu tư (nếu công ty này là doanh nghiệp độc lập không có công ty con).

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

QUÝ 4 NĂM 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

3. Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính (tiếp theo)**Các khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác**

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

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

Khoản đầu tư mà Tổng Công ty nắm giữ lâu dài (không phân loại là chứng khoán kinh doanh) và không có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư, việc lập dự phòng tổn thất được thực hiện như sau:

- + Khoản đầu tư vào cổ phiếu niêm yết hoặc giá trị hợp lý khoản đầu tư được xác định tin cậy, việc lập dự phòng dựa trên giá trị thị trường của cổ phiếu.
- + Khoản đầu tư không xác định được giá trị hợp lý tại thời điểm báo cáo, việc lập dự phòng được thực hiện căn cứ vào khoản lỗ của bên được đầu tư. Căn cứ để trích lập dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác là báo cáo tài chính hợp nhất của công ty được đầu tư (nếu công ty này là công ty mẹ), là báo cáo tài chính của công ty được đầu tư (nếu công ty này là doanh nghiệp độc lập không có công ty con).

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

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

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

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

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

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

5.1 Đối với BCC dưới hình thức hoạt động kinh doanh đồng kiểm soát

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

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

QUÝ 4 NĂM 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

5.2 BCC phân chia lợi nhuận

BCC quy định các bên khác trong BCC chỉ được phân chia lợi nhuận nếu kết quả hoạt động của BCC có lãi, đồng thời phải gánh chịu lỗ, Tổng Công ty ghi nhận phần doanh thu, chi phí tương ứng với phần mình được chia từ BCC.

6. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

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

Giá gốc hàng tồn kho được xác định như sau:

- Nguyên liệu, vật liệu: bao gồm giá mua, chi phí vận chuyển và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang: bao gồm chi phí đền bù, giải phóng mặt bằng, san lấp mặt bằng, chi phí quyền sử dụng đất, chi phí nguyên vật liệu chính, nhân công trực tiếp và chi phí sản xuất chung phát sinh trong quá trình thực hiện các dự án, các công trình xây dựng cơ bản dở dang.

Phương pháp tính giá trị hàng tồn kho

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

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

7. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao tài sản cố định (TSCĐ)**7.1 Tài sản cố định hữu hình**

Tài sản cố định hữu hình được ghi nhận theo nguyên giá trừ đi (-) giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá là toàn bộ các chi phí mà doanh nghiệp phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng theo dự tính. Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu chỉ được ghi tăng nguyên giá tài sản cố định nếu các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản đó. Các chi phí không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận là chi phí trong kỳ.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

QUÝ 4 NĂM 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

7.2 Tài sản cố định vô hình

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

Xác định nguyên giá trong từng trường hợp:

Tài sản cố định vô hình là quyền sử dụng đất

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

7.3 Phương pháp khấu hao TSCĐ

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

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

Nhà xưởng, vật kiến trúc 25 năm

Máy móc, thiết bị 03 - 08 năm

Phương tiện vận tải, truyền dẫn 03 - 08 năm

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

8. Nguyên tắc ghi nhận nợ phải trả

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

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

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

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

9. Nguyên tắc ghi nhận vay

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

QUÝ 4 NĂM 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

11. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

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

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

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

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

13. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu**Vốn góp của chủ sở hữu**

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

Thặng dư vốn cổ phần

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

Lợi nhuận chưa phân phối

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

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

14. Nguyên tắc ghi nhận Cổ phiếu quỹ

Các công cụ vốn chủ sở hữu được Tổng Công ty mua lại (cổ phiếu quỹ) được ghi nhận theo nguyên giá và trừ vào vốn chủ sở hữu. Tổng Công ty không ghi nhận các khoản lãi/(lỗ) khi mua, bán, phát hành hoặc hủy các công cụ vốn chủ sở hữu của mình. Khi tái phát hành, chênh lệch giữa giá tái phát hành và giá sổ sách của cổ phiếu quỹ được ghi vào khoản mục "Thặng dư vốn cổ phần".

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

QUÝ 4 NĂM 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

15. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận Doanh thu**Doanh thu cho thuê tài sản**

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

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

Doanh thu hợp đồng xây dựng

Doanh thu ban đầu được ghi nhận trong hợp đồng; và các khoản tăng, giảm khi thực hiện hợp đồng, các khoản tiền thường và các khoản thanh toán khác nếu các khoản này có khả năng làm thay đổi doanh thu, và có thể xác định được một cách đáng tin cậy. Doanh thu của hợp đồng xây dựng được xác định bằng giá trị hợp lý của các khoản đã thu hoặc sẽ thu được. Việc xác định doanh thu của hợp đồng chịu tác động của nhiều yếu tố không chắc chắn vì chúng tùy thuộc vào các sự kiện sẽ xảy ra trong tương lai. Việc ước tính thường phải được sửa đổi khi các sự kiện đó phát sinh và những yếu tố không chắc chắn được giải quyết. Vì vậy, doanh thu của hợp đồng có thể tăng hay giảm ở từng thời kỳ.

Ghi nhận doanh thu và chi phí của hợp đồng xây dựng được ghi nhận khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng được xác định một cách đáng tin cậy và được khách hàng xác nhận, doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận trong năm phản ánh trên hóa đơn đã lập.

Đối với hợp đồng xây dựng giá cố định, kết quả của hợp đồng được ước tính một cách đáng tin cậy khi thỏa mãn đồng thời 4 điều kiện: 1. Tổng doanh thu của hợp đồng được tính toán một cách đáng tin cậy; 2. Doanh nghiệp thu được lợi ích kinh tế từ hợp đồng; 3. Chi phí để hoàn thành hợp đồng và phần công việc đã hoàn thành tại thời điểm lập báo cáo tài chính được tính toán một cách đáng tin cậy; 4. Các khoản chi phí liên quan đến hợp đồng có thể xác định được rõ ràng và tính toán một cách đáng tin cậy để tổng chi phí thực tế của hợp đồng có thể so sánh được với tổng dự toán.

Đối với hợp đồng xây dựng với chi phí phụ thêm, kết quả của hợp đồng được ước tính một cách đáng tin cậy khi thỏa mãn đồng thời 2 điều kiện: 1. Doanh nghiệp thu được lợi ích kinh tế từ hợp đồng; 2. Các khoản chi phí liên quan đến hợp đồng có thể xác định được rõ ràng và tính toán một cách đáng tin cậy không kể có được hoàn trả hay không.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

QUÝ 4 NĂM 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

15. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận Doanh thu và thu nhập khác (tiếp theo)**Doanh thu bán bất động sản**

Đối với các công trình, hạng mục công trình mà Tổng Công ty là chủ đầu tư thì doanh thu bán bất động sản được ghi nhận khi đồng thời thoả mãn 5 điều kiện: 1. Bất động sản đã hoàn thành toàn bộ và bàn giao cho người mua, doanh nghiệp đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản cho người mua; 2. Doanh nghiệp không còn nắm giữ quyền quản lý bất động sản như người sở hữu bất động sản hoặc quyền kiểm soát bất động sản; 3. Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn; 4. Doanh nghiệp đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán bất động sản; 5. Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán bất động sản.

Doanh thu từ hoạt động hợp tác đầu tư dự án

Doanh thu từ hoạt động hợp tác đầu tư dự án được ghi nhận dựa theo bản chất từng hợp đồng hợp tác kinh doanh

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

Doanh thu từ hoạt động hợp tác đầu tư

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

Trường hợp hợp đồng hợp tác kinh doanh quy định các bên không thực hiện kế toán và không quyết toán thuế tham gia hợp đồng hợp tác kinh doanh được hưởng một khoản lợi nhuận cố định thì Công ty ghi nhận doanh thu cho thuê tài sản đối với khoản được chia từ hợp đồng hợp tác kinh doanh.

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

Doanh thu hoạt động tài chính

Doanh thu hoạt động tài chính phản ánh doanh thu từ tiền lãi, cổ tức, lợi nhuận được chia, doanh thu từ chuyển nhượng vốn đầu tư và doanh thu hoạt động tài chính khác của doanh nghiệp.

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

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

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

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

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

Giá vốn hàng bán phản ánh trị giá vốn của sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ, bất động sản bán trong kỳ và các chi phí khác được ghi nhận vào giá vốn hoặc ghi giảm giá vốn trong kỳ báo cáo. Giá vốn được ghi nhận tại thời điểm giao dịch phát sinh hoặc khi có khả năng tương đối chắc chắn sẽ phát sinh trong tương lai không phân biệt đã chi tiền hay chưa. Giá vốn hàng bán và doanh thu được ghi nhận đồng thời theo nguyên tắc phù hợp.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

QUÝ 4 NĂM 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

Chi phí tài chính bao gồm các khoản chi phí hoặc khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính, chi phí lãi vay và chi phí chuyển nhượng vốn góp và các khoản chi phí tài chính khác.

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

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

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

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

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

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

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp đối với các hoạt động khác áp dụng cho Tổng Công ty trong kỳ hiện hành là 20%.

19. Các bên liên quan

Các bên liên quan là các doanh nghiệp, các cá nhân, trực tiếp hay gián tiếp qua một hay nhiều trung gian, có quyền kiểm soát hoặc chịu sự kiểm soát của Tổng Công ty. Các bên liên kết, các cá nhân nào trực tiếp hoặc gián tiếp nắm giữ quyền biểu quyết và có ảnh hưởng đáng kể đối với Tổng Công ty, những chức trách quản lý chủ chốt như Ban Tổng Giám đốc, Hội đồng Quản trị, những thành viên thân cận trong gia đình của những cá nhân hoặc các bên liên kết hoặc những công ty liên kết với cá nhân này cũng được coi là các bên liên quan.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

QUÝ 4 NĂM 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

1. Tiền và các khoản tương đương tiền	31/12/2025	01/01/2025
Tiền	104.656.926.034	16.677.074.990
Tiền mặt	206.504.367	721.110.109
Tiền gửi ngân hàng	104.450.421.667	15.955.964.881
Cộng	104.656.926.034	16.677.074.990

2. Các khoản đầu tư tài chính: Xem thuyết minh trang 34-35.

3. Phải thu của khách hàng	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Ngắn hạn				
Phải thu bên liên quan (thuyết minh X.2)	20.356.239.638	-	17.437.389.506	-
Các khách hàng mua căn hộ, nhà, đất	89.901.351.063	-	58.572.482.903	-
Cộng	110.257.590.701	-	76.009.872.409	-

4. Trả trước cho người bán	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a. Ngắn hạn	218.052.352.901	-	228.309.700.566	-
Trả trước bên liên quan (thuyết minh X.2)	850.000.000	-	558.297.815	-
Chủ sở hữu Công ty TNHH Du lịch Song Phúc	150.000.000.000	-	150.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Starscapital	-	-	45.000.000.000	-
Các nhà cung cấp khác	67.202.352.901	-	32.751.402.751	-
b. Dài hạn	387.353.991.302	(7.500.000.000)	389.853.991.302	(7.500.000.000)
Ông Nguyễn Mạnh Hùng	24.700.000.000	-	24.700.000.000	-
Các tổ chức và cá nhân để nhận chuyển nhượng khu đất	288.482.666.302	-	288.482.666.302	-
Các đối tượng khác	74.171.325.000	(7.500.000.000)	76.671.325.000	(7.500.000.000)
Cộng	605.406.344.203	(7.500.000.000)	618.163.691.868	(7.500.000.000)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

QUÝ 4 NĂM 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

5. Phải thu về cho vay	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a. Ngắn hạn	134.941.667.316	(10.800.000.000)	131.354.521.316	(10.800.000.000)
Phải thu bên liên quan (thuyết minh X.2)	36.858.846.000	-	33.521.700.000	-
Công ty Cổ phần Điện Máy TP.HCM	36.000.000.000	(10.800.000.000)	36.000.000.000	(10.800.000.000)
Công ty TNHH Thương mại- xây dựng A.C.M	40.000.000.000	-	40.000.000.000	-
Các tổ chức, cá nhân khác	22.082.821.316	-	21.832.821.316	-
b. Dài hạn	10.500.000.000	-	10.500.000.000	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Hưng Thịnh	10.500.000.000	-	10.500.000.000	-
Cộng	145.441.667.316	(10.800.000.000)	141.854.521.316	(10.800.000.000)

Tất cả các khoản cho vay trên có lãi suất dao động từ 8%/năm đến 15%/năm.

6. Phải thu khác	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a. Ngắn hạn	456.774.970.064	(336.000.000)	365.153.587.124	(336.000.000)
Ký cược, ký quỹ	253.400.000	-	253.400.000	-
Phải thu về hợp tác đầu tư	17.556.338.886	-	24.810.472.000	-
Ông Lâm Thành Gia	17.556.338.886	-	24.810.472.000	-
Tạm ứng nhân viên	72.119.346.972	-	41.653.972.387	-
Công ty TNHH Du lịch Tiến Phú	60.900.000.000	-	60.900.000.000	-
Phải thu bên liên quan (thuyết minh X.2)	37.175.541.055	-	15.297.349.117	-
Các khoản phải thu khác	268.770.343.151	(336.000.000)	222.238.393.620	(336.000.000)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

QUÝ 4 NĂM 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

6. Phải thu khác (tiếp theo)	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
b. Dài hạn	45.040.000.000	-	45.040.000.000	-
Ký cược, ký quỹ	240.000.000	-	240.000.000	-
Phải thu về hợp tác đầu tư	44.800.000.000	-	44.800.000.000	-
- Chùa Ân Giáo	33.700.000.000	-	33.700.000.000	-
- DA Mộc Bài - Tây Ninh	11.100.000.000	-	11.100.000.000	-
Cộng	501.814.970.064	(336.000.000)	410.193.587.124	(336.000.000)

7. Nợ xấu: Xem thuyết minh trang 36.

8. Hàng tồn kho	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Công cụ dụng cụ	-	-	-	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (i)	121.420.518.028	-	98.797.923.439	-
Thành phẩm bất động sản	16.993.883.141	-	34.254.148.495	-
Hàng hóa bất động sản (ii)	121.826.005.447	-	119.726.280.177	-
Cộng	260.240.406.616	-	252.778.352.111	-

(i) Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang bao gồm:	31/12/2025	01/01/2025
Chi phí nhận chuyển nhượng QSDĐ tại Bình Thuận	36.480.186.706	33.111.961.476
Các công trình xây dựng dở dang khác	84.940.331.322	65.685.961.963
Cộng	121.420.518.028	98.797.923.439

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

- Các dự án còn lại đều đang thực hiện theo tiến độ đã được phê duyệt bởi cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.

9. Tài sản cố định hữu hình: Xem thuyết minh trang 33.

10. Tài sản cố định vô hình

Quyền sử dụng đất lâu dài tại địa chỉ số 63-65 Điện Biên Phủ, phường Gia Định, Tp. Hồ Chí Minh. Quyền sử dụng đất này đang được thế chấp đảm bảo cho khoản vay tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn - CN Đông Sài Gòn (Chi tiết xem Thuyết minh số V.16 - Vay và nợ thuế tài chính).

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

QUÝ 4 NĂM 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

11. Phải trả người bán ngắn hạn	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Ngắn hạn				
Phải trả bên liên quan (thuyết minh X.2)	10.647.327.305	10.647.327.305	13.595.226.391	13.595.226.391
Các nhà cung cấp khác	14.583.042.351	14.583.042.351	4.418.032.120	4.418.032.120
Cộng	25.230.369.656	25.230.369.656	18.013.258.511	18.013.258.511
12. Người mua trả tiền trước ngắn hạn			31/12/2025	01/01/2025
Các khách hàng khác			4.392.928.934	3.646.854.354
Cộng			4.392.928.934	3.646.854.354
13 Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước		Số phải nộp trong kỳ	Số đã thực nộp/ khấu trừ trong kỳ	31/12/2025
Phải nộp	01/01/2025			
Thuế giá trị gia tăng	186.411.382	13.593.141.592	13.360.724.414	418.828.560
Thuế thu nhập doanh nghiệp	15.848.500.841	18.283.617.574	16.291.027.589	17.841.090.826
Thuế thu nhập cá nhân	512.587.602	2.542.696.407	2.692.184.445	363.099.564
Các loại thuế khác	-	847.583.892	847.583.892	-
Cộng	16.547.499.825	35.267.039.465	33.191.520.340	18.623.018.950
14. Chi phí phải trả ngắn hạn			31/12/2025	01/01/2025
Chi phí dự án Cao ốc An Bình - quận Tân Phú			31.697.357.331	31.697.357.331
Các khoản trích trước khác			14.001.072.741	12.582.365.204
Cộng			45.698.430.072	44.279.722.535
15. Phải trả khác			31/12/2025	01/01/2025
a. Ngắn hạn				
Phải trả bên liên quan (thuyết minh X.2)			34.388.379.774	33.255.728.378
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn (i)			388.721.410.757	354.290.224.436
Phải trả cổ tức cho cổ đông			9.438.973.153	9.601.676.739
Bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp			72.393.000	72.393.000
Các khoản phải trả, phải nộp khác			6.335.762.745	9.373.934.522
Cộng			438.956.919.429	406.593.957.075
b. Dài hạn			3.690.000.000	3.690.000.000
- Công ty TNHH BĐS REE (thuyết minh X.2)			3.690.000.000	3.690.000.000
Cộng			442.646.919.429	410.283.957.075

(i) Trong đó:

- Khoản nhận đặt cọc của Công ty TNHH Đầu tư Sài Gòn Riverside với số tiền là 324.017.150.000 VND
- Khoản nhận đặt cọc của Công ty Cổ phần vận tải và Thương Mại Quốc Tế với số tiền là 64.500.000.000 VND

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

QUÝ 4 NĂM 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

16. Vay và nợ thuê tài chính	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
a. Vay ngắn hạn	219.926.988.383	219.926.988.383	355.499.190.634	355.499.190.634
Các cá nhân (1)	35.467.236.000	35.467.236.000	106.098.816.000	106.098.816.000
Công ty TNHH Địa ốc Tuấn Minh (2)	23.478.662.137	23.478.662.137	23.478.662.137	23.478.662.137
Công ty TNHH MTV Địa ốc Sài Gòn Nam Đô (3)	23.506.258.773	23.506.258.773	24.449.548.798	24.449.548.798
Công ty Cổ phần Đầu tư BĐS Hùng Vương (4)	9.200.000.000	9.200.000.000	8.500.000.000	8.500.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư XD và KD Nhà Gia Định (5)	4.439.665.033	4.439.665.033	4.000.000.000	4.000.000.000
Công ty Cổ phần Xuất Nhập Khẩu Dịch vụ và đầu tư Việt Nam (6)	55.000.000.000	55.000.000.000	50.000.000.000	50.000.000.000
Công ty TNHH Kinh doanh BĐS Sài Gòn (7)	3.063.275.297	3.063.275.297	22.500.000.000	22.500.000.000
Ngân hàng BIDV - CN Trường Sơn (8)	49.271.891.143	49.271.891.143	97.191.883.699	97.191.883.699
Công ty TNHH Sài Gòn Vĩnh Khang (9)	1.500.000.000	1.500.000.000	-	-
Vay dài hạn đến hạn trả - Ngân hàng Agribank-CN Đông Sài Gòn (10)	15.000.000.000	15.000.000.000	19.280.280.000	19.280.280.000
- Vay cá nhân (1)	-	-	4.280.280.000	4.280.280.000
b. Vay dài hạn	95.011.560.000	95.011.560.000	76.563.870.000	76.563.870.000
Các cá nhân (1) Ngân hàng Agribank-CN Đông Sài Gòn (10)	-	-	61.563.870.000	61.563.870.000
Trái phiếu (11)	95.011.560.000	95.011.560.000	-	-
Cộng	314.938.548.383	314.938.548.383	432.063.060.634	432.063.060.634

Thuyết minh các khoản vay

(1) Khoản vay tín chấp từ các cá nhân nhằm bổ sung vốn lưu động (*).

(*) Trong đó, các khoản vay cá nhân các bên liên quan bao gồm	31/12/2025	01/01/2025
Ông Phạm Thu	1.000.000.000	66.100.000.000
Ông Phạm Đình Thành	6.000.000.000	51.310.750.000
Bà Trần Thị Tuyết Mai	7.907.437.000	7.907.437.000
Bà Nguyễn Thị Nguyễn	2.641.379.000	2.641.379.000
Ông Thái Quốc Dương	400.000.000	400.000.000
Ông Đặng Văn Phúc	-	5.000.000.000
Ông Phạm Tuấn	2.288.920.000	30.833.400.000
Cộng	20.237.736.000	164.192.966.000

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

QUÝ 4 NĂM 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

- (2) Khoản vay từ Công ty TNHH Địa ốc Tuấn Minh theo hợp đồng tín dụng và các phụ lục đính kèm. Số tiền vay là 29.000.000.000 VND. Mục đích vay để sử dụng cho hoạt động sản xuất kinh doanh. Đây là khoản vay tín chấp. Số dư cuối kỳ là 23.478.662.137 VND.
- (3) Khoản vay từ Công ty TNHH MTV Địa ốc Sài Gòn Nam Đô theo các hợp đồng vay và phụ lục đính kèm. Đây là khoản vay tín chấp. Số dư cuối kỳ là: 23.506.258.773 VND.
- (4) Khoản vay từ Công ty Cổ phần Bất động sản Hùng Vương theo hợp đồng vay vốn. Đây là khoản vay tín chấp. Số dư cuối kỳ là: 9.200.000.000 VND.
- (5) Khoản vay từ Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Kinh doanh Nhà Gia Định theo hợp đồng vay vốn. Đây là khoản vay tín chấp. Số dư cuối kỳ là: 6.560.334.967 VND
- (6) Khoản vay từ Công ty Cổ phần Xuất Nhập khẩu Dịch vụ và Đầu tư Việt Nam theo hợp đồng vay và phụ lục đính kèm. Đây là khoản vay tín chấp. Số dư cuối kỳ là: 55.000.000.000 VND.
- (7) Khoản vay từ Công ty TNHH Kinh doanh BĐS Sài Gòn theo hợp đồng vay vốn. Đây là khoản vay tín chấp. Số dư cuối kỳ là: 3.063.275.297 VND
- (8) Khoản vay theo hợp đồng tín dụng. Mục đích vay: bổ sung vốn lưu động. Tài sản đảm bảo cho khoản vay là: các hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn, quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại xã Phú Hội, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nhơn Trạch (Công ty con của Tổng Công ty). Số dư cuối kỳ là: 49.271.891.143 VND.
- (9) Khoản vay từ Công ty TNHH Sài Gòn Vĩnh Khang theo hợp đồng vay vốn. Đây là khoản vay tín chấp. Số dư cuối kỳ là: 1.500.000.000 VND
- (10) Khoản vay theo hợp đồng tín dụng. Mục đích vay: bổ sung vốn đầu tư dài hạn. Tài sản đảm bảo cho khoản vay là: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tọa lạc tại 63-65 Điện Biên Phủ, phường Gia Định, Tp. HCM. Số dư cuối kỳ là: 15.000.000.000 VND.

Tất cả các khoản vay trên có lãi suất dao động từ 4,8 %/năm đến 11%/năm.

(11) Thuyết minh trái phiếu phát hành

Tổ chức tư vấn/dại lý phát hành trái phiếu	Ngày phát hành/ Ngày đáo hạn	Lãi suất	Số dư	Tài sản đảm bảo
Công ty Cổ phần Chứng khoán OCBS				Bảo đảm bằng toàn bộ tài sản của tổ chức phát hành và bên thứ ba theo quy định của pháp luật về giao dịch đảm bảo
Mã trái phiếu: SGR12501	31/12/2025 31/12/2028	Lãi suất cố định 10,7%/năm cho 4 kỳ tính lãi đầu tiên.	100.000.000.000	
Chi phí phát hành trái phiếu			(4.988.440.000)	

- Phát hành trái phiếu nhằm mục đích để thực hiện dự án đầu tư; thực hiện dự án Khu đô Thị Nam Tiến 2.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

QUÝ 4 NĂM 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

17. Doanh thu chưa thực hiện

Ngắn hạn	31/12/2025	01/01/2025
Doanh thu chưa thực hiện từ các hợp đồng cho thuê mua tại chung cư An Phú Đông	3.982.930.018	23.178.136.729
Cộng	3.982.930.018	23.178.136.729

18. Vốn chủ sở hữu

a. Bảng đối chiếu biến động của Vốn chủ sở hữu: Thuyết minh trang 37.

b. Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận	Năm 2025	Năm 2024
Vốn góp của chủ sở hữu	698.750.000.000	600.000.000.000
<i>Vốn góp đầu năm</i>	600.000.000.000	600.000.000.000
<i>Vốn góp tăng trong kỳ</i>	98.750.000.000	-
<i>Vốn góp cuối kỳ</i>	698.750.000.000	600.000.000.000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	-	59.999.989.000

c. Cổ phiếu	Năm 2025	Năm 2024
Số lượng cổ phiếu được phép phát hành	69.875.000	60.000.000
Số lượng cổ phiếu đã phát hành và góp vốn	69.875.000	60.000.000
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	69.875.000	60.000.000
Số lượng cổ phiếu được mua lại	11	11
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	11	11
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	69.874.989	59.999.989
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	69.874.989	59.999.989
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: đồng Việt Nam/cổ phiếu.	10.000	10.000

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

QUÝ 4 NĂM 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

19. Các khoản mục ngoài Bảng cân đối kế toán

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

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

1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	Quý 4/2025	Quý 4/2024
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	21.120.255.251	17.628.021.446
Cộng	21.120.255.251	17.628.021.446
2. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	Quý 4/2025	Quý 4/2024
Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	19.117.468.908	17.628.021.446
Cộng	19.117.468.908	17.628.021.446
3. Giá vốn hàng bán	Quý 4/2025	Quý 4/2024
Giá vốn của hàng hóa đã bán và cung cấp dịch vụ	1.952.247.557	16.297.547.710
Cộng	1.952.247.557	16.297.547.710
4. Doanh thu hoạt động tài chính	Quý 4/2025	Quý 4/2024
Lãi tiền gửi	3.484.145.982	449.886.320
Lãi trái phiếu	85.900.275	85.900.275
Lãi cho vay và chậm thanh toán	2.193.313.097	2.735.807.291
Cổ tức, lợi nhuận được chia	41.400.447.979	-
Cộng	47.163.807.333	3.271.593.886
5. Chi phí tài chính	Quý 4/2025	Quý 4/2024
Chi phí lãi vay	7.794.269.129	12.097.783.478
Dự phòng/Hoàn nhập tổn thất đầu tư tài chính	(1.080.589.459)	51.048.377
Chi phí tài chính khác	-	48.160.067
Cộng	6.713.679.670	12.196.991.922

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

QUÝ 4 NĂM 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

	Quý 4/2025	Quý 4/2024
6. Chi phí quản lý doanh nghiệp		
Chi phí nhân viên	6.514.693.685	4.650.669.941
Chi phí khấu hao TSCĐ	199.850.896	255.611.695
Thuế, phí và lệ phí	13.789.698	18.904.887
Chi phí dịch vụ mua ngoài và chi phí khác	5.749.095.440	5.118.903.185
Cộng	12.477.429.719	10.044.089.708
7. Thu nhập khác		
Thu nhập khác	4.403.000	73.800.000.000
Cộng	4.403.000	73.800.000.000
8. Chi phí khác		
Chi phí khác	699.880.342	5.848.024.150
Cộng	699.880.342	5.848.024.150
9. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành		
1. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	43.677.441.953	50.312.961.842
2. Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định thu nhập chịu thuế thu nhập doanh nghiệp:	(45.223.877.590)	11.555.512.986
Các khoản điều chỉnh tăng	1.903.140.921	11.555.512.986
+ Chi phí không được trừ	1.903.140.921	162.159.578
Các khoản điều chỉnh giảm	(47.127.018.511)	-
+ Cổ tức, lợi nhuận nhận được	(41.400.447.979)	-
+ Chi phí lãi vay không được trừ năm 2024 được chuyển sang (theo nghị định 132)	(5.726.570.532)	-
3. Thu nhập chịu thuế kỳ hiện hành (1+2)	(1.546.435.637)	61.868.474.828
Trong đó:		
Thu nhập từ hoạt động kinh doanh được ưu đãi thuế (10%)	-	1.625.254.675
Thu nhập từ hoạt động kinh doanh không được ưu đãi thuế (20%)	(1.546.435.637)	60.243.220.153
4. Lỗ năm trước chuyển sang		-
5. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	(309.287.127)	12.211.169.499
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành (Thuế suất 10%)	-	162.525.468
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành (Thuế suất 20%)	(309.287.127)	12.048.644.031
6. Điều chỉnh chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp của các năm trước vào chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp năm nay	-	-
7. Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp trong kỳ	(309.287.127)	12.211.169.499

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

QUÝ 4 NĂM 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

X. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC**1. Các sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ tài chính**

Tổng Công ty không có sự kiện nào phát sinh kể từ ngày kết thúc kỳ tài chính yêu cầu phải có các điều chỉnh và thuyết minh trong Báo cáo tài chính.

2. Giao dịch với các bên liên quan

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

Bên liên quan	Mối quan hệ
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nhơn Trạch	Công ty con
Công ty TNHH MTV Địa ốc Sài Gòn Nam Đô	Công ty con
Công ty TNHH Sài Gòn Vĩnh Khang	Công ty con
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Kinh doanh nhà Gia Định	Công ty con
Công ty TNHH Kinh doanh Bất động sản Sài Gòn	Công ty con
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Hùng Vương	Công ty con
Công ty Cổ phần Tin học Smartway	Công ty con
Công ty TNHH MTV Địa ốc Sài Gòn Hòa Bình	Công ty con
Công ty Cổ phần Tư vấn - Thiết kế - Xây dựng Đô Thị	Công ty liên kết
Công ty CP Đầu tư KD BĐS Thái Bình Dương	Cùng thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Nhà hàng Kàn Kâu	Công ty liên kết
Công ty TNHH Địa ốc Tuấn Minh	Công ty liên doanh
Công ty Cổ phần Smart Express	Công ty liên doanh
Công ty TNHH Bất động sản REE	Cùng thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Xây dựng Thương mại và Xuất Nhập khẩu Đức Nhi	Cùng thành viên quản lý chủ chốt
Ông Phạm Thu	Chủ tịch HĐQT
Ông Nguyễn Văn Khoa	Phó Chủ tịch HĐQT (bổ nhiệm ngày 25/04/2025)
Ông Huỳnh Thanh Hải	Phó Chủ tịch HĐQT (miễn nhiệm ngày 25/04/2025)
Ông Phạm Đình Thành	Thành viên HĐQT - Phó TGD thường trực (bổ nhiệm ngày 30/06/2025)
Ông Đặng Văn Phúc	Thành viên HĐQT - Phó TGD thường trực (miễn nhiệm ngày 30/06/2025)
Bà Trần Thị Ga	Thành viên HĐQT - Phó TGD
Ông Phạm Tuấn	Thành viên HĐQT - Phó TGD
Ông Nguyễn Trọng Giáp	Phó TGD (bổ nhiệm ngày 30/06/2025)
Ông Thái Quốc Dương	Phó TGD (bổ nhiệm ngày 30/06/2025) - Trưởng ban kiểm soát (nộp đơn từ nhiệm ngày 27/06/2025 & ĐHCĐ thông qua ngày 18/12/2025)
Ông Ngô Quang Thảo	Thành viên HĐQT (bổ nhiệm ngày 25/04/2025)
Bà Nguyễn Thị Kim Quyên	Thành viên HĐQT (miễn nhiệm ngày 25/04/2025)
Bà Nguyễn Thị Nguyễn	Bên liên quan
Bà Trần Thị Tuyết Mai	Bên liên quan

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

QUÝ 4 NĂM 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

	Nội dung nghiệp vụ	Quý 4/2025	Quý 4/2024
Công ty TNHH MTV Địa ốc Sài Gòn Nam Đô	Doanh thu dịch vụ	58.245.028	58.455.831
	Lãi vay	2.595.988.054	3.146.459.488
	Cổ tức được nhận	4.888.283.692	
Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế Xây dựng Đô Thị	Doanh thu dịch vụ	2.670.366.019	14.965.962
	Nhận cung cấp dịch vụ	8.453.518.519	1.510.800.000
	Lãi cho vay	1.622.130.966	-
Công ty Cổ phần Tin học Smartway	Nhận cung cấp dịch vụ	17.560.185	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nhơn Trạch	Doanh thu dịch vụ	7.288.740	7.304.048
	Cổ tức được nhận	21.083.551.131	
Công ty CP Đầu tư KD BĐS Thái Bình Dương	Lãi cho vay	520.696.769	550.741.536
	Doanh thu dịch vụ	9.003.098	9.432.598
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Kinh doanh Nhà Gia Định	Doanh thu dịch vụ	27.818.279	103.608.145
	Lãi vay	261.917.808	133.698.630
	Cổ tức được nhận	7.856.048.805	
	Nhận cung cấp dịch vụ	-	2.697.481.456
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Hùng Vương	Lãi vay	192.821.918	214.246.575
	Doanh thu dịch vụ	13.935.514	173.314.463
Công ty TNHH Kinh doanh BĐS Sài Gòn	Doanh thu dịch vụ	6.660.295	10.974.360
	Lãi vay	206.392.600	378.082.193
	Nhận cung cấp dịch vụ	909.090.909	-
	Cổ tức được nhận	7.572.564.351	
Ông Thái Quốc Dương	Lãi vay	10.082.192	10.082.192
Ông Phạm Thu	Lãi vay	232.615.916	1.827.506.850
Ông Phạm Đình Thành	Lãi vay	353.235.890	1.482.061.165
Ông Phạm Tuấn	Lãi vay	57.693.326	880.730.640
Bà Trần Thị Tuyết Mai	Lãi vay	200.533.207	199.417.043
Bà Nguyễn Thị Nguyễn	Lãi vay	69.848.117	69.110.729
Ông Đặng Văn Phúc	Lãi vay	176.438.356	76.027.397

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Tổng Công ty có số dư với các bên liên quan như sau:

Phải thu khách hàng	Nội dung nghiệp vụ	31/12/2025	01/01/2025
Ông Phạm Thu	Bán hàng hóa BĐS	16.365.000.000	16.365.000.000
Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế Xây dựng Đô Thị	Phải thu dịch vụ	3.656.982.758	738.132.626
Công ty TNHH Sài Gòn Vĩnh Khang	Phải thu dịch vụ	334.256.880	334.256.880
Cộng		20.356.239.638	17.437.389.506

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

QUÝ 4 NĂM 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

		31/12/2025	01/01/2025
Phải thu về cho vay			
Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế Xây dựng Đô Thị	Cho vay	4.257.846.000	3.540.700.000
Công ty Cổ phần Tin học Smartway	Cho vay	12.840.000.000	10.520.000.000
Công ty Cổ phần Smart Express	Cho vay	775.000.000	775.000.000
Công ty CP Đầu tư KD BĐS Thái Bình Dương			
	Cho vay	18.986.000.000	18.686.000.000
Cộng		36.858.846.000	33.521.700.000
Trả trước cho người bán			
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Kinh doanh Nhà Gia Định	Ứng tiền thi công	650.000.000	358.297.815
Công ty TNHH Kinh doanh Bất động sản Sài Gòn	Ứng trước dịch vụ	200.000.000	200.000.000
Cộng		850.000.000	558.297.815
Phải thu khác			
Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế Xây dựng Đô Thị	Mượn tiền	1.898.630.965	993.645.999
Công ty Đầu tư và Phát triển Nhơn Trạch	Lãi cho vay	-	5.742.868.139
	Cổ tức	20.083.551.131	-
Công ty CP Đầu tư KD BĐS Thái Bình Dương	Lãi cho vay	7.515.315.244	5.466.352.499
Công ty TNHH Kinh doanh Bất động sản Sài Gòn	Cổ tức	730.404.602	730.404.602
	Lãi cho vay	2.212.328.771	2.212.328.771
	Khác	4.715.677.466	132.116.231
Công ty Cổ phần Smart Express	Lãi cho vay	19.632.876	19.632.876
Cộng		37.175.541.055	15.297.349.117
Phải trả người bán			
Công ty TNHH MTV Địa ốc Sài Gòn Nam Đô	Thi công xây dựng	(10.647.327.305)	(10.647.327.305)
Công ty CP Tư vấn thiết kế xây dựng Đô Thị	Tư vấn thiết kế	-	(1.631.664.000)
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Kinh doanh Nhà Gia Định	Thi công xây dựng	-	(1.316.235.086)
Cộng		(10.647.327.305)	(13.595.226.391)
Phải trả khác			
Công ty TNHH Địa ốc Tuấn Minh	Lãi vay	(3.570.362.882)	(3.570.362.882)
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Hùng Vương	Lãi vay	(864.589.040)	(1.455.342.464)
Công ty TNHH MTV Địa ốc Sài Gòn Nam Đô	Lãi vay	(29.953.427.852)	(28.129.201.114)
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Kinh doanh Nhà Gia Định	Lãi vay	-	(100.821.918)
Công ty TNHH BĐS REE	Góp vốn HTKD	(3.690.000.000)	(3.690.000.000)
Cộng		(38.078.379.774)	(36.945.728.378)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

QUÝ 4 NĂM 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

Các khoản vay và nợ		31/12/2025	01/01/2025
Công ty TNHH MTV Địa ốc Sài Gòn Nam Đô	Phải trả nợ vay	(23.506.258.773)	(24.449.548.798)
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Hùng Vương	Phải trả nợ vay	(9.200.000.000)	(8.500.000.000)
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Kinh doanh Nhà Gia Định	Phải trả nợ vay	(4.439.665.033)	(4.000.000.000)
Công Ty TNHH Địa ốc Tuấn Minh	Phải trả nợ vay	(23.478.662.137)	(23.478.662.137)
Công ty TNHH Kinh doanh Bất động sản Sài Gòn	Phải trả nợ vay	(3.063.275.297)	(22.500.000.000)
Công ty TNHH Sài Gòn Vĩnh Khang	Phải trả nợ vay	(1.500.000.000)	-
Bà Nguyễn Thị Nguyễn	Phải trả nợ vay	(2.641.379.000)	(2.641.379.000)
Ông Phạm Thu	Phải trả nợ vay	(1.000.000.000)	(66.100.000.000)
Ông Phạm Tuấn	Phải trả nợ vay	(2.288.920.000)	(30.833.400.000)
Ông Phạm Đình Thành	Phải trả nợ vay	(6.000.000.000)	(51.310.750.000)
Ông Thái Quốc Dương	Phải trả nợ vay	(400.000.000)	(400.000.000)
Ông Đặng Văn Phúc	Phải trả nợ vay	-	(5.000.000.000)
Bà Trần Thị Tuyết Mai	Phải trả nợ vay	(7.907.437.000)	(7.907.437.000)
Cộng		(85.425.597.240)	(247.121.176.935)

Tp. HCM, ngày 29 tháng 01 năm 2026

NGƯỜI LẬP BIỂU

ĐÌNH THỊ NGUYỆT

KẾ TOÁN TRƯỞNG

NGUYỄN THỊ BÍCH

CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

PHẠM THU



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

QUÝ 4 NĂM 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

V.8. Tài sản cố định hữu hình

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị dụng cụ quản lý	Tổng cộng
Nguyên giá					
Số dư đầu năm	6.542.981.142	6.763.550.207	10.750.968.858	394.458.976	24.451.959.183
<i>Mua trong kỳ</i>	-	36.500.000	-	-	36.500.000
Số dư cuối kỳ	6.542.981.142	6.800.050.207	10.750.968.858	394.458.976	24.488.459.183
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số dư đầu năm	4.692.443.184	6.763.550.207	8.018.782.781	394.458.976	19.869.235.148
<i>Khấu hao trong kỳ</i>	261.719.244	3.041.667	529.400.398	-	794.161.309
Số dư cuối kỳ	4.954.162.428	6.766.591.874	8.548.183.179	394.458.976	20.663.396.457
Giá trị còn lại					
Số dư đầu năm	1.850.537.958	-	2.732.186.077	-	4.582.724.035
Số dư cuối kỳ	1.588.818.714	33.458.333	2.202.785.679	-	3.825.062.726

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

QUÝ 4 NĂM 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
Dài hạn	224.000.000.000	224.000.000.000	23.000.000.000	23.000.000.000
Tiền gửi có kỳ hạn (1)	221.000.000.000	221.000.000.000	20.000.000.000	20.000.000.000
Trái phiếu (2)	3.000.000.000	3.000.000.000	3.000.000.000	3.000.000.000
Cộng	224.000.000.000	224.000.000.000	23.000.000.000	23.000.000.000

(1) Trong đó, khoản tiền gửi có kỳ hạn 12 tháng với giá trị 220.000.000.000 VND tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Trường Sơn

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

b. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	31/12/2025			01/01/2025		
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý (*)	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý (*)
- Đầu tư vào công ty Con	269.121.073.164	(2.816.915.717)	266.304.157.447	264.583.288.822	(2.876.180.779)	261.707.062.385
+ Công ty TNHH MTV Địa ốc Sài Gòn Nam Đô	60.000.000.000	-	60.000.000.000	60.000.000.000	-	60.000.000.000
+ Công ty Cổ phần Đầu tư - Xây dựng và Kinh doanh Nhà Gia Định	17.500.000.000	-	17.500.000.000	17.500.000.000	-	17.500.000.000
+ Công ty TNHH Sài Gòn Vĩnh Khang	8.000.000.000	(2.614.821.258)	5.385.178.742	8.000.000.000	(2.673.988.841)	5.326.011.159
+ Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nhơn Trạch	44.636.000.000	-	44.636.000.000	44.636.000.000	-	44.636.000.000
+ Công ty TNHH Kinh doanh BĐS Sài Gòn	60.000.000.000	-	60.000.000.000	60.000.000.000	-	60.000.000.000

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

QUÝ 4 NĂM 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

V.2. Các khoản đầu tư tài chính (tiếp theo)	31/12/2025			01/01/2025		
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý (*)	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý (*)
+ Công ty Cổ phần Đầu tư BĐS Hùng Vương	7.000.000.000	-	7.000.000.000	7.000.000.000	-	7.000.000.000
+ Công ty Cổ phần Tin học Smartway	3.500.000.000	(170.102.586)	3.329.897.414	3.500.000.000	(175.403.724)	3.324.596.276
+ Công ty TNHH MTV Địa ốc Sài Gòn Hòa Bình	68.485.073.164	(31.991.873)	68.453.081.291	63.947.243.164	(26.788.214)	63.920.454.950
- Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	36.694.000.000	(4.744.243.837)	31.949.756.163	36.694.000.000	(5.588.275.395)	31.105.724.605
+ Công ty Cổ phần Smart Express	800.000.000	(800.000.000)	-	800.000.000	(800.000.000)	-
+ Công ty TNHH Địa ốc Tuấn Minh	30.000.000.000	-	30.000.000.000	30.000.000.000	-	30.000.000.000
+ Công ty Cổ phần Tư vấn và Thiết kế Xây dựng Đô Thị	994.000.000	955.756.163	1.949.756.163	994.000.000	(232.129.942)	761.870.058
+ Công ty Cổ phần Nhà hàng Kائن Kائن	4.900.000.000	(4.900.000.000)	-	4.900.000.000	(4.556.145.453)	343.854.547
- Đầu tư vào đơn vị khác	45.224.793.200	(496.606.500)	44.728.186.700	35.224.793.200	(496.606.500)	34.728.186.700
+ Công ty CP Vicosimex	16.630.000.000	-	16.630.000.000	6.630.000.000	-	6.630.000.000
+ Các khoản đầu tư dài hạn khác	28.594.793.200	(496.606.500)	28.098.186.700	28.594.793.200	(496.606.500)	28.098.186.700
Cộng	351.039.866.364	(8.057.766.054)	342.982.100.310	336.502.082.022	(8.961.062.674)	327.540.973.690

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

QUÝ 4 NĂM 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

V.6. Nợ xấu

	31/12/2025			01/01/2025		
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Đối tượng nợ	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Đối tượng nợ
- Tổng giá trị các khoản phải thu, trả trước người bán quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi	48.836.000.000	30.200.000.000		51.336.000.000	32.700.000.000	
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Trần Việt	12.500.000.000	5.000.000.000	Khoản phải thu quá hạn trên 3 năm	15.000.000.000	7.500.000.000	Khoản phải thu quá hạn trên 3 năm
Công ty Cổ phần Điện Máy Thành phố Hồ Chí Minh	36.000.000.000	25.200.000.000	Khoản phải thu quá hạn trên 1 năm khó có khả năng thu hồi	36.000.000.000	25.200.000.000	Khoản phải thu quá hạn trên 1 năm khó có khả năng thu hồi
Các đối tượng khác	336.000.000	-	Khoản phải thu quá hạn trên 3 năm	336.000.000	-	Khoản phải thu quá hạn trên 3 năm

(*) Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty đánh giá không có sự suy giảm hay bất kỳ tổn thất nếu có đối với khoản phải thu này (xem thuyết minh V.6).

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

QUÝ 4 NĂM 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

V.18. Vốn chủ sở hữu**a. Bảng đối chiếu biến động của Vốn chủ sở hữu**

Khoản mục	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
QUÝ 4 NĂM 2024					
Số dư ngày 01/01/2024	600.000.000.000	1.940.000	(110.000)	237.318.009.555	837.319.839.555
Lợi nhuận	-	-	-	67.855.864.583	67.855.864.583
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	(2.000.000.000)	(2.000.000.000)
Số dư ngày 31/12/2024	600.000.000.000	1.940.000	(110.000)	303.173.874.138	903.175.704.138
QUÝ 4 NĂM 2025					
Số dư ngày 01/01/2025	600.000.000.000	1.940.000	(110.000)	303.173.874.138	903.175.704.138
Tăng vốn	98.750.000.000	296.100.000.000	-	-	394.850.000.000
Lợi nhuận	-	-	-	122.624.960.840	122.624.960.840
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	(2.000.000.000)	(2.000.000.000)
Số dư ngày 31/12/2025	698.750.000.000	296.101.940.000	(110.000)	423.798.834.978	1.418.650.664.978



